

LE MODERNE

TROYES . QUARTIER CATHÉDRALE

UNE ADRESSE DE CARACTÈRE. UN ART DE VIVRE CONTEMPORAIN

• 6 LOTS • VEFA • 4^e TRIMESTRE 2027

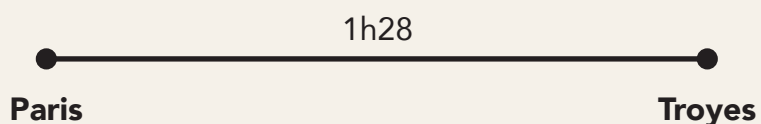
TROYES

VILLE ACTIVE ET ÉTUDIANTE

Enseignement supérieur, commerce, culture, centres de marques et qualité de vie participent à l'attractivité de l'agglomération troyenne.



Proche de Paris



Une ville chargée d'histoire.

Patrimoine . culture . gastronomie

Au fil des siècles, Troyes a été façonnée par les Foires de Champagne, la Renaissance, les métiers d'art et une puissante tradition textile. Son centre historique conserve un patrimoine remarquable de maisons à pans de bois, d'églises et d'hôtels particuliers.



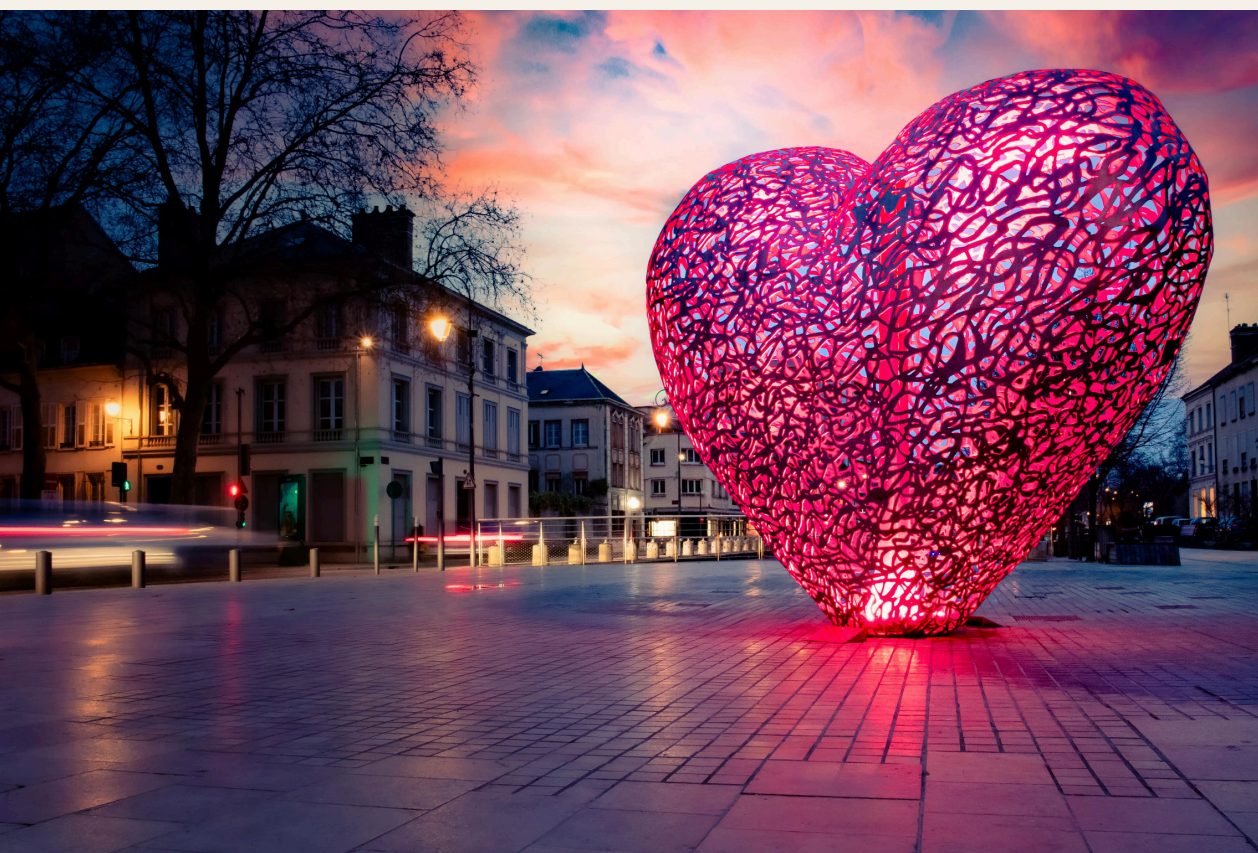
Un centre-ville compact où tout se vit à pied.

**À Troyes,
l'histoire dialogue
avec le présent.**



Le cœur historique, comme adresse

Le Moderne prend place au 1 rue Brissonnet, dans le quartier Cathédrale, au cœur de Troyes. Une situation centrale pour profiter à pied du patrimoine, des commerces, de la vie culturelle et des promenades du centre ancien.





Le Moderne
Une réhabilitation confidentielle.



L'ancien cinéma « Le Moderne » se réinvente au sein d'une copropriété confidentielle de 6 lots. Le projet conjugue le caractère d'une adresse patrimoniale et le confort attendu d'un habitat contemporain. Accès sécurisé, local vélos et motos, isolation thermique et phonique performante, garanties du neuf et faibles charges de copropriété participent à la qualité d'ensemble.



Les pièces de vie s'ouvrent largement sur les extérieurs et offrent une lecture contemporaine, sobre et chaleureuse de l'habitat.



**Des intérieurs
élégants et lumineux,
pensés pour durer.**



**Prestations soignées
pour un confort
contemporain.**

Chaque logement est pensé comme un véritable lieu de vie : espaces ouverts, chambres confortables, circulation simple et prestations contemporaines. Certains lots profitent de jardins ou terrasses privés, véritables prolongements de l'intérieur.

Se déplacer

Gare de Troyes à 20 min à pied

Arrêts de bus à 2 min à pied

Stations de vélos à 12 min à pied

Faire ses courses

Supermarché à 6 min à pied

Marché des halles à 10 min à pied

La poste à 7 min à pied

S'instruire

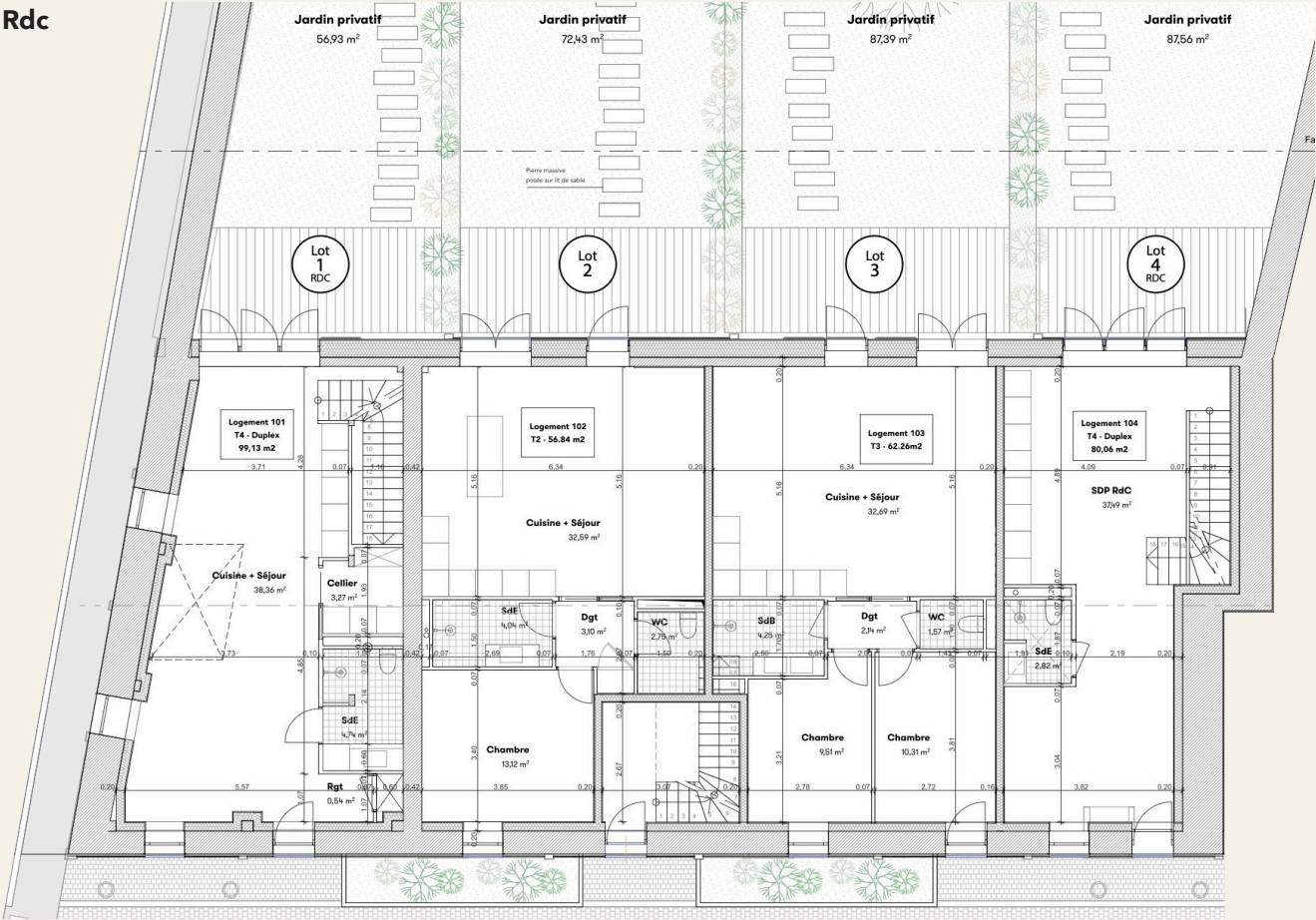
Crèche à 7 min à pied

École maternelle à 5 min à pied

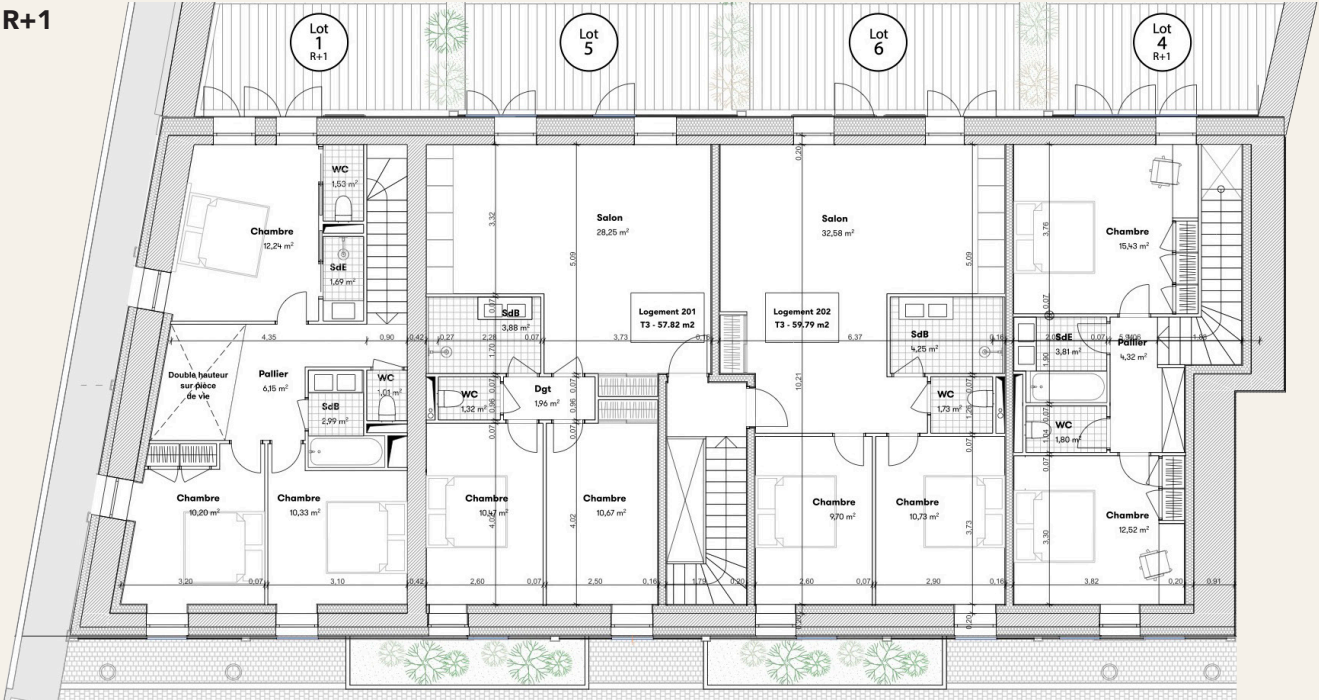
École primaire à 5 min à pied

Les plans.

Rdc



R+1



Les prix de vente.

N° de lot	Typologie lgt	Surface habitable	Surface jardin	prix de vente
5	T3	57,82 m2		159 500 euros
2	T2	56,84 m2	74,43 m2	165 690 euros
6	T3	59,79 m2		166 700 euros
3	T3	62,26 m2	87,39 m2	199 000 euros
4	T4	80,06 m2	87,56 m2	234 570 euros
1	T5	99,13 M2	56,93 M2	250 000 euros

Réservé

Les frais de notaire réduits.

Bénéficiaire de frais d'acquisition réduits.

Le prix de vente n'est qu'une partie du budget d'achat. Il faut également prévoir les frais d'acquisition, souvent appelés « frais de notaire », ainsi que le financement, l'assurance emprunteur, les éventuelles options et l'aménagement du logement.

Dans l'immobilier neuf, les frais d'acquisition représentent généralement environ 2 à 3 % du prix de vente, contre un ordre de grandeur souvent situé autour de 7 à 8 % dans l'ancien. Cette différence peut libérer une partie du budget pour l'apport, l'ameublement ou les équipements. Le montant exact doit néanmoins être calculé avec le notaire selon le bien et l'opération.

Pour comparer correctement deux logements, il faut donc raisonner en coût global : prix d'achat, frais d'acquisition, coût du crédit, charges prévisionnelles, travaux immédiats et dépenses d'entretien. Un logement neuf ne signifie pas « aucune dépense », mais il évite généralement de commencer par une rénovation lourde lorsque les prestations livrées correspondent bien à vos besoins.

Le Ptz (prêt à taux zéro).

Le Prêt à Taux Zéro.

Une aide à l'achat exceptionnelle qui vous permet de financer jusqu'à 50 % de votre logement.

COMMENT LE PTZ FONCTIONNE ?

Ce prêt est soumis à un plafond de revenus selon le foyer fiscal de référence. Afin de valider ses avantages, il est nécessaire de présenter un statut de locataire pendant deux années précédant votre acquisition. Le montant du PTZ accordé dépend de la zone où se situe votre futur logement. Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts.

UN REMBOURSEMENT LISSÉ DANS LE TEMPS

Le principe même du fonctionnement du PTZ réside dans le différé de mensualité dans le temps pouvant aller de cinq à quinze années. La durée totale du prêt peut s'étendre jusqu'à 25 ans. Vous pouvez ainsi envisager sereinement l'avenir, et devenir propriétaire du logement de vos rêves.

Le dispositif Jeanbrun.

Le statut du bailleur privé Dispositif Jeanbrun.

QU'EST-CE QUE LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ ?

Le statut du bailleur privé est un dispositif permettant des réductions d'impôts. Il est destiné aux particuliers qui investissent dans un logement neuf en France, dans le but de le mettre en location et de se constituer ainsi un patrimoine immobilier.

COMMENT FONCTIONNE LE DISPOSITIF JEANBRUN ?

L'atout phare de ce statut réside dans son système d'amortissement particulièrement incitatif. Le taux varie selon le type de location choisi : de 3,5 % pour une location intermédiaire à 4,5 % pour une location sociale à 5,5 % pour une location très sociale.

Cet amortissement, qui s'applique sur 80 % de la valeur du bien, permet de réduire potentiellement ses revenus fonciers et une partie de son revenu imposable, diminuant ainsi son imposition. La somme maximale au titre de l'amortissement est de 8 000 €, montant qui peut être majoré de 2 000 € ou 4 000 € lorsque 50 % au moins des revenus bruts sont affectés respectivement à la location sociale ou très sociale.

LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, plusieurs engagements doivent être respectés. L'investisseur s'engage à louer le bien nu pendant au moins neuf ans en tant que résidence principale du futur locataire. Aucun lien de famille ne doit exister entre le locataire et le bailleur. L'investissement est possible sous forme de SCI, mais le démembrement de propriété.

POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUF ?

L'immobilier neuf constitue aujourd'hui l'un des placements les plus performants. Il permet de bâtir un patrimoine solide avec un effort d'épargne maîtrisé, que ce soit en utilisant l'effet de levier d'un crédit ou en optant pour un placement sur fonds propres.

Au-delà de la performance financière et de la réduction d'impôts, l'investissement immobilier permet de répondre à plusieurs objectifs majeurs : de se constituer un patrimoine durable afin préparer sereinement sa retraite et générer de futurs revenus complémentaires pour protéger ses proches.

**Le Moderne,
l'essentiel.**



- / Adresse centrale - quartier Cathédrale
- / Copropriété confidentielle de 6 lots à faibles charges
- / Accès sécurisé
- / Local vélos et motos
- / Isolation thermique et phonique performante
- / Confort thermique par pompe à chaleur selon les lots
- / Garanties décennale et dommages-ouvrage
- / Frais de notaire réduits dans le cadre de la VEFA
- / Livraison annoncée : 4e trimestre 2027



4 avenue Pierre Brossolette • 10000 Troyes
Mail . franceimmo10@gmail.com
Tél . 03 51 14 13 12