



SOPIRIM
PROMOTION IMMOBILIÈRE

SOPIRIM HEART CARE

RE 2020

Prêt à Taux Zéro 0%

ÉLIGIBLE* JEANBRUN + ÉLIGIBLE* LLI

L'équation gagnante

GARDEN
DIJON MÉTROPOLE
VILLA

# Élégance, confort et nature dans un environnement d'exception...

Avec **Garden Villa**, découvrez une résidence aux innombrables atouts, offrant à ses résidents qualité de vie et valeur patrimoniale indéniables.

Son emplacement, au cœur de l'entrée sud dijonnaise, figure parmi ses principaux avantages : ce périmètre à forte valeur résidentielle bénéficie de toute l'attention de la collectivité, qui y développe durablement ses projets les plus ambitieux en termes d'urbanisme, de mobilité, d'innovation et d'attractivité, tels que la prestigieuse Cité internationale de la gastronomie et du vin.

**Garden Villa** s'inscrit parfaitement dans cet environnement. Son architecture luxueuse et raffinée abrite un vaste îlot de verdure, réinventant le précieux équilibre entre habitat et nature qui fait le charme des quartiers résidentiels. Ses résidents disposeront d'un confort privilégié, grâce à l'agencement sophistiqué des espaces de vie, à la qualité des prestations Sopirim (dont l'accès immédiat au service de véhicules en autopartage Citiz). Dans ce cadre urbain idéal, au cœur d'une aire nouvelle dédiée à l'habitat, **Garden Villa** s'érigera en modèle d'un bien-vivre contemporain et durable, assurant la pérennité de sa valeur immobilière.



# Dijon métropole, l'art de vivre entre patrimoine et dynamisme

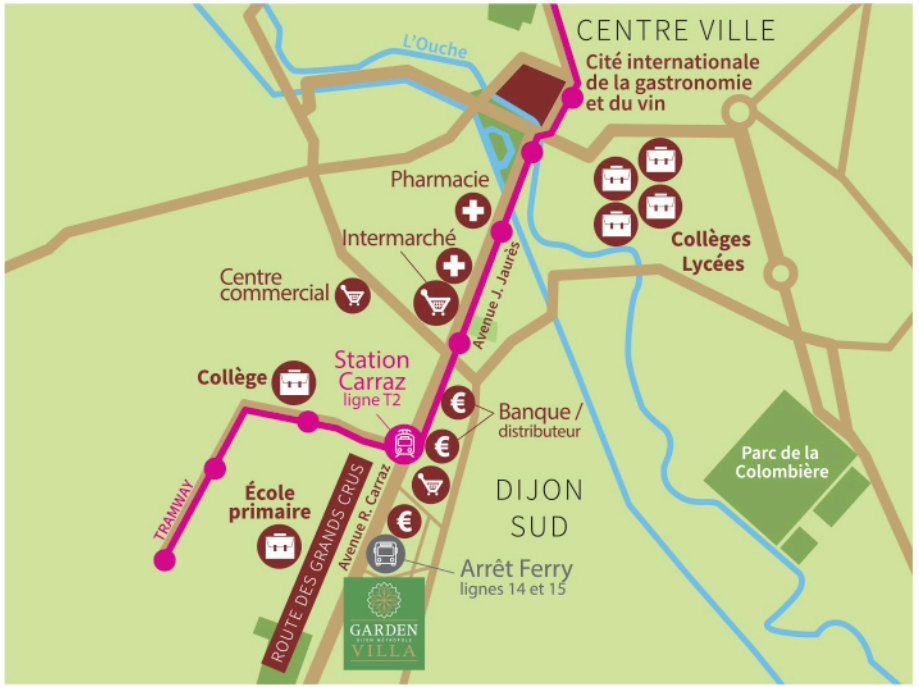






Dijon et ses communes proches forment une métropole renommée, attractive et accueillante, soucieuse de la qualité de vie de ses habitants. Fière de son histoire et de ses vestiges, elle est aussi vivement engagée dans la construction de son avenir écologique, économique, culturel et urbain, avec notamment le développement du réseau tramway au sud, avenue Carraz, au pied de Garden Villa, et au-delà.

Métropole en plein épanouissement, elle séduit par sa capacité à allier passé et futur, tradition et innovation, charme et efficacité.



# L'ÉLÉGANCE SOPIRIM

## UN SAVOIR-FAIRE TRÈS APPRÉCIÉ

Sopirim signe depuis 17 ans des résidences sophistiquées, aux prestations contemporaines et raffinées, étudiées pour se distinguer naturellement dans des emplacements sélectionnés. Elles offrent un habitat citadin des plus qualitatifs, élaboré avec les cabinets d'études les plus compétents et les meilleurs matériaux. Choisir Sopirim, c'est assurer votre confort et la pérennité certaine de votre bien.

## RÉALISER ENSEMBLE VOTRE PROJET IMMOBILIER

Sopirim vous accompagne pour réussir votre investissement et vous permettre de bénéficier de l'ensemble des avantages liés à l'achat d'un appartement neuf.
Un interlocuteur unique est à votre disposition pour un suivi personnalisé, du choix de votre appartement sur plan jusqu'à la remise des clefs.

**Pour habiter ou investir, votre appartement sera celui qui correspond à vos besoins.**

## GESTION LOCATIVE COMPLÈTE AVEC GESTIODOMUS

Un choix à la carte parmi une gamme de prestations complètes (garantie loyers impayés, détériorations immobilières) et l'assurance d'un versement mensuel de vos loyers. Notre politique de groupe vous permettra de profiter de conditions préférentielles.















## Des prestations et un standing inégalé

- Hall et parties communes de standing
- Vitrages à haute performance thermique
- Volets roulants électriques
- Portes palières à âme pleine équipée de serrure multipoints, paumelles anti-dégondage
- Portes intérieures design
- Placard de l'entrée aménagé
- Salles de bain ou salles d'eau équipées
- Carrelage grands formats au choix - gamme Sopirim
- Parquet stratifié (coloris au choix)
- Cuisine équipée (en option)
- Visiophone
- Internet très haut débit par fibre optique
- Ascenseur
- Défibrillateur cardiaque dans les parties communes
- Plans personnalisables
- **Service de véhicule en autopartage**

# Investir à Garden Villa : **deux dispositifs, un cumul**

Le Pinel a disparu fin 2024. Depuis, deux outils ont pris le relais, et Garden Villa est l'un des rares programmes de Dijon Métropole à réunir toutes les conditions pour les **combiner sur le même logement**.

**Le statut du bailleur privé**, dit « Jeanbrun » (loi de finances 2026, en vigueur depuis le 21 février 2026), permet d'**amortir** chaque année une fraction du prix du logement et de la déduire de vos revenus fonciers, avec un déficit imputable sur votre revenu global.

**Le logement locatif intermédiaire** (LLI), ouvert aux particuliers via une SCI ou une SARL de famille depuis 2024, abaisse le prix d'achat grâce à une **TVA à 10 %** au lieu de 20 %, et neutralise la taxe foncière pendant 20 ans par un **crédit d'impôt du même montant**.

Le premier agit sur l'impôt sur le revenu, le second sur la TVA et la taxe foncière : des impôts différents, donc **aucun cumul interdit**. À Garden Villa, en zone B1, dans un programme neuf RE 2020 loué nu en résidence principale, les deux s'additionnent.



GARDEN DIJON MÉTROPOLE VILLA

## L'évidence, en trois chiffres

LLI
**10 %**
de TVA au lieu de 20 % : environ **13 000 €** économisés à l'achat d'un 2 pièces.

LLI
**20 ans**
de crédit d'impôt égal à la taxe foncière : ≈ **17 600 €** remboursés sur la durée.

Jeanbrun
**3,5 %**
du bâti amorti chaque année, déduit de vos loyers : ≈ **58 000 €** d'impôt en moins sur 18 ans (TMI 30 %).

**Résultat pour un 2 pièces de 40 m² : près de 90 000 € d'avantage fiscal cumulé, financé sans apport et sans effort d'épargne.**

## Comment lire les pages suivantes

- **Le statut du bailleur privé** : ce qu'est l'amortissement, les trois niveaux de loyer, le déficit foncier.
- **Le logement locatif intermédiaire** : TVA à 10 %, crédit d'impôt de taxe foncière, la SCI et la durée.
- **Le cumul** : un exemple chiffré à Garden Villa, qui finance quoi, et ce qui reste à la revente.

Chaque chiffre de ces pages provient des simulateurs SOPIRIM, accessibles librement sur **simul.sopirim.fr** pour recalculer votre situation.

*Informations à caractère général, non contractuelles, établies selon la législation en vigueur en septembre 2026 (loi de finances pour 2026, art. 47 ; CGI art. 279-0 bis A et 220 Z septies). Elles ne constituent pas un conseil fiscal personnalisé : chaque situation doit être étudiée avec votre conseil.*

# Le statut du bailleur privé, **en clair**

Vous achetez un logement neuf, vous le louez nu en résidence principale pendant 9 ans à un loyer plafonné. En contrepartie, l'État vous autorise à **amortir 80 % du prix** (la part terrain, environ 20 %, n'est pas amortissable) et à **déduire cet amortissement de vos revenus fonciers**, chaque année, sans rien décaisser.

Trois niveaux de loyer, trois taux : plus le loyer est modéré, plus l'avantage est élevé.

| Niveau de loyer | Amortissement (neuf) | Plafond par an | Sur 150 000 € |
|---|---|---|---|
| **Intermédiaire** (LLI) | 3,5 % | 8 000 € | 4 200 €/an |
| Social | 4,5 % | 10 000 € | 5 400 €/an |
| Très social | 5,5 % | 12 000 € | 6 600 €/an |

Base amortissable = 80 % × 150 000 € = 120 000 €. Ancien avec au moins 30 % de travaux : 3 %, 3,5 % et 4 %.

## Le déficit foncier, second moteur

Quand l'amortissement et les charges déductibles (intérêts d'emprunt, assurance, gestion) dépassent les loyers, vous créez un **déficit foncier**. Sous ce statut, il s'impute sur votre **revenu global**, salaires compris, jusqu'à 10 700 € par an (21 400 € avec travaux énergétiques). Le surplus reste reportable dix ans sur vos revenus fonciers.

GARDEN DIJON MÉTROPOLE VILLA

## Un exemple : le résultat foncier d'une année

| | |
|---|---|
| Loyers encaissés | + 7 547 € |
| Amortissement (120 000 € × 3,5 %) | − 4 200 € |
| Intérêts d'emprunt et charges | − 4 800 € |
| **Résultat foncier** | **− 1 453 €** |

Le loyer est encaissé, mais l'administration fiscale voit un déficit : **aucun impôt sur ces loyers**, et 1 453 € en moins sur votre revenu imposable.

## Les conditions, simplement

- Logement **neuf** (RE 2020, DPE A à C) ou ancien rénové, en immeuble collectif ; **aucun zonage**, partout en France.
- Location **nue**, en résidence principale du locataire, pendant **9 ans** ; loyers et ressources du locataire plafonnés.
- Acquisitions jusqu'au **31 décembre 2028** ; cadre stable, sans agrément préalable.
- **Cumulable avec le LLI** : c'est l'objet des pages suivantes.



*Références : loi de finances pour 2026, art. 47 (JO du 20 février 2026) ; CGI art. 156, I-3° pour l'imputation du déficit foncier. Montants illustratifs pour un logement de 150 000 € loué au niveau intermédiaire ; hors fiscalité personnelle. À la revente, les amortissements déduits sont réintégrés dans la plus-value, avec les abattements pour durée de détention (voir dernière page).*

# Le logement locatif intermédiaire, **le second levier**

Le LLI est un logement neuf, acheté en VEFA et loué nu en résidence principale, à un loyer 10 à 20 % sous le marché, à des ménages des classes moyennes. Réservé aux institutionnels jusqu'en 2023, il est **ouvert aux particuliers via une SCI ou une SARL de famille depuis 2024**. Il ne nécessite ni prêt dédié ni convention avec l'État : tout se constate chez le notaire.

### À l'achat

## TVA 10 %

au lieu de 20 % : sur un 2 pièces à 145 000 €, c'est **13 182 €** de moins à financer.

### Chaque année

## Taxe foncière = 0 €

vous payez la taxe foncière, puis vous la récupérez en **crédit d'impôt**, pendant 20 ans : ≈ 17 600 € au total.

La commune, elle, continue de percevoir sa taxe : c'est ce qui a fait accepter le LLI par les villes, et ce qui a permis à Garden Villa d'en bénéficier.

## Pourquoi tous les programmes ne le proposent pas

Le LLI exige une **zone tendue** (A, A bis, B1) et une commune ayant atteint 25 % de logements sociaux, ou une opération comportant au moins 25 % de social. Garden Villa, en zone B1 à Dijon Métropole, remplit les deux conditions : c'est ce qui rend le programme rare.



GARDEN
DIJON MÉTROPOLE
VILLA

## Un engagement clair, une sortie prévue

### Années 1 à 10

Location nue en résidence principale, loyers et ressources plafonnés. En cas de revente, la TVA économisée est reversée.

### Années 11 à 16

Revente possible dès la 11e année si elle porte sur moins de la moitié des logements de l'opération.

### Dès la 17e année

Cession **exonérée** de tout reversement de TVA pour un investisseur qui vend son logement. Après 20 ans, engagement levé.

Contrairement au Pinel, l'avantage de TVA du LLI ne se calcule pas au prorata du temps écoulé : selon le moment de la revente, le reversement est soit total, soit nul. Vendre en 9e année coûte la totalité de la TVA économisée ; vendre en 17e année ne coûte rien. C'est pourquoi nos simulations retiennent un horizon de **17 ans** : le premier moment où l'investisseur ressort avec l'intégralité de ses avantages.

## Ce qu'il faut retenir

- Détention via une **SCI ou une SARL de famille**, à l'impôt sur le revenu pour cumuler avec le statut du bailleur privé ; SOPIRIM vous accompagne pour sa constitution.
- Loyer plafonné au niveau intermédiaire : en zone B1, environ **11,80 €/m²** (588 €/mois pour un 2 pièces de 40 m² + 8 m² d'annexes).
- Locataire aux ressources plafonnées : les classes moyennes, la demande la plus large du marché locatif dijonnais.

*Références : CGI art. 279-0 bis A (TVA à 10 %), art. 220 Z septies (crédit d'impôt égal à la taxe foncière), art. 284 II bis (reversement) ; loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023, art. 71 (ouverture aux particuliers). Crédit d'impôt de taxe foncière estimé à 881 €/an. Informations non contractuelles.*

# Le cumul à Garden Villa : **l'évidence, chiffres à l'appui**

Un 2 pièces de 40 m² avec 8 m² d'annexes, acheté **145 000 €** en TVA à 10 %, loué 588 €/mois, financé **à 100 % à crédit, sans apport**, sur 18 ans à 3,5 %, pour un investisseur imposé à 30 %.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 13 182 € TVA économisée à l'achat | + | 17 629 € crédit d'impôt de taxe foncière, 20 ans | + | 58 325 € économie d'impôt Jeanbrun, 18 ans | = | **89 136 €** d'avantage fiscal |

## Qui paie le logement ?




Sur 216 371 € de coût total (annuités, assurance, taxe foncière), les loyers en couvrent 142 849 € et les économies d'impôt 76 181 €. **Reste à la charge du propriétaire : 0 €.** L'opération dégage même 2 659 € de trésorerie sur 18 ans. À TMI 41 %, le prêt passe à 16 ans pour un effort de 16 €/mois.

## Et face au Pinel ?

Sur le même appartement à 160 000 €, le Pinel d'origine (21 %) offrait 33 600 € sur 15 ans, le Pinel réduit 19 200 €. Le cumul Jeanbrun + LLI, à TMI 30 % et hors emprunt, atteint **59 704 €** ; avec un financement à crédit, près de 90 000 €.

## Et à la revente, dans 17 ans ?

Nous retenons une revente **au prix d'achat**, 145 000 €. C'est une hypothèse réaliste : un logement neuf perd un peu de valeur les premières années, puis en reprend ; et c'est une hypothèse minimaliste, car après 17 ans le prix sera très probablement supérieur. Les amortissements déduits (69 020 €) sont réintégrés, mais les abattements pour durée de détention ramènent l'impôt à **13 193 €**, soit 9,1 % du prix. Et dès la 17e année, aucun complément de TVA à reverser.

**131 807 €**
nets pour l'investisseur, prêt soldé

Apport : **0 €**
Effort d'épargne : **≈ 0 €/mois**
Financé par le locataire et l'impôt, pendant 17 ans.

## Pourquoi c'est possible ici, et pas partout en France

- Un programme **neuf RE 2020**, en **zone B1**, dans une commune éligible au LLI : les conditions des deux dispositifs sont réunies.
- Des impôts différents (IR d'un côté, TVA et taxe foncière de l'autre) : **aucune règle de non-cumul** ne s'applique.
- Un promoteur qui a construit ses outils : simulateurs, dossier de vente par lot, accompagnement pour la SCI ou la SARL de famille et le financement.

**Recalculez avec vos propres chiffres**
simul.sopirim.fr : prix, zone, TMI, durée. La TVA, l'amortissement et le crédit d'impôt se cumulent instantanément.

*Hypothèses : TMI 30 % + prélèvements sociaux 17,2 %, prêt à 3,5 % sur 18 ans (assurance 0,11 %), loyers revalorisés de 1,37 %/an, taxe foncière estimée à 1,5 mois de loyer compensée par le crédit d'impôt, économie d'impôt recalculée chaque année (intérêts dégressifs), avantages cumulés sur leurs durées respectives, non actualisés. Revente au prix d'achat, hors frais de cession et hors revalorisation ; réintégration des amortissements selon la doctrine à paraître. Estimations indicatives, non contractuelles.*

GARDEN
DIJON MÉTROPOLE
VILLA

## Votre résidence en quelques mots...

- Emplacement et cadre privilégiés
- Architecture raffinée
- Appartements du 2 au 5 pièces
- Prestations contemporaines
- Ascenseur
- Vastes balcons, terrasses et jardin
- Proximité immédiate des commerces et transports
- Service de véhicule en autopartage



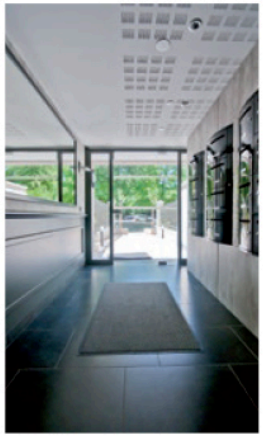
SOPIRIM
L'ART DE L'ÉLÉGANCE

Service commercial: 03 80 771 571
8 Bd de Brosses - 21000 Dijon
www.sopirim.fr

RETROUVEZ-NOUS SUR
FACEBOOK ET SOPIRIM.FR

Document et illustrations non contractuels.

















* Loi Pinel : le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales