



Les  
**clés**

pour réussir son  
**investissement  
locatif**

---

 **PICHET**

Édition 2026

# Sommaire



## Édito p. 3

---

### 01. Investir dans le neuf p. 4

- À chaque investissement son objectif p. 4
  - Savez-vous quels sont les avantages du neuf ? p. 9
- 

### 02. Choisir le groupe Pichet p. 13

- Une prise en charge totale de votre projet p. 13
  - Investissez avec le groupe Pichet ! p. 14
  - Des services complets pour votre investissement p. 25
  - Une présence nationale p. 27
  - Les engagements Pichet p. 28
- 

### Les 10 questions que vous vous posez (peut-être) encore p. 29

---

### Lexique p. 31

---

### Nous contacter p. 33



# Édito

---

« Fort de 35 ans d'expérience sur tous les métiers de l'immobilier, de la promotion jusqu'à la gestion locative en passant par l'exploitation hôtelière, nous disposons d'une offre de programmes immobiliers neufs que nous concevons, commercialisons et exploitons. Grâce à notre large présence nationale, vous pouvez **investir sereinement partout en France.**

Valeur refuge par excellence, l'immobilier neuf présente de **nombreux avantages** pour construire sa **stratégie patrimoniale**. Quel que soit l'objectif de votre projet immobilier – réduire vos impôts, transmettre un patrimoine ou encore préparer votre retraite –, le groupe Pichet est à vos côtés pour **vous accompagner et vous conseiller.**

Nous choisissons pour vous les meilleurs emplacements, ceux qui garantissent une forte demande locative et une rentabilité optimale afin de **sécuriser votre investissement**. Parce que nous avons à cœur que votre investissement locatif soit un succès, nous vous accompagnons pour trouver la meilleure option pour vous.

**Faites confiance à notre expertise pour mener à bien votre projet ! »**



# ● Investir dans le neuf

## À CHAQUE INVESTISSEMENT SON OBJECTIF

### Se constituer un patrimoine

L'immobilier est le placement qui a la faveur des Français devant tous les autres types d'investissement (bourse, épargne...). Des **rendements intéressants**, un **placement sécurisé, transmissible**, l'investissement dans la pierre bénéficie de sérieux atouts. L'investissement immobilier est **LA solution première** pour se constituer un patrimoine pérenne.

### Payer moins d'impôt

Investir dans l'immobilier est particulièrement apprécié des Français pour payer moins d'impôts. De **multiples dispositifs**, mis en place par le Gouvernement permettent **d'optimiser votre fiscalité** : la loi Denormandie, le statut LMNP, la loi Malraux ou encore le démembrement.

### Prévoir sa retraite

Le départ à la retraite est une étape charnière qui nécessite quelques anticipations. Investir en prévision de ce changement de vie vous offre soit la possibilité de vous garantir un **complément de revenus** et ainsi maintenir votre pouvoir d'achat, soit d'acheter un bien en vue de vous y installer pour y couler des jours heureux, en bord de mer par exemple.



## Acheter sa résidence secondaire

C'est une solution de plus en plus prisée par les candidats à l'acquisition qui n'ont pas les moyens d'acheter la surface désirée dans les grandes agglomérations. En achetant une **propriété secondaire** (à la campagne, près de la mer, à la montagne...) à un **prix attractif**, vous en profitez pendant vos congés ou vos week-ends, et vous pouvez même la louer une partie de l'année pour compenser vos frais.

Au bout du compte, vous aurez financé votre bien avec un **effort d'épargne réduit**, puisque votre emprunt et vos charges seront majoritairement couverts par les loyers. Et vous pourrez y emménager pour votre retraite, par exemple.



## Faire du locatif saisonnier

Un propriétaire peut décider de mettre sa **résidence en location** pour un week-end, pour les vacances scolaires, les vacances d'été ou lors de périodes définies. L'intérêt étant de louer quand la demande est la plus forte même si cela oblige à faire des concessions puisqu'il n'est plus possible de profiter de ce logement à tout moment.

Pour les biens les plus intéressants, quelques semaines de location l'été suffiront largement à couvrir les frais, les impôts et les différentes charges annuelles.



## La Loi Denormandie

Le dispositif Denormandie est à l'ancien ce que la loi Pinel est au neuf.

En échange de la rénovation d'un logement ancien jusqu'au 31 décembre 2026, l'investisseur obtient une réduction d'impôt, égale à celle des taux pleins du Pinel pour le neuf. Cette réduction d'impôt varie selon la durée de l'engagement de location : de 12 à 21% pour une durée d'engagement de 6 à 12 ans.

Sachez également que **244 communes éligibles permettent de réaliser un investissement en Denormandie.**

➔ **DÉCOUVREZ  
notre dossier spécial**

## Le dispositif LMNP

(Loueur Meublé Non Professionnel)

- **Principe :** le **loueur meublé non professionnel** est un régime fiscal qui s'applique aux propriétaires-bailleurs qui louent un bien meublé dans le neuf ou dans l'ancien. L'important est que le logement soit loué avec tous les équipements et le mobilier nécessaire pour être habitable immédiatement. La liste des biens nécessaires pour que la location soit considérée comme meublée est fixée par décret.
- **Avantages :** en faisant l'acquisition d'un logement meublé, vous profitez **d'avantages fiscaux** (en fonction du régime d'imposition choisi micro-BIC ou réel) et d'une meilleure rentabilité, de 10 à 15% supérieure à une location nue.

### Avez-vous pensé à l'investissement en résidence de services ?

Nos résidences étudiantes, **All Suites Study**, profitent d'emplacements privilégiés aux abords de campus et d'universités. Chaque studio est équipé d'une kitchenette avec vaisselle et ustensiles, d'une connexion wifi et d'une salle de bains privative. Avec services inclus ou à la carte, découvrez une **solution clé en main** garantissant la **rentabilité de votre investissement !**

➔ **EN SAVOIR +**

## Le démembrement

- **Principe** : le démembrement est un dispositif par lequel **l'usufruit d'un bien est séparé de la nue-propriété**. Vous concédez ainsi l'usufruit à une personne tierce, dans une période limitée dans le temps (en général 15 ans). À l'issue, vous récupérez la pleine possession de votre achat remis à neuf. Vous pouvez continuer à le mettre en location, en faire votre résidence ou le revendre.
- **Avantages** : vous achetez un bien à une **valeur inférieure au prix d'achat normal** (décote de l'ordre de 30 à 50%). L'usufruitier entretient le logement et contribue à sa valorisation (parties communes et privatives) et vous ne payez pas d'impôt sur ce bien (vous ne percevez pas de loyer). Dans le cas d'une succession, l'héritier bénéficie de droits de donation réduits. Enfin, ce dispositif permet dans certains cas de ne pas être assujéti à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), car le bien acquis n'est pas inclus dans le patrimoine immobilier.



## La loi Malraux

- **Principe** : depuis 1962, avec le dispositif Malraux, les **travaux de rénovation de biens immobiliers** patrimoniaux ouvrent droit à une **baisse de l'imposition**. Le patrimoine rénové doit présenter un intérêt architectural et être situé dans une des zones strictement délimitées (SPR-QAD). Les travaux doivent être validés par l'organisme des Bâtiments de France et sont plafonnés à 400 000 € sur 4 ans. Il faut également accepter de louer le bien rénové pour une durée minimale de 9 ans. De plus, la location doit commencer dans les 12 mois suivant la date de fin des travaux.
- **Avantages** : la **réduction d'impôt peut s'élever à 30 % du montant des travaux de rénovation** engagés. À noter que la réduction accordée n'entre pas dans le système de calcul du plafonnement des niches fiscales.



## Le dispositif Jeanbrun

Nouvel outil d'investissement également appelé Relance logement, le **dispositif Jeanbrun offre un cadre clair et lisible au statut de bailleur privé.**

• **Principe** : disponible pendant les 3 prochaines années (jusqu'au 31 décembre 2028), ce dispositif fiscal est **ouvert à tous** les particuliers souhaitant investir dans un logement locatif. Il est applicable aux **logements situés dans des immeubles collectifs partout en France**, neufs comme anciens avec travaux (> 30% du montant du bien acquis).

Le bien doit être loué pour une **durée de 9 ans** à titre de résidence principale et doit respecter un **plafond de loyers** (intermédiaire, social ou très social). Enfin, il n'est pas possible de le louer au cercle familial proche.

• **Avantages** : ce dispositif repose sur la combinaison de deux mécanismes fiscaux, l'**amortissement** et le **déficit foncier**. L'amortissement est soumis à un pourcentage qui varie selon le niveau de loyers et qui permet de **déduire une fraction du prix d'achat du logement** des revenus fonciers annuels. Ce montant peut atteindre jusqu'à 12 000 € par an.

Le dispositif Jeanbrun permet aussi de **déduire l'ensemble des charges liées à la location**, incluant les travaux, les intérêts d'emprunt et la taxe foncière. Si ces charges sont supérieures aux revenus fonciers, un déficit foncier se crée. Ce déficit pourra être imputé aux revenus globaux, à hauteur de 10 700 €.



## Par exemple

Un ménage achète un **appartement neuf à 300 000 €.**

**Il investit 60 000 €  
de son épargne  
et emprunte 249 000 €**  
(frais de notaire inclus).

Ce prêt est contracté pour une **durée de 25 ans** à un taux fixe de **3,45 %.**

• **Loyer annuel brut = 10 800 €**  
(12 x 900)

• **Valeur amortissable du bien = 240 000 €**  
(80% du montant du bien acquis)

• **Amortissement annuel** (loyer intermédiaire) = **8 400 €**,  
mais **8 000 € retenu** (plafond annuel pour ce type de loyer)

• **Charges courantes annuelles = 9 880 €**  
(charges, gestion, assurance, entretien  
taxe foncière et montant des intérêts d'emprunt)

• **Déficit foncier annuel = 7 080 €**

• **Économie d'impôt = 2 124 €**

**Résultat** : le ménage se constitue un patrimoine tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt intéressante.

## SAVEZ-VOUS QUELS SONT LES AVANTAGES DU NEUF ?

Acheter auprès d'un promoteur immobilier, tel que le groupe Pichet, vous offre de nombreux avantages.

### L'avantage promoteur

Investir directement auprès du promoteur de votre logement vous assure des prix compétitifs. En réalisant votre projet avec un promoteur reconnu tel que le groupe Pichet, vous êtes sûr que nous choisirons les **meilleurs emplacements pour un projet d'investissement** sécurisé et rentable.

L'expertise d'un  
**promoteur** vous assure  
une vision globale de  
votre investissement  
pour un **projet cohérent**  
de bout en bout.

CHARTRES Le Parvis des Lumières

## De nombreuses garanties

Acheter un logement neuf vous permet de profiter de quatre garanties majeures qui apportent un réel avantage par rapport à un bien ancien.

- **La garantie financière d'achèvement** : Elle est souscrite par le promoteur auprès d'un établissement financier ou d'une compagnie d'assurance. En cas de défaillance du promoteur, **l'assureur s'engage à apporter les fonds nécessaires** pour mener à leur terme les travaux de construction.
- **La garantie de parfait achèvement** : Elle démarre à la réception du bien et dure un an. Cette garantie oblige le constructeur à procéder aux réparations sur tous les désordres signalés dans le logement pendant l'année :
  - Soit lors de la réception du logement – vous émettez des réserves si vous observez des désordres apparents.
  - Soit au cours de l'année – par courrier avec accusé de réception adressé au promoteur, lorsque vous observez des malfaçons qui sont apparues après la réception du logement.



- **La garantie biennale** : Également appelée garantie de bon fonctionnement, elle **s'applique pendant deux ans après la réception des travaux**. Elle assure les équipements présents au sein de votre logement en cas de dysfonctionnement. Ce sont des éléments qui ne font pas partie de la structure du bâtiment et qui ne sont pas couverts par la garantie décennale.

Les équipements doivent être livrés et installés dans le logement avant que vous n'en preniez possession. Les équipements doivent être dissociables du logement, cela signifie qu'on peut les retirer sans dégrader l'habitation.

Les équipements couverts doivent **respecter plusieurs obligations**. Il peut s'agir par exemple :

- Des appareils électriques : chaudière, radiateurs, interphones, volets électriques...
- Des éléments de plomberie.
- Des revêtements au sol (parquet, moquette...).
- Des menuiseries et différents accessoires comme les portes, les fenêtres et volets.
- Des plafonds suspendus, des cloisons mobiles.

- **La garantie décennale** : Elle couvre les dommages qui apparaissent sur un logement pendant 10 ans. Elle concerne sur le gros ouvrage et plus précisément tout dommage qui menace la solidité du bâtiment et de ses équipements indissociables ainsi que les dommages qui rendent inhabitable le bâtiment. Il s'agit :
  - **Des dommages faisant peser un risque sur la solidité du bâtiment ainsi que ses équipements indissociables**, par exemple : un risque d'effondrement, l'affaissement d'un plancher, une malfaçon dans les fondations, un problème dans une canalisation encastrée ou un défaut dans les installations d'un chauffage central.
  - **Des dommages qui rendent inhabitable le bâtiment**, par exemple : les fissures sur un mur, les infiltrations d'eau, un défaut d'isolation thermique des murs ou le dysfonctionnement des équipements de chauffage.

## Des frais de notaire réduits

Les frais de notaire dans le neuf s'élèvent à environ 2,5% du montant du bien immobilier acquis. Un pourcentage bien inférieur à ce qui se pratique dans l'ancien (jusqu'à 8% du prix d'achat).

### Par exemple,

si vous envisagez d'acquérir un **appartement neuf au prix de 200 000 €**,

**les frais de notaire  
seront d'environ 5 000 €.**

Mais si vous achetez un **appartement avec le même budget dans l'ancien**, vous aurez à régler

**plus de 14 000 € de frais de notaire.**

Sur cet exemple **en achetant dans le neuf**,  
**vous économisez** ainsi près de **10 000 €.**

## Une conformité aux dernières réglementations thermiques

La réglementation environnementale RE 2020 est obligatoire pour tous les permis de construire portant sur les constructions neuves (maisons individuelles, logements collectifs), déposés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Elle s'articule autour de 3 axes majeurs que sont la **décarbonation**, la **sobriété énergétique** et le **confort d'été**. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, certains seuils ont été relevés afin de diminuer le poids carbone des constructions.

Elle ne donne pas de mode d'emploi pour diminuer la consommation énergétique, mais elle fixe des critères à remplir.

**RE 2020** : elle prend en compte, en plus de la performance énergétique, **l'empreinte environnementale du bâtiment** et sa capacité à **générer de l'énergie**. Contrairement à la RT 2012, qui prévoyait le Bâtiment de Basse Consommation (BBC), la RE 2020 prévoit le « Bâtiment à Énergie Positive » (BEPOS), c'est-à-dire une construction neuve qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. La totalité du cycle de vie du bâtiment est pris en compte afin de réduire son impact sur l'environnement : chantier, transport, choix des matériaux, système de chauffage, de ventilation, etc.

En 2025, les **exigences de la réglementation environnementale se renforcent**, avec de nouveaux seuils. Ces nouveaux critères imposent une contrainte plus forte aux constructions neuves et à l'habitat pour diminuer leur impact carbone. Aussi bien l'indice carbone de la construction que l'indice carbone de l'énergie seront pris en compte pour un **habitat plus sain et moins énergivore**.



**À savoir** : depuis 2018, le label E+C- (pour Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone) récompense déjà les bâtiments conjuguant énergie positive et faible impact environnemental. Ce label a permis de préparer la mise en place de la RE 2020.

**La réduction de la consommation d'énergie et de la consommation de chauffage passe par de nombreuses améliorations sur tous les aspects du bâtiment :**

- Amélioration de la performance de l'isolation
- Une meilleure conception bioclimatique (par exemple, orientation au sud des baies vitrées)
- L'utilisation de matériaux écologiques
- L'installation de ventilations plus efficaces
- L'utilisation de la domotique pour réduire les gaspillages énergétiques.

## 02

# • Choisir le groupe Pichet

## UNE PRISE EN CHARGE TOTALE DE VOTRE PROJET

Du premier contact jusqu'à la gestion locative de votre bien, nos experts vous accompagnent et vous conseillent à chaque étape sur les solutions adaptées à vos attentes et votre budget.

**Les étapes sur lesquelles nous vous accompagnons :**

- **Définir votre objectif d'investissement**

Souhaitez-vous occuper le logement à terme ou continuer à le louer ? Voulez-vous baisser vos impôts ou bien obtenir un complément de revenus ? Souhaitez-vous préparer votre future retraite ? Nous vous aidons à vous poser les bonnes questions !

- **Évaluer votre capacité d'achat**

Vous devez d'abord évaluer votre **capacité de remboursement** avant d'envisager un projet immobilier. Dans le cadre d'un investissement locatif, nous vous conseillons d'avoir un minimum de 10% d'apport personnel. Plus l'apport est important, plus la durée du crédit sera courte et plus les taux d'intérêts seront attractifs.

- **Trouver un bien immobilier adapté à votre objectif**

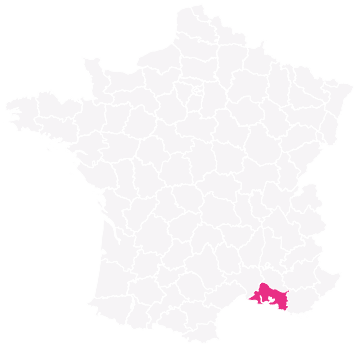
Que vous souhaitiez vous **constituer un patrimoine, préparer votre retraite, compléter vos revenus ou réduire vos impôts**, nos conseillers sauront trouver le logement en adéquation avec votre projet d'investissement.

Grâce à notre parfaite connaissance du marché immobilier, nous vous proposons d'investir dans des régions à fort potentiel locatif. Nous misons sur des projets participant au dynamisme économique des territoires et répondant à des besoins concrets.



## INVESTISSEZ AVEC LE GROUPE PICHET !





## Les Rives du Jonquet ARLES (13)



Dans un quartier résidentiel, **Les Rives du Jonquet** offrent un emplacement de choix. En voiture, le centre-ville se rejoint en 12 minutes et la gare n'est qu'à 7 minutes. Le **Campus Provence** n'est qu'à 3,7 km et un **arrêt de bus à 500 mètres** de la résidence permet de se déplacer facilement à travers la ville.

Les logements, modernes et fonctionnels, sont tous prolongés de **balcons ou terrasses** et une **place de stationnement** est disponible pour chaque logement. Un **cadre de vie accueillant**, idéal pour réaliser son projet d'investissement !



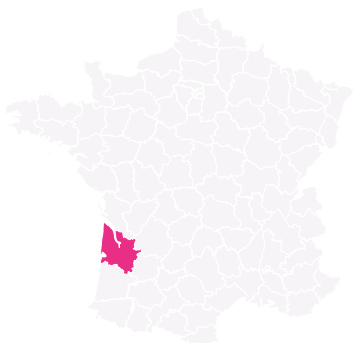
Proche de la gare  
et du centre-ville



Balcons et  
terrasses



Places de  
stationnement



## Villa Lorena CASTELNAU-DE-MÉDOC (33)



Au nord-ouest de Bordeaux, découvrez **Villa Lorena**, notre nouvelle résidence **située à Castelnau-de-Médoc**. Sur la route des Vins, entre l'océan et la métropole bordelaise, le groupe Pichet vous y propose des **appartements neufs de type T2 dans un cadre résidentiel et paisible**. Dans le centre-ville se trouvent médecins, pharmacies, restaurants, écoles et clubs sportifs, ainsi qu'un centre commercial, le tout en 5 minutes en voiture.

Cette **petite résidence en R+1, avec deux places de parking**, dispose de larges espaces extérieurs : jardins clôturés en rez-de-chaussée ou balcons au 1<sup>er</sup> et dernier étage. Un environnement intimiste et ressourçant qui séduira vos futurs locataires !



Quartier  
résidentiel



Proche Bordeaux  
et Plages océanes



À deux pas  
du centre-ville



## Le Parvis des Lumières CHARTRES (28)



Découvrez **Le Parvis des Lumières**, à Chartres ! Dans une résidence neuve à seulement 1h15 de Paris en TER, bénéficiez d'une **situation idéale**, à côté de la gare et dans un nouveau quartier réhabilité. Les **appartements neufs du 2 au 4 pièces** vous proposent de larges **terrasses, balcons ou loggias**, dans un quartier animé, à deux pas du centre-ville.

Avec une place de stationnement pour chaque appartement et des **commerces en pied d'immeuble**, **Le Parvis des Lumières** offre un emplacement de choix pour réaliser un investissement locatif.



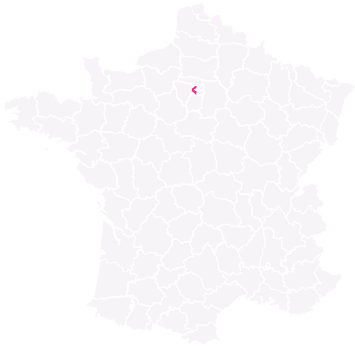
À deux pas  
du centre-ville



Commerces en  
pied d'immeuble



Espaces  
extérieurs



## All Suites Study COLOMBES (92)



➔ DÉCOUVREZ  
la résidence

Et si vous investissiez à **Colombes** ? Notre résidence **All Suites Study**, composée de T1 & T1Bis, est une véritable **solution clé en main pour les futurs résidents** : ils n'auront plus qu'à poser leurs valises. Literie confortable et linge de lit, kitchenette équipée avec ustensiles, vaisselle et petit électroménager, wifi inclus et laverie accessible dans la résidence, ces logements offrent un cadre agréable et des conditions optimales pour la vie étudiante.

**Proche de commerces et de services**, les lieux d'études sont également rapidement accessibles par transports en commun. La proximité du **tramway T1**, du **transilien J** et des extensions prévues par le Grand Paris Express en font un lieu de vie très bien desservi.



**Appartements  
meublés  
et équipés**



**Commerces  
au pied de la  
résidence**



**Proche  
universités  
et écoles**



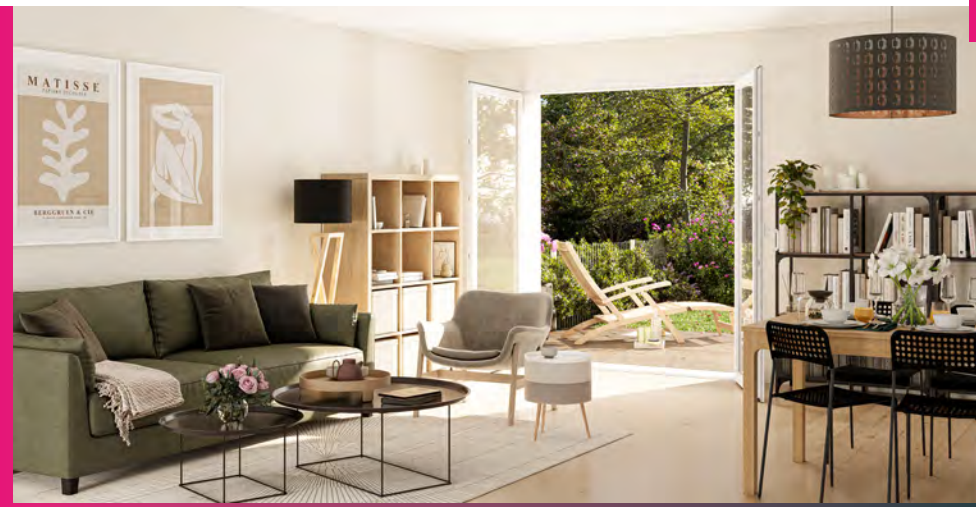
## Les Jardins de l'Isle

### COULOUNIEIX-CHAMIERES (24)



À **Coulounieix-Chamiers**, à moins de 3 kilomètres du centre-ville de Périgueux, découvrez **Les Jardins de l'Isle**, un ensemble résidentiel composé d'appartements neufs, du T1 au T3. Au bord de l'Isle, vos futurs locataires profiteront d'un cadre paisible et verdoyant, mais aussi d'un emplacement privilégié à deux pas de **nombreux commerces et services de proximité**.

Les intérieurs aux volumes généreux sont prolongés d'**agréables espaces extérieurs** – balcons ou jardins privés. Les pièces de vie sont lumineuses, modernes et fonctionnelles. Autour des logements, les espaces paysagers soignés font la part belle à la nature. Un cadre séduisant pour un investissement réussi !



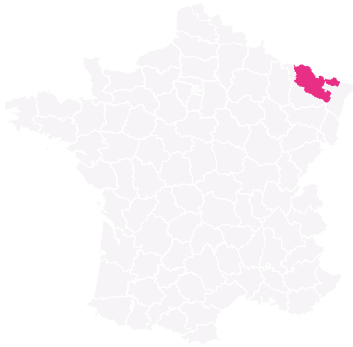
Proche  
de la gare



Proche  
des berges



Commerce  
et services  
de proximité



## All Suites Study METZ (57)



➔ DÉCOUVREZ  
la résidence

Découvrez notre résidence **All Suites Study** à **Metz**. Bénéficiant d'un **emplacement de choix**, elle se situe à 8 minutes à vélo du campus Bridoux de l'université de Lorraine et de plusieurs écoles d'ingénieurs. Avec **arrêts de bus et de tramway** à seulement 300 mètres, la gare Metz-Ville est à 19 minutes.

Cette résidence se compose uniquement de **studios** (T1 et T1 bis) **entièrement équipés**. Placard aménagé, literie, espace bureau avec rangements, kitchenette équipée (ustensiles de cuisine, petit électroménager, frigidaire), les résidents ont également leur salle d'eau individuelle avec WC ainsi qu'une connexion wifi haut débit.



Au cœur  
des facultés



Espaces  
communs



Véhicule en  
autopartage



## All Suites Coliving TALENCE (33)

➔ DÉCOUVREZ  
la résidence

Bénéficiant d'un **emplacement de choix à Talence**, découvrez notre **résidence gérée All Suites Coliving** et ses studios entièrement meublés et équipés. Proche du centre-ville, bien desservie par les **transports en commun**, elle offre un **accès rapide à la rocade** (sortie 16).

Entièrement équipés, ces logements neufs proposent salle d'eau individuelle avec WC, espace bureau avec rangements, **connexion Wi-Fi haut débit** et kitchenette avec électroménager et vaisselle. Cette résidence All Suites Coliving propose une solution d'investissement pérenne et un cadre idéal pour des locataires jeunes et actifs !



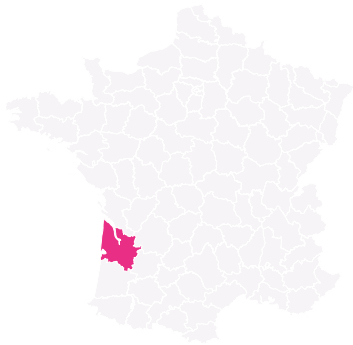
Logements  
meublés  
et équipés



À deux pas des  
commerces  
et services



Idéalement  
desservie



## All Suites Study VILLENAVE-D'ORNON (33)



Villeneuve-d'Ornon, une ville attractive pour l'investissement locatif ! Découvrez notre **résidence All Suites Study** et réalisez votre **investissement en LMNP**. Au cœur de Bordeaux Métropole, cette résidence de services meublée place le **campus universitaire à 20 minutes en bus** et la gare de Bordeaux à 35 minutes, via le tram C situé à 10 minutes à pied.

Composée de **studios entièrement équipés**, la résidence propose des **logements clés en main** aux étudiants. Literie, kitchenette équipée, connexion wifi, la résidence dispose aussi d'une laverie et d'une grande terrasse aménagée.



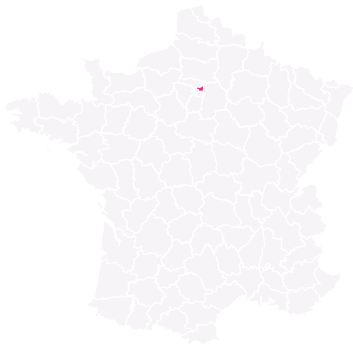
**Campus universitaire à 20 min en bus**



**Proche de commerces**



**Résidence sécurisée**



## Villa Tassigny VILLEPINTE (93)



**Villa Tassigny** vous offre un emplacement de choix pour profiter de nombreux services et infrastructures : une ligne de bus, en pied de résidence, vous emmène **en 10 minutes à la gare RER de Sevrans Beudottes**, qui vous place à 26 minutes de Châtelet-les Halles. Cette même gare a une correspondance avec la **future ligne de métro 16**.

Au cœur de Villepinte, cette résidence neuve vous propose des appartements du **studio au 5 pièces**. Les pièces de vie, accueillantes et fonctionnelles, sont toutes prolongées d'**agréables espaces extérieurs**, balcons ou terrasses.



RER B  
à 10 min en bus



Commerces  
et services  
à deux pas



Future ligne  
de métro 16



## Le Domaine Haut-Jardin VILLERUPT (54)



À **Villerupt**, **le Domaine Haut-Jardin** propose des **appartements neufs, 2 et 3 pièces**, à proximité immédiate de la frontière luxembourgeoise; un emplacement de choix pour garantir la pérennité de votre investissement locatif !

Les pièces de vie, fonctionnelles et lumineuses, sont prolongées par des balcons ou jardins privatifs en rez-de-chaussée. Côté vie quotidienne, **les essentiels sont à portée de main** : une boulangerie se situe à 4 minutes à pied, un supermarché se trouve à 3 minutes en voiture et une école primaire ainsi qu'un collège ne sont qu'à 350 mètres du Domaine Haut-Jardin. Une résidence qui propose un cadre de vie de qualité à ses futurs résidents.



Frontière  
luxembourgeoise  
à 8 km



Centre-ville  
à 5 min



Vues agréables  
sur colline

# DES SERVICES COMPLETS POUR VOTRE INVESTISSEMENT

Recherche et négociation de crédits, gestion locative, assurances : nous vous proposons une **gamme de services complète et sur mesure** qui répondra à toutes vos demandes.

## La recherche de votre financement

Depuis plus de 10 ans, notre service de courtage interne est présent à vos côtés. En tant que spécialiste agréé, nous trouvons la **solution de financement la plus adaptée à votre besoin et aux meilleures conditions**.

### • Les avantages

1. **Un interlocuteur unique**
2. **Un service sur mesure, à votre écoute**
3. **Fluidité et rapidité d'obtention de votre crédit**

### • Le fonctionnement

1. Vous avez réservé votre appartement neuf auprès du groupe Pichet dans le cadre de votre projet d'investissement locatif. Dans les 48 heures suivant votre réservation, un **chargé de clientèle prendra contact avec vous**, notamment pour vous proposer les solutions de financement du Groupe.
2. Le chargé de clientèle qui vous est dédié sera votre **interlocuteur privilégié** à toutes les étapes de votre projet. Vous trouverez ses coordonnées dans l'e-mail reçu après la notification de votre contrat de réservation.
3. Le chargé de clientèle étudie avec soin votre situation. Il préparera ensuite votre **dossier de financement** pour le rendre le plus attractif possible.
4. Le chargé de clientèle sondera nos **partenaires bancaires**. Il recherchera la meilleure offre de prêt selon votre profil (taux d'emprunt, mensualités, assurance emprunteur, etc.).
5. Le chargé de clientèle vous présentera **l'offre de prêt immobilier négociée** auprès de nos partenaires. Il vous accompagnera jusqu'à la signature de celle-ci.
6. Vous avez choisi **d'emprunter auprès de la banque de votre choix** ? Le chargé de clientèle restera à disposition pour vous conseiller dans vos échanges et vos différentes démarches.
7. La **solution de financement** proposée par le groupe Pichet est, pour vous, la garantie :
  - ▶ D'avoir un interlocuteur unique, accessible et réactif
  - ▶ De pouvoir échanger avec des spécialistes agréés du crédit immobilier
  - ▶ D'obtenir un crédit à des conditions avantageuses et le meilleur montage financier
  - ▶ D'être accompagné à toutes les étapes du financement
  - ▶ De gagner du temps à chaque étape
  - ▶ De tisser une relation de confiance avec des équipes engagées à concrétiser votre achat.

## La gestion locative de votre bien

### • Nous prenons soin de votre patrimoine

Groupe immobilier intégré, nous sommes également en mesure de vous proposer une **offre de gestion locative complète**. Nous maîtrisons les coûts d'exploitation de votre investissement tout en facilitant vos relations avec les locataires et en vous garantissant une bonne rentabilité. Efficacité et professionnalisme, faites confiance à nos équipes !

### • Le fonctionnement

- ▶ Sélection de locataires présentant les meilleures garanties financières
- ▶ Rédaction des baux, avenants, états des lieux d'entrée et de sortie
- ▶ Quittancement, indexation et recouvrement des loyers
- ▶ Régularisation annuelle des charges
- ▶ Gestion des sinistres (par exemple dégâts des eaux)
- ▶ Suivi des actions judiciaires
- ▶ Gestion technique
- ▶ Préconisation et suivi des remises en état éventuelles au départ des locataires
- ▶ Établissement des différents diagnostics techniques nécessaires à la mise en location
- ▶ Intervention immédiate en cas d'urgence
- ▶ Commande et suivi des travaux
- ▶ Travaux engagés sur la base de devis préalables et de tarifs négociés.

## L'aide à la déclaration des impôts

Chez Pichet, vous profitez d'un **suivi personnalisé** dans votre démarche de déclaration d'impôt. Nos conseillers vous aideront à compléter la déclaration relative à votre investissement locatif. Vous éviterez ainsi les erreurs et profiterez de conseils personnalisés.



## Les espaces personnels Pichet

En tant qu'investisseur, puis pour la gestion locative de votre bien, le groupe Pichet vous propose des **espaces personnalisés en ligne** afin de :

- ▶ Suivre l'avancement de votre projet immobilier
- ▶ Accéder à tous vos documents
- ▶ Consulter les réponses à des questions courantes à travers la FAQ
- ▶ Communiquer en direct avec l'un de nos conseillers grâce à une messagerie dédiée

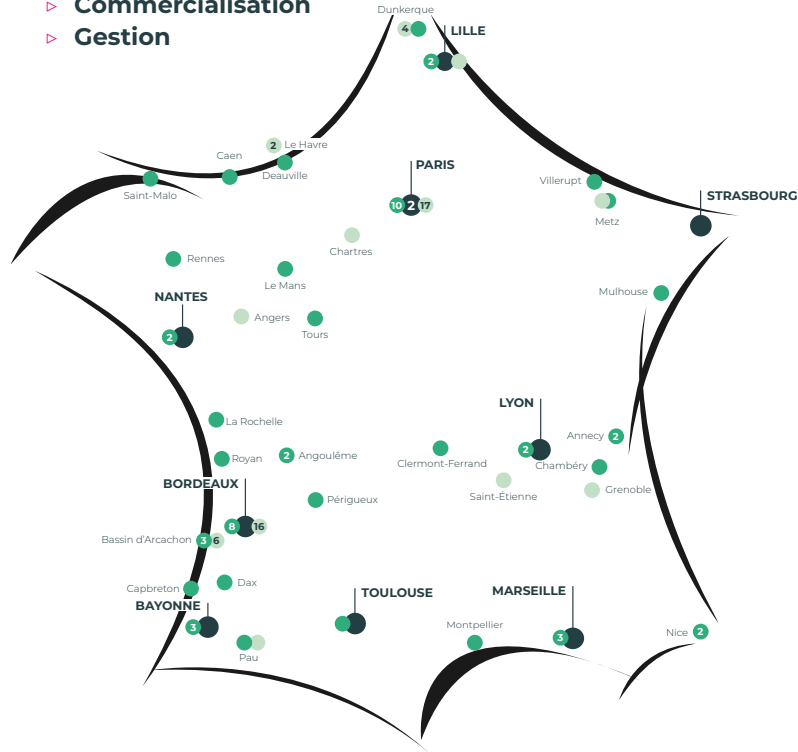


# UNE PRÉSENCE NATIONALE

Premier Groupe immobilier familial de France, le groupe Pichet développe des opérations immobilières innovantes et de qualité sur tout le territoire. En 35 ans, le groupe Pichet s'est imposé comme l'un des promoteurs les plus importants de France et a su étendre ses compétences à l'ensemble des métiers de l'immobilier :

- ▷ Conception
- ▷ Aménagement
- ▷ Ingénierie
- ▷ Construction
- ▷ Commercialisation
- ▷ Gestion

- 10 DIRECTIONS RÉGIONALES
- 60 POINTS DE VENTE
- 52 ÉTABLISSEMENTS PICHET HOSPITALITY (en exploitation et en chantier)



Visionnaire et à l'écoute, le groupe Pichet s'inspire des nouveaux modes de vie pour penser l'habitat de demain et permettre à chacun de bien vivre dans sa ville, durablement.

## La promotion, mais pas que...

Le groupe Pichet s'organise autour de cinq expertises intégrées et synergiques qui lui permettent de concevoir, réaliser et exploiter un projet immobilier dans son ensemble de façon agile, efficace et cohérente.

- ▷ **Promotion immobilière**
- ▷ **Gestion et syndic**
- ▷ **Exploitation hôtelière**
  - Hôtellerie haut de gamme (Radisson Blu Grand Hôtel\*\*\* & Spa à Malo-les-Bains, Mondrian Bordeaux les Carmes\*\*\*\*)
  - All Suites Hôtel
  - All Suites Apart Hôtel
  - Résidences étudiantes (All Suites Study)
  - Résidences séniors (Loreden).
- ▷ **Foncière Patrimoniale**
- ▷ **Vignoble** (valorisation du prestigieux patrimoine viticole du Château les Carmes Haut-Brion).

<b>502 M€</b>	<b>1,6 Milliard€</b>	<b>3 600</b>
CAPITAL SOCIAL	VOLUME D'ACTIVITÉ	RÉSERVATIONS
<b>+145 000 M<sup>2</sup></b>	<b>80 000 lots</b>	<b>4 500 chambres</b>
SURFACES LOCATIVES GÉRÉES (bureaux commerces, résidentiel, hôtellerie)	SOUS GESTION (gérance et syndic)	CAPACITÉ HÔTELIÈRE
<b>1 350</b>	<b>10</b>	<b>65 ha</b>
COLLABORATEURS	DIRECTIONS RÉGIONALES	VIGNOBLE EN PESSAC-LÉOGNAN
	<small>Chiffres 2024</small>	

## LES ENGAGEMENTS PICHET

### Un acteur de la ville durable

Le groupe Pichet poursuit son engagement auprès de ses collaborateurs, partenaires, fournisseurs, des collectivités locales et autres parties prenantes afin d'encourager la mise en œuvre de politiques sociales et environnementales positives.

### Une architecture raisonnée et frugale

Des **espaces extérieurs généreux**, une **architecture pensée pour la qualité d'usage** et **l'utilisation de matériaux sains** sont les trois piliers de la conception des logements et des lieux de travail selon le groupe Pichet. Proposant une architecture sobre, le Groupe privilégie les ressources locales, le réemploi et les matériaux bas carbone et biosourcés. Il s'engage en faveur des circuits courts et des mobilités douces pour une ville sereine et agréable à vivre. Les espaces de respiration, les îlots de biodiversité et les lieux de convivialité dans le quartier sont au cœur de la conception des projets du groupe Pichet.

En cohérence avec sa vision durable et son implication locale, le promoteur est attentif à l'impact de ses réalisations sur la collectivité et sur l'environnement, et s'engage dans la durée en construisant des **bâtiments certifiés et écoresponsables**.

### L'humain au cœur de la ville

Le groupe Pichet développe depuis des années un **engagement citoyen et solidaire**, faisant rimer opérateur urbain avec humain.

Le groupe Pichet conçoit l'habitat de demain comme de nouvelles expériences de vie urbaine, en phase avec l'évolution des modes de vie et de travail. Des lieux de vie réversibles, adaptables au gré de la journée et évolutifs au fil du temps, pour répondre aux attentes de tous les Français. C'est sous l'angle de la mixité et de la flexibilité d'usages que le Groupe pense l'ensemble de ses programmes.

Soucieux de valoriser les ressources de l'économie sociale et solidaire, il conçoit des ensembles immobiliers avec commerces, artisans, services et tiers-lieux, créant ainsi des pieds d'immeubles actifs et hybrides pensés comme des espaces de vie partagés et animés qui favorisent le lien social.



# Les 10 questions que vous vous posez (peut-être) encore

## 1

### • Dois-je mettre de l'apport dans mon projet ?

Il n'existe pas de règle car le montant de l'apport ne présente aucun caractère obligatoire. L'apport immobilier est un **atout pour financer votre achat immobilier** dans la mesure où il optimise vos chances de décrocher un crédit immobilier, voire de négocier le meilleur taux.

Dans l'absolu, un établissement bancaire appréciera un apport minimum de 10% pour couvrir notamment les frais de notaire. Le montant de l'apport idéal se situe autour de 20%, mais s'il est supérieur vous pourrez négocier le taux d'emprunt ou de meilleures conditions (assurance emprunteur...).



**Tout savoir sur L'APPORT**

Dans les faits, il est recommandé de ne pas se démunir de la totalité de son épargne afin de pouvoir faire face à d'éventuelles dépenses imprévues.

## 2

### • Investir près de chez moi... ou pas ?

Tout dépend du **choix de gestion du logement** que vous ferez et de votre objectif d'investissement. Si vous souhaitez gérer votre bien vous-même, il est préférable d'investir près de chez vous. En revanche, si vous souhaitez vous créer un patrimoine immobilier, profiter du bien à votre retraite ou faire de la location saisonnière, le choix de l'emplacement est primordial et rien ne vous oblige à investir près de votre lieu de résidence. Même loin de chez vous, confiez-nous sa gestion et assurez-vous un emplacement de qualité pour un investissement pérenne.

## 3

### • Gérer mon bien ou le faire gérer ?

S'occuper de la gestion locative d'un bien immobilier n'est pas une activité qui s'improvise. **Cela requiert des connaissances spécifiques en matière de législation et d'immobilier.** De nombreux professionnels dont le groupe Pichet vous proposent de prendre en main l'ensemble de la gestion de votre logement.

## 4

### • Quels sont les frais à prévoir ?

Depuis 2014, la loi ALUR est venue encadrer les honoraires d'agence pour différents types de prestations : l'organisation des visites, la rédaction et la signature du bail, l'étude du dossier, l'état des lieux.

**Ces frais sont soumis à des plafonds par région et par mètre carré habitable.** La part dont doit s'acquitter le propriétaire doit être au moins égale à la somme payée par le locataire.

- ▶ 12 €/m<sup>2</sup> dans les zones très tendues (exemple : Paris et certaines communes d'Île-de-France)
- ▶ 10 €/m<sup>2</sup> dans les zones tendues (exemple : des métropoles comme Bordeaux, Lyon ou encore Marseille)
- ▶ 8 €/m<sup>2</sup> sur le reste du territoire national

Concernant les frais liés à l'état des lieux, ces derniers s'élèvent à 3 €/m<sup>2</sup> partout en France.



**Notre dossier SPÉCIAL**

## 5 • Quel type de bien favoriser ?

Si vous êtes dans un secteur étudiant, les grandes surfaces, T4 ou plus, se loueront plus difficilement par rapport à un studio. La vacance locative aura un impact immédiat sur la rentabilité de votre investissement. Les studios et les petites surfaces de type T2 sont abordables à l'achat et se louent très bien près des universités et des centres-villes, là où se concentrent les étudiants et les jeunes actifs. En revanche, dans ce type de bien, les locataires restent en moyenne moins de deux ans. Il est utile de prévoir le coût des éventuels travaux de réparation et d'entretien. Au contraire, il faut un peu plus de temps pour trouver des locataires pour une maison ou un grand appartement, il s'agit souvent de familles. En revanche ces dernières restent en moyenne plus longtemps (plus de 3 ans) dans le logement. Votre investissement locatif gagne de ce fait en stabilité.

## 6 • Pourquoi investir directement avec un promoteur et pas ma banque ?

Vous bénéficierez de **prix plus avantageux**, « **direct promoteur** », de meilleurs taux grâce à notre service de courtage et d'une simplicité au quotidien car vous n'avez qu'un seul contact.

## 7 • Qu'est-ce que le coliving ?

D'origine anglo-saxonne, le concept de coliving (« co » ensemble et « living » vivre) désigne un logement collectif qui a la particularité de **concilier espaces privés et espaces communs**. En général un hébergement en coliving se compose d'un petit appartement meublé (studio ou chambre) avec une salle de bains privative, les espaces partagés sont généralement la cuisine, le salon. On y retrouve par exemple des lieux de travail partagés, des salles de sport ou encore des espaces de restauration ouverts aux non-résidents.

→ EN SAVOIR +

## 8 • Comment fixer son loyer ?

L'estimation d'un loyer est une étape décisive puisque c'est elle qui va **déterminer la rentabilité de votre bien**. En France, un propriétaire (ou un bailleur) est libre de fixer le montant du loyer comme il l'entend. Les incitations fiscales peuvent toutefois imposer un encadrement des loyers.

À noter également que depuis la loi ALUR en 2014, certaines zones géographiques sont soumises à un encadrement des loyers. Il s'agit des zones tendues, des territoires où la demande est très supérieure à l'offre en logements. C'est notamment le cas dans les grandes métropoles du pays et en région parisienne.

→ EN SAVOIR +

## 9 • Acheter plutôt dans le neuf ou dans l'ancien ?

Si de prime abord, un achat dans l'ancien semble plus intéressant qu'un achat dans le neuf, au final, seuls des prix de vente parfois inférieurs et des critères esthétiques peuvent être retenus. **De nombreux avantages – souvent méconnus – font de l'achat dans le neuf, un investissement bien plus intéressant.** Depuis la phase de construction jusqu'à dix ans après la livraison, assurances et garanties protègent votre appartement ou votre maison neuve. Autre avantage non négligeable, les frais de notaire réduits. Si l'ancien affiche des taux variant de 8 à 10 %, le neuf est imbattable : seulement 2,5 % du prix d'achat, une économie considérable ! De même, une exonération de la taxe foncière est possible pendant 2 ans, vous n'avez pas de travaux à réaliser et vous profitez des dernières normes énergétiques en vigueur. Enfin, s'il s'agit d'un investissement, vous pouvez bénéficier de déductions d'impôt.

## 10 • Est-ce intéressant d'acheter avec une SCI ?

Une SCI est une Société Civile Immobilière ayant pour objet l'achat et l'administration de biens immobiliers. Elle permet notamment **d'optimiser le financement de son acquisition** (par l'achat à plusieurs), d'alléger les frais de transmission, d'échapper aux conflits dus à l'indivision ou encore de maîtriser la fiscalité de son patrimoine.

→ EN SAVOIR +



# Lexique

## A

### Amortissement

**Partie du capital remboursée** à la fin de chaque période (mois, trimestre, année...). On parle d'amortissement différé dans le cadre d'une opération en LMP (Loueur en Meublé Professionnel).

## B

### Bailleur

Le bailleur est le loueur d'un bien immobilier. C'est **la personne qui met un bien immobilier à la location.**

### BIC

Bénéfices Industriels et Commerciaux. Ils proviennent d'une **activité commerciale**. Par exemple les revenus et bénéfices issus de locations meublées (LMP ou LMNP), ou d'une activité de construction font partie des BIC.

## D

### Défiscalisation immobilière

Procédé permettant au contribuable de **diminuer son assiette imposable ou réduire son impôt** en enlevant une somme correspondant à une partie du volume de l'investissement fait.

### Démembrement

Il s'agit de la **séparation de la propriété de celle de l'usufruit**. On parle ainsi du nu-propiétaire, personne qui possède le bien et une personne différente dit «l'usufruitier» qui en possède l'usage.

## I

### Immobilier neuf

Il s'agit de l'ensemble des **constructions récemment construites** et qui n'ont pas encore été occupées, ainsi que les constructions à venir, en état futur d'achèvement (VEFA).

## J

### Jeanbrun

Le **dispositif Jeanbrun** désigne le nouveau cadre fiscal et réglementaire instauré par le budget 2026 afin de structurer l'investissement locatif privé autour d'un **statut de bailleur privé unifié.**

## L

### LMP

Loueur Meublé en Professionnel. Ce statut correspond aux propriétaires bailleurs de **biens loués meublés** ayant réalisé des recettes locatives annuelles supérieures à 23 000 € ou bien 50% des ressources du foyer fiscal. Il permet d'imputer des déficits sur les revenus globaux.

### Location meublée

Location d'un bien immobilier (appartement, maison...) **garni d'un mobilier utile au quotidien** (lit, table, chaises, armoires...). Le contrat peut être oral ou écrit, à durée déterminée ou indéterminée, car aucune réglementation ne le définit.

# M

## Maître d'ouvrage

Toute **personne physique ou morale** pour laquelle les ouvrages de construction ou les travaux sont exécutés.

## Maître d'œuvre

**Professionnel dirigeant** les travaux d'une construction.

# N

## Nue-propriété

La nue-propriété est la **pleine propriété grevée d'un droit d'usufruit**. Le plein propriétaire peut céder un usufruit sur son bien, il devient alors nu-proprétaire. Le nu-proprétaire ne peut donc pas user de la chose ni en percevoir les fruits. À la fin de l'usufruit, il deviendra plein propriétaire.



# P

## Patrimoine

Le patrimoine est **l'ensemble des biens, droits, éléments aliénables** et transmissibles qui sont la propriété, à un moment donné, d'une personne physique (personne) ou morale (entreprise).

## Patrimoine immobilier

Ensemble des **biens immobiliers que possède une personne à un moment déterminé**. Il comprend les constructions, les appartements en copropriété, les terrains à bâtir ainsi que les forêts, les champs et les plantations agricoles.

## Plus-value immobilière

**Valeur de la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente d'un bien immobilier**. Depuis 2004, les plus-values réalisées en cas de cession d'un immeuble bâti ou non, de droits immobiliers (usufruit, nue-proprété, servitude, droit de surélévation...) ou de parts de certaines sociétés immobilières peuvent être soumises à imposition.

# R

## Rendement locatif

Le calcul du rendement locatif (brut ou net) est l'un des indicateurs privilégiés des investisseurs pour **évaluer l'intérêt d'un bien** ou du marché immobilier dans une commune. Plus le pourcentage de rendement est élevé, plus l'investissement est rentable.



# S

## SCI

Société Civile ayant une activité immobilière. Ces sociétés permettent **d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier**.

# U

## Usufruit

L'usufruit est le **droit d'usage** sur une chose et le droit au fruit. L'usufruitier a l'usus et le fructus.

# V

## Valeur locative

La valeur locative correspond à la **valeur du loyer d'un bien** en fonction de son environnement locatif.

## Valeur vénale

Valeur marchande d'un bien immobilier.

## VEFA

Encore appelée vente sur plan, la **Vente en État Futur d'Achèvement** (VEFA) assure au vendeur les droits de propriété sur le sol et le pourcentage de l'ouvrage déjà réalisé. Il devient propriétaire du reste de la construction bâti au fur et à mesure de l'évolution des travaux et s'engage à financer le projet de manière graduée jusqu'à l'accomplissement final de la réalisation. C'est au terme de la construction qu'il récupère la jouissance du bien.

**Chaque jour,  
la vie se  
construit !**

**POUR PLUS D'INFORMATIONS**

Contactez-nous au

**0 800 000 930** Service & appel  
gratuits

ou retrouvez-nous sur  
**pichet.fr**

 **PICHET**