Présentation

Au coeur du quartier hospitalier (Hôpital Pasteur, Hôpital de Cimiez, Faculté de médecine, Ecole de formation en soins infirmiers, Cliniques Saint-François et Saint-Luc…), ce projet immobilier accueille notamment une résidence de 42 logements étudiants, idéalement situés aux trois niveaux supérieurs du bâtiment.

Avec un accès depuis la Voie Romaine, la résidence a une vue dégagée sur la colline de l'Observatoire et sur la végétation environnante. Elle est également très identifiable par sa façade revêtue d'un parement métallique. Les volets vont avoir un double usage : d'une part la protection solaire et d'autre part la protection acoustique de la Voie Romaine.

L'accès à la résidence se fait par l'intermédiaire du parvis depuis la Voie Romaine : il est complètement indépendant des autres activités accueillies par l'établissement et sécurisé (crèche, locaux de consultations, restauration, salles de réunion).

De larges espaces communs (salons, larges circulations, ascenseur, etc.) et les services apportés (laverie, internet, etc.) marquent la qualité de la résidence. Chaque logement (de 19 à 28m²) sera équipé d'une salle de bain préfabriquée et d'une kitchenette. Il sera aménagé avec un lit, un bureau, un placard, des étagères, afin d'offrir une prestation complète. Tous ces équipements et les accès de la résidence seront adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les équipements et les matériaux pérennes utilisés s'intègrent pleinement dans la démarche actuelle liée à l'environnement : revêtement de sol en matière première naturelle, renouvelable et contrôlée ; revêtement de façade métallique.

Précisions fiscales

La résidence étudiante bénéficie du régime de défiscalisation instauré par la Loi BOUVARD CENSI concernant les Locations Meublées Non Professionnelles (LMNP).

VOS ENGAGEMENTS :

- Acquisition d'un logement meublé.
- Location pendant une période de 9 ans par l'intermédiaire d'un bail commercial de même durée à une société de gestion. Adhésion au régime de LMNP. Les recettes locatives de ce régime doivent rester inférieures à 23 000 € TTC par an.
- Revenus entrant dans la catégorie Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) non professionnels.

VOS AVANTAGES :

- Récupération de la TVA sur investissement.
- Réduction fiscale imputable sur l'impôt sur le revenu à hauteur de 11% du montant de l'investissement HT majoré des frais d'acquisition (plafonné à 300 000 € d'investissement).
- La réduction est répartie sur la durée des 9 ans de location.
- Le loyer est garanti par la société de gestion sur toute la durée du bail à hauteur de 4% de l'investissement initial hors taxes. Le risque locatif pèse donc sur la société gestionnaire et permet ainsi de s'affranchir des assurances « pertes locatives » et des frais locatifs à chaque renouvellement d'occupant.

Le régime fiscal BOUVARD CENSI prendra fin au 31 décembre 2012 (ou au 31 décembre 2015 dans des conditions extrêmement restrictives).

Le programme proposé constitue donc une des rares opportunités de s'inscrire dans l'avantage fiscal avant sa disparition définitive.