



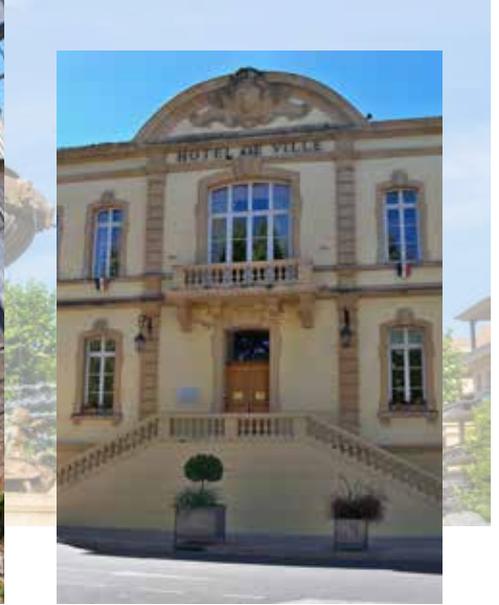
Croix Blanche



Lambesc

AU CŒUR DE
LA PROVENCE

LA DOUCEUR DE VIVRE À LA PROVENÇALE



Située dans le cœur de la Provence, au pied de la chaîne des Côtes et à l'est du massif des Alpilles, Lambesc est une cité de caractère au charme provençal.

Le cœur du village a su conserver son authenticité avec un patrimoine d'une grande richesse : l'église Notre-Dame-de-l'Assomption, la chapelle romane Sainte-Anne de Goiron du XIe siècle située sur le plateau de Manivert, le musée d'art local et archéologique.

La beauté de ses sites proches du Luberon, attire de nombreux touristes.

Lambesc séduit également par ses bons vins et par l'accueil chaleureux de ses habitants et ses commerçants.

Sa proximité d'Aix-en-Provence, permet à ses habitants de bénéficier d'un dynamisme économique local tout en conservant leur qualité de vie.



Un acteur incontournable de l'innovation sur le bassin Méditerranéen.

Une plaque d'interconnexion sans égal entre l'Europe, l'Afrique, le Moyen-Orient et l'Asie

1ère localisation de datacenters en France après Paris

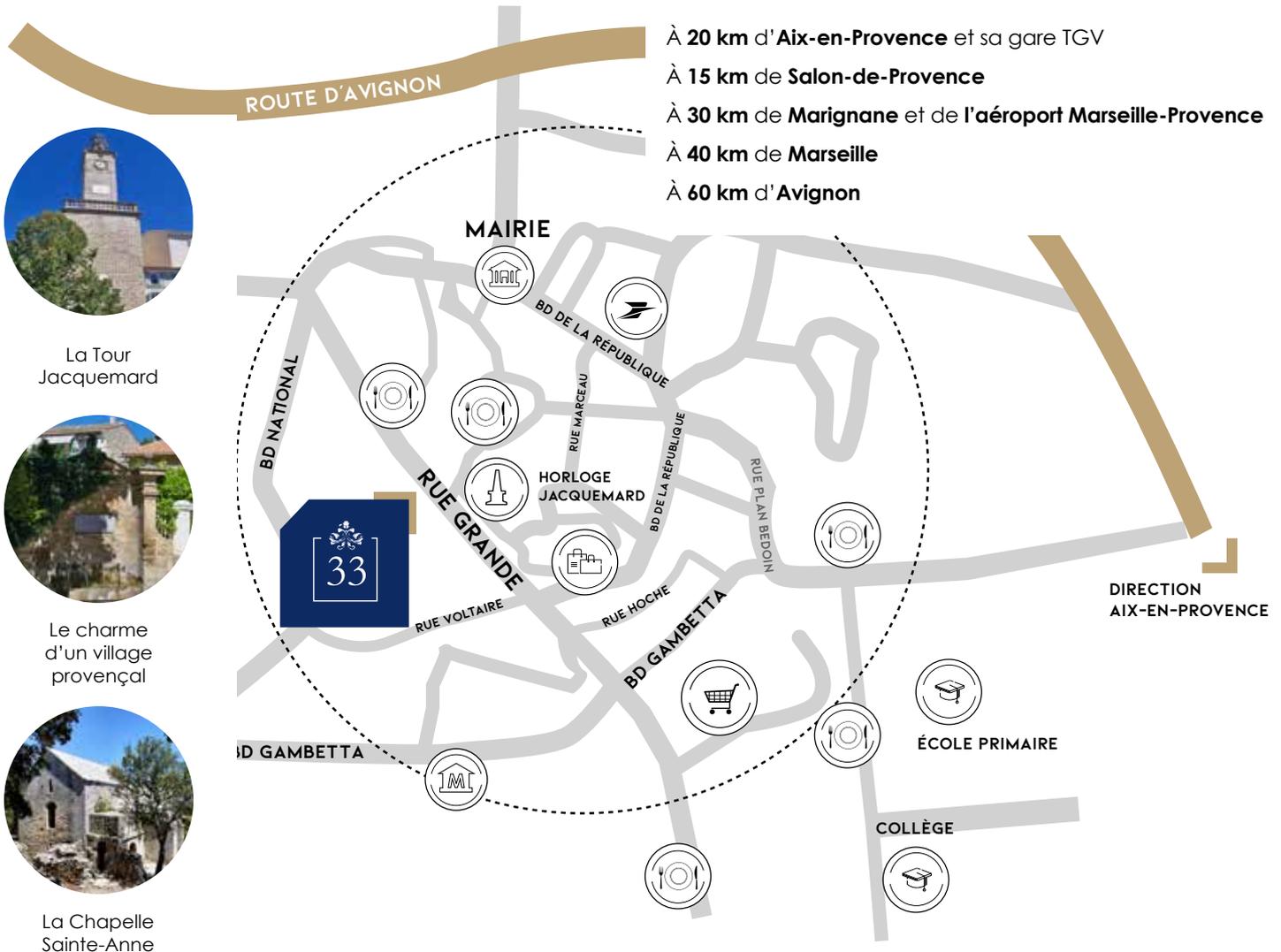
Un aéroport international

Un port maritime de niveau mondial

Des infrastructures de transport multimodales et de logistique de très haut niveau

La plus grande université francophone du monde !
AMU (Aix-Marseille Université) représente 77000 étudiants (sur 100 000 étudiants du territoire)

Un emplacement rare DANS LE CŒUR HISTORIQUE



La Tour
Jacquemard



Le charme
d'un village
provençal



La Chapelle
Sainte-Anne



L'Auberge de la Croix Blanche

En 1564, le Roi Charles IX, accompagné de sa mère Catherine de Médicis, de son frère, le futur Henri III et de son cousin Henri de Navarre, le futur Henri IV, logèrent dans cette auberge de Lambesc.

La légende raconte qu'après avoir rendu visite à Nostradamus à Salon de Provence, afin de vérifier sa prédiction annonçant qu'Henri de Navarre serait le futur Roi de France, la Reine Mère aurait décidé de marier sa Fille Margot à Henri de Navarre afin de garder un oeil sur la couronne.





Visuel illustratif non contractuel

LE PROJET



Restauration complète
d'une ancienne auberge
du XVI^{ème} siècle.

L'ADRESSE

33, rue Grande
13410 LAMBESC

LA SITUATION

En plein cœur de ville
de Lambesc

LA FISCALITÉ

Pinel Optimisé au Déficit Foncier
Déficit Foncier

LES APPARTEMENTS

5 appartements
Du T2 au T4 duplex



La qualité d'une restauration

LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE EXISTANT



La restauration aura à cœur de conserver et de sublimer le patrimoine architectural de caractère présent dans les appartements, tout en apportant à ses habitants le confort moderne.



Visuels illustratifs non contractuels

La noblesse des matériaux

POUR SUBLIMER LA RESTAURATION



Le choix de matériaux haut de gamme apportera la touche moderne et design tout en s'accordant aux éléments restaurés pour rendre l'ensemble harmonieux.



Exemple de matériaux et d'aménagements - Visuels illustratifs non contractuels

Les cuisines seront aménagées de meubles de rangement hauts et bas, dans un style contemporain.

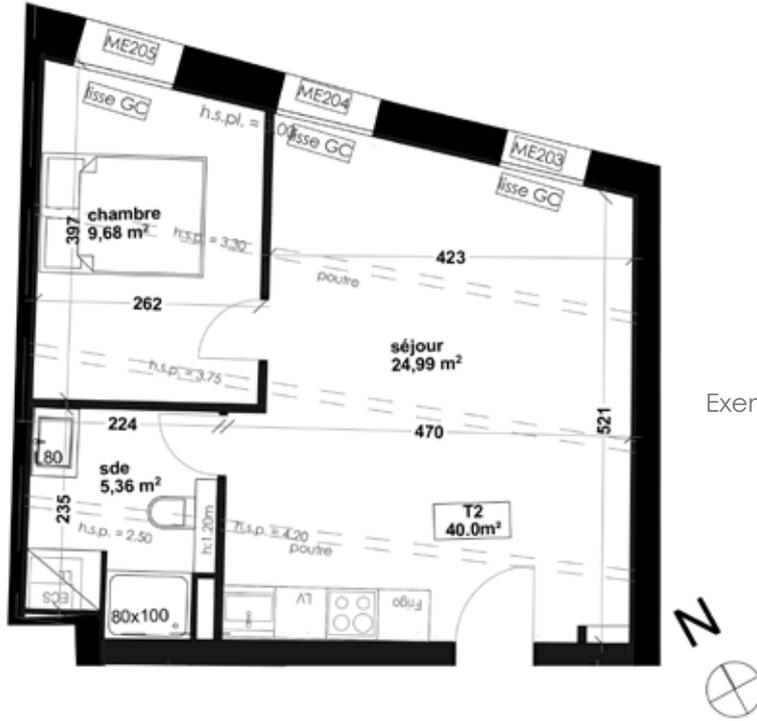
Les murs des salles d'eau seront en faïence grès unie. Pour les sols, pose d'un carrelage grès aspect pierre dans toutes les pièces.

Les appartements

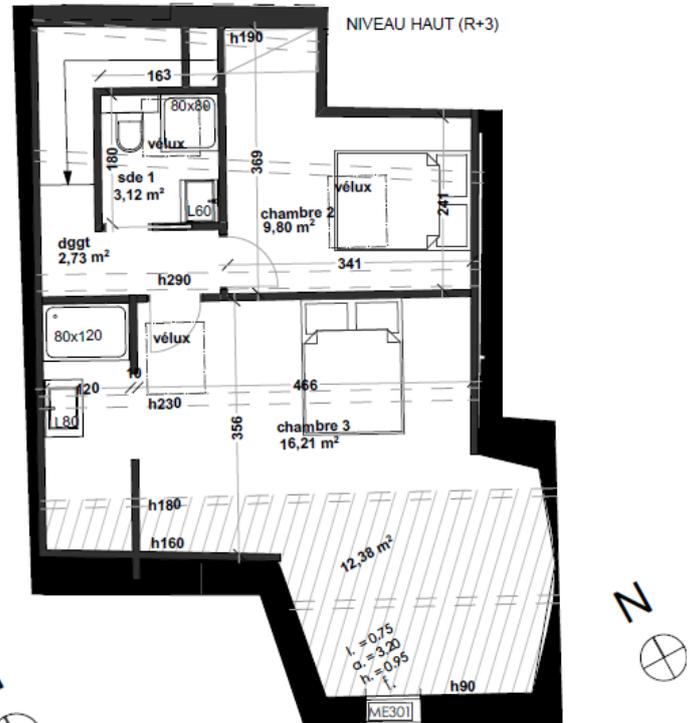
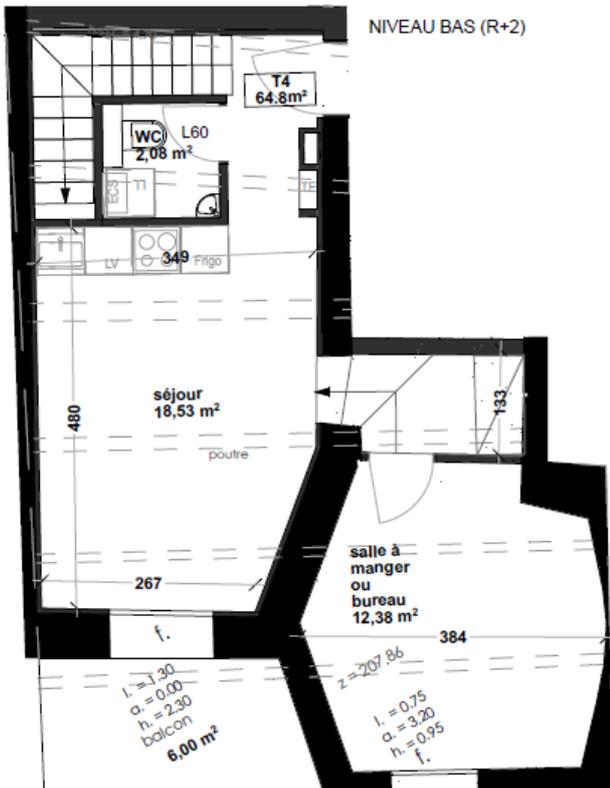
DU T2 AU T4 DUPLEX



Exemple de configuration d'appartements



Exemple d'appartement T2



Exemple d'appartement T4 duplex

La fiscalité



LE PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER*

LE PRINCIPE

Réaliser des travaux de restauration ou de transformation 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 travaux d'entretien et de réparation des parties extérieures sont dissociables de ceux de transformation ou de réhabilitation des parties intérieures.

LES AVANTAGES

Réduction d'impôt calculée sur le prix d'acquisition du bien et les travaux de réhabilitation ou de transformation des parties intérieures :

- 10,5 % si location pendant 6 ans ;
- 15,0 % si location pendant 9 ans ;
- 17,5 % si location pendant 12 ans.

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

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 sur les revenus fonciers. Chaque année le déficit constaté est reportable 10 ans.

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.

Louer nu le bien 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 m² de surface habitable en 2022

ZONE	A BIS	A	B1	B2 / C
PLAFOND	17,62 €	13,09 €	10,55 €	9,17 €

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.

* Information en vigueur pour toute acquisition réalisée jusqu'au 31/12/2023

LE DÉFICIT FONCIER

LE PRINCIPE

Réaliser des travaux de restauration sur un bien immobilier ancien et le louer nu, permet de bénéficier des avantages du déficit foncier.

LES AVANTAGES

Se constituer un patrimoine de caractère totalement restauré. 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 revenus fonciers des 10 années suivantes.

LES OBLIGATIONS

Louer nu le bien au moins 3 ans après l'imputation d'un déficit sur le revenu global.

* en plus des éventuels intérêts d'emprunt et charges

** hors intérêts d'emprunt





33

Croix Blanche

YCAP
IMMOBILIER

1, boulevard Pasteur 75015 PARIS

Document à caractère publicitaire. Visuels non contractuels à caractère illustratif.