



Villa Molière

TOULON

DÉFICIT FONCIER  
PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

**YCAP** immobilier



# Villa Molière

TOULON

## LE PROJET

### L'ADRESSE

12, rue Molière  
83000 TOULON

### LA SITUATION

Vues mer au dernier étage  
& vues sur l'Opéra de Toulon  
pour la majorité des appartements

Demande locative élevée avec :  
L'Arsenal de Toulon  
Lycée Hôtelier  
Marine Nationale  
Université

### LA FISCALITÉ

Déficit Foncier  
Pinel Optimisé au Déficit Foncier

### LE BUDGET

Budget travaux :  
jusqu'à 70 % de l'investissement

### LES APPARTEMENTS

18 logements  
du T1 au T3 duplex

## AU CŒUR DU QUARTIER HISTORIQUE

Accès direct à la place Victor Hugo et à l'Opéra de Toulon  
À 3 minutes à pieds du Cours Lafayette et de ses commerces  
Proximité immédiate des activités culturelles et des écoles  
À 8 minutes à pieds de la gare TGV  
À moins de 30 minutes en voiture  
de l'Aéroport Toulon - Hyères





## UNE CITÉ PROVENÇALE, ENTRE MER ET MONTAGNE

---

Toulon, la maritime, est blottie au fond d'une des plus belles rades d'Europe, entourée de hautes collines boisées couronnées de forts.

Sa côte est bordée de criques profondes ombragées de pins parasols, de hautes falaises ocre-rouges, de calanques aux eaux turquoise, de grandes plages de sable blond et de pittoresques petits ports de pêche.

Cité adossée à la montagne et vivant de la mer, Toulon offre une multitude de facettes étonnantes. De la Place d'Armes à l'Ouest à la Porte d'Italie à l'Est, les aléas de l'histoire et les modes architecturales ont façonné une ville aux identités multiples.

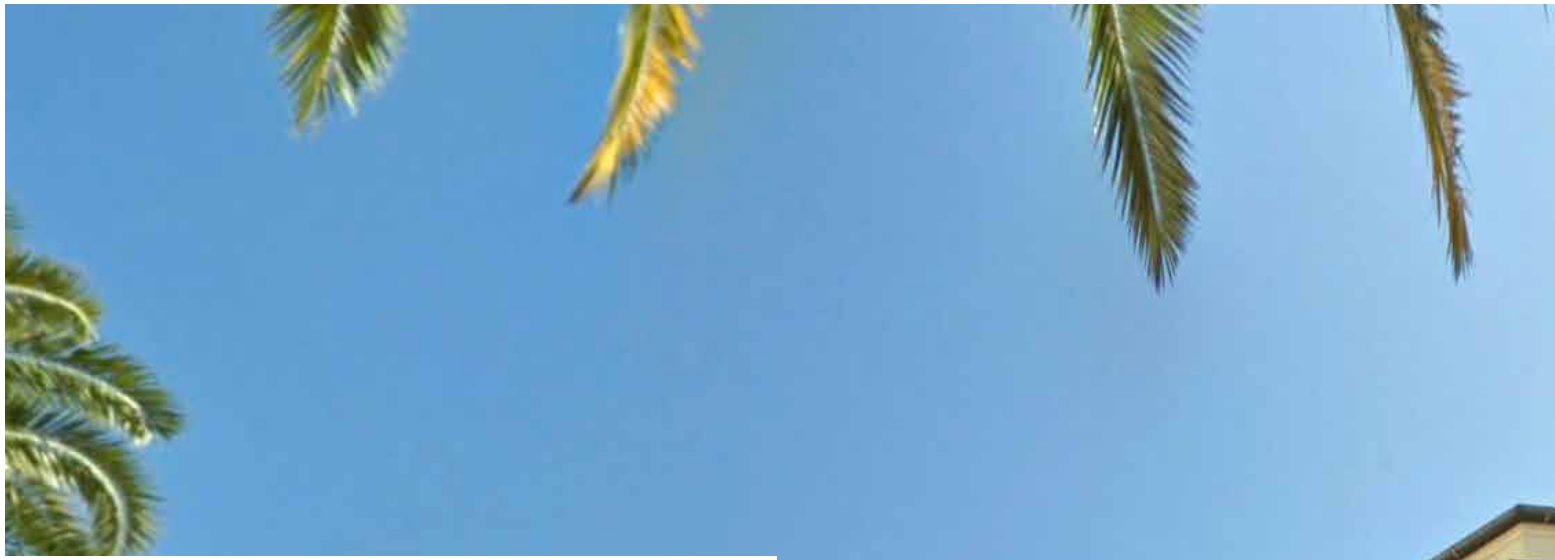
Ville carrefour de la côte Méditerranéenne, située entre Nice et Marseille, Toulon bénéficie d'une position géographique idéale qui lui permet d'être facilement accessible par les airs, le train (3h50 de Paris en TGV) et la route. A la croisée des chemins, tous les moyens de transport sont disponibles pour venir et se déplacer.

## LE QUARTIER

---

La basse-ville est un quartier très commerçant. Cette partie du centre est caractérisée par un enchevêtrement de ruelles étroites, traverses, passages, placettes ombragées remontant à l'époque médiévale. Depuis 2006, la Ville de Toulon s'est engagée dans un projet d'ensemble de rénovation redonnant au centre historique de Toulon son charme d'antan et offrant à sa population ainsi qu'à ses visiteurs, un nouvel espace urbain autour de l'art de vivre et de la création artistique.





## LE CHARME DE L'ANCIEN ALLIÉ AU CONFORT DU NEUF

---

Cette restauration haut de gamme permettra de mettre en valeur son élégante façade en conservant les éléments de caractère faisant le charme de la demeure.

L'agencement des appartements, la qualité des matériaux utilisés et le design du mobilier de cuisine et de salle de bain en feront un lieu de vie idéal.

Les logements offriront pour certains d'entre eux des balcons.







## LES TRAVAUX

---

### **Les matériaux**

Restauration des garde-corps existants

Restauration de la façade

Restauration des balcons existants

Fenêtres double vitrage

Dans les pièces sèches : parquet

Dans les pièces humides : carrelage

### **Le confort**

Interphone avec digicode et système VIGIK

Chauffage électrique – climatisation réversible

Production d'eau chaude par chauffe-eau électrique

Placard avec portes coulissantes aménagé selon plan

Cuisine aménagée et équipée

Meuble vasque + miroir avec éclairage dans les salles d'eau

Radiateur sèche-serviette dans les salles d'eau

WC suspendu

# LE DÉFICIT FONCIER

## Le principe

Acquérir un bien immobilier ancien, y réaliser des travaux de restauration et le louer nu, permet de bénéficier des avantages du déficit foncier

## Les avantages

Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du bien déductible dès l'année d'achèvement de :  
Se constituer un patrimoine de caractère totalement rénové. Sur le plan fiscal, l'acquéreur peut appliquer jusqu'à 4 leviers successifs :

Déduction des travaux de restauration\* des revenus issus du bien acquis.

Déduction des travaux de restauration\* des autres revenus locatifs déjà existants.

Déduction du déficit supplémentaire\*\* du revenu global de l'année dans la limite de 10 700 €.

Report du déficit non exploité déductible des revenus locatifs des 10 années suivantes.

\* en plus des éventuels intérêts d'emprunt et charges

\*\* hors intérêts d'emprunt

# LE PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

## Le principe

Réaliser des travaux de restauration des parties intérieures et d'entretien et réparation des parties extérieures d'un bien et le louer nu pendant une certaine durée, permet de bénéficier des avantages du Pinel optimisé au déficit foncier.

## Les avantages

Réduction d'impôt calculée sur le prix d'acquisition du bien et les travaux de restauration des parties privatives :

12 % si location pendant 6 ans ;

18 % si location pendant 9 ans ;

21 % si location pendant 12 ans.

Déduction du prix des travaux d'entretien et de réparation des parties communes :

Des revenus du bien acquis ou de revenus locatifs déjà existants ;

Ou du revenu global dans la limite de 10 700 € par an si les charges déductibles sont supérieures aux revenus fonciers.

Report du déficit

## Les obligations

S'engager à louer le bien au moins 6 ans en tant que résidence principale du locataire

Respecter les plafonds de loyers et ressources des locataires

Conserver le bien loué au moins 3 ans après l'imputation d'un déficit sur le revenu global

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

Plafonds de loyers mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable

Zone :	A bis	A	B1	B2 / C
Plafond :	17,17 €	12,75 €	10,28 €	8,93 €

Application d'un coefficient multiplicateur égal à  $0,7 + 19/S$  où S est la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.\*\* hors intérêts d'emprunt



EXEMPLE DE RÉALISATIONS



Villa Molière

TOULON

W W W . Y C A P - I M M O B I L I E R . C O M

**YCAP** immobilier

37, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris - Tél.: 01 40 76 07 06

E-mail : [immobilier@ycap.fr](mailto:immobilier@ycap.fr) - Site : [www.ycap-immobilier.com](http://www.ycap-immobilier.com)

Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 € - RCS Paris 481 593 507.

Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 072 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France.

Garantie financière Allianz IARD, 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Document non-contractuel.