



# L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SÉCURISÉ, STRUCTURÉ ET ACCOMPAGNÉ

UNE NOUVELLE APPROCHE PATRIMONIALE  
PORTÉE PAR





× NACARAT

## UNE ALLIANCE ENTRE EXPERTISE IMMOBILIÈRE, SÉCURISATION FISCALE ET INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Dans un contexte de transformation du marché de l'investissement locatif, Nacarat et Rivièrè Avocats & Associés unissent leurs expertises afin de proposer une approche nouvelle de l'investissement immobilier : plus performante, plus sécurisée et pensée pour la constitution d'un patrimoine durable.

Cette collaboration associe sélection immobilière, accompagnement juridique et stratégie patrimoniale au sein d'un parcours investisseur intégré.



### CABINET RIVIÈRE AVOCATS & ASSOCIÉS

Une expertise juridique reconnue depuis 1923.

Fondé en 1923, Rivièrè Avocats & Associés accompagne investisseurs, opérateurs immobiliers et dirigeants dans la structuration juridique, fiscale et patrimoniale de leurs projets immobiliers.

Le cabinet intervient notamment en :

- fiscalité immobilière
- structuration SCI
- ingénierie patrimoniale
- droit des sociétés immobilières
- accompagnement des opérations complexes



*“La structuration patrimoniale constitue aujourd’hui un enjeu central pour les investisseurs souhaitant construire, organiser et transmettre durablement leur patrimoine immobilier.”*

**Maître Olivier Denis,**  
**Avocat Associé**

CABINET RIVIÈRE AVOCATS & ASSOCIÉS **EN CHIFFRES** (Données 2025)

**1923**  
Fondation

**14**  
Avocats associés

**65**  
Collaborateurs

**6**  
Départements



### NACARAT, PROMOTEUR NATIONAL

Filiale du Groupe Tisserin.

Depuis plus de 17 ans, Nacarat développe des programmes immobiliers à forte valeur d'usage, au sein de territoires dynamiques et attractifs. Filiale du Tisserin Groupe, Nacarat intervient sur l'ensemble des métiers de l'immobilier : résidentiel, commercial, immobilier d'entreprise, immobilier géré, habitat social et aménagement urbain.

Grâce à son ancrage territorial et à sa vision durable de l'immobilier, Nacarat conçoit et développe des opérations répondant à des critères exigeants de qualité, d'emplacement et de pérennité patrimoniale, au service des habitants, des entreprises et des collectivités.



*« Certains dispositifs se complètent. Certaines expertises aussi. C'est de cette conviction qu'est née notre approche. »*

**Sylvain Aymard,**  
**Directeur Commercial**

NACARAT **EN CHIFFRES** (Données 2025)

**141**  
collaborateurs

**1 302**  
logements réservés

**191 M€**  
de chiffre d'affaires

**8**  
directions régionales

**19 589 m<sup>2</sup>**  
de bureaux livrés

**100 %**  
entreprise à missions



## LE DISPOSITIF

### UNE NOUVELLE APPROCHE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF PATRIMONIAL

L'association du dispositif Jeanbrun et du dispositif LLI permet de conjuguer immobilier neuf, structuration patrimoniale et accompagnement juridique au sein d'une stratégie d'investissement pensée pour le long terme.



#### LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

a pour objectif de soutenir l'investissement dans l'immobilier résidentiel neuf destiné à la location.

Depuis la loi de finances 2024, il est également accessible aux investisseurs particuliers via une société soumise à l'impôt sur le revenu, sous certaines conditions.

##### Ce dispositif permet de bénéficier de plusieurs avantages :

- Une TVA réduite à 10 % lors de l'acquisition du bien
- Un crédit d'impôt égal au montant de la taxe foncière pouvant aller jusqu'à 20 ans
- Un cadre fiscal avantageux favorisant la détention patrimoniale
- Cadre locatif encadré

Le LLI s'inscrit dans une stratégie d'investissement durable, avec des logements situés dans des zones à forte demande locative.



#### JEANBRUN

Instauré par la loi de finances 2026, le dispositif Jeanbrun accompagne les investisseurs souhaitant développer et optimiser leur patrimoine immobilier sur le long terme.

Ce mécanisme repose sur un amortissement de 80% de la valeur du bien immobilier.

##### Les principaux avantages du dispositif sont :

- La possibilité de percevoir des revenus locatifs faiblement fiscalisés, voire non imposés selon la situation de l'investisseur
- L'imputation d'une partie de l'amortissement sur le revenu global, sous conditions
- Une stratégie patrimoniale durable dans un cadre fiscal sécurisé

Le dispositif Jeanbrun favorise ainsi la constitution d'un patrimoine immobilier tout en optimisant la fiscalité des revenus locatifs.

Afin de bénéficier du dispositif, l'investisseur s'engage à louer le logement nu à usage de résidence principale dans le respect des plafonds réglementaires applicables au logement locatif intermédiaire.

#### ACCOMPAGNEMENT INCLUS

- Premier rendez-vous de conseil avec un avocat Rivière Avocats & Associés **offert.**
- Création de la SCI dédiée à l'investissement **offerte.**
- Accompagnement sur les trois premières déclarations fiscales de la société **offert.**

Ces prestations sont prises en charge dans le cadre du partenariat afin de sécuriser la mise en place et le suivi de l'investissement.

#### EN RÉSUMÉ

##### LE DISPOSITIF LLI ASSOCIÉ AU DISPOSITIF JEANBRUN PERMET DE BÉNÉFICIER DES AVANTAGES\* SUIVANTS :

**TVA réduite à 10 %**, au lieu de 20 %

Neutralisation de la taxe foncière pouvant aller **jusqu'à 20 ans**

**Amortissement de 80 %** de la valeur du bien

**Neutralisation des revenus locatifs** ainsi qu'une **partie des revenus globaux** grâce au mécanisme d'amortissement

**Déduction des charges et frais** sur les revenus locatifs

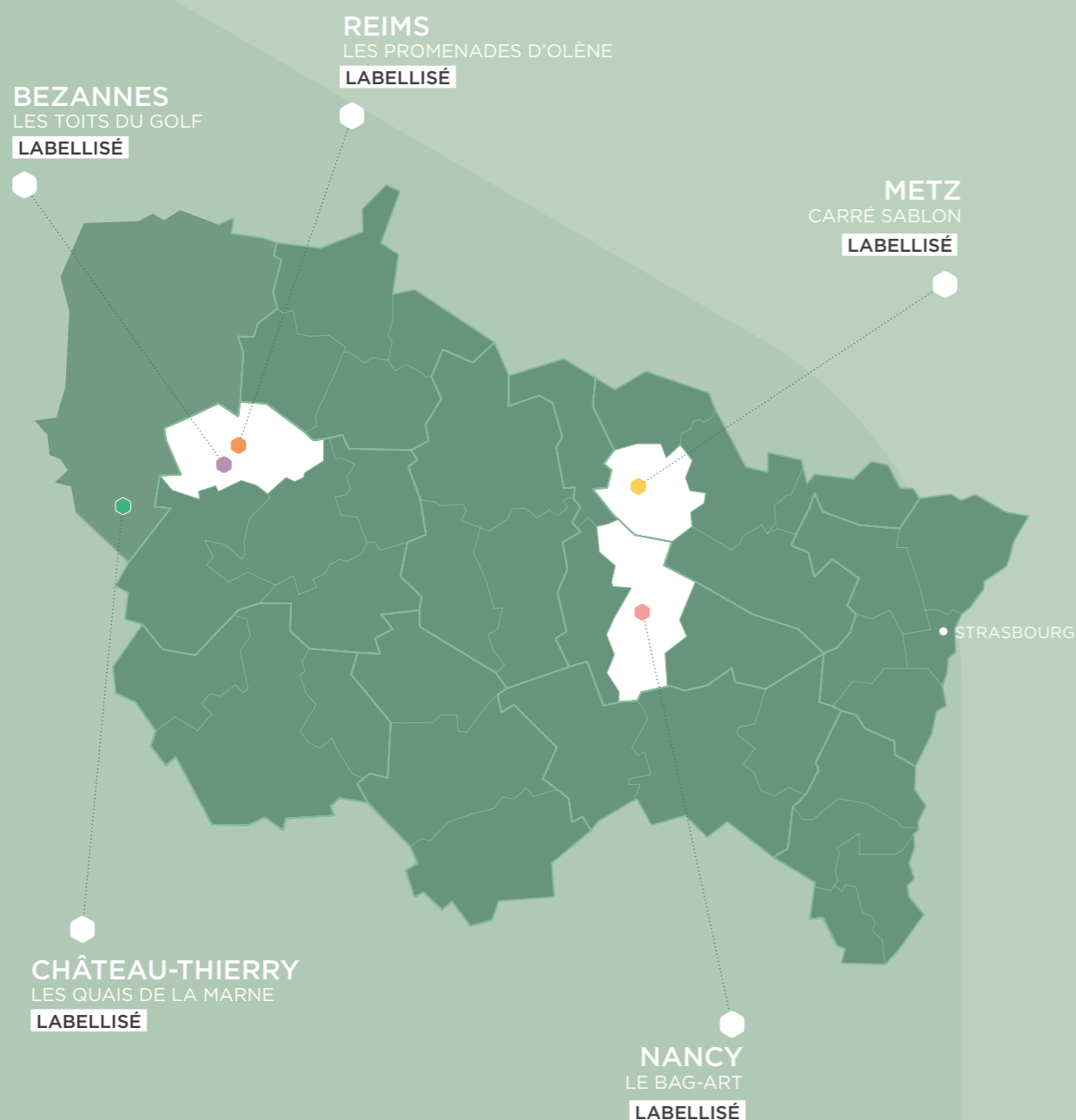
\*Les avantages fiscaux présentés sont soumis au respect des conditions légales en vigueur et à la situation personnelle de l'investisseur.



## LES RÉSIDENCES LABELLIÉES

Le label LLI Jeanbrun n'est pas attribué automatiquement. Chaque opération fait l'objet d'une analyse approfondie menée par le cabinet Rivière Avocats & Associés, afin de vérifier la conformité juridique, fiscale et patrimoniale du programme avant sa validation.

Ce label constitue un véritable gage de sérieux et d'encadrement pour les investisseurs.



## LES RÉSIDENCES LABELLIÉES

### CHÂTEAU-THIERRY LES QUAIS DE LA MARNE



#### UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE ENTRE CENTRE-VILLE ET BORD DE MARNE

Située au cœur de Château-Thierry, la résidence Les Quais de la Marne bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité immédiate des bords de Marne, des commerces, services et transports. Elle propose des appartements du studio au 4 pièces avec loggias ou terrasses, stationnements et espaces de vie lumineux. Conforme à la réglementation RE2020, elle allie confort, qualité d'usage et performance énergétique.

#### PERSPECTIVE INVESTISSEURS

Grâce à son accessibilité vers Paris via l'A4 et la ligne P du Transilien, Château-Thierry attire des actifs et familles recherchant un cadre de vie qualitatif à moins d'une heure de la capitale. Le programme bénéficie d'une demande locative soutenue, de frais de notaire réduits, d'un potentiel patrimonial durable et d'une étude patrimoniale personnalisée.

#### SIMULATION 1

##### Studio de 31,10m<sup>2</sup> avec parking

**Prix TTC (en TVA 20%) :** 127 000 €\*  
**Prix TTC (LLI Jeanbrun) :** 116 416 €\*  
**Loyer annuel estimé :** 5 884 €\*  
**Tranche Marginale d'Imposition (TMI) de 30 %**

Comparatif fiscal	Total des avantages fiscaux
Pinel	26 270 €* -----
LLI Jeanbrun (incluant le gain de TVA réduite à 10%)	51 645 €* -----

**Différence d'impact fiscal**  
 (incluant le taux de TVA réduite à 10%) :  
**+ 25 375 €\*  
 -----**

#### SIMULATION 2

##### 2 pièces de 39,50m<sup>2</sup> avec balcon et parking

**Prix TTC (en TVA 20%) :** 164 000 €\*  
**Prix TTC (LLI Jeanbrun) :** 150 333 €\*  
**Loyer annuel estimé :** 7 479 €\*  
**Tranche Marginale d'Imposition (TMI) de 30 %**

Comparatif fiscal	Total des avantages fiscaux
Pinel	34 440 €* -----
LLI Jeanbrun (incluant le gain de TVA réduite à 10%)	69 482,44 €* -----

**Différence d'impact fiscal**  
 (incluant le taux de TVA réduite à 10%) :  
**+ 35 042,44 €\*  
 -----**



## LES RÉSIDENCES LABELLIÉES

### METZ CARRÉ SABLON



#### UNE ADRESSE STRATÉGIQUE DANS L'UN DES QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS DE METZ

Située dans le quartier du Sablon, la résidence Carré Sablon propose des appartements du studio au 4 pièces avec balcons ou terrasses, stationnements et espaces extérieurs qualitatifs. Sa proximité avec le centre-ville, la gare TGV et les principales infrastructures de transport renforce son attractivité. Conforme à la réglementation RE2020, elle répond aux attentes actuelles en matière de confort, de performance énergétique et de qualité d'usage.

#### PERSPECTIVE INVESTISSEURS

La proximité du Luxembourg, la connexion TGV et les bassins d'emploi transfrontaliers renforcent durablement l'attractivité locative du secteur. Carré Sablon bénéficie d'un marché locatif dynamique, d'une clientèle frontalière et active, de frais de notaire réduits, d'un potentiel patrimonial durable et d'une étude patrimoniale personnalisée.

#### SIMULATION 1

##### Studio de 25,10m<sup>2</sup> avec place de parking

**Prix TTC (en TVA 20%) :** 118 000 €\*  
**Prix TTC (LLI Jeanbrun) :** 108 166,67 €\*  
**Loyer annuel estimé :** 4 865,04 €\*  
**Tranche Marginale d'Imposition (TMI) de 30 %\***

Comparatif fiscal	Total des avantages fiscaux
Pinel	24 780 €*
LLI Jeanbrun (incluant le gain de TVA réduite à 10%)	40 178,04 €*

**Différence d'impact fiscal**  
 (incluant le taux de TVA réduite à 10%) :  
**+ 15 398,04 €\***

#### SIMULATION 2

##### 2 pièces avec balcon et parking

**Prix TTC (en TVA 20%) :** 176 000 €\*  
**Prix TTC (LLI Jeanbrun) :** 161 333,33 €\*  
**Loyer annuel estimé :** 7 580,52 €\*  
**Tranche Marginale d'Imposition (TMI) de 30 %\***

Comparatif fiscal	Total des avantages fiscaux
Pinel	36 960 €*
LLI Jeanbrun (incluant le gain de TVA réduite à 10%)	69 929,95 €*

**Différence d'impact fiscal**  
 (incluant le taux de TVA réduite à 10%) :  
**+ 32 969,95 €\***

## LES RÉSIDENCES LABELLIÉES

### NANCY LE BAG-ART



#### UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE AU CŒUR D'UN QUARTIER EN TRANSFORMATION

Implantée dans le secteur Rives de Meurthe, la résidence Le Bag-Art s'inscrit dans une dynamique urbaine portée par plusieurs projets structurants. À proximité des pôles universitaires, des bassins d'emploi, de la Place Stanislas et du Parc de la Pépinière, elle propose des appartements du studio au 4 pièces avec balcons, terrasses, loggias ou jardins ainsi que des stationnements. Conforme à la réglementation RE2020, elle associe qualité résidentielle, confort et performance énergétique.

#### PERSPECTIVE INVESTISSEURS

Nancy bénéficie d'un marché locatif dynamique porté par sa population étudiante, ses jeunes actifs ainsi que ses pôles universitaires et hospitaliers majeurs. La transformation du quartier contribue à renforcer le potentiel de valorisation patrimoniale du programme. L'opération bénéficie également de frais de notaire réduits et d'une étude patrimoniale personnalisée.

#### SIMULATION 1

##### Studio de 31,07m<sup>2</sup> avec terrasse

**Prix TTC (en TVA 20%) :** 159 000 €\*  
**Prix TTC (LLI Jeanbrun) :** 145 750 €\*  
**Loyer annuel estimé :** 5 911,56 €\*  
**Tranche Marginale d'Imposition (TMI) de 30 %\***

Comparatif fiscal	Total des avantages fiscaux
Pinel	33 390 €*
LLI Jeanbrun (incluant le gain de TVA réduite à 10%)	64 656,08 €*

**Différence d'impact fiscal**  
 (incluant le taux de TVA réduite à 10%) :  
**+ 31 266,08 €\***

#### SIMULATION 2

##### 2 pièces de 40m<sup>2</sup> avec balcon

**Prix TTC (en TVA 20%) :** 184 000 €\*  
**Prix TTC (LLI Jeanbrun) :** 168 666,67 €\*  
**Loyer annuel estimé :** 6 970,92 €\*  
**Tranche Marginale d'Imposition (TMI) de 30 %\***

Comparatif fiscal	Total des avantages fiscaux
Pinel	38 640 €*
LLI Jeanbrun (incluant le gain de TVA réduite à 10%)	74 941,49 €*

**Différence d'impact fiscal**  
 (incluant le taux de TVA réduite à 10%) :  
**+ 36 301,49 €\***

## RAPPEL DE L'OFFRE

### LLI & JEANBRUN : UNE OFFRE D'INVESTISSEMENT LOCATIF ENCADRÉE DE BOUT EN BOUT

L'offre LLI Jeanbrun associe immobilier neuf, structuration patrimoniale et accompagnement juridique au sein d'un parcours conçu pour sécuriser chaque étape de l'investissement. Elle repose sur une sélection de programmes labellisés, une organisation adaptée en SCI et un accompagnement dédié jusqu'aux premières démarches déclaratives.

#### LA PROMESSE

##### Un cadre fiscal adapté

Un dispositif permettant de mobiliser les mécanismes du LLI et du dispositif Jeanbrun, sous réserve du respect des conditions réglementaires applicables.

##### Une structuration patrimoniale

Une organisation en SCI permettant d'encadrer la détention, la gouvernance et la transmission du patrimoine immobilier.

##### Une sélection immobilière rigoureuse

Des programmes identifiés pour leur attractivité locative, la qualité de leur emplacement et leur potentiel patrimonial.

##### Un accompagnement dédié

Un parcours associant expertise immobilière, juridique et déclarative afin d'accompagner durablement l'investisseur.

Des sessions de formation dédiées sont proposées aux partenaires afin de leur permettre de maîtriser les mécanismes et les avantages liés au cumul des dispositifs LLI et Jeanbrun.

#### LES 3 PILIERS

1



##### Sélection immobilière

Des programmes neufs sélectionnés pour leur emplacement, leur attractivité locative et leur potentiel de valorisation.

2



##### Sécurisation juridique

Un accompagnement par Rivière Avocats & Associés pour encadrer le montage, la SCI et les premières démarches fiscales.

3



##### Ingénierie Patrimoniale

L'expertise de professionnels dédiés à la structuration et à l'optimisation de votre patrimoine immobilier.

## LA GESTION LOCATIVE

### UNE SOLUTION DE GESTION LOCATIVE POUR ACCOMPAGNER DURABLEMENT LES INVESTISSEURS

Avec notre partenaire FONCIA, nous vous proposons des solutions de services pour optimiser votre rentabilité, vous prémunir contre les impayés ou l'absence de locataire. Ces services sont 100% déductibles de vos revenus fonciers.

#### PACK VALORISATION

Gestion courante de votre bien : 6 %HT

#### PACK PRÉVOYANCE

Gestion courante de votre bien  
+ Garantie loyers impayés : 8 %HT

#### PACK GARANTIE TOTALE

Gestion courante de votre bien + Garantie loyers impayés  
+ Garantie d'occupation : 9,80 %HT

**1 AN DE GESTION ET DE GARANTIE LOYERS IMPAYÉS  
OFFERT SANS ENGAGEMENT !**



#### POURQUOI CHOISIR FONCIA ?

##### / Une gestion locative complète

Foncia vous représente et délibère de toutes contraintes administratives, techniques et financières. Foncia garantit le respect des plafonds légaux du régime fiscal choisi. Foncia vous assiste lors de la livraison et vous verse votre loyer mensuellement.

##### / Garantie loyers impayés

Foncia procède au paiement des loyers et des charges à 100% sur une durée illimitée, et ce jusqu'au départ du locataire sans franchise ni plafond.

##### / Une commercialisation locative bien orchestrée

La diffusion de votre bien se fera sur différents sites. Cette première démarche comprend également l'accompagnement des visites, l'étude du dossier, la rédaction du bail, la signature au candidat et l'état des lieux d'entrée par un expert indépendant.

## DE LA DÉCOUVERTE À LA DÉCLARATION FISCALE

### Découverte de l'opportunité

Présentation du programme, de son emplacement, de ses atouts locatifs et du cadre LLI Jeanbrun.

### Étude investisseur

Analyse du profil, des objectifs patrimoniaux, de l'apport, du financement et de la stratégie de détention.

### Rendez-vous avocat

Échange avec un avocat Rivière Avocats & Associés avant engagement pour valider le cadre juridique et patrimonial.

**PRIS EN CHARGE PAR NACARAT**

### Réservation du bien

Signature du contrat de réservation et sécurisation du lot sélectionné.

### Montage SCI

Accompagnement dans la structuration de la SCI et l'organisation de la détention du bien

**PRIS EN CHARGE PAR NACARAT**

### Acte notarié

Finalisation de l'acquisition et signature de l'acte authentique.

### Gestion locative

Mise en location et gestion du bien via une solution dédiée, en option.  
**1 an de gestion et de garantie loyers impayés offert** sans engagement avec Foncia.

### Déclarations fiscales

Accompagnement déclaratif sur les premiers exercices fiscaux.

**PRISES EN CHARGE PAR NACARAT**





DIRECTEUR COMMERCIAL

**Sylvain Aymard**

06 25 37 22 92

saymard@nacarat.com

METZ • NANCY

**Marie-Hélène Le Goff**

06 46 08 58 48

mhlegoff@nacarat.com


REIMS • BEZANNES • CHATEAU-THIERRY

**Christophe Roy**

06 11 96 25 99

croy@nacarat.com

Nacarat - Siège social : 612, rue de la Chaude Rivière, 59800 Lille.

\*Simulation réalisée à titre indicatif et non contractuel pour un investisseur soumis à une Tranche Marginale d'Imposition (TMI) de 30 %. Conditions auprès de votre conseiller Nacarat et sur : [www.nacarat.com](http://www.nacarat.com) - Documents, visuels et illustrations non contractuels. Les prix et disponibilités sont donnés à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer sans préavis. Crédits photos : Shutterstock. Conception :  pointvirguledesign.fr - Juin 2026.