

PINEL OPTIMISÉ  
AU DÉFICIT FONCIER



LES PATIOS DE MIMONT  
CANNES

YCAP  
IMMOBILIER



## UNE VILLE DE RENOMMÉE MONDIALE

Dotée d'une industrie de pointe, d'un aéroport, de plusieurs ports et d'un palais des congrès, la ville de Cannes est aujourd'hui mondialement connue pour ses festivals du film ainsi que pour sa Croisette bordée de palaces. Avec un tel rayonnement international, Cannes a malgré tout su conserver son âme méridionale offrant un cadre de vie exceptionnel.

Très prisée des visiteurs étrangers, Cannes figure parmi les plus grandes destinations mondiales du tourisme de loisirs en accueillant près de deux millions de visiteurs par an.

2<sup>ème</sup> ville des congrès de France, Cannes reçoit tout au long de l'année de prestigieuses manifestations (le MIPIM, Le festival international de la publicité, le marché international des programmes de télévision ...).

Située au centre de la zone d'emploi de Cannes-Antibes et avec les entreprises du pôle aéronautique, le Centre spatial de Cannes - Mandelieu et les grands hôtels, la ville bénéficie d'un véritable dynamisme économique.

Possédant 37 établissements d'études supérieures, Cannes accueillera bientôt à La Bocca un ambitieux pôle universitaire d'enseignement et de recherche, sur les thématiques liées aux technologies numériques, aux médias et au tourisme de haute qualité en étroite partenariat avec l'Université de Nice-Sophia Antipolis (UNSA) et le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) de Nice-Toulon.

# UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE



- 300 M >  
Le Marché Gambetta
- 450 M >  
La rue commerçante d'Antibes
- 700 M >  
La Croisette
- 400 M >  
Lycée, écoles
- À MOINS DE 350 M >  
La gare TGV



Les Patios de Mimont



# LES PATIOS DE MIMONT

## LE PROJET

---

### L'ADRESSE

39-41, rue de Mimont  
06400 CANNES

### LA FISCALITÉ

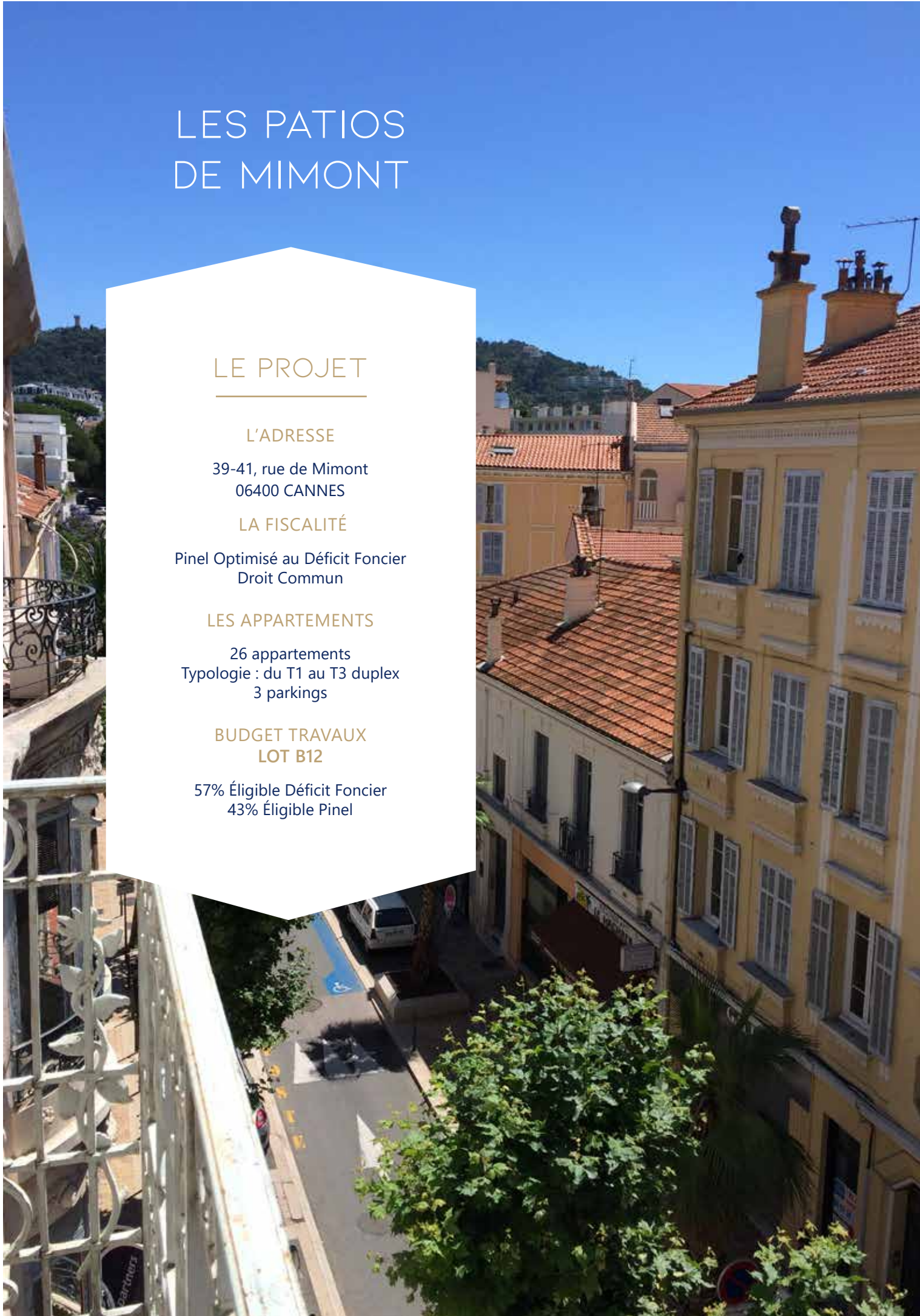
Pinel Optimisé au Déficit Foncier  
Droit Commun

### LES APPARTEMENTS

26 appartements  
Typologie : du T1 au T3 duplex  
3 parkings

### BUDGET TRAVAUX LOT B12

57% Éligible Déficit Foncier  
43% Éligible Pinel





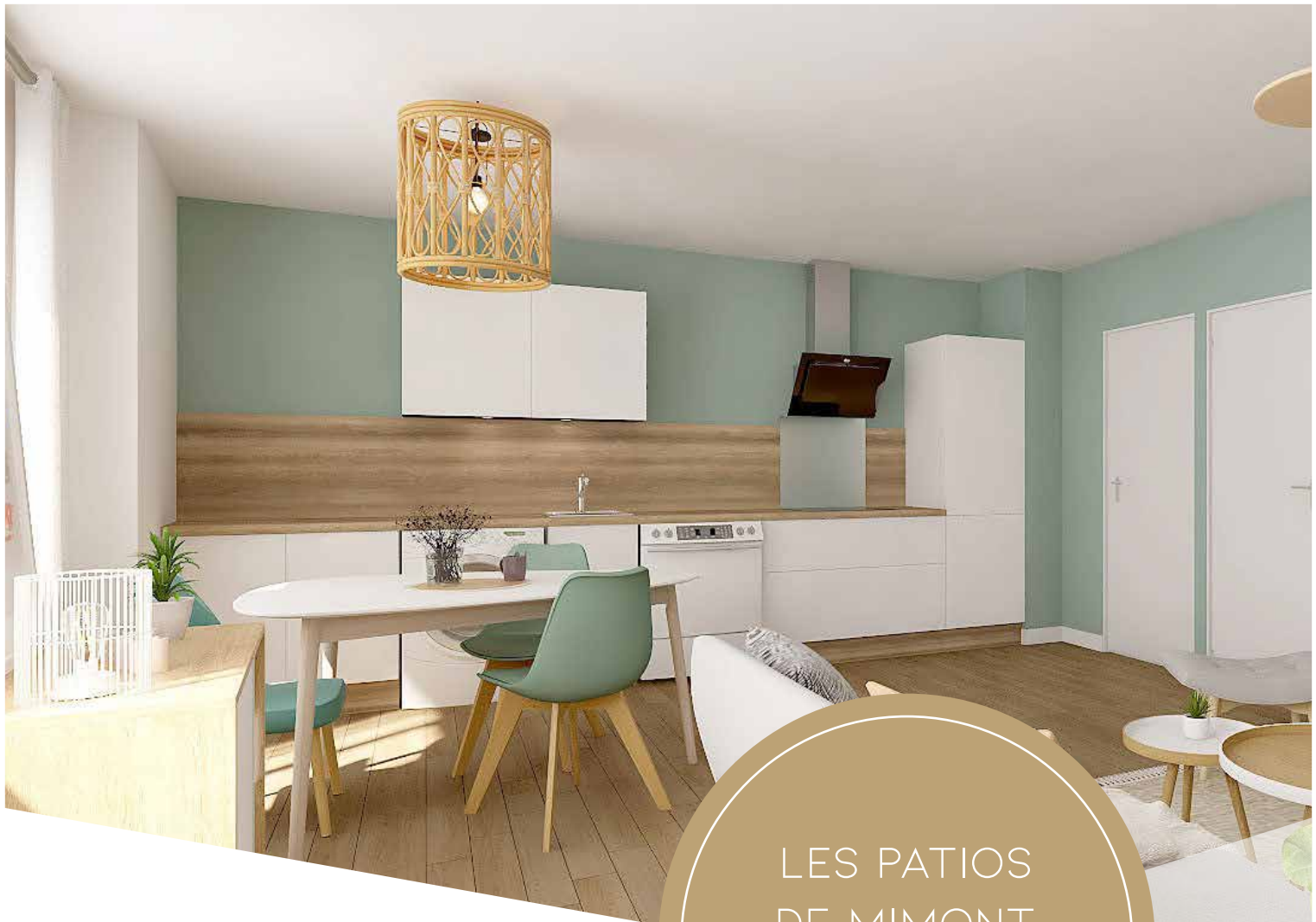
## UNE RÉSIDENCE DE CHARME

---

Avec sa façade travaillée de style Art-Nouveau et son jardin intérieur, cette résidence de charme allie le caractère du passé avec le confort moderne.

Elle se compose de 26 appartements du T1 au T3 duplex et d'un local commercial tout en proposant une grande variété de surfaces avec balcon ou terrasse pour la plupart.



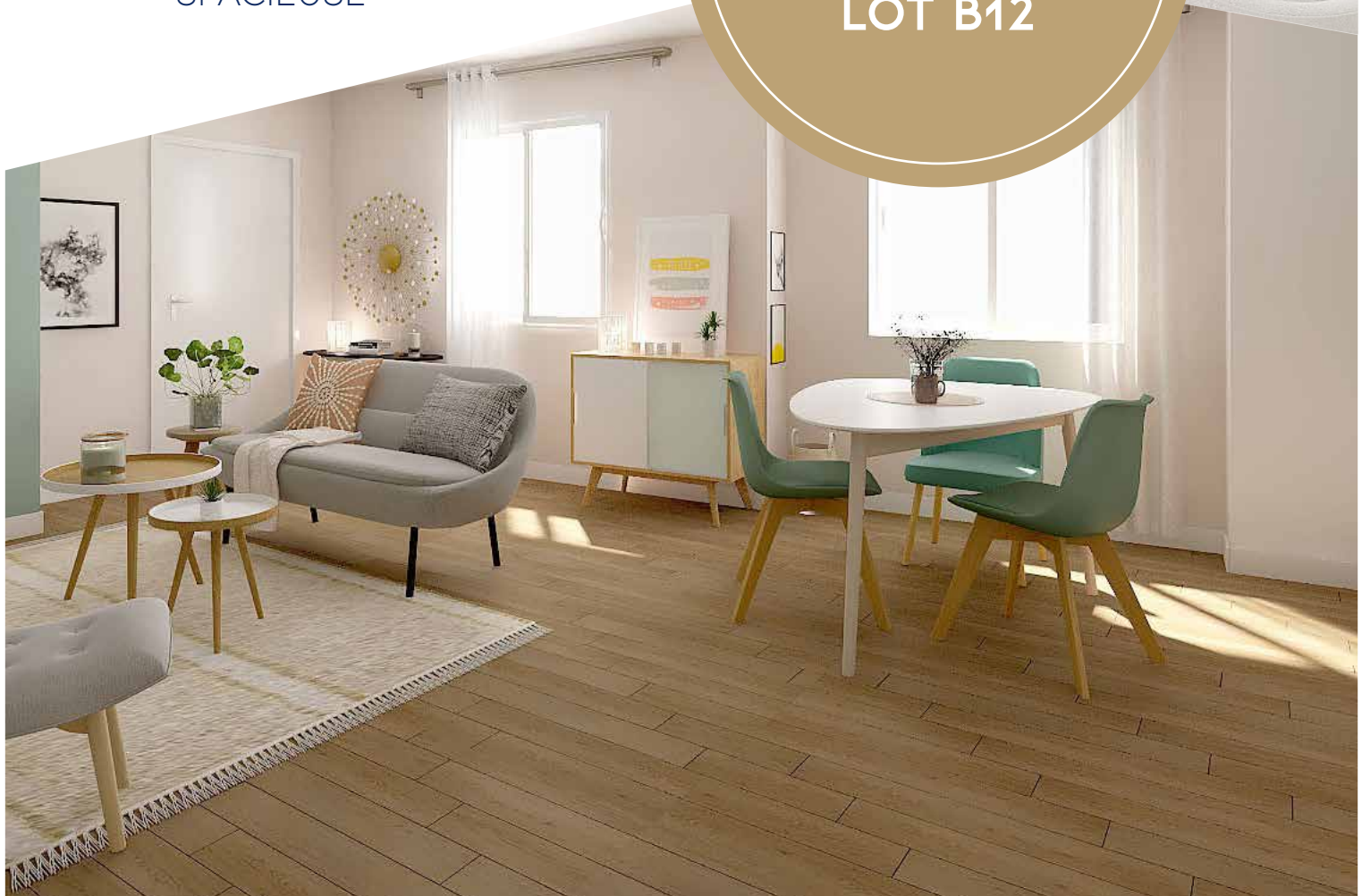


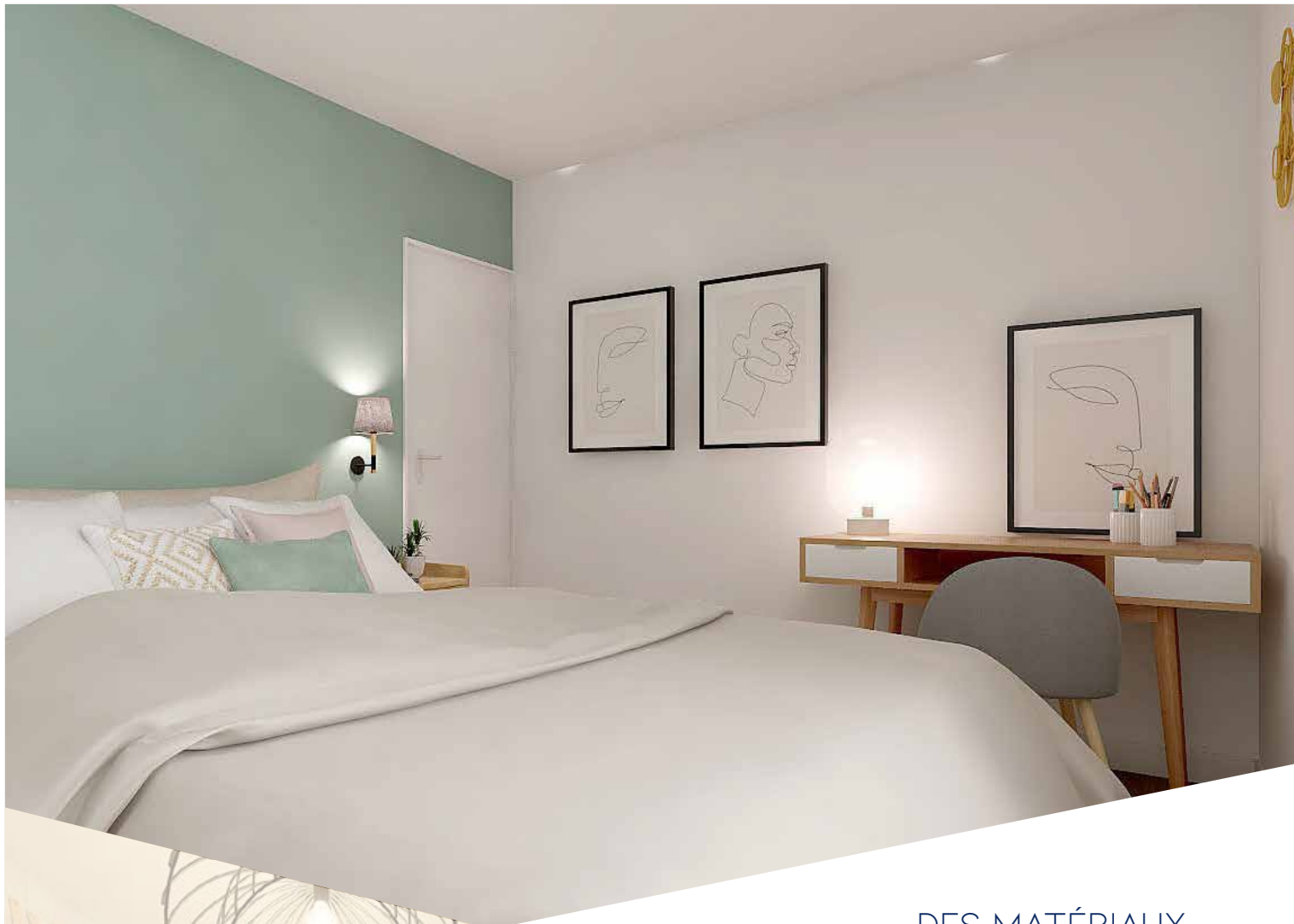
UNE PIÈCE DE VIE  
SPACIEUSE

LES PATIOS  
DE MIMONT  

---

LOT B12





DES MATÉRIAUX  
DE QUALITÉ

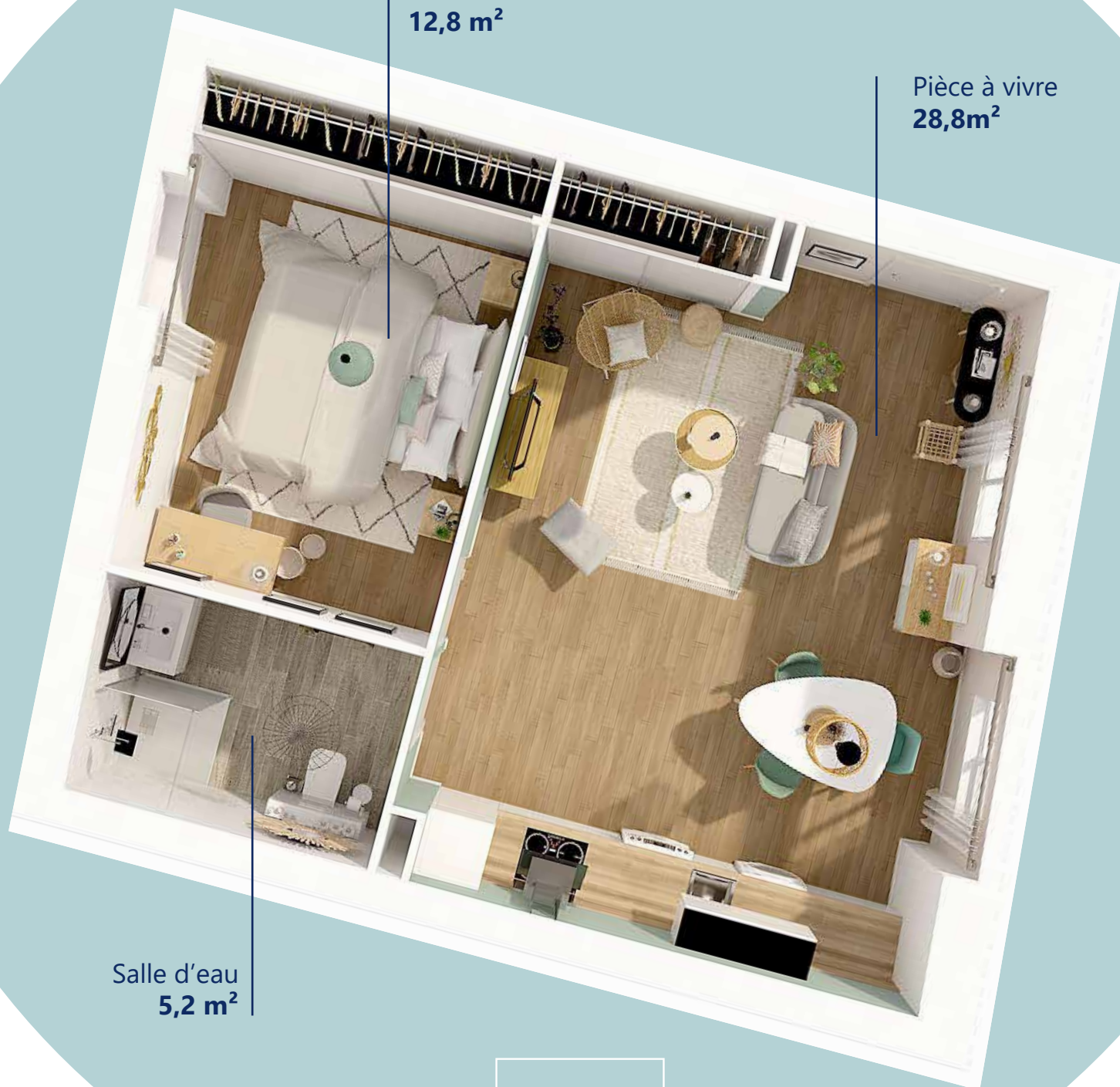


Chambre  
12,8 m<sup>2</sup>

Pièce à vivre  
28,8m<sup>2</sup>

Salle d'eau  
5,2 m<sup>2</sup>

T2  
46,8 M<sup>2</sup>





## LES PRESTATIONS

---

### SUR LES FAÇADES

Nettoyage des pierres  
Révision des éléments en fer forgé  
Enduit traditionnel à la chaux

### PARTIES COMMUNES

Dans le hall d'entrée, restauration du sol existant en marbre  
Ascenseurs

### PARTIES PRIVATIVES

Carrelage sol grès cérame émaillé imitation bois  
Travaux de restauration ou de transformation des sols en marbre existants  
Travaux de restauration ou de transformation des sols en bois existants  
Placards aménagés avec portes coulissantes  
Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux  
Fenêtres chassis bois ou aluminium avec double vitrage  
Escalier des duplex en métal avec marches en bois  
Climatisation dans les appartements  
Production d'eau chaude et de chauffage individuelle électrique



## LOT B12\*

N° DE LOT COPROPRIÉTÉ 26  
BÂTIMENT B ÉTAGE R+2 EXPOSITION N-S  
TYPOLOGIE T2 SURFACE 46,80 m<sup>2</sup>

TRAVAUX PINEL 109 456,33 €  
TRAVAUX DÉFICIT FONCIER 145 093,27 €  
QUOTE-PART TRAVAUX TOTAL 254 549,6 €

### POUR INFORMATION

RAPPEL PRIX FONCIER 100 000 €  
ASSIETTE PINEL 209 456,33 €  
LOYER PINEL 678 €  
LOYER LIBRE 680 €

*\* Information en vigueur pour toute acquisition  
réalisée jusqu'au 31/12/2022*

# 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 AVANTAGES

Réduction d'impôt calculée sur le prix d'acquisition du bien et les travaux de restauration ou de transformation 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. 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

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	17,62 €	13,09 €	10,55 €	9,17 €

### CANNES

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.





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 - Site : www.ycap-immobilier.com  
Société à responsabilité limitée au capital de 7500 € - 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.