



La Blaque

AIX-EN-PROVENCE

DÉFICIT FONCIER  
PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

YCAP  
IMMOBILIER



## AIX-EN-PROVENCE, VILLE D'EAU & D'ART

---

La ville d'Aix-en-Provence se situe dans le département des Bouches du Rhône, terre de contraste avec ses zones montagneuses alternant avec ses plaines et ses zones sauvages, boisées et son littoral.

Au pied de la montagne Sainte-Victoire, Aix-en-Provence se déploie avec ses rues bordées de façades élégantes et ses fontaines baroques.

Ville d'eau, ville d'art, dans l'imaginaire de chacun, la ville s'est construite et se développe autour de cette double identité. Demeures bourgeoises, placettes fleuries, hôtels particuliers, fontaines anciennes, ruelles ombragées... Toutes les images de la Provence noble des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> sont rassemblées à Aix. Avec ce charme unique, elle a inspiré de grands noms de la littérature et de la peinture tels que Guigou, Stendhal, Mistral, Zola et Cézanne.

Mais Aix-en-Provence est aussi une ville qui sait conjuguer les époques et les cultures. Ouverte sur le monde, c'est une cité aux dimensions humaines où cohabitent en parfaite harmonie un patrimoine préservé et la ville de demain.

145 763  
habitants

24<sup>ème</sup>  
ville de France

Siège de la  
**COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DU PAYS D'AIX**



## AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### UNE MÉTROPOLE QUI NE RESSEMBLE À AUCUNE AUTRE

- 92 villes et villages,
- 3 150 km<sup>2</sup> de superficie,
- La plus verte avec 73% d'espaces agricoles et naturels
- 1 869 000 habitants en 2015

**Une économie diversifiée**, qui a su résister à la crise et continue à créer des emplois.

Des fleurons internationaux : Airbus Helicopters, Gemalto, CMA-CGM, ST Microelectronics, Comex, SNEF, Pernod Ricard...

**6 filières d'excellence** (aéronautique mécanique, maritime-logistique, santé, énergie-environnement, industries numériques et créatives, tourisme et art de vivre), de nombreux pôles de compétitivité.

PIB +1,4 % par an depuis 2000, en augmentation constante.

## UNE VILLE DYNAMIQUE

---

**Un secteur économique très développé** : 200 sièges d'entreprises américaines, allemandes, britanniques et japonaises sont implantés dans le pays d'Aix, ainsi que le site **thecamp**\*.

**Un patrimoine culturel reconnu** : avec 149 Monuments Historiques, Aix-en-Provence est la ville la plus riche en patrimoine après Paris. La ville possède de nombreuses fontaines inscrites aux Monuments Historiques.

**Une qualité d'enseignement reconnue** : L'enseignement supérieur est l'un des éléments constitutifs de l'image de la ville, et contribue fortement à sa vitalité économique. L'académie d'Aix-Marseille comprend de nombreuses universités, 127 établissements scolaires, 65 000 étudiants.

## DES PROJETS TOURNÉS VERS L'AVENIR



thecamp

\***thecamp** est un lieu où des explorateurs de tous horizons et du monde entier viennent pour vivre, travailler et s'inspirer pour développer des solutions pour un avenir plus humain et plus durable.

La Blaque

AIX-EN-PROVENCE

## LE PROJET

### L'ADRESSE

1835, chemin de la Blaque  
13080 AIX-EN-PROVENCE

### LA SITUATION

Quartier Pont de l'Arc  
Proche de la zone commerciale  
de la Pioline

### LA FISCALITÉ

Déficit Foncier  
Pinel Optimisé au Déficit Foncier

### LE BUDGET

Budget travaux :  
jusqu'à 52% de l'investissement

### LES APPARTEMENTS

9 appartements  
du T2 au T4



## UNE RÉSIDENCE DE CHARME

Au sud ouest du centre d'Aix-en-Provence, à 10 minutes en voiture du Cours Mirabeau, cette ancienne bâtisse du XVII<sup>e</sup> siècle (ancien relais de poste) fera l'objet d'une restauration complète.

L'emplacement de ce quartier pavillonnaire est idéal, desservi par plusieurs lignes de bus, prochainement équipé d'un parc relais et un accès immédiat à toutes les autoroutes.

La bâtisse est également située à 5 minutes en voiture de la plus grande zone commerciale d'Aix-en-Provence "La Pioline" et du nouvel "hôpital de Provence".

L'immeuble offrira 9 logements exceptionnels, du 2 pièces au 4 pièces. Les appartements en rez-de-chaussée bénéficieront d'un jardin privatif. Une aire de stationnement sera créée.

Le charme de l'ancien combiné à une décoration moderne et aérée feront de cette opération des logements uniques.



## AU CŒUR D'UN QUARTIER EN PLEINE MUTATION

Ce quartier au sud-ouest d'Aix-en-Provence fait l'objet à horizon 2023, d'une importante opération d'aménagement et d'urbanisation appelée la ZAC « BARIDA ».

Ce projet passe par la création d'un parc relais, la requalification de la RD9 en boulevard urbain avec une voie de transports collectifs en site propre, la création de 570 logements hauts de gamme, de commerces, d'espaces verts, de jeux d'enfants, ainsi que d'une école.



## LES TRAVAUX

### Les matériaux

**Mise en place de nouvelles huisseries**  
selon contraintes techniques et d'urbanisme :  
menuiseries à petits carreaux et baies type "Atelier"

**Restauration de l'ensemble des volets bois**

### Ferronnerie

Restauration des grilles existantes

### Parties communes

Pose de carrelage ou dallage pierre

### Reprise de l'escalier principal

### Restauration des sols

Pose de parquet, de carrelage ou dallage pierre  
dans les pièces sèches

Pose de carrelage ou dallage pierre  
dans les pièces humides

### Le confort

Vidéophone

Chauffage par pompe à chaleur

Salle d'eau

sèche-serviette électrique

Cuisine

aménagée et équipée selon plan

WC suspendus

## 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 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 intérieures :

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 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

### 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

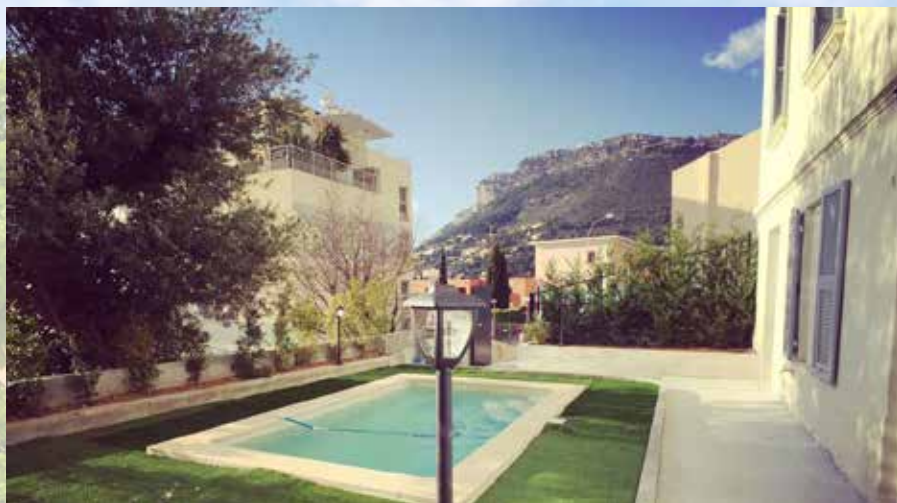
Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

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

Zone :	A bis	A	B1	B2 / C
Plafond :	17,43 €	12,95 €	10,44 €	9,07 €

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

EXEMPLES DE RÉALISATIONS



La Blaque

AIX-EN-PROVENCE

WWW.YCAP-IMMOBILIER.COM

YCAP  
IMMOBILIER

37, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06 E-mail : immobilier@ycap.fr - Site : 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.