



33

Croix Blanche

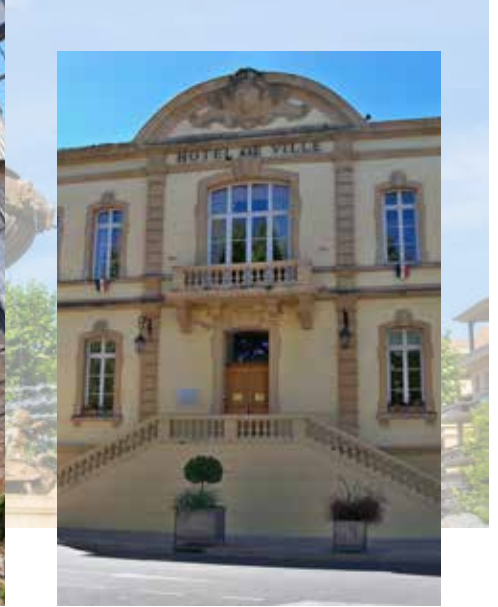




## Lambesc

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

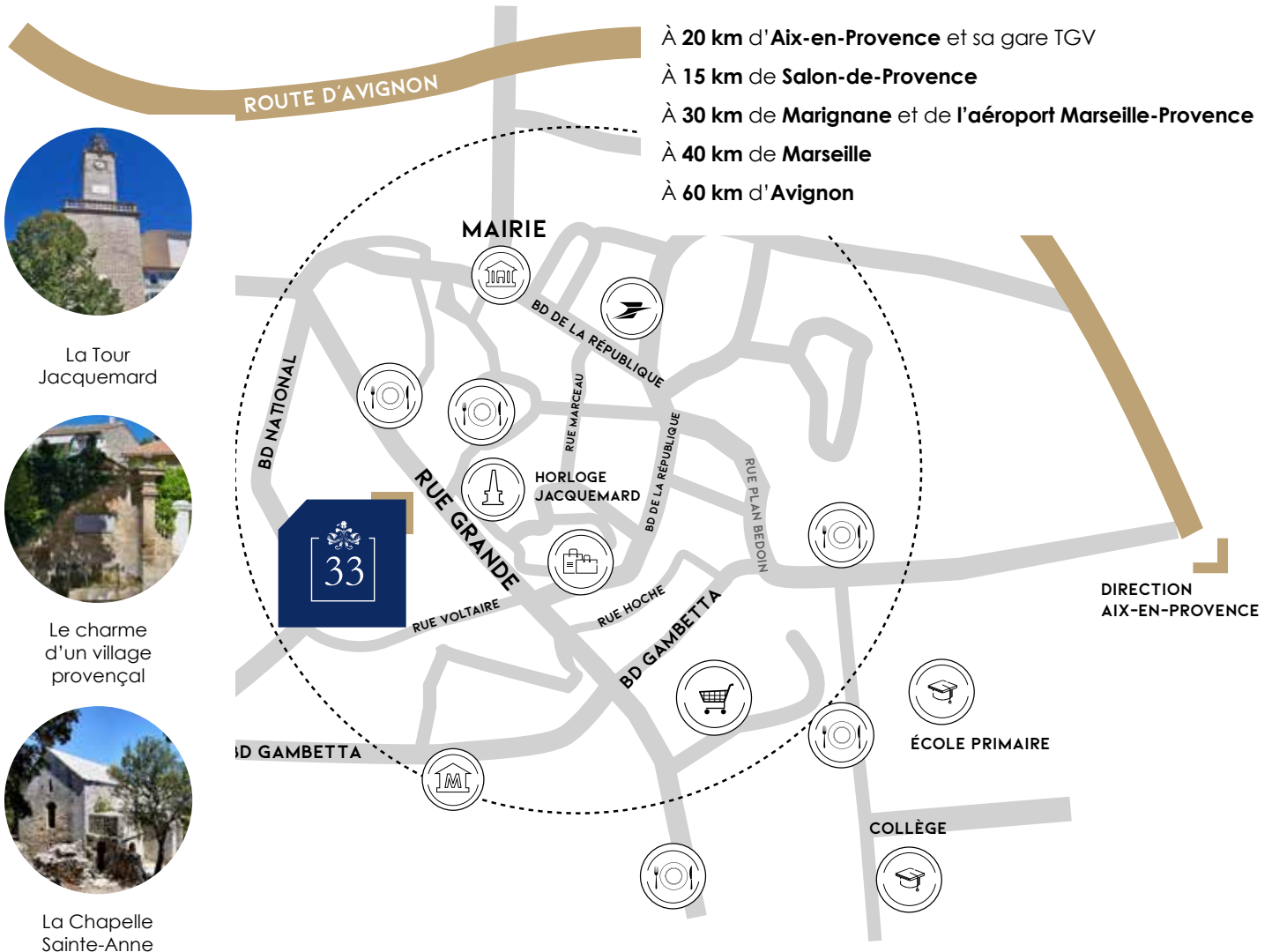
**Un aéroport** international

**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



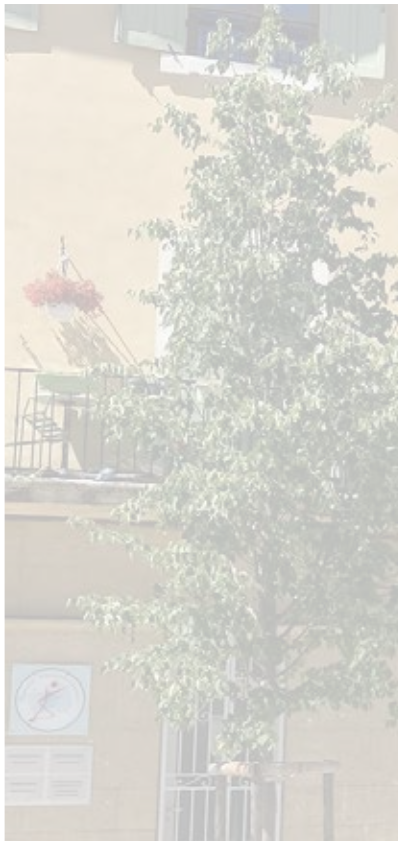
La Chapelle  
Sainte-Anne



## 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<sup>ème</sup> 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

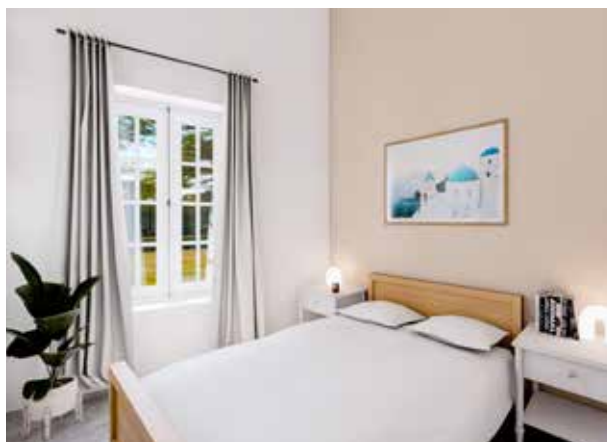


# La qualité d'une restauration

## 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.

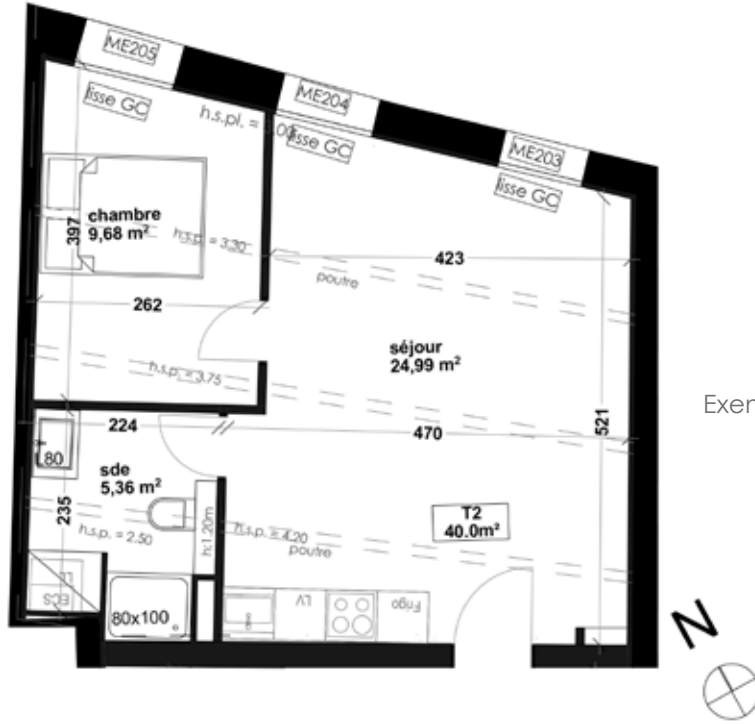
Les murs des salles d'eau seront en faïence grès unie. Pour les sols, pose d'un carrelage grès aspect pierre dans toutes les pièces.

# Les appartements

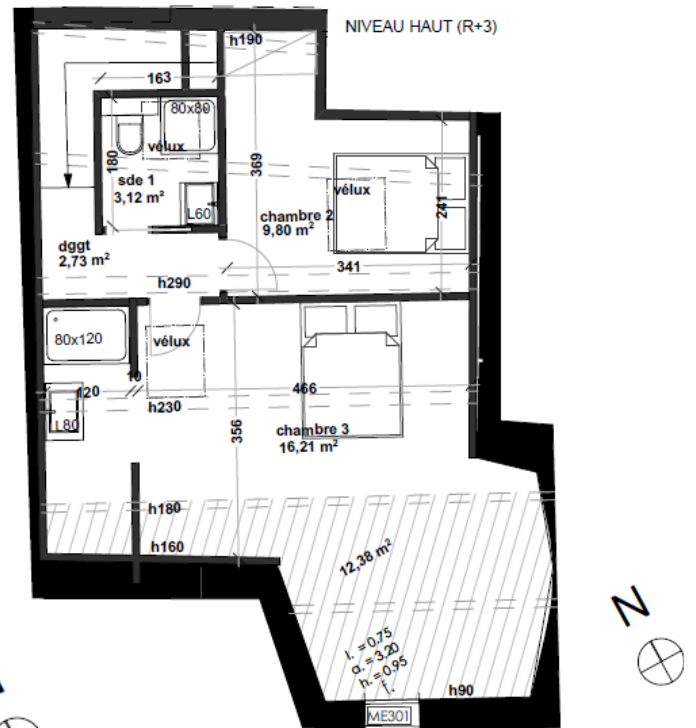
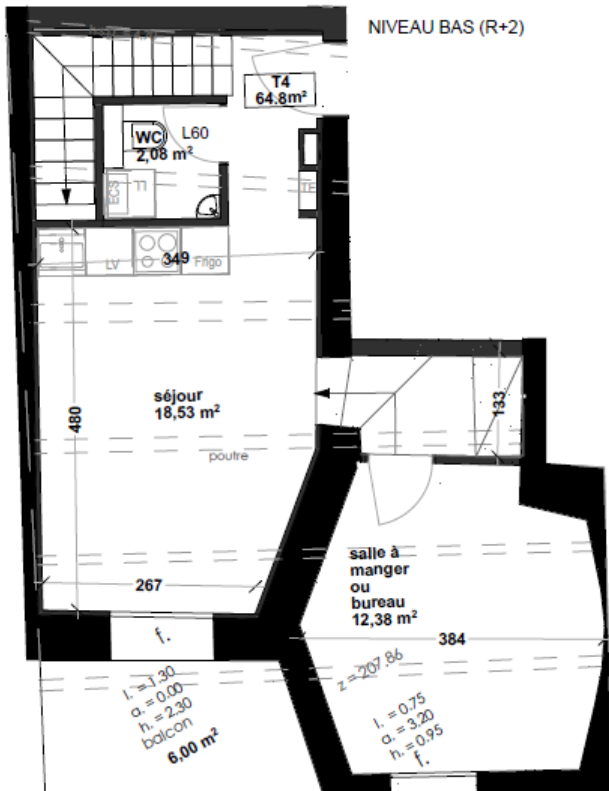
## DU T2 AU T4 DUPLEX



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 m<sup>2</sup> 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.