

CRÉTEIL (94)

*Villa du Moulin*

DÉFICIT FONCIER



## *Villa du Moulin*

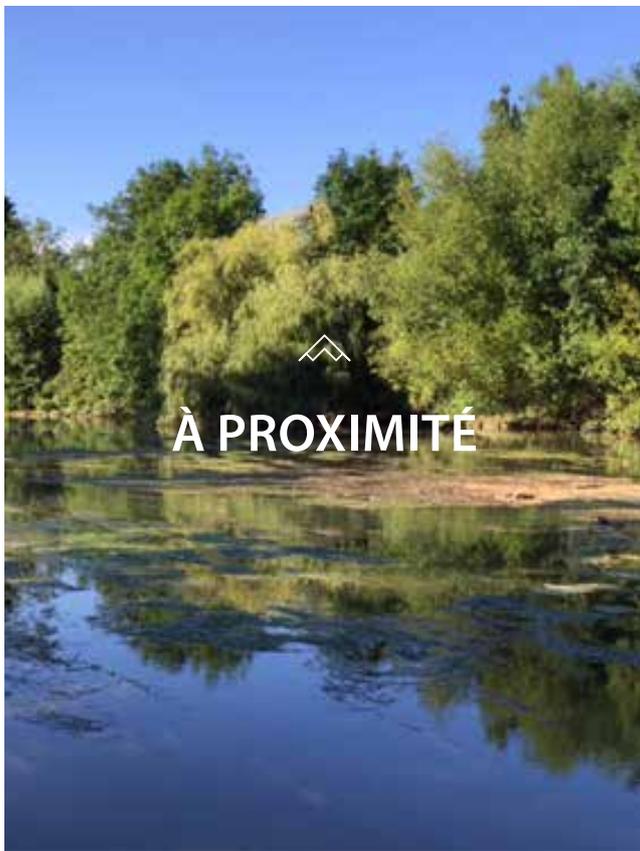
### CRÉTEIL, UNE VILLE MODERNE ET ACTIVE

Située à 15 minutes de Paris, Créteil, préfecture du Val-de-Marne, est une ville à la fois moderne et active.

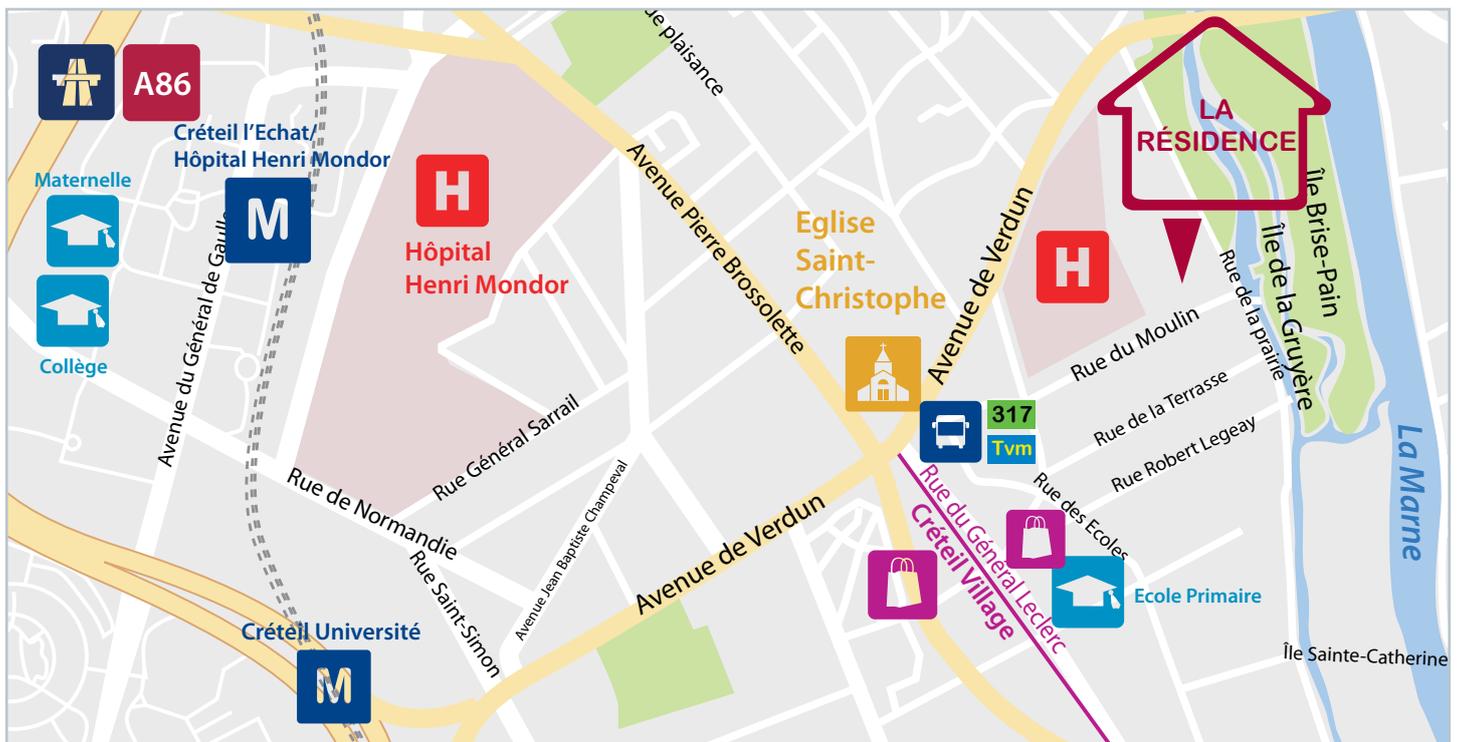
Ces dernières années, elle a connu un grand développement en se dotant de nombreuses structures d'enseignement, de commerces et d'activités économiques.

Créteil est devenue un pôle majeur de haute technologie médicale, notamment avec le CHU Henri Mondor.





- **EDUCATION**
  - Crèche
  - École maternelle
  - Collège
  - Université
- **TRANSPORTS**
  - 6 min - Bus 317, Tvm desservant RER A - Gare Saint-Maur Créteil
  - Méto Ligne 8 - Créteil Université
- **ESPACES VERTS**
  - À 2 pas de la Marne et de l'île de la Gruyère
- **COMMERCES**
  - Proche de la rue commerçante du Général Leclerc
- **PARIS**
  - À 12 Km du centre de Paris





## LA RÉSIDENCE



Ancienne bâtisse construite au début du XX<sup>ème</sup> siècle, composée de 12 appartements allant du T1 au T2 avec emplacement de stationnement.

Un cadre exceptionnel sur les Bords de Marne, dans un quartier résidentiel et calme, proche de l'île de la Gruyère.

La proximité de Paris assure aux investisseurs une sérénité avec une demande locative régulière et importante.





## LA RÉNOVATION

### PARTIES COMMUNES

Les façades : enduit traditionnel à la chaux  
Restauration du sol existant en carreau de ciment  
Restauration des parquets existants sur les paliers  
Interphone

### PARTIES PRIVATIVES

Les sols : carrelage aspect parquet  
Fenêtres double-vitrage  
Cuisine aménagée et équipée : Lave-vaisselle -  
Lave-linge - Four - Plaque - Hotte  
Salle d'eau : meuble vasque surmonté d'un miroir  
et d'un bandeau lumineux  
Sèche-serviettes électrique  
WC suspendu  
Production d'eau chaude et de chauffage individuel  
électrique

## L'ESSENTIEL

Adresse :  
37, rue du Moulin  
94 000 CRÉTEIL

Durée des travaux : 12 mois

Déduction des travaux : 2017-2018

Typologie : du T1 au T2





## LES ACTEURS DU PROJET



### LE CABINET D'ARCHITECTE

L'Agence Fabrice DRAIN, fondée en 2000 à Marseille, après 12 ans de divers projets nationaux (Sud de la France en particulier) et internationaux, a décidé d'ouvrir une antenne à Rouen pour gérer au mieux de nouveaux challenges en Normandie (Hangar 10 – Hangar 9 à Rouen,,,...) et profiter de l'occasion pour élargir son domaine d'intervention grâce à quelques projets récemment obtenus en Région Parisienne et en Picardie (Ecoquartiers, lotissements à Abbeville (80) ou encore à Cauffry (60)...).

De plus, l'Agence Fabrice DRAIN se différencie des autres agences d'architectures par sa récente compétence apportée par sa collaboration avec une paysagiste, Nathalie SCHOPPHOFF.

### LES INTERVENANTS

**Le cabinet d'architecte :**  
L'Agence Fabrice Drain

**L'entreprise générale :**  
Khatchatour Sopoglian

**La mission d'assistance fiscale :**  
Cabinet d'avocats Rivière & Associés

**Le notaire vendeur :**  
Etude Latour-Valegeas-Pelisson





## LE DÉFICIT FONCIER

### Le principe

Réaliser des travaux de restauration et louer le bien nu, et ainsi bénéficier des avantages du déficit foncier

### Les avantages

Se constituer un patrimoine de caractère au prix du marché de l'ancien haut de gamme pour un bien totalement restauré. Sur le plan fiscal, l'acquéreur peut appliquer jusqu'à 4 leviers successifs :

- › Dédution des travaux de restauration\* des revenus issus du bien acquis
- › Dédution des travaux de restauration\* des autres revenus locatifs déjà existants
- › Dédution 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

## MISSION D'ASSISTANCE FISCALE

### Cabinet d'avocats Rivière & Associés

Créé en 1923, l'excellence du savoir-faire du cabinet est particulièrement reconnue dans les domaines du droit de l'immobilier et du patrimoine : les opérations immobilières, l'urbanisme, la gestion de patrimoine et la fiscalité (Défiscalisation Malraux, déficit foncier, monuments historiques, Pinel, meublés).

**Opérations de restauration immobilières.** Le département opérations immobilières concentre l'essence des savoir-faire du cabinet.

Depuis 1998, le cabinet a développé une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations immobilières qui a bénéficié à plus de 800 programmes d'envergure.



CRÉTEIL (94)

*Villa du Moulin*

DÉFICIT FONCIER

[www.solution-investissement-conseil.com](http://www.solution-investissement-conseil.com)

**SIC** SOLUTION  
INVESTISSEMENT  
CONSEIL  
Groupe YCAP

**Solution Investissement Conseil**

37, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06 - Fax : 01 40 76 03 71

E-mail : [sic@ycap.fr](mailto:sic@ycap.fr) - Site : [www.solution-investissement-conseil.com](http://www.solution-investissement-conseil.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.