



LE GAMBETTA

Restauration d'un immeuble à Annecy,
au cœur d'un marché patrimonial recherché.

1 PRÉSENTATION DE STAR INVEST

Fondé en 1994, le groupe **STAR INVEST** est un acteur reconnu de l'**ingénierie financière, fiscale et immobilière**, spécialisé dans la structuration et la distribution **d'opérations d'investissement** à destination d'une clientèle patrimoniale.

Dans le cadre du programme "**Le Gambetta**", le groupe accompagne **les professionnels du patrimoine** et les **investisseurs** dans la commercialisation d'une opération de **restauration immobilière en déficit foncier**, située au cœur d'**Anncy**, sur un marché à **forte tension locative**.

L'**investissement s'inscrit ainsi dans une logique claire** : acquérir un actif immobilier de **qualité**, dont la valorisation est **renforcée** par une optimisation fiscale **maîtrisée**, dans un objectif de **détention de moyen à long terme**.

800
opérations

450
partenaires

70
salariés



2 PRÉSENTATION DE DOMUS PATRIMOINE

DOMUS PATRIMOINE est spécialisée dans l'immobilier ancien restauré dans des villes à fort potentiel du Sud de la France. **Philippe Quinto** évolue dans ce secteur depuis 1992. Fort de son expérience, en 1997, il crée une entreprise de rénovation qui intervient sur le marché local, aussi bien pour des investisseurs privés que pour des collectivités territoriales. Maîtrisant parfaitement les techniques de restauration immobilière, identifiant les meilleures cibles, il crée **DOMUS PATRIMOINE** en 2012 pour faciliter l'investissement patrimonial à de futurs propriétaires habitants ou bailleurs. La recherche des meilleurs emplacements, une exigence poussée dans le choix des prestations, la garantie de pérennité de l'ouvrage, sont les maîtres mots de **DOMUS PATRIMOINE**.

En s'entourant de professionnels rigoureux au savoir-faire reconnu, nous assurons à nos clients la sécurité d'une acquisition de qualité qui ne fera que se valoriser. Exigeant dans la réalisation de ses opérations, intégrant des matériaux contemporains aux lignes et tendances harmonieuses, répondant de la sécurité et du confort des résidents, **DOMUS PATRIMOINE** est le gage de confiance dans votre investissement immobilier.

Nous sommes à l'écoute permanente de nos clients. Disponibles, nous les accompagnons pas-à-pas, vers l'habitation de leurs rêves ou un placement sûr, sécurisé, rentable. Notre expertise et notre professionnalisme sont à leur service.

Nous vous assurons toutes les garanties contractuelles afin de vous livrer l'appartement restauré selon les aménagements de votre choix.

Reconnus dans la restauration d'immeubles anciens au Sud de la France, nous développons actuellement notre activité en région Rhône-Alpes. Nous avons plusieurs projets en cours notamment à Grésy-sur-Aix ou encore à Annecy.

Choisir la restauration immobilière, c'est faire le choix d'un investissement responsable, pérenne et porteur de sens. C'est aussi s'appuyer sur un partenaire expérimenté, capable de transformer le potentiel de l'ancien en valeur d'avenir. Notre groupe s'appuie aujourd'hui sur plus de 20 opérations immobilières menées à bien, témoignant de notre savoir-faire, de notre rigueur et de notre capacité à valoriser durablement le patrimoine.



3 LE DISPOSITIF DE DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier est un **mécanisme fiscal de droit commun** applicable aux propriétaires de **biens loués** relevant du **régime réel des revenus fonciers**. Il permet de déduire certaines charges des **revenus fonciers** et, surtout, les **dépenses de travaux éligibles** réalisées dans l'ancien. Lorsque le montant de ces charges excède **les loyers perçus**, un **déficit** est généré.

Par exemple, un investisseur percevant **20 000 €** de revenus fonciers et **supportant 50 000 € de travaux** peut **neutraliser** l'imposition de ses loyers, **imputer** une partie du déficit **sur son revenu global** dans la limite légale, et reporter **le solde sur ses revenus fonciers futurs**. L'intérêt du dispositif a donc un **double effet** : une économie fiscale **immédiate** et une baisse durable du **coût patrimonial de l'opération**.

Ce déficit s'impute alors, en priorité, sur les revenus fonciers existants, sans limitation de montant.

La part du **déficit foncier** qui résulte des **charges autres que les intérêts d'emprunt** peut, dans un second temps, être **imputée sur le revenu global du contribuable**. Cette imputation est toutefois encadrée par un **plafond annuel** fixé à **10 700 €**. Si le montant du déficit **excède cette limite**, la fraction **non utilisée** peut être **reportée et déduite des revenus fonciers** au cours des **10 années suivantes**. Le mécanisme permet ainsi de **réduire l'imposition immédiate** tout en améliorant le **coût patrimonial net** de l'investissement.

Principes et conditions

- ✱ Investisseur domicilié **fiscalement** en France, relevant du **régime réel des revenus fonciers**.
- ✱ Un bien immobilier ancien qui est destiné à la **location nue** à usage **d'habitation**.
- ✱ **Location nue** durant **3 ans min.** après dernière imputation du **déficit sur revenu global**.
- ✱ **Ni plafond** de loyer, **ni condition** de ressources du locataire en **déficit foncier** de droit commun.

Objectifs de l'investisseur

- ✱ Acquérir un **bien ancien** susceptible d'offrir une **meilleure qualité locative** et **valorisation**, après **restauration**.
- ✱ **Réduire la pression fiscale** en déduisant **charges et travaux des revenus fonciers** et/ou du **revenu global**.
- ✱ Constituer un patrimoine **tangible** pour **détention longue**, sans dépendre d'un **plafonnement des niches fiscales**.

LES RÈGLES D'IMPUTATION

IMPUTATION ANNUELLE MAXIMALE

Jusqu'à **10 700 €** par an du **revenu global** sont déductibles, **hors intérêts d'emprunt**.

IMPUTATION ANNUELLE MAXIMALE

Le déficit **non imputé** sur le **revenu global** est **reportable** sur les **revenus fonciers** pendant **10 ans**.



L'imputation sur le revenu global est définitivement acquise sous réserve du maintien en location nue, jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant celle de l'imputation.

4 TRAVAUX DÉDUCTIBLES ET POSITIONNEMENT

Dans le cadre de cette opération, la **quote-part de travaux** représente environ **61% du prix de l'investissement**. Ce niveau **élevé** constitue un élément structurant du projet. Il favorise en effet la génération d'un déficit important, imputable sur les revenus, tout en garantissant une restauration en profondeur de l'actif :

Les dépenses **déductibles des revenus fonciers** incluent notamment les **travaux d'entretien**, de **réparation** et **d'amélioration**, les **frais de gestion**, les **assurances**, la **taxe foncière**, certaines **charges de copropriété** ainsi que les **intérêts d'emprunt** (déductibles uniquement des revenus fonciers). Les **travaux de construction**, **reconstruction** ou **d'agrandissement** ne sont pas déductibles au titre du déficit foncier. L'intérêt de l'opération repose alors sur :

- ✱ Développer une **optimisation fiscale significative** par le biais du mécanisme de **déficit foncier**.
- ✱ Créer une **valeur immobilière fortement optimisée**, liée à la **restauration complète** de l'immeuble.
- ✱ **Lecture simple et immédiate** des divers **intérêts économiques** de l'opération pour les **investisseurs**.
- ✱ Un **actif immobilier** situé dans un marché résidentiel **particulièrement recherché**.
- ✱ Une **restauration complète** contribuant à une **valorisation au moyen/long terme**.
- ✱ Un **positionnement cohérent** avec une stratégie de **détention durable**.



5 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

L'opération porte sur la **restauration complète d'un immeuble** situé **37 Avenue Gambetta** à **Annecy**, qui associe une **composante résidentielle** de **8 logements**, des **espaces commerciaux** et diverses **annexes**.

Ces dernières sont **particulièrement recherchées** au cœur du centre-ville annécien : **garages, places de stationnement extérieur** et **caves**.

En investissant au sein de l'opération "**Le Gambetta**", l'acquéreur participe à la **restauration d'un actif immobilier ancien** situé dans l'un des marchés résidentiels les **plus recherchés de France**, et le tout en **bénéficiant** du mécanisme fiscal de **déficit foncier**.

DONNÉES DE SYNTHÈSE

440 m²

de surface habitable
(surtout en T2 et T3,
de 35 m² à 73 m²)

160 m²

d'espace commercial
(répartis en 3 locaux
distincts)

30

annexes (12 caves, 10
garages et 8 places
de stationnement)

61%

de quote-part cible
de travaux sur toute
l'opération

07.26

début prévisionnel
des travaux de
rénovation

TRAVAUX TTC

2 116 728 €

FONCIER TTC

1 328 245 €

TOTAL TTC

3 444 973 €

6 POURQUOI CHOISIR CETTE OPÉRATION ?

Positionnement du bien

- ✿ Commune de +130 000 habitants, bénéficiant d'une attractivité résidentielle et touristique structurelle.
- ✿ Marché soutenu par une offre contrainte et des règles d'urbanisme limitant la production neuve.
- ✿ Accès rapide au centre-ville, à la gare, et aux grands axes routiers, incluant l'autoroute A41.
- ✿ Environnement recherché entre lac et montagnes, soutenant la valeur d'usage et la valeur patrimoniale.
- ✿ Proximité de Genève, ce qui crée une demande qualitative (actifs transfrontaliers et population CSP+).
- ✿ Qualité de vie exceptionnelle, une forte profondeur de marché et une pression locative durable.



Valorisation du bien

Tension locative durable liée à un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande.

Prix élevés, traduisant la rareté du foncier et soutenant la valeur patrimoniale des biens.

Faible volatilité du marché, historiquement résilient, même en phase de ralentissement.

Mise en location rapide et revente facilitée par la profondeur du marché immobilier.

Dans ce contexte, l'acquisition d'un bien immobilier restauré en plein cœur de la ville d'Annecy s'inscrit dans une véritable logique de sécurisation patrimoniale et de valorisation du bien à long terme.

7 TRAVAUX ET POSITIONNEMENT

Les notices descriptives prévoient une **restauration complète de l'immeuble**, portant à la fois sur les **parties communes**, **l'enveloppe extérieure** et **l'intérieur des logements**. L'objectif est d'aboutir à une **offre renouvelée, lisible et qualitative**, cohérente avec le **marché résidentiel annécien** et les attentes d'une **clientèle patrimoniale**. Les principales interventions prévues sont :

Traitement des **façades**, reprise des **peintures de la cage d'escalier**, adaptation des **descentes EP** et **isolation thermique** par l'extérieur.

Embellissement de l'ensemble des **parties communes** de l'immeuble.

Refonte de **certaines cloisonnements, sols, peintures et revêtements muraux** dans les **logements** et les **parties communes**.

Mise à niveau des **réseaux**, de **l'électricité**, de la **plomberie**, du **chauffage**, de la **ventilation** et des équipements de **télécommunication**

Création ou **modernisation des cuisines, salles d'eau**, portes de garage **motorisées**, et **interphone connecté** ou Intratone.

Cette opération se distingue avant tout par la **qualité de son emplacement** et la **rareté de son offre** sur le marché annécien. Située à proximité immédiate du **centre-ville**, des **commerces**, des **transports** et du **lac**, elle s'inscrit dans un marché **caractérisé par une offre limitée** et une **demande locative soutenue**. Le recours au **déficit foncier** vient renforcer **l'intérêt économique de l'investissement**, en permettant d'optimiser le **coût patrimonial net** tout en conservant une **logique immobilière cohérente**.



COMMERCIALISATION

Mai 2026 : Au fil de la **structuration du projet** et de la **finalisation des fiches lots**.

DÉBUT DES TRAVAUX

Juillet 2026 : Avec une **durée prévisionnelle des travaux** fixée à **18 mois**.

PHASE DE TRAVAUX

Décembre 2027 : **Restauration des logements et des parties communes**.

MISE EN LOCATION

Janvier 2028 : Après les travaux, pour **location nue** relevant du **régime des revenus fonciers**.

HORIZON DU PROJET

Produit patrimonial de moyen à long terme, cohérent avec la logique du **déficit foncier**.

INFORMATIONS & FACTEURS D'ATTENTION

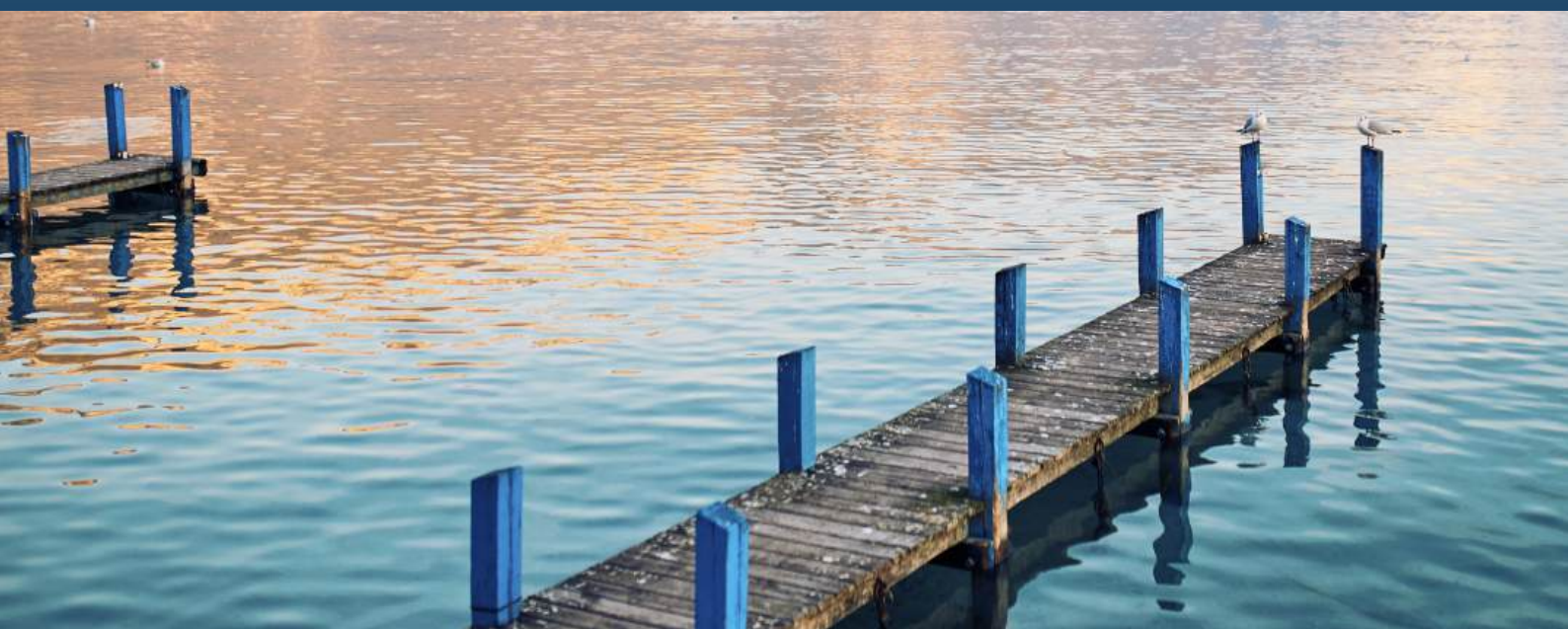
Comme tout investissement immobilier, cette opération comporte des aléas et doit être appréciée au regard de la situation patrimoniale, fiscale et financière de chaque investisseur participant :

✱ L'avantage fiscal dépend de votre situation et du respect des conditions légales du déficit foncier.

✱ La fiscalité applicable à l'opération peut être susceptible d'évoluer à tout moment.

✱ L'investissement comporte des risques de vacance, de variation de loyers, de revente et de marché.

✱ La rentabilité patrimoniale globale doit s'apprécier au-delà de la seule économie fiscale initiale.



CONTACT & MENTIONS LÉGALES

SOCIÉTÉ STAR INVEST

SAS capital social de 2 299 000 €
29 QUAI AULAGNIER, 92600 ASNIERES-SUR-SEINE
contact@starinvest.com
www.starinvest.com
+33 (0)1 47 91 71 55

SOCIÉTÉ DOMUS PATRIMOINE

SARL capital social de 30 000 €
7 RUE DE L'AVENIR 66000 PERPIGNAN
projets@domus-patrimoine.com
www.domus-patrimoine.com
+33 (0)4 68 82 48 01

Document et illustrations non contractuels

LES CHIFFRES DE L'OPÉRATION

Lot	Type	Etage	Surface	Garage	Cave	Prix à partir de (parking inclus)	Loyer annuel estimé	Loyer mensuel estimé
1	T2	R+1	35,77 m²	18	9	302 989 €	11 710 €	976 €
2	T2	R+1	33,33 m²	19	10	298 901 €	11 546 €	962 €
3	T2	R+1	33,72 m²	20	11	302 900 €	11 706 €	976 €
4	T2	R+1	36,07 m²	21	12	305 983 €	11 829 €	986 €
5	T3	R+2	72,52 m²	22	14	554 800 €	21 782 €	1 815 €
6	T3	R+2	74,24 m²	23	15	559 800 €	21 982 €	1 832 €
7	T3	R+3	74,05 m²	24	17	559 800 €	21 982 €	1 832 €
8	T3	R+3	74,88 m²	25	36	559 800 €	21 982 €	1 832 €
Total / moyenne						3 444 973 €	134 519 €	11 210 €



Lot n°1

Lot n°2



Lot n°3



Lot n°4



Lot n°5



Lot n°6



Lot n°7



Lot n°8

