



 **HORIZON**  
Immobilier



**Loc'Avantages**  
La réduction d'impôt qui profite à tous

ENTRE VILLE ET NATURE  
**LE DOMAINE DE  
L'APARTHÉ**

 **LOCAGESTION**  
LA SOLUTION GESTION

 **CHÂTEAUFORT 78**

**meilleurtaux**

# LE DISPOSITIF LOC'AVANTAGES, VOTRE CLÉ VERS UN INVESTISSEMENT RENTABLE ET RESPONSABLE

EN PARTENARIAT AVEC

meilleurtaux

LOCAGESTION  
LA SOLUTION GESTION

## QU'EST CE QUE C'EST ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, Loc'Avantages succède à «Louer Abordable», un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, instauré par l'État en réponse aux enjeux croissants du logement abordable.

En tant que propriétaire-bailleur, les avantages sont significatifs : sur cette résidence **vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôts de 15 à 35 % sur vos revenus locatifs.**



## TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT

Niveau de loyer	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative
<b>Loc1</b> (location intermédiaire)	15 %
<b>Loc2</b> (location sociale)	35 %

## LES CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER

**Votre logement doit respecter les conditions suivantes :**

- Être situé en France métropolitaine ou dans les régions d'Outre-mer.
- Être conventionné avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).
- Être loué non meublé.
- Être loué à titre de résidence principale pour une durée minimale de 6 ans.
- Atteindre un niveau de performance énergétique satisfaisant, avec une classification minimale de DPE de E.
- Respecter les plafonds de loyers et de ressources du locataire établis.\*
- Être loué à une personne distincte du bailleur, excluant les membres du foyer fiscal, les ascendants ou descendants du bailleur, et les personnes déjà occupantes (excepté lors du renouvellement du bail).

\*Se référer aux plafonds de loyers et ressources en vigueur sur le site du service public.

## OPTIMISEZ VOTRE INVESTISSEMENT AVEC LE PRÊT LOCATIF SOCIAL



### Bénéficiez de nombreux avantages fiscaux additionnels\* :

- Achat en TVA réduite à 10 %
- Exonération de la Taxe Foncière sur toute la durée du prêt
- Charges déductibles pour votre imposition sur les revenus fonciers, incluant les intérêts d'emprunt et le déficit foncier

\*L'investisseur doit financer obligatoirement par PLS à minima 50 % de l'investissement sur une durée supérieure ou égale à 15 ans.

### POURQUOI CHOISIR CE PROGRAMME ?

1. Un écart minime entre le loyer de marché et les loyers plafonnés.
2. Un marché locatif hautement compétitif.
3. Des avantages fiscaux et financiers uniques en combinant le Prêt Locatif Social et Loc'Avantages.
4. La commune s'engage à promouvoir le logement intermédiaire.

### LES AVANTAGES D'UN INVESTISSEMENT LOCATIF AVEC PLS + LOC'AVANTAGES

Application sur un 2 pièces de 50 m<sup>2</sup> et un revenu fiscal à 52 300 € sur 15 ans

	Classique	Loc1	Loc2
TVA	20 %	10 %	10 %
Prix T.T.C	259 000 €	237 417 €	237 417 €
Loyer Annuel	11 900 €	6 988 €	6 988 €
Taxe foncière	1 420 €	0 €	0 €
Réduction fiscale	0	1 048 €	2 446 €
Taxe Foncière sur 15 ans +/-	21 300 €	-21 300 €	-21 300 €
Réduction d'impôts sur 15 ans	N/A	-15 723 €	-36 687 €
Ecart de revenus locatifs entre le loc 1 et le loc 2	N/A	0 €	N/A
Gain de TVA	N/A	-21 583 €	-21 583 €
Economie d'impôts sur 15 ans + Réduction TVA	N/A	-58 606 €	<b>-79 570 €</b>

# UN PARTENAIRE DE RENOM, DANS LA GESTION LOCATIVE



## DESCRIPTIF DES SERVICES LOCAGESTION

Gestion complète	Protection des loyers 100% gratuite
<ul style="list-style-type: none"><li>• Quittancement mensuel du locataire</li><li>• Appels de loyers mensuel</li><li>• Encaissement des loyers</li><li>• Versement mensuel au bailleur à date garantie</li><li>• Rapport de gérance mensuel</li><li>• Augmentations annuelles de loyer</li><li>• Régularisation des charges</li><li>• Paiement des charges au syndic</li><li>• Consultation du dossier et des comptes sur <a href="http://www.locagestion.com">www.locagestion.com</a></li><li>• Aide à la déclaration fiscale**</li><li>• Suivi technique, maintenance courante</li><li>• Relations fournisseurs</li></ul> <p><b>Honoraires</b> 6 % HT du montant du quittancement mensuel, selon montant total géré pour un même client</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La garantie VISALE prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives prévus par le bail en cas de difficultés, ainsi que des dégradations locatives, pendant toute la durée d'occupation du logement, y compris en cas de renouvellement du bail.</li><li>• Les impayés de loyers et de charges sont garantis :<ul style="list-style-type: none"><li>- Jusqu'à 36 mois d'impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif privé,</li><li>- 9 mois d'impayés de loyers et charges locatives en cas de travailleur saisonnier.</li></ul></li><li>• Les dégradations locatives sont garanties dans la limite de 2 mois de loyers et charges inscrits au bail.</li><li>• Eviction du locataire.</li></ul> <p>Action Logement se porte garant gratuitement pour couvrir loyers impayés et dégradations locatives</p>

En partenariat avec ses assurances, Locagestion propose une garantie des loyers impayés, recours et dégradations immobilières. Cette assurance implique une validation préalable des dossiers des candidats locataires par Locagestion, afin de répondre aux exigences précises des compagnies d'assurance.

**Coût de l'assurance : 3 % TTC du montant du loyer charges comprises.**

## NOS AGENCES PARTENAIRES S'OCCUPENT DE LA LOCATION DE VOTRE BIEN.

### L'agence recherche et sélectionne un locataire.

En partenariat avec ses assurances, Locagestion propose une garantie des loyers impayés, recours et dégradations immobilières. Cette assurance implique une validation préalable des dossiers des candidats locataires par Locagestion, afin de répondre aux exigences précises des compagnies d'assurance.

### L'agence fait votre état des lieux.

Les état des lieux d'entrée et de sortie seront effectués par notre agence partenaire, qui facture le coût de l'état des lieux d'entrée selon le barème loi ALUR.

### L'agence transmet le dossier à Locagestion.

L'agence transmettra à LOCAGESTION le dossier de location complet. La gestion complète de votre bien débutera alors.

### Les honoraires de location sont perçus par notre agence partenaire.

Ils seront perçus en totalité par notre agence partenaire suivant le mandat qui vous lie à elle et selon le barème imposé par la loi ALUR.

## LOCAGESTION ASSURE LA GESTION LOCATIVE DU BIEN PENDANT TOUTE LA DURÉE DU BAIL.

- ✓ **Nous nous occupons de l'encaissement et règlement des loyers.**  
Le locataire paie ses loyers à Locagestion qui les reverse au plus tard le 1er de chaque mois à terme échu.
- ✓ **Quand un locataire part de votre appartement, nous en trouvons un nouveau.**  
Lorsque le locataire adresse à Locagestion son préavis de départ, nous vous informons et transmettons le dossier à notre agence partenaire en vue de rechercher un nouveau locataire.
- ✓ **Nous nous occupons de régler les charges de copropriétés.**  
LOCAGESTION règle directement les charges de copropriété à votre syndic, sauf ordre contraire de votre part.
- ✓ **Nous prelevons directement les honoraires.**  
Les honoraires de gestion et d'assurance loyers impayés sont directement prélevés sur les loyers selon la formule de gestion choisie.
- ✓ **Nous conservons le dépôt de garantie.**  
Il sera encaissé par Locagestion qui le conserve pendant toute la durée du bail. Il peut être reversé au bailleur sur simple demande. Le décompte et la restitution sont établis par l'intermédiaire de Locagestion.
- ✓ **Nous assurons le suivi technique.**  
Sur votre demande, nous commandons les travaux nécessaires à l'entretien de votre patrimoine auprès des entreprises compétentes. Nous étudions les devis, signons les marchés et réglons les factures. Les règlements sont prélevés sur les loyers.
- ✓ **Nous prelevons directement les honoraires.**  
Les honoraires de gestion et d'assurance loyers impayés sont directement prélevés sur les loyers selon la formule de gestion choisie.



<b>Le fonctionnement du VISALE</b>	<b>Loyers impayés.</b> La garantie VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi) est une caution locative accordée par Action Logement gratuitement. Elle prend en charge le paiement du loyer et des dégradations locatives, en cas de défaillance du locataire.
<b>Les expertises obligatoires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diagnostic de Performance Energétique.</li><li>• Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour les immeubles de + de 15 ans.</li><li>• Etat des Risques et Pollutions selon les zones géographiques.</li><li>• Constat des Risques d'Exposition au Plomb pour les immeubles construits avant 1949.</li><li>• Etat d'amiante.</li><li>• Surface Habitable réglementation et les décrets.</li></ul> <p>Liste non exhaustive pouvant être modifiée selon la réglementation et les décrets.</p>

### Les honoraires de location, gestion, et frais sont déductibles des revenus fonciers



Notes :  
Mandat sans engagement de durée, résiliation par envoi d'un courrier RAR et avec un préavis de 3 mois.  
\*\*Aide à la déclaration fiscale éditée chaque année et facturée 69 € TTC



# UN PARTENAIRE INCONTOURNABLE, DANS LA DISTRIBUTION DE CRÉDITS EN FRANCE

meilleurtaux

## FACILITER L'ACCÈS AU CRÉDIT POUR LES MÉNAGES PORTEURS DE PROJETS

Créée en 1999, Meilleurtaux est une marketplace spécialisée dans les produits financiers, axée sur l'acquisition de clients via le web.

Sur la zone de chalandise, + de 3 100 leads sont attribués chaque année. Meilleurtaux offre également la possibilité de collaborer avec toutes les banques, qu'il y ait ou non une convention en place.

## SUIVI DU PARCOURS CLIENT



Prise de RDV sous 24h



Etude de solvabilité  
en RDV



Remise de simulation et  
du VISA Crédit



Signature du mandat  
de courtage



Envoi du dossier  
en banques



Réception de l'accord  
de prêt



RDV banque



Réception de l'offre  
de Prêt



Déblocage des fonds





## LE FINANCEMENT

### La simulation de financement et l'attestation de Financabilité

**meilleurtaux** **ETUDE DE FINANCEMENT**

Document de simulation de financement pour le projet de construction ou de rénovation d'un logement neuf.

**Client (Particulier) / Professionnel**  
 Nom et Prénom : \_\_\_\_\_  
 Adresse : \_\_\_\_\_  
 Téléphone : \_\_\_\_\_  
 Email : \_\_\_\_\_

**Objet de la simulation**  
 Référence : \_\_\_\_\_  
 Adresse : \_\_\_\_\_  
 Type de bien : \_\_\_\_\_  
 Surface : \_\_\_\_\_  
 Année de construction : \_\_\_\_\_

**Financement**  
 Type de prêt : \_\_\_\_\_  
 Montant du prêt : \_\_\_\_\_  
 Durée du prêt : \_\_\_\_\_  
 Taux de financement : \_\_\_\_\_  
 Montant de la quote-part : \_\_\_\_\_

**Tableau de récapitulatif**

Poste	Montant (€)
Coût du bien	100 000
Montant du prêt	80 000
Coût des intérêts	12 000
Coût des taxes	8 000
Coût des frais de gestion	2 000
Coût des honoraires	3 000
<b>Total des coûts</b>	<b>105 000</b>

**Conclusion**  
 Le financement est possible sous réserve de la validation de votre dossier de financement par notre service.



**meilleurtaux** **ATTESTATION DE FINANÇABILITÉ**

Document d'attestation de financement pour le projet de construction ou de rénovation d'un logement neuf.

**Client (Particulier) / Professionnel**  
 Nom et Prénom : \_\_\_\_\_  
 Adresse : \_\_\_\_\_  
 Téléphone : \_\_\_\_\_  
 Email : \_\_\_\_\_

**Objet de la simulation**  
 Référence : \_\_\_\_\_  
 Adresse : \_\_\_\_\_  
 Type de bien : \_\_\_\_\_  
 Surface : \_\_\_\_\_  
 Année de construction : \_\_\_\_\_

**Financement**  
 Type de prêt : \_\_\_\_\_  
 Montant du prêt : \_\_\_\_\_  
 Durée du prêt : \_\_\_\_\_  
 Taux de financement : \_\_\_\_\_  
 Montant de la quote-part : \_\_\_\_\_

**Conclusion**  
 Le financement est possible sous réserve de la validation de votre dossier de financement par notre service.

**meilleurtaux**  
 Rue du Service  
 92000 Nanterre

Document d'attestation de financement pour le projet de construction ou de rénovation d'un logement neuf.



**LE DOMAINE  
D'ORS**



# CHÂTEAUFORT,

## UNE VILLE D'HISTOIRE

---

**Située à 27 km de Paris, Châteaufort doit son nom à la présence au Moyen Âge, de trois châteaux forts sur son territoire.**

Faisant partie du parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse, Châteaufort se distingue par son patrimoine naturel composé de plateaux, de forêts et de vallées. Faisant la part belle aux espaces verts, le calme s'étend donc paisiblement offrant à ses habitants un cadre de vie idyllique et verdoyant.

Ville dynamique, Châteaufort s'oriente aussi vers l'avenir en proposant des structures éducatives modernes, de nombreuses associations mais aussi des manifestations culturelles reconnues dans toute la région.

Enfin, la ville est desservie par quelques lignes de bus. Ayant un fort attrait pour les mobilités douces, Châteaufort compte plusieurs voies cyclables et piétonnes.



← Église Saint-Christophe

Espace Pégoud >



## LES + DU QUARTIER

- + Un environnement dynamique
- + Proche de toutes les commodités

### UN QUARTIER, CONVIVIAL ET ATTRAYANT



École maternelle et primaire  
à 5 min\* à pied



À proximité du  
centre-ville



Arrêt La Perruche  
(lignes 260 et 262),  
à 2 min\* à pied



Un environnement  
calme et boisé



## AU CŒUR, — D'UN QUARTIER PRÉSERVÉ —

---

**Véritable trait d'union entre la nature et la ville, Le Domaine de l'Aparthé se situe à l'orée de la Vallée de Chevreuse promettant la sérénité au quotidien.**

Niché au cœur d'un quartier calme et résidentiel, à l'abri des regards, le Domaine de l'Aparthé offre une parenthèse de détente et d'intimité à ses résidents.

Il suffit de quelques minutes à pied dans les jolies rues fleuries pour accompagner les enfants au sein des établissements scolaires, de faire ses courses dans

les commerces de proximité ou encore de prendre un des nombreux bus pour sillonner Châteaufort et vous rendre dans les villes avoisinantes.

Pour les sportifs, rendez-vous au gymnase des Jeunes Castelfortains, au sein duquel se conjuguent dépassement de soi et partage. Et, pour les journées ensoleillées, la Vallée de Chevreuse ou encore la Réserve Naturelle Régionale Domaine d'Ors, sont idéales pour des balades en famille ou pour passer des moments de détente plus intimiste.

# UN ÉCRIN, \_ DE FRAÎCHEUR ET DE NATURE \_

**Avec son écriture architecturale légère et fonctionnelle, le Domaine de l'Aparthé offre un dialogue harmonieux entre la réhabilitation d'un bâti existant et la réalisation d'un bâti neuf.**

En parfaite osmose avec son environnement, les façades des deux bâtiments en enduit blanc cassé seront rythmées par des menuiseries teintées grises et des garde-corps en barreaudage horizontal métallique. Le bâti existant conservera ses briques couleur rouge.

Les logements baignés de lumière sont positionnés de manière à bénéficier d'un ensoleillement constant.

Le Domaine de l'Aparthé abrite un cœur végétal insoupçonné. Les essences, multiples et variées, colorent le quotidien de gaieté. La résidence s'ouvre alors sur des espaces paysagers et sur un plan d'eau au sein desquels détente s'allie avec intimité.

Ainsi, laissez-vous séduire par cette résidence d'exception, c'est une véritable parenthèse de douceur qui s'offre à vous. Loin du tumulte urbain, calme et sérénité ne font plus qu'un.













## **UNE QUALITÉ DE VIE,** **\_ INCOMPARABLE \_**

**Au cœur d'un environnement paisible et exceptionnel, la résidence du Domaine de l'Aparthé se décline en 30 appartements du studio au 5 pièces duplex.**

Chaque logement dispose d'une luminosité naturelle, de volumes spacieux ainsi que d'un excellent aménagement des pièces créant une ambiance agréable tout au long de la journée. Vous bénéficierez d'un ensoleillement constant.

La cuisine ouverte sur le vaste séjour permet de passer des moments conviviaux. Certains appartements auront une vue imprenable sur le plan d'eau et le paysage environnant, véritable moment de détente intimiste.

Pour améliorer votre bien-être au quotidien, la plupart des logements pourront bénéficier de 2 places de parking.

# DES PRESTATIONS DE QUALITÉ,\*\*

— DÉDIÉES À VOTRE CONFORT INTÉRIEUR

Uniques et intimistes, les 30 appartements du Domaine de l'Aparthé ont été conçus pour un confort optimal et imaginés avec des prestations soignées.

- Parquet flottant finition chêne ou hêtre dans les pièces sèches
- Carrelage en carreaux de grès cérame dans les pièces humides
- Chaudière collective au gaz
- Fenêtres et portes-fenêtres double vitrage
- Volets roulants électriques



## PROFITEZ DU PTZ+(2)

Financez jusqu'à 40 %  
de votre logement sans  
intérêts.



## RT 2012(3)

Économisez sur vos  
factures d'énergie.



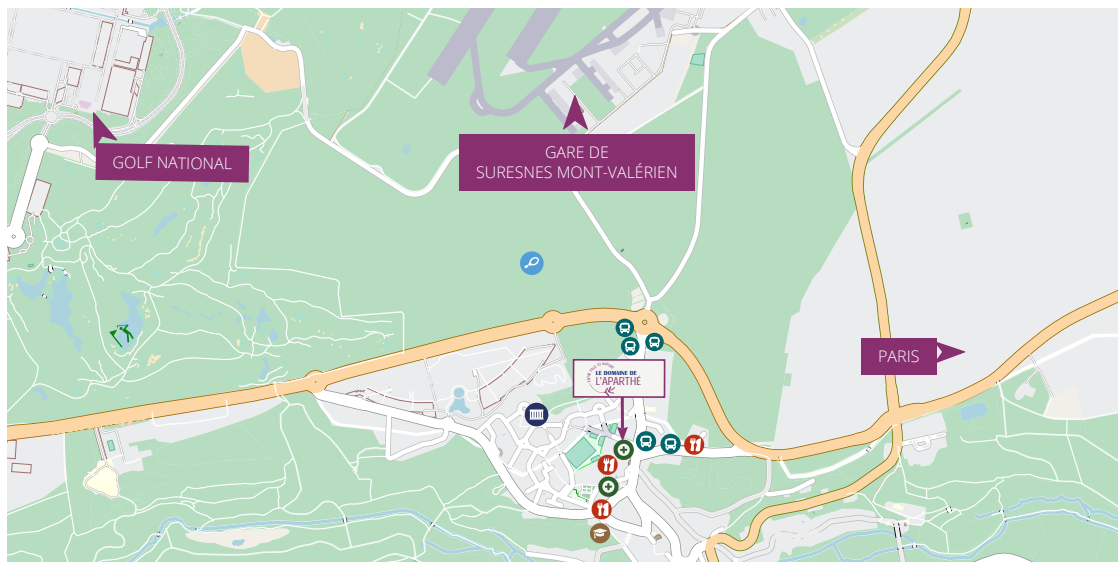






📍 10 rue Toussus - 78117 Châteaufort

# UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE




## Accès

**260** Arrêts « La Perruche » (lignes 260 et 262) et « Rond-Point » (lignes 91.06A, 91.06B, 91.10), à 2 min\* à pied.

**262** Arrêt « Châteaufort Place » (lignes 260 et 262), à 4 min\* à pied.

**263** Arrêt « Trinité » (ligne 263), à 11 min\* à pied.

 L'aéroport de Paris-Orly en 26 min\* en voiture.

**D36** Accès rapide à la D36 et la D938.

**D938** Accès à Versailles en 17 min\*.



ENTRE VILLE ET NATURE

# LE DOMAINE DE L'APARTHÉ

 10 rue Toussus  
CHÂTEAUFORT 78



**CONTACTEZ-NOUS**  
[p.gomez@horizon-service.fr](mailto:p.gomez@horizon-service.fr)

[domaine-de-l-apathe.fr](http://domaine-de-l-apathe.fr)



**meilleurtaux**



\* Sources Mappy/RATP. Temps et distances donnés à titre indicatif.\*\* Le Maître d'ouvrage peut le cas échéant substituer les matériels et les matériaux, équipements ou appareillages par d'autres de qualité équivalente. <sup>(1)</sup> Réserve aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve selon les critères d'éligibilité fixés aux articles L. et R. 31-10-1 et suivants du CCH et sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le décret n° 2015-1813 du 29/12/2015 ajuste les conditions d'octroi. La révision du zonage A/B/C est fixée par arrêté du 01/08/2014 (J.O. du 06/08/2014). Dispositif aménagé par la Loi de finances pour 2016 (article 107) publiée au J.O. le 30 décembre 2015 pour tous les prêts à taux zéro émis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. <sup>(2)</sup> Les logements d'Horizon Immobilier se situent dans des immeubles réalisés en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Horizon Immobilier est une marque d'Horizon Engineering Management - SAS au capital 10 000 € - RCS - Versailles 822 095 984 Siège social : 21, rue Jacques Cartier 78960 Voisins-le-Bretonneux - Architecte : Atelier Chemin Neuf Architectes & DWA architectes - Perspectiviste : 3D IMMO - Crédits photos : commons.wikimedia.org - Document, visuels et illustrations à caractère d'ambiance et non contractuels. Juillet 2025.