



Oui, osez
l'investissement locatif
dans le Neuf !

Notre guide pratique 2026

médicis
IMMOBILIER NEUF

DEVENIR INVESTISSEUR EN TOUTE SÉRÉNITÉ !



I – INVESTIR DANS LE NEUF , PLUS SIMPLE QU’IL N’Y PARAÎT !	Page 03
II – LES ATOUTS DU NEUF POUR INVESTIR !	Page 04
III – LE NEUF , C’EST AVANT TOUT DES GARANTIES POUR VOTRE SÉCURITÉ !	Page 06
IV – COMPRENDRE LES DISPOSITIFS FISCAUX POUR MIEUX INVESTIR	Page 07
V – CHOISISSEZ LE TYPE D’INVESTISSEMENT QUI VOUS RESSEMBLE	Page 09
VI – LES GRANDES ÉTAPES DE VOTRE INVESTISSEMENT	Page 11
VII – L’ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ DE MÉDICIS IMMOBILIER NEUF	Page 13
VIII – VOTRE GESTION LOCATIVE EN TOUTE SÉRÉNITÉ AVEC LE NEUF GESTION	Page 14
IX – LES CONSEILS D’ISABELLE DESCOS, CONSEILLÈRE EN IMMOBILIER NEUF	Page 16

INVESTIR DANS LE NEUF, PLUS SIMPLE QU'IL N'Y PARAÎT !



Oui, mais la VEFA c'est quoi ?

La VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), aussi appelée « vente sur plan », vous permet d'acheter un logement avant même sa construction. Vous devenez pleinement propriétaire dès la signature de l'acte authentique chez le notaire. Le paiement, lui, est échelonné en fonction de l'avancement des travaux, dans un cadre légal strict qui sécurise chaque étape !

Et investir en VEFA, ce n'est pas seulement acheter un logement neuf : c'est acquérir un actif patrimonial performant. Vous préparez ainsi l'avenir en générant des revenus locatifs et en valorisant votre capital dans le temps. Là où l'achat d'une résidence principale répond à un projet de vie, votre démarche d'investisseur vise la rentabilité, la fiscalité optimisée et la sécurité du placement.

Et parce que **la confiance est essentielle**, nos clients nous recommandent :

4,9/5

+ 4500
AVIS GOOGLE



+ 1200
AVIS VÉRIFIÉS*

*Avis Vérifiés, organisme tiers de confiance certifié AFNOR**

**La certification AFNOR NF Services Avis en ligne garantit que la collecte, la modération et la restitution des avis sont contrôlés régulièrement, et démontre la transparence, le sérieux et la fiabilité des méthodes de gestion de nos avis en ligne.

+ 23 000

clients nous ont fait confiance

depuis la création de Médicis Immobilier Neuf

POURQUOI CHOISIR *Médicis Immobilier Neuf* POUR VOTRE INVESTISSEMENT ?

En tant que **pionnier et acteur N°1 du marché**, Médicis Immobilier Neuf vous accompagne à chaque étape de votre projet immobilier. Forts de + de **20 ans d'expertise**, un réseau de **550 promoteurs partenaires et 32 agences en France**, nous vous donnons accès à l'offre de logements neufs la plus large du marché, en France : **plus de 50 000 biens disponibles**, du studio au T6 et maisons individuelles.

Grâce à leur parfaite connaissance du marché et des dispositifs existants, nos **175 conseillers immobiliers** vous accompagnent dans la sélection du bien qui correspond le mieux à votre objectif d'investissement.

Notre mission ?

Simplifier votre parcours d'investissement en vous apportant expertise, transparence et accompagnement personnalisé, afin de **trouver la perle rare en 28 jours en moyenne***.

*Délai moyen constaté entre la rencontre avec un conseiller Médicis Immobilier Neuf et la signature de la réservation de votre bien auprès du promoteur.

Avec Médicis Immobilier Neuf, dites **oui** à un **investissement immobilier en toute sérénité**.

Et après ?

Déléguez la gestion de votre bien !

Et parce qu'un investissement locatif ne s'arrête pas à la livraison de votre bien, **Le Neuf Gestion**, filiale de Médicis Immobilier Neuf, vous propose de **déléguer l'intégralité de la gestion locative** : recherche du locataire, rédaction du bail, état des lieux, encaissement et sécurisation des loyers avec les assurances contre les impayés, suivi administratif et fiscal. Vous percevez vos loyers, Le Neuf Gestion gère tout le reste !

LES ATOUTS DU NEUF POUR INVESTIR

Oui, LE NEUF C'EST UN ATOUT SÛR
POUR INVESTIR SEREINEMENT.

Bâissez un patrimoine pérenne

En choisissant un logement neuf, vous investissez dans **un bien durable, performant et conforme aux dernières normes** en vigueur, protégé par des garanties légales et conçu pour durer.

Ce type d'investissement locatif vous permet à la fois **de préparer votre retraite, de constituer un capital solide et de protéger vos proches**, tout en profitant de revenus réguliers et d'un patrimoine valorisé dans le temps.

Faites fructifier votre capital

L'investissement dans l'immobilier neuf bénéficie d'un cadre fiscal particulièrement avantageux (voir page 07), qui permet **d'allier rendement stable, sérénité du placement et économies d'impôts**. Ces leviers fiscaux stratégiques optimisent votre rendement net et vous aident à faire fructifier votre capital de manière maîtrisée.

Proposez un bien attractif et performant

Isolation optimale, prestations modernes, stationnement, balcon ou terrasse... Le neuf vous permet de proposer à vos locataires un **logement confortable, sécurisé et économe en énergie, souvent doté des meilleures performances énergétiques** (généralement DPE A ou B). C'est le meilleur gage pour une occupation rapide, stable et une valorisation certaine lors de la revente.



TÉMOIGNAGE

On cherchait un placement adapté à notre budget, pour préparer la retraite et diminuer notre fiscalité ! Au départ, on a hésité entre neuf et ancien, surtout à cause des prix. Et puis on a réalisé que dans le neuf, on partait sur quelque chose de durable, sans travaux à prévoir. Ça nous rassure de savoir qu'on construit un patrimoine solide, qui pourra servir à nos enfants plus tard.

Julien.

Noémie & Julien,
propriétaires d'un
appartement
de 37 m² à Nantes.

LES ATOUTS DU NEUF POUR INVESTIR

Oui, LE NEUF CE SONT DES AVANTAGES ÉCONOMIQUES CONCRETS.

Réduisez vos frais dès l'achat

Acheter dans le neuf, c'est aussi **réduire vos frais de notaire : entre 2 et 3 % du prix du bien**, contre 7 à 8 % dans l'ancien.

Une économie immédiate qui améliore votre rentabilité dès l'achat et libère du budget pour l'ameublement ou la gestion locative.

Maîtrisez vos charges de copropriété

Les résidences neuves nécessitent peu d'entretien et intègrent **des équipements récents et économes**.

Résultat : **des charges réduites** car aucun ravalement, ni remplacement d'ascenseur à prévoir avant plusieurs années, moins de charges et donc plus de loyers pour vous !

Investissez sans mauvaises surprises

En achetant un bien neuf, **aucun travaux à prévoir** : ni mise aux normes, ni rénovation, ni dépenses de maintenance lourdes.

Vos locataires profitent d'un logement clé en main, et vous d'un investissement sans mauvaise surprise, plus simple à gérer et plus sûr à rentabiliser.

Valorisez votre patrimoine

Les programmes neufs offrent souvent **des prestations premiums et recherchées** : parkings sécurisés, extérieurs, ascenseurs, espaces verts, local vélo, domotique...

Autant d'atouts qui **renforcent l'attractivité locative, réduisent la vacance locative** et valorisent le bien à la revente.



TÉMOIGNAGE

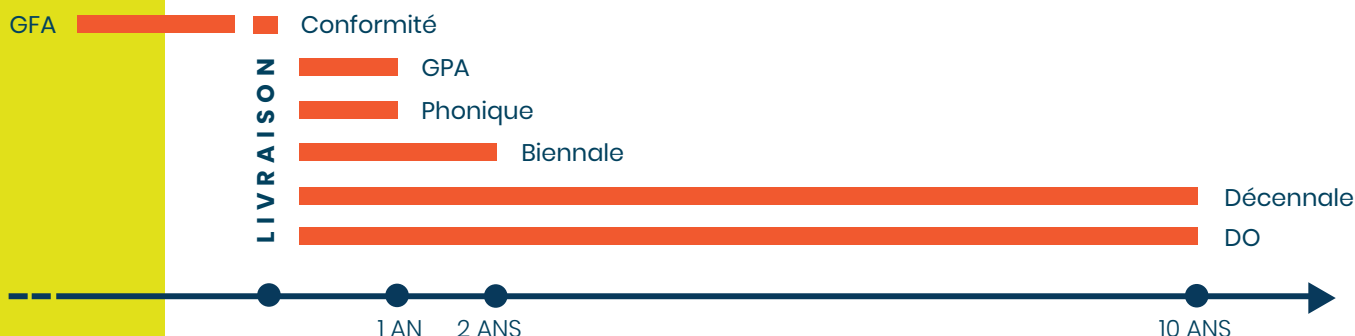
J'ai vraiment comparé plusieurs options avant d'acheter dans le neuf. Mais entre les frais de notaire réduits et surtout l'absence de rénovation, l'équation devenait plus simple. J'ai loué mon studio assez vite, sans avoir à le "remettre à niveau". Pour l'instant, je suis content de mon choix.

Ludovic.

Ludovic, propriétaire d'un studio de 28 m² en plein cœur du quartier de Villejean, à Rennes.

LE NEUF, C'EST AVANT TOUT DES GARANTIES POUR **SÉCURISER VOTRE INVESTISSEMENT !**

L'immobilier neuf offre un large panel de garanties. Nombreuses sont les protections légales et obligatoires qui interviennent, **avant, pendant et après la livraison de votre bien** :



LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT (GFA)



durant les travaux

- Elle vous assure la finalisation des travaux, financée par la banque caution du projet.

LA GARANTIE CONFORMITÉ



à réception du logement

- Elle assure un logement conforme à sa notice descriptive. Toute «réserve» décelée est à la charge du promoteur.

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT (GPA)



durée de 1 an

- Elle permet au maître d'ouvrage d'obtenir la reprise des désordres dénoncés à l'entrepreneur dans l'année suivant la réception de l'ouvrage.

LA GARANTIE PHONIQUE



durée de 1 an

- Elle garantit une isolation phonique conforme aux dernières normes en vigueur.

LA GARANTIE BIENNALE



durée de 2 ans

- Elle assure le remplacement de tout équipement défectueux.

LA GARANTIE DÉCENNALE



durée de 10 ans

- Elle garantit la réparation des dommages pouvant apparaître, pendant 10 ans à compter de la réception des travaux.

LA GARANTIE DOMMAGE OUVRAGE (DO)



durée de 10 ans

- Elle complète la garantie décennale, souscrite par le promoteur auprès de son assureur.

COMPRENDRE LES DISPOSITIFS FISCAUX

POUR MIEUX INVESTIR

L'investissement locatif dans l'immobilier neuf s'appuie sur un cadre fiscal qui offre à ce jour plusieurs dispositifs adaptés à la diversité des profils et des projets : LMNP, LLI, Denormandie, CIOF, régime réel ou micro-foncier.

Pssst... on vous explique tout ici :

Le LMNP : la référence de l'investissement meublé

Le statut de **Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)** vous permet de louer un bien meublé, qu'il s'agisse **d'un appartement neuf classique ou d'un logement en résidences gérées** : étudiantes, seniors, affaires (voir page 09), tout **en bénéficiant d'un régime fiscal** particulièrement performant.

Vos **revenus locatifs** sont imposés dans la catégorie des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)** et vous avez le choix entre :

- **Le micro-BIC**, qui applique un abattement forfaitaire de 50 % sur vos loyers, sans justificatifs de charges ;
- **Le régime réel**, qui vous permet de déduire l'intégralité des charges réelles et surtout d'amortir le bien et le mobilier sur plusieurs années.

Ce dispositif vous **assure des revenus stables** tout en permettant une forte réduction, voire l'annulation complète, de votre fiscalité pendant plusieurs années. Avec le LMNP, **vous investissez dans la durée**, en construisant un patrimoine transmissible et un complément de revenu pérenne.

Le « LLI » : un cadre structuré pour investir via une SCI

Le **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)** est un dispositif destiné **à favoriser la construction de logements neufs dans les zones à forte tension locative**.

Il s'inscrit dans l'évolution des solutions d'investissement locatif, en proposant une approche différente des dispositifs historiquement destinés aux particuliers.

Accessible aux investisseurs privés, **le LLI concerne les acquisitions réalisées via des structures telles que la SCI (soumise à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu) ou la SARL de famille**, et s'inscrit dans une logique patrimoniale de long terme, axée sur la détention et la valorisation de l'actif immobilier.

Le principe : investir dans un logement neuf destiné à des ménages aux revenus intermédiaires, en respectant des plafonds de loyers et de ressources, en contrepartie d'un engagement de location sur une durée longue.



Le Denormandie : investir dans l'ancien rénové avec un avantage fiscal

Si vous êtes ouvert à **l'investissement locatif dans l'ancien à réhabiliter**, le dispositif Denormandie est un levier intéressant. Il s'adresse aux investisseurs qui achètent un logement ancien situé dans une commune éligible et qui réalisent **des travaux de rénovation représentant au moins 25 % du coût total** de l'opération.

En contrepartie d'un engagement de location nue en résidence principale, dans le respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires, vous pouvez **bénéficier d'une réduction d'impôt** calculée sur le prix de revient (achat + travaux), avec des taux qui varient selon la durée de location : 6, 9 ou 12 ans (jusqu'à 12 %, 18 % ou 21 %). L'avantage est soumis à des plafonds d'investissement.

A noter : le dispositif est accessible pour les opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2027.

COMPRENDRE LES DISPOSITIFS FISCAUX

POUR MIEUX INVESTIR

Le CIOP : un levier fiscal d'exception jusqu'en 2029

Si vous souhaitez **diversifier votre patrimoine et booster la rentabilité de votre investissement**, le Crédit d'Impôt Outre-Mer Productif (CIOP), **valable jusqu'au 31 décembre 2029**, vous permet **d'investir dans un logement neuf en Outre-mer** via une société, telle qu'une SCI (à l'IS ou à l'IR).

En échange de votre engagement locatif, **l'État vous accorde un crédit d'impôt direct** dont le taux dépend du régime fiscal de la société et du territoire, **pouvant atteindre 35 %**. Votre société peut ensuite amortir le bien sur plusieurs années et déduire l'ensemble des charges (intérêts d'emprunt, frais de notaire, assurance, gestion, etc.), réduisant ainsi considérablement l'imposition sur vos loyers.

Pour bénéficier du dispositif, **le bien doit être loué nu à usage de résidence principale pendant au moins 5 ans** et dans le respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

Le CIOP combine ainsi **fiscalité avantageuse, rendement immédiat et valorisation patrimoniale durable** sur des marchés locatifs dynamiques tels que La Réunion ou la Martinique.



Choisir le bon régime fiscal : micro ou réel ?

Le choix du régime fiscal dépend de votre stratégie et du type de location que vous mettez en place.

En location nue, vos loyers relèvent des revenus fonciers. Vous pouvez alors opter pour :

- **Le micro-foncier**, avec un abattement de 30 % si vos revenus locatifs ne dépassent pas 15 000 € par an ;
- **Le régime réel**, plus avantageux dès lors que vous avez des charges importantes (intérêts, travaux, gestion...).

En location meublée, vous choisissez entre **le micro-BIC** (50 % d'abattement) et **le régime réel LMNP**, qui permet d'amortir le bien.

En résumé :

Le régime micro séduit par sa simplicité, mais le régime réel **offre souvent une meilleure optimisation fiscale** lorsque vous avez des charges significatives.



CHOISISSEZ LE TYPE D'INVESTISSEMENT QUI VOUS RESSEMBLE

Investir dans l'immobilier neuf, c'est bien plus qu'acheter un logement : c'est **choisir un type d'investissement aligné avec vos objectifs** et qui **répond à une stratégie patrimoniale** différente, qu'il s'agisse de percevoir des revenus réguliers, d'optimiser votre fiscalité ou de valoriser votre capital à long terme. Comment **sélectionner le format d'investissement le plus adapté à votre profil ?**

La location nue ? Stabilité et sécurité !

L'investissement en location nue reste un classique sûr et pérenne. Vous louez votre **logement vide à un particulier, souvent sur une durée longue (3 ans renouvelables)**, garantissant la stabilité de vos revenus et une valorisation progressive du bien.

Fiscalement, **vous relevez du régime des revenus fonciers**, avec le choix entre le micro-foncier (abattement de 30 %) ou le régime réel, qui permet de déduire les charges réelles : intérêts, assurances, travaux... (voir page 08). C'est une formule simple et patrimoniale, privilégiée par les investisseurs qui recherchent **une gestion sécurisée**.

A retenir : en location nue au régime réel, lorsque le total de vos charges déductibles (travaux d'entretien, amélioration, intérêts d'emprunt, taxe foncière, assurance, gestion...) dépasse vos loyers, vous créez un déficit foncier. Celui-ci peut couvrir une partie de votre imposition dans la limite annuelle prévue par la réglementation, le solde étant reportable sur vos revenus fonciers futurs.



Les résidences gérées ? Performance et sérénité !

Résidences étudiantes, seniors, affaires ou Ehpad : ces programmes à usage spécifique fonctionnent selon un modèle **d'investissement locatif clé en main**.

Vous achetez **un logement meublé au sein d'une résidence gérée** et **signez un bail commercial** avec un exploitant professionnel. Ce dernier se charge de la location, de l'entretien et du versement des loyers, que le bien soit occupé ou non.

En tant qu'investisseur, **vous profitez d'un revenu sécurisé, d'une gestion déléguée et d'une fiscalité avantageuse** grâce au statut LMNP (voir page 07), qui permet d'amortir le bien et de réduire votre imposition.

C'est la solution idéale si vous recherchez **un investissement rentable, sans contrainte de gestion, et avec un bail long terme** garantissant la visibilité de vos revenus.

La location meublée classique ou en colocation ? Un rendement optimisé !

Autre option performante : **la location meublée à usage d'habitation classique ou en colocation**, toujours sous le régime LMNP. Cette formule offre une vraie souplesse d'exploitation : **le bail est plus court qu'en location nue**, ce qui facilite l'adaptation aux besoins du marché et le renouvellement des locataires, tout en vous laissant la possibilité d'ajuster le niveau de prestation du logement.

La colocation séduit particulièrement les investisseurs recherchant une rentabilité supérieure, avec plusieurs loyers générés par un même bien.

Bien configurée et bien située, **elle permet d'obtenir des rendements nets attractifs**, tout en profitant des avantages fiscaux du LMNP (amortissement du bien et des meubles, déduction des charges réelles). C'est **une stratégie d'exploitation souple, moderne et rentable**, parfaitement adaptée aux zones urbaines dynamiques et à la demande étudiante ou jeune active.

Vous appréhendez la gestion locative pour ce type d'investissement ? **Prenez contact avec notre filiale Le Neuf Gestion**, elle s'occupera de TOUT de A à Z pour vous !

CHOISISSEZ LE TYPE D'INVESTISSEMENT QUI VOUS RESSEMBLE

La nue-propriété ? Un placement patrimonial malin !

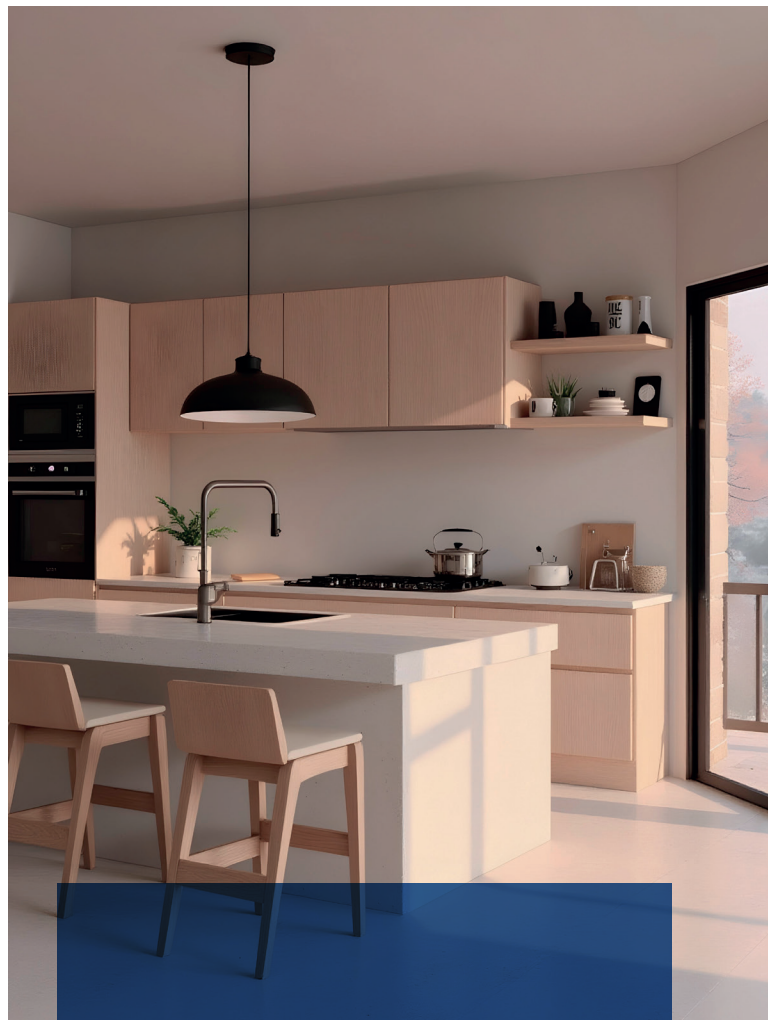
La nue-propriété séduit les investisseurs **à la recherche d'un placement à long terme, sans fiscalité et sans gestion**. Elle repose sur le principe dit du « démembrement de propriété », qui sépare temporairement deux droits :

- **L'usufruit** : le droit d'occuper le bien ou d'en percevoir les loyers.
- **La nue-propriété** : le droit d'en être propriétaire, sans en percevoir les revenus pendant une période donnée.

Concrètement, **vous achetez uniquement la nue-propriété d'un logement neuf, tandis qu'un bailleur institutionnel ou social en détient l'usufruit pour 15 à 20 ans**. Durant cette période, l'usufruitier loue le bien, en assume la gestion, les charges et les impôts. Vous, en tant qu'investisseur, ne percevez pas de loyers, mais vous ne payez aucune fiscalité, ni impôt foncier, ni impôt sur le revenu, ni prélèvements sociaux. Et vous bénéficiez dès l'achat d'une forte décote, souvent entre -30 % et -40 % du prix du bien.

Exemple : pour un bien d'une valeur de 300 000 €, vous ne payez qu'environ 180 000 €. Vingt ans plus tard, vous récupérez la pleine propriété, sans frais, et votre bien vaut souvent plus de 300 000 €, grâce à la revalorisation naturelle du marché.

Un placement sans fiscalité, sans gestion et à fort potentiel patrimonial, idéal pour préparer sa retraite ou transmettre son patrimoine en toute sérénité.



Un accompagnement personnalisé pour chaque stratégie

Que vous choisissiez une résidence gérée, une colocation meublée, une nue-propriété ou une location classique, il existe pour chaque typologie des biens spécifiques.

Avec Médicis Immobilier Neuf, vous êtes accompagné de la sélection du bien jusqu'à la livraison, et avec notre filiale Le Neuf Gestion, vous pouvez ensuite déléguer la gestion locative en toute confiance (voir page 14).

Ensemble, nous facilitons à la fois votre acquisition et votre gestion au long cours.



LES GRANDES ÉTAPES DE VOTRE INVESTISSEMENT

JUSQU'À LA SIGNATURE : *donnez vie* À VOTRE PROJET D'INVESTISSEMENT.

ÉTAPE 1

Nous prenons contact avec vous.

Votre conseiller prend contact avec vous afin de convenir d'un premier rendez-vous. Il se rend disponible rapidement en fonction de vos contraintes professionnelles et personnelles.

ÉTAPE 2

Rencontrons-nous pour de vrai !

Avec votre conseiller c'est le moment de faire un point très concret sur votre projet d'investissement : vos envies, vos objectifs, votre budget. Il recueille alors tous vos critères clés pour vous proposer, par la suite, les biens qui répondent vraiment à vos attentes.

ÉTAPE 3

Vous découvrez les offres qui matchent avec vos besoins.

Grâce à plus de 550 promoteurs partenaires, vous accédez à plus de 50 000 programmes neufs partout en France. Vous comparez en toute liberté les résidences, les typologies de biens et les localisations offrant le meilleur potentiel de rendement et de valorisation. Alors, vous êtes sûr de faire le bon choix !

ÉTAPE 4

**Vous avez trouvé la perle rare ?
Alors, signons le contrat de réservation !**

Laissez-vous guider en toute confiance : votre conseiller a vérifié l'intégralité du contrat en amont, simplifiant ainsi votre démarche.



ÉTAPE 5

Place au financement et à la fiscalité.

Pendant les trois mois qui suivent, vous affinez votre plan de financement. Médicis Immobilier Neuf vous met en relation avec des courtiers partenaires spécialisés dans l'investissement locatif pour obtenir le prêt le plus avantageux et simuler les impacts fiscaux selon votre régime. Oui oui, c'est simple, rapide et efficace !

LES GRANDES ÉTAPES DE VOTRE INVESTISSEMENT

APRÈS LA RÉSERVATION : *cap vers* VOTRE PATRIMOINE EN CONSTRUCTION !

ÉTAPE 6

Soyez rassurés, nous ne vous lâchons pas dans la nature.

Votre conseiller reste à vos côtés jusqu'à l'acte authentique chez le notaire : vérification du dossier et échanges si besoin. Il reste à vos côtés pour que tout soit en ordre pour le grand jour !

ÉTAPE 7

C'est le grand jour, rendez-vous chez le notaire !

En moyenne quatre mois après la signature du contrat de réservation, vous devenez officiellement propriétaire investisseur. Votre bien entre dans sa phase de construction : votre patrimoine prend forme !

ÉTAPE 8

Débloqué progressif des fonds.

Contrairement à l'ancien, l'achat en VEFA sécurise le paiement en fonction de l'avancée des travaux. Votre banque débloque les fonds par étapes, vous permettant ainsi de gérer sereinement votre investissement. Encadré par la loi, cet échelonnement garantit un financement sécurisé et adapté à chaque phase de la construction.

ÉTAPE 9

Mise en location : laissez Le Neuf Gestion prendre le relais !

Votre bien est sur le point d'être livré. Place à la mise en location, étape clé de la réussite de votre investissement.

Avec **Le Neuf Gestion**, filiale de Médicis Immobilier Neuf, vous pouvez choisir de déléguer en toute confiance et de sécuriser la gestion de votre bien :

- Recherche et sélection rigoureuse du locataire,
- Mise en place de toutes les garanties locatives,
- Rédaction du bail conforme à la législation,
- Réalisation de l'état des lieux,
- Encaissement des loyers.

L'objectif : vous garantir des revenus stables très rapidement après la remise des clés et ainsi éviter la vacance de votre logement.

ÉTAPE 10

Livraison et location.

Votre bien sera très bientôt livré ?

Lors de la remise des clés, vous effectuez une visite détaillée avec le promoteur pour vérifier la conformité du logement. Inspectez minutieusement le logement et notez les éventuelles réserves dans le procès-verbal. Vous disposez ensuite d'un mois pour signaler d'autres réserves.



L'ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ DE MÉDICIS IMMOBILIER NEUF

NOTRE ALGORITHME

superpuissant POUR RÉUSSIR
VOTRE INVESTISSEMENT EN VEFA !

Nous avons développé un algorithme qui vous déniche la perle rare parmi + de 50.000 biens immobiliers neufs, **à prix et conditions promoteurs en 28 jours* en moyenne !**

Et cet algorithme c'est... Jessica, Alexandre, Thibaud, Alain, Marie... et bien d'autres encore !

Parce qu'il n'y a pas mieux qu'un humain pour comprendre vos besoins... **nos 175 conseillers partout en France vous accompagnent de A à Z** dans toutes les étapes liées à l'acquisition de votre bien immobilier.

Votre conseiller sera votre interlocuteur unique, **de la recherche du bien jusqu'à la livraison**, en passant par la recherche de financement et par la signature de l'acte d'achat chez le notaire.

Doté d'outils de travail agiles et d'une solide formation, il pourra alors **répondre à toutes vos problématiques !**

*Délai moyen constaté entre la rencontre avec un conseiller Médicis Immobilier Neuf et la signature de la réservation de votre bien auprès du promoteur.



TÉMOIGNAGE

Leslie & Arnaud, propriétaires d'un appartement en colocation de 84 m² en plein cœur du centre-ville de Lille.

Si on nous avait dit que ce serait aussi simple, on l'aurait fait plus tôt ! Malgré nos appréhensions, on a avancé sans pression avec notre conseiller. Merci pour l'accompagnement et le suivi.

Arnaud.

Et **cui**, ce sont toujours nos clients qui en parlent le mieux, voici leurs témoignages...



VOTRE GESTION LOCATIVE EN TOUTE SÉRÉNITÉ AVEC LE NEUF GESTION



NOTRE FILIALE GARANTIT UNE *continuité fluide* ENTRE VOTRE INVESTISSEMENT LOCATIF ET LA GESTION LOCATIVE.

Parce qu'un investissement ne s'arrête pas à la remise des clés, **Le Neuf Gestion**, filiale à taille humaine de Médicis Immobilier Neuf, accompagne depuis plus de 15 ans plus de 1 200 propriétaires à travers toute la France et **assure pour vous la gestion locative de votre bien**. Sa mission : **vous libérer de la charge mentale liée à la gestion locative**. Résultat : **vous percevez vos loyers sereinement**, sans avoir à gérer les imprévus du quotidien !

Pour que votre investissement locatif soit simple et sécurisé, **il faut maîtriser tout ce que vous ne voyez pas forcément** mais qui est le cœur de métier du Neuf Gestion au quotidien :

- L'accompagnement lors de la livraison et le suivi des réserves
- La sélection rigoureuse des locataires et la réalisation des visites
- La mise en place des assurances contre les loyers impayés
- La rédaction du bail conforme à la législation
- Les états des lieux d'entrée et de sortie
- Le suivi des paiements
- Les révisions annuelles des loyers
- La régularisation des charges
- La gestion des sinistres et les interventions techniques
- Les déclarations fiscales
- Le suivi juridique et administratif
- La relation avec les syndicats...



TÉMOIGNAGE

Je tenais à vous remercier de la gestion complète pour le locatif que ma fille a pris sur Versailles. Vous avez fait preuve de professionnalisme, de réactivité et d'humanisme également. Un vrai mélange de belles valeurs humaines et professionnelles. Autant prendre un peu de son temps pour remercier ceux qui en valent la peine.

David.

David, papa d'une locataire et garant d'un appartement à Versailles.

VOTRE GESTION LOCATIVE EN TOUTE SÉRÉNITÉ AVEC LE NEUF GESTION



Pour votre tranquillité, **nos mandats intègrent des garanties solides :**

- Loyer garanti même en cas d'impayé, pendant 10 ans (Jusqu'à 80 000 € et sans franchise)
- Protection juridique et gestion du contentieux
- Garantie détériorations immobilières
- Suivi technique et assistance en cas de sinistre
- Interlocuteur unique et dédié, joignable facilement et à votre écoute à chaque étape

Pour un accompagnement complet, profitez de **nos services exclusifs**. Parce que chaque investisseur a ses besoins, Le Neuf Gestion met à disposition des services personnalisés :

- **« Ameublement & décoration Meublé »** clé en main,
- **« Comptabilité meublée »** pour bénéficier du régime réel,
- **« Fiscalité globale »** : un accompagnement complet pour vos déclarations fiscales avec d'un crédit d'impôt de 50%

TÉMOIGNAGE

Marc, propriétaire d'un appartement de 28 m² en plein cœur de Toulouse.

Gestion fluide et accompagnement sérieux depuis plusieurs années. Je n'ai jamais eu à m'inquiéter de mon investissement.

Marc.

NOUS FAIRE CONFIANCE, C'EST FAIRE LE BON CHOIX, LA PREUVE EN QUELQUES CHIFFRES

- **1 an de gestion locative offert la 1^{ère} année**
- **Moins de 10 jours en moyenne** pour trouver votre 1^{er} locataire
- **1 seul gestionnaire dédié à votre bien** qui vous communique sa ligne directe
- **2 comptables spécialisés**
- **99,5% de mandats renouvelés** chaque année par nos clients

Envie d'en savoir plus ?

Consulter le site www.leneufgestion.com



PERSPECTIVES IMMOBILIER NEUF : *les recommandations* D'ISABELLE DESCOS, CONSEILLÈRE EN IMMOBILIER NEUF.



Depuis plus de six ans au sein de nos équipes, **Isabelle Descos accompagne de nombreux investisseurs** à l'agence Médicis Immobilier Neuf de Lyon.

Dans cet entretien, elle partage une vision lucide et pragmatique du marché de l'immobilier neuf, **ses perspectives pour 2026**, et les questions très concrètes que lui posent les investisseurs aujourd'hui.

Avec votre expérience de terrain, comment décririez-vous le marché de l'immobilier neuf et quelles sont selon vous les perspectives pour 2026 ?

Isabelle : 2025 a clairement été une année de flottement pour l'investissement locatif dans le neuf. Le marché a été marqué par une période d'attente, autant du côté des investisseurs que des acteurs du secteur. On a senti que le marché était plus divisé, avec moins de volumes notamment à cause de la fin du dispositif Pinel.

Mais aujourd'hui, la situation évolue. Les taux de crédit se stabilisent, ce qui est très rassurant pour les investisseurs, et la demande locative reste extrêmement forte, en particulier dans les zones tendues. Pour 2026, je suis donc confiante : on devrait retrouver un environnement plus favorable et, on l'espère, de nouvelles mesures en faveur du bailleur privé. Pour ceux qui se projettent à moyen et long terme, le neuf conserve tout son sens !

Quelles sont aujourd'hui les grandes métropoles et les villes que vous jugez attractives pour un investissement locatif dans le neuf ?

Isabelle : Les grandes agglomérations restent des valeurs sûres : Lyon, Bordeaux, Nantes ou encore Strasbourg bénéficient d'un tissu économique dynamique et d'une pression locative constante. On observe aussi un réel intérêt pour des villes moyennes, notamment autour de Lyon, qui est mon secteur : Décines-Charpieu, Ambérieu-en-Bugey, Bourg-en-Bresse... Les zones périphériques offrent souvent un meilleur équilibre entre prix d'achat et demande locative. L'important n'est pas seulement la ville, mais la micro-localisation : quartier, transports, environnement immédiat...

Quelles sont les questions qui reviennent le plus souvent chez vos clients, et quelles sont leurs principales craintes ?

Isabelle : La première question est presque toujours la même : « Est-ce que le bien va se louer ? » Les investisseurs sont très attentifs au marché locatif local, à l'environnement du quartier, aux transports, à la fréquentation, et aussi à la capacité du bien à être revendu plus tard.

Quant aux craintes, elles portent le plus souvent sur deux points : la perception d'une rentabilité insuffisante, notamment dans les zones où les loyers sont plafonnés et la peur de devoir assumer seuls la gestion ou les impayés.

Nous prenons donc le temps d'expliquer qu'un projet locatif implique souvent une contribution mensuelle et que la gestion locative déléguée à des professionnels permet de sécuriser le quotidien et de lever une grande partie de ces inquiétudes.



PERSPECTIVES IMMOBILIER NEUF : *les recommandations* D'ISABELLE DESCOS, CONSEILLÈRE EN IMMOBILIER NEUF.



Quelles sont, selon vous, les bonnes questions à se poser avant d'investir ?

Isabelle : La toute première question à se poser est : « Quel effort mensuel suis-je prêt à consentir ? » Il est essentiel d'avoir conscience qu'un investissement implique presque toujours une contribution mensuelle, j'insiste donc bien sur ce point avec mes clients.

Ensuite, il est préférable de se poser d'autres questions comme : « Est-ce un projet patrimonial de long terme ou une recherche de valorisation plus rapide ? Est-ce que je souhaite investir près de chez moi ou dans une autre région ? ».

Une fois qu'on s'est posé les bonnes questions, cela permet d'établir une stratégie et les critères de choix qui en découlent, cela permet de mieux orienter les recherches.

Enfin, quels sont, selon vous, les signaux à surveiller pour 2026 ? Et quel conseil donneriez-vous aux lecteurs de ce guide ?

Isabelle : Il faut rester attentif à l'évolution du statut du bailleur privé, attendu pour le premier trimestre 2026. Il faut aussi garder un œil sur les taux de crédit, mais sur ce point, je suis optimiste !

Enfin, mon conseil est simple : ce guide donne des repères, mais chaque projet est unique. Il est donc essentiel de pouvoir échanger avec un conseiller afin d'adapter ces informations à sa situation personnelle. C'est là la vraie valeur ajoutée de notre métier : une approche sur-mesure qui permet de construire un projet cohérent et durable.





médicis

IMMOBILIER NEUF

N° VERT 0 800 881 924

(numéro gratuit depuis un poste fixe en France métropolitaine)

contact@medicis-immobilier-neuf.fr

www.medicis-immobilier-neuf.fr

