

Déficit Foncier

BEAUSOLEIL (06)  
*Monaco*



***Une rénovation d'exception***

# BEAUSOLEIL (06)

## Monaco



UNE VUE  
EXCEPTIONNELLE SUR  
LE PORT DE MONACO  
& LE ROCHER



### UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION À 100 M DE MONACO

Beausoleil est située sur les hauteurs de la Principauté de Monaco. Bien qu'en territoire français, la ville forme avec Monte-Carlo une seule agglomération procurant une qualité de vie remarquable grâce à ses jardins fleuris, ses bâtiments de style "Belle Époque" et son climat méditerranéen. L'accès à de nombreux commerces et restaurants, confère à Beausoleil l'image d'une ville animée et dynamique.

La valeur de l'immobilier bénéficie du prestige de Monaco et surtout de la saturation du marché monégasque. Les prix restent cependant accessibles et la forte demande locative offre aux acquéreurs de belles perspectives (55 % des habitants sont locataires).

### LE CHARME DE L'ANCIEN ALLIÉ AU CONFORT DU NEUF

Cette rénovation haut de gamme permettra de mettre en valeur son élégante façade de style Art-Déco.

L'agencement des appartements, la qualité des matériaux utilisés et le design du mobilier de cuisine et de salle de bain en feront un lieu de vie idéal.

Tous exposés plein Sud, les appartements offrent des vues magnifiques sur la mer, le port et le Rocher de la Principauté.

### L'EMPLACEMENT

Le coeur de la Principauté Monégasque à 5 minutes  
Plages à 10 minutes  
Centre hospitalier Princesse Grâce à 5 minutes  
Commodités, écoles, collèges, infrastructures culturelles et sportives

# UNE RÉNOVATION HAUT DE GAMME

AGENCEMENT, DESIGN  
& MODERNITÉ

L'AGENCE  
FABRICE  
DRAIN  
ARCHITECTURES



## Parties communes

Ravalement de l'intégralité des façades  
Révision de la toiture  
Remise à neuf des huisseries  
Rénovation du sol en marbre des escaliers  
Remplacement du carrelage des paliers d'étage

## Parties privatives

Séjours plein sud avec magnifiques vues mer  
Vidéophones  
Carrelage façon parquet 90x15 dans toutes les pièces  
Faïence toute hauteur dans les salles d'eau  
Peinture finition mate ou satinée  
Fenêtres double vitrage  
Placards entièrement aménagés  
Climatisation réversible  
Cuisines ouvertes entièrement aménagées  
Salles de bain design  
WC suspendus

## La villa en rez-de-jardin

Accès totalement indépendant  
Jardin teck contour gravillons blancs et palmiers  
Clôture en bois composite  
Vitrage sur la partie Mer  
Piscine privative  
Voiles suspendues  
Douche à l'italienne

# BEAUSOLEIL (06)

## Monaco

### GRILLE DE PRIX

#### Rénovation

N° du lot	Type	Etage	Exposition	Surface après travaux en m <sup>2</sup>	Balcon Terrasse Jardin en m <sup>2</sup>	N° Cave	Montant Travaux TTC
01	T3	RDJ	Sud - Mer	41,83	90		155 488 €
02	T2	RDC	Sud - Mer	26,55		1	94 840 €
03	T2	RDC	Sud - Mer	26,13		2	87 288 €
07	T2	2	Sud - Mer	29,91	0,60	3	56 190 €
08	T2	3	Sud - Mer	30,48	0,60		98 528 €
09	T2	3	Sud - Mer	30,98	0,60		99 104 €
10	T2	4	Sud - Mer	33,55	0,60		108 384 €
12	T3	5	Sud - Mer	33,84	0,60		107 520 €
13	T3	5	Sud - Mer	34,36	0,60		109 568 €

#### POUR INFORMATION

Montant foncier	Surface actuelle en m <sup>2</sup>	Prix total (Foncier inclus)	Loyer marché mensuel HC	Rentabilité Brute
232 000 €	42,34	387 488 €	1 550 €	4,80%
127 000 €	28,70	221 840 €	950 €	5,14%
121 000 €	26,34	208 288 €	950 €	5,47%
202 000 €	29,55	258 190 €	1 120 €	5,21%
153 000 €	30,79	251 528 €	1 120 €	5,34%
151 000 €	30,97	250 104 €	1 120 €	5,37%
155 000 €	33,87	263 384 €	1 120 €	5,10%
155 000 €	33,60	262 520 €	1 250 €	5,71%
157 000 €	34,24	266 568 €	1 250 €	5,63%

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique BEAUSOLEIL	TYPE	ETAGE	LOT COMMERCIAL
	T3	RDJ	1

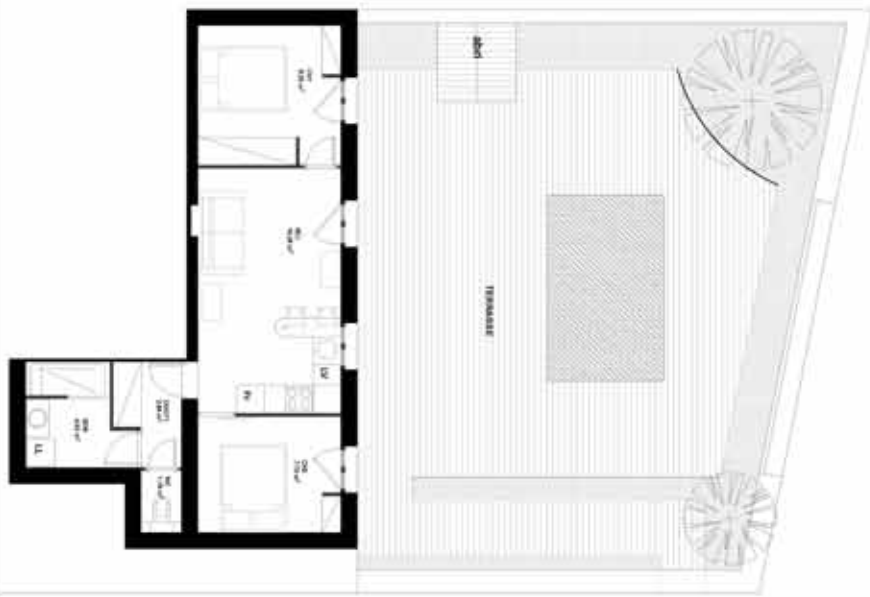


TABLEAU DE SURFACES

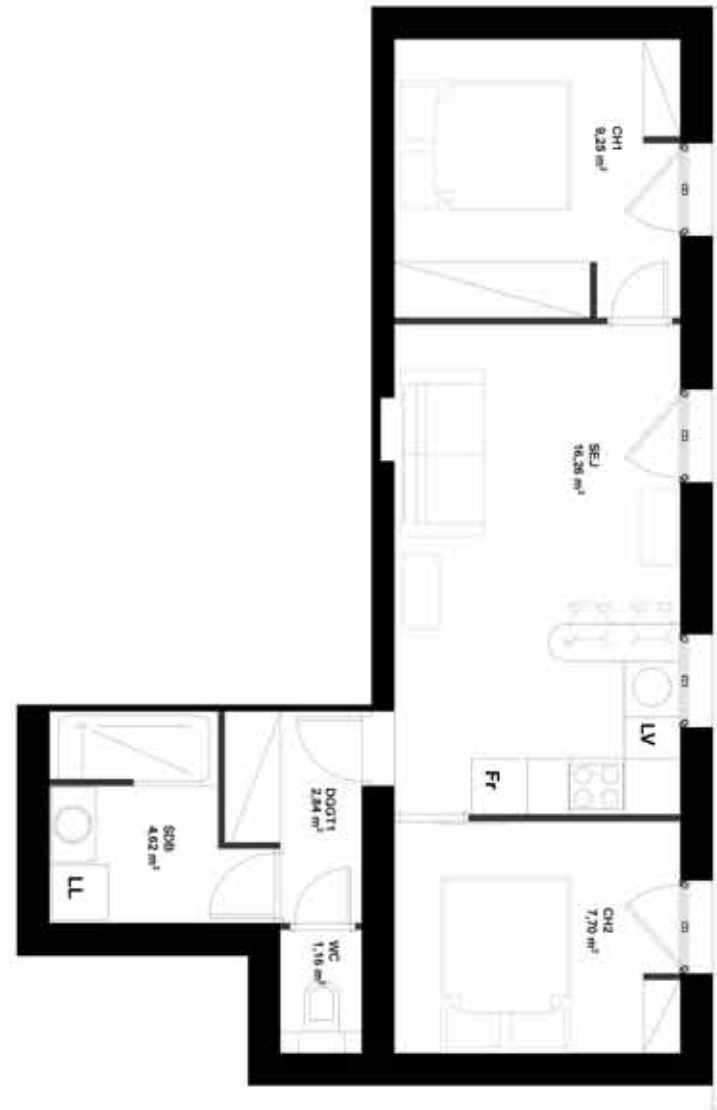


SEJOUR	16.26 m <sup>2</sup>
CH1	9.25 m <sup>2</sup>
CH2	7.70 m <sup>2</sup>
DGGT1	2.84 m <sup>2</sup>
WC	1.16 m <sup>2</sup>
SDB	4.62 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>41.83 m<sup>2</sup></b>

PLAN ETAT PROJETE 17/04/2015



Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif.



Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique  
BEAUSOLEIL

TYPE  
T2

ETAGE  
RDC

LOT COMMERCIAL  
2

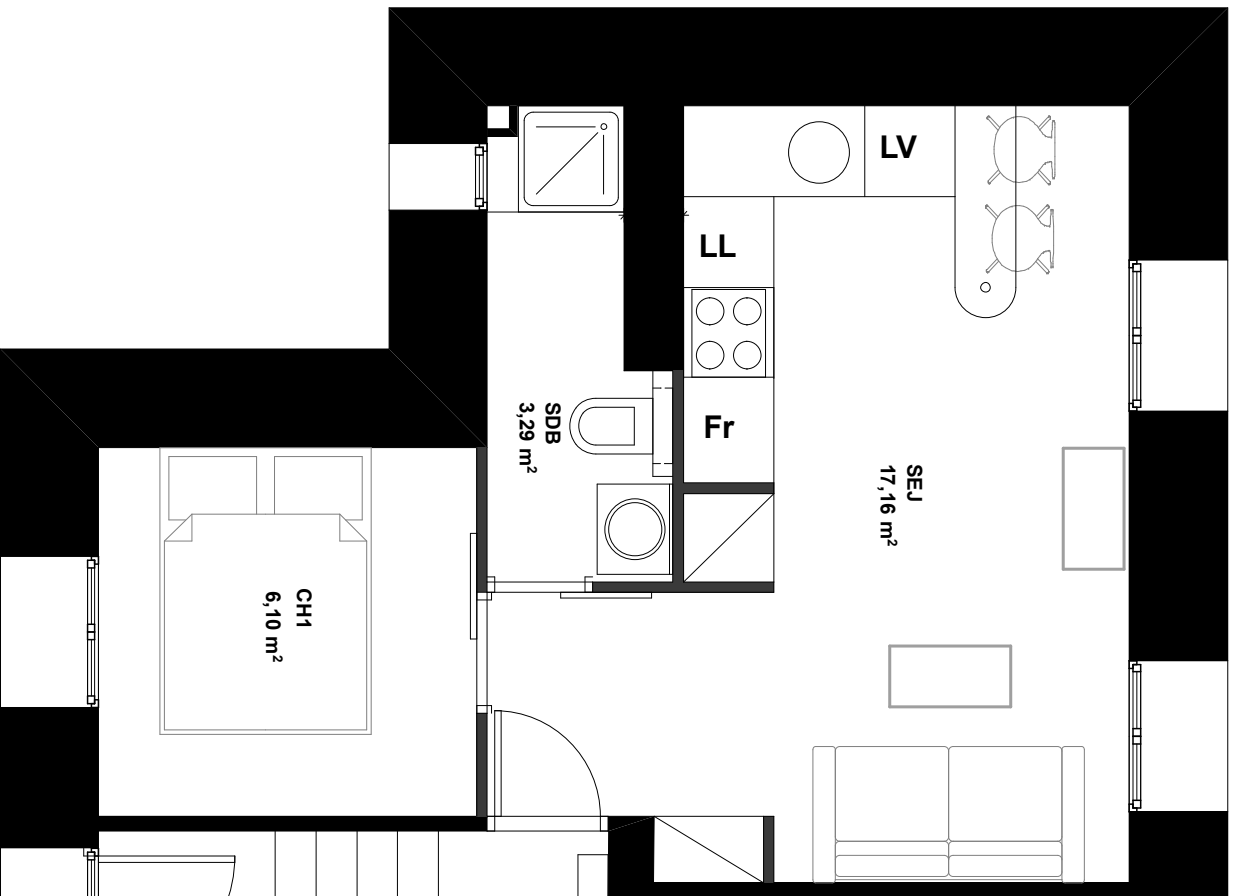
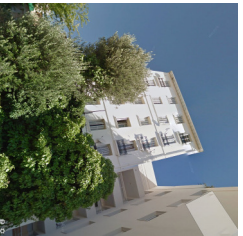


TABLEAU DE SURFACES

SEJOUR	17.16 m <sup>2</sup>
CH	6.10 m <sup>2</sup>
SDB	3.29 m <sup>2</sup>
TOTAL	26.55 m <sup>2</sup>



PLAN ETAT PROJETE

23/04/2015

**L'AGENCE  
FABRICE  
DORAIN  
ARCHITECTURES**

15 Rue Bourg l'Abbe, 76000 ROUEN  
E: fabrice.d@fabricedrain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

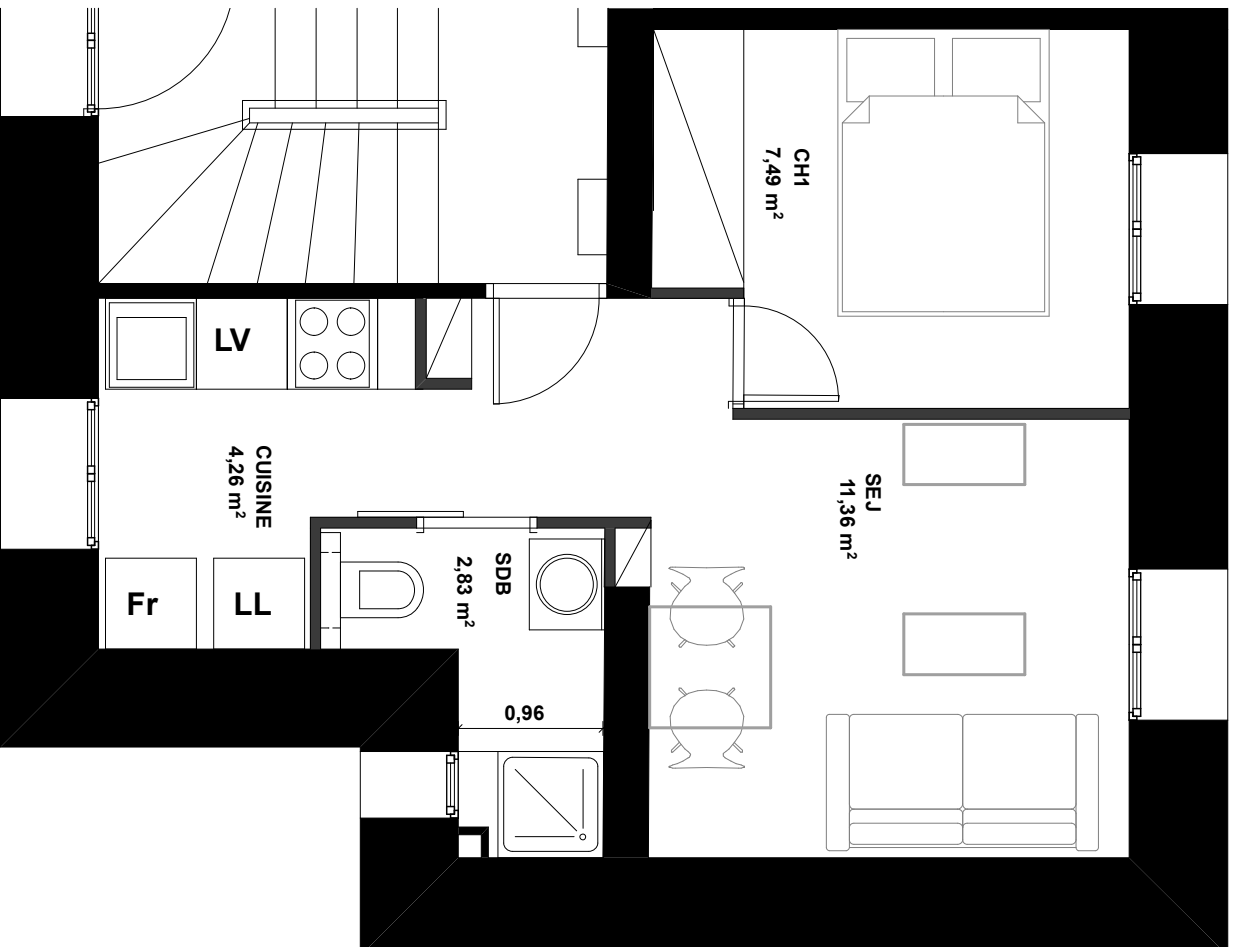
**Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique  
BEAUSOLEIL**

**TYPE  
T2**

**ETAGE  
RDC**

**LOT COMMERCIAL**

**3**



**TABLEAU DE SURFACES**

<b>SEJOUR</b>	<b>11.36 m<sup>2</sup></b>
<b>CH</b>	<b>7.49 m<sup>2</sup></b>
<b>SDB</b>	<b>2.83 m<sup>2</sup></b>
<b>CUISINE</b>	<b>4.26 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>25.94 m<sup>2</sup></b>



**PLAN ETAT PROJETE**

23/04/2015

**L'AGENCE  
FABRICE  
DORAIN  
ARCHITECTURES**

15 Rue Bourg l'Abbe, 76000 ROUEN  
E: fabrice.d@fabricedrain.com

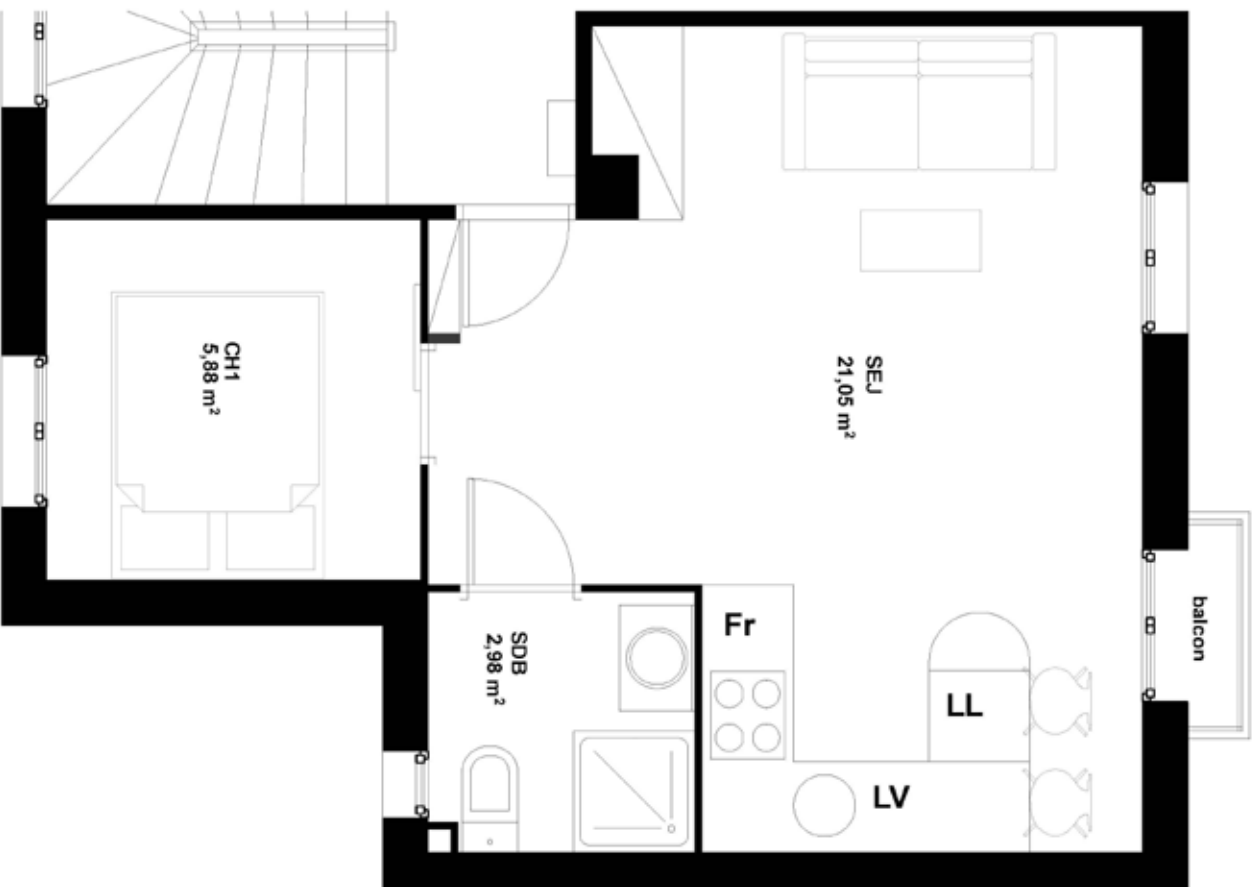
Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique  
BEAUSOLEIL

TYPE  
**T2**

ETAGE  
**R+2**

LOT COMMERCIAL  
**7**



**TABEAU DE SURFACES**

SEJOUR	21.05 m <sup>2</sup>
CH	5.88 m <sup>2</sup>
SDB	2.98 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>29.91 m<sup>2</sup></b>



**PLAN ETAT PROJETE**

17/04/2015

**L'AGENCE  
FABRICE  
DORAIN  
ARCHITECTURES**

15 Rue Bourg l'Abbe 75000 ROUEN  
E: fabrice.d@fabriceorain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif



Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique  
BEAUSOLEIL

TYPE

T2

ETAGE

R+3

LOT COMMERCIAL

8



TABEAU DE SURFACES

PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015



SEJOUR	21.22 m <sup>2</sup>
CH	6.39 m <sup>2</sup>
SDB	2.87 m <sup>2</sup>
TOTAL	30.48 m <sup>2</sup>

**L'AGENCE  
FABRICE  
DORAIN**  
ARCHITECTURES

15 Rue Bourg Parhé, 75000 ROUEN  
E: fabrice.d@fabricedrain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique  
BEAUSOLEIL

TYPE

T2

ETAGE

R+3

LOT COMMERCIAL

9

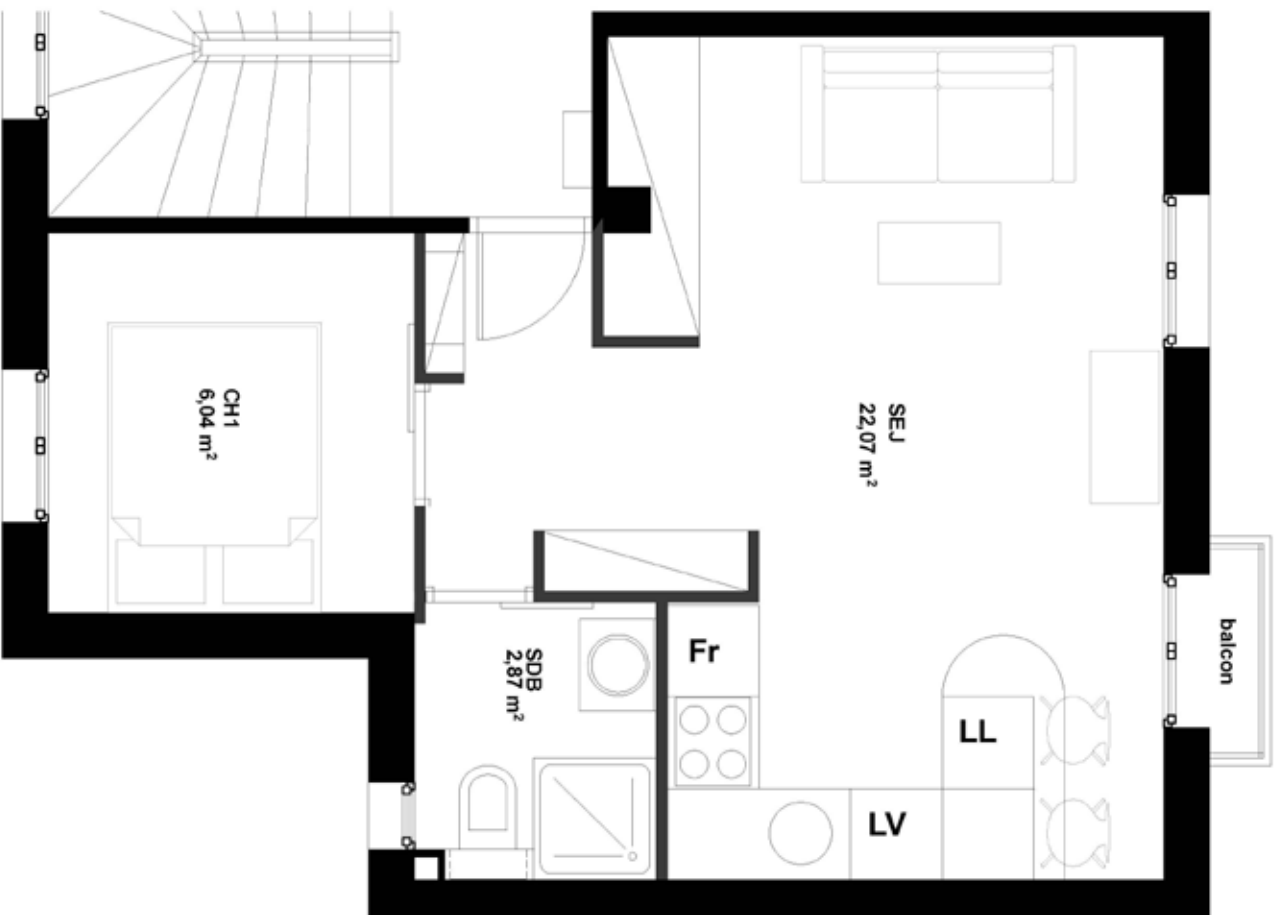


TABLEAU DE SURFACES

SEJOUR	22.07 m <sup>2</sup>
CH	6.04 m <sup>2</sup>
SDB	2.87 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>30.98 m<sup>2</sup></b>



PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015

**L'AGENCE  
FABRICE  
DRAIN  
ARCHITECTURES**

15 Rue Bourg l'abbé, 75000 ROUEN  
E: fabrice.d@fabricedrain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique  
BEAUSOLEIL

TYPE  
**T2**

ETAGE  
**R+4**

LOT COMMERCIAL  
**10**

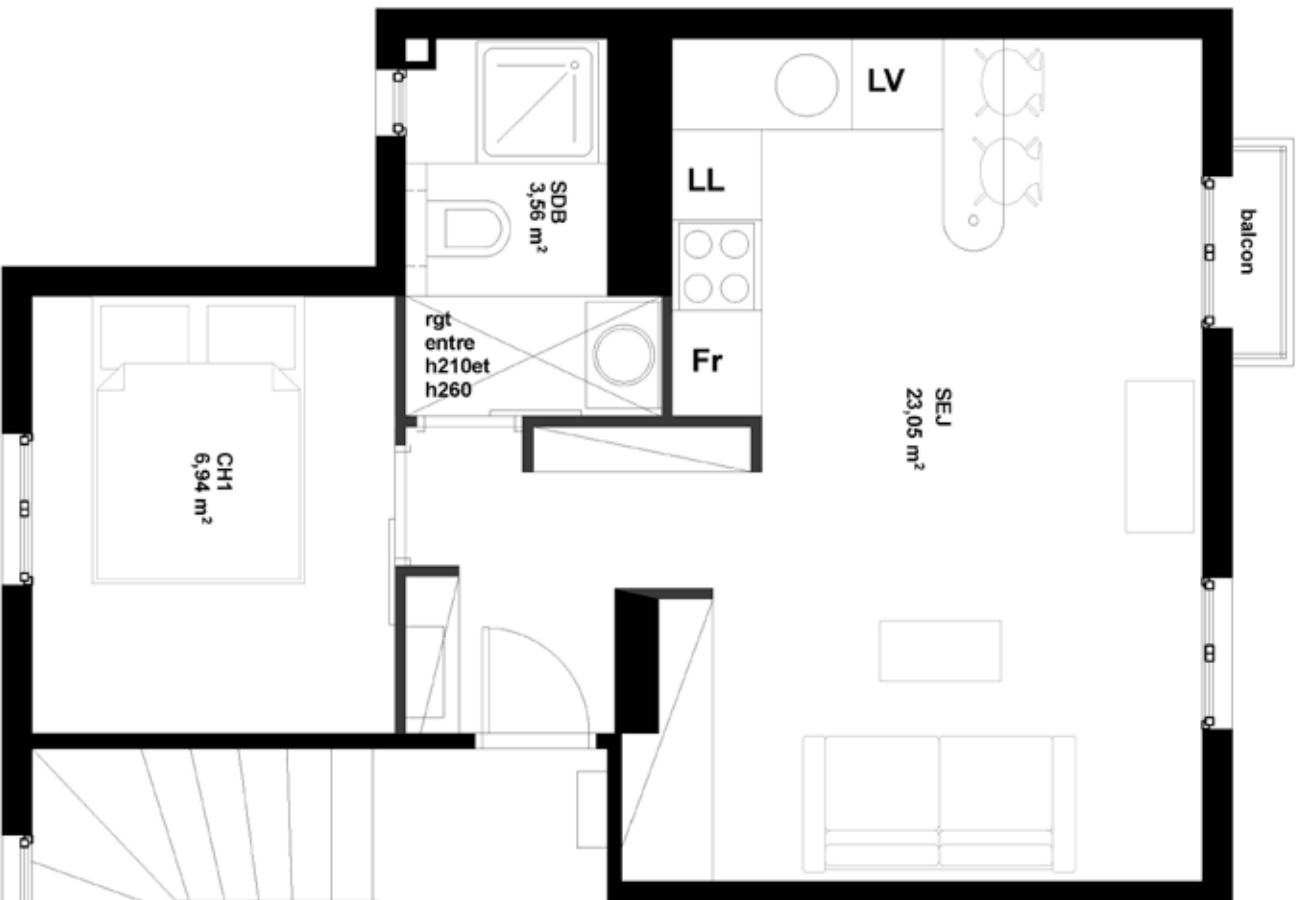


TABLEAU DE SURFACES

SEJOUR	23.05 m <sup>2</sup>
CH	6.94 m <sup>2</sup>
SDB	3.56 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>33.55 m<sup>2</sup></b>



PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015

**L'AGENCE  
FABRICE  
DORAIN**  
ARCHITECTURES

15 Rue Bourg l'Abbe 75000 ROUEN  
E: fabrice.d@fabriceorain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique  
BEAUSOLEIL

TYPE  
T3

ETAGE  
R+5

LOT COMMERCIAL  
12



TABLEAU DE SURFACES

SEJOUR	15.33 m <sup>2</sup>
CH1	7.17 m <sup>2</sup>
CH2	8.15 m <sup>2</sup>
SDB	3.19 m <sup>2</sup>
TOTAL	33.84 m <sup>2</sup>



PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015

**L'AGENCE  
FABRICE  
DORAIN**  
ARCHITECTURES

15 Rue Bourg l'abbé 78000 ROUEN  
E: fabrice.d@fabriceetain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique  
BEAUSOLEIL

TYPE  
T3

ETAGE  
R+5

LOT COMMERCIAL

13

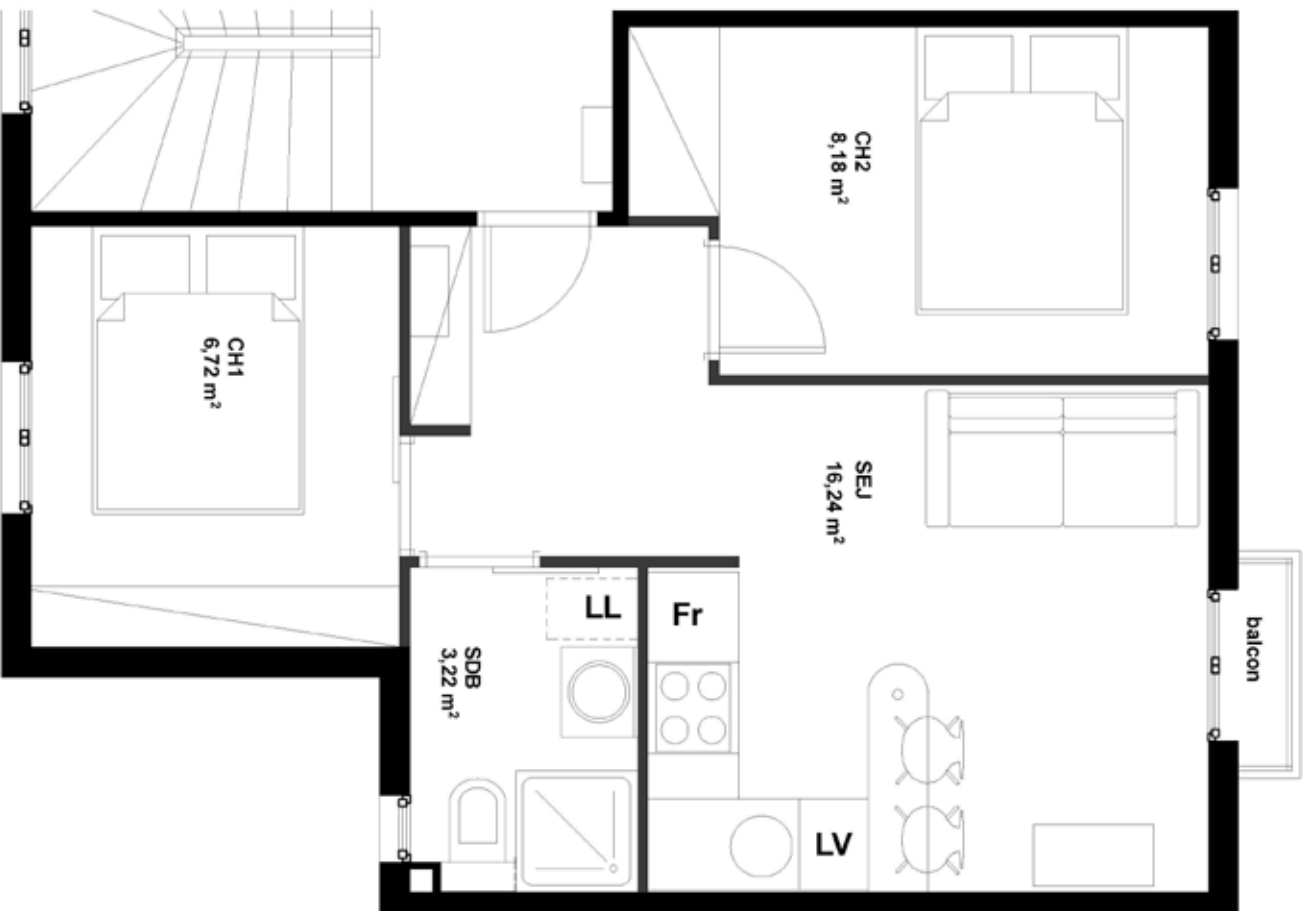


TABLEAU DE SURFACES

SEJOUR	16.24 m <sup>2</sup>
CH1	6.72 m <sup>2</sup>
CH2	8.18 m <sup>2</sup>
SDB	3.22 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>34.36 m<sup>2</sup></b>



PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015

L'AGENCE  
FABRICE  
DRAIN  
ARCHITECTURES

15 Rue Bourg l'Abbe 75000 ROUEN  
E: fabrice.d@fabriceain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

## LE DÉFICIT FONCIER

### Le principe

Acquérir un bien immobilier ancien, y réaliser des travaux de rénovation et/ou de réhabilitation et le louer nu, permet de bénéficier des avantages du déficit foncier

### Les avantages

Se constituer un patrimoine de caractère totalement rénové. Sur le plan fiscal, l'acquéreur peut appliquer jusqu'à 4 leviers successifs :

- Déduction des travaux de réhabilitation\* des revenus issus du bien acquis
- Déduction des travaux de réhabilitation\* 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 DISPOSITIF LMNP

### Le principe

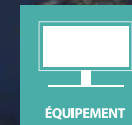
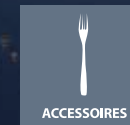
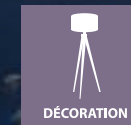
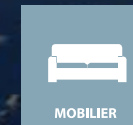
Acquérir un bien immobilier, le meubler et le louer permet de bénéficier du statut de loueur meublé

### Les avantages

Dégager des revenus supérieurs à ceux de la location nue et offrir ainsi une meilleure rentabilité locative

Durée de bail courte (1 an) représentant une souplesse de gestion non négligeable  
Sur le plan fiscal, l'amortissement de la valeur de l'immobilier (hors valeur du terrain) et du mobilier offre des revenus locatifs non fiscalisés pendant de nombreuses années  
Report des déficits sur les 10 années suivantes  
Report des amortissements\* sans limite

\* en plus des éventuels intérêts d'emprunt et charges



**Pour aller encore plus loin et satisfaire au mieux les besoins de vos clients, SIC a imaginé le pack «DÉCO CONCEPT»**

Dès la livraison, votre logement vide est transformé en un lieu de vie cosy et moderne. Imaginé pour plaire au plus grand nombre, le pack comprend tout le nécessaire pour un emménagement immédiat et ce, dans les meilleurs délais.

Document non contractuel

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

**SIC** SOLUTION  
INVESTISSEMENT  
CONSEIL  
Groupe YCAP