20

Espariat

Aix-en-Provence

LA DOUCEUR DE VIVRE
À LA PROVENÇALE

Dans la lumière d'un climat privilégié, 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.

Capitale historique de la Provence, lovée entre la montagne Sainte-Victoire, l'étang de Berre et le Parc Naturel du Lubéron, Aix-en-Provence est une ville d'élégances révélées au fil des rues et places animées.

Aujourd'hui, la ville est portée par une véritable dynamique économique et universitaire.

Aix-en-Provence est une Ville thermale depuis l'Antiquité, elle dispose d'un important patrimoine culturel (architecture, musée Granet, Festival d'Art Lyrique, Grand Théâtre de Provence) et s'affirme comme un important pôle touristique. Le charme de ses ruelles historiques fait d'elle, une ville du Sud-Est extrêmement attractive.

Aix-en-Provence en bref…

300 jours de soleil par an

Au bord de la mer, la montagne en 1h30

Des massifs provençaux connus du monde entier (Sainte Victoire, calanques de Cassis, Sainte Baume, Garlaban…)

1,8M d'habitants, 750 000 emplois et plus de 700 entreprises à capitaux étrangers

Un âge moyen de la population sur le territoire Aix-Marseille jeune : 50% a moins de 35 ans

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)

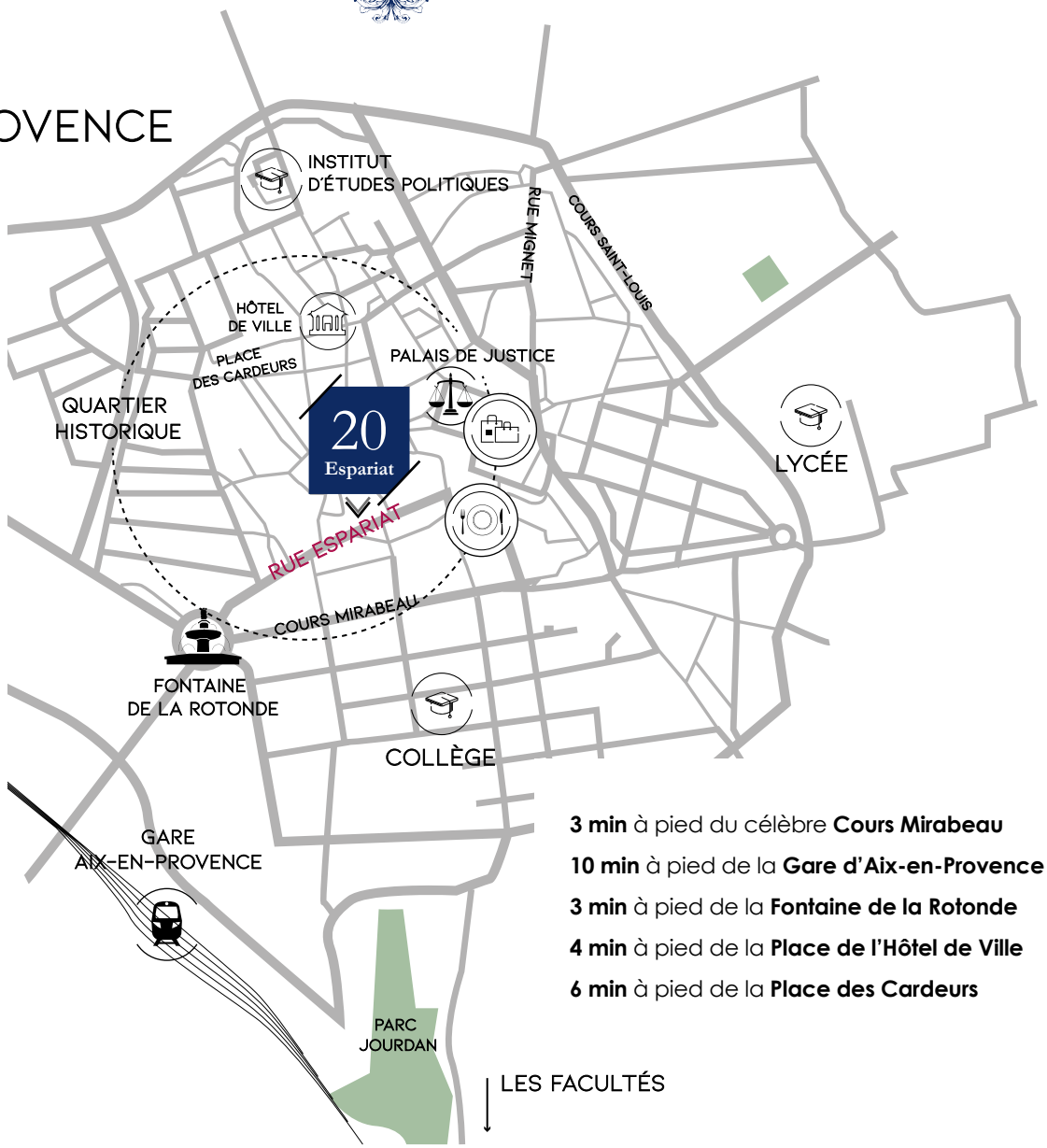
Un emplacement rare
DANS LE CŒUR HISTORIQUE

AIX-EN-PROVENCE

La Place
des Cardeurs

Le charme
des ruelles
du centre ville

La Fontaine
de la Rotonde



3 min à pied du célèbre **Cours Mirabeau**

10 min à pied de la **Gare d'Aix-en-Provence**

3 min à pied de la **Fontaine de la Rotonde**

4 min à pied de la **Place de l'Hôtel de Ville**

6 min à pied de la **Place des Cardeurs**

La rue Espariat

La rue doit son nom à Jean Espariat avocat français qui fut le premier maire de la ville d'Aix-en-Provence, procureur général sous l'Empire et chevalier de la Légion d'honneur.

Une restauration d'exception

Un élégant hôtel particulier du XVIIIème siècle

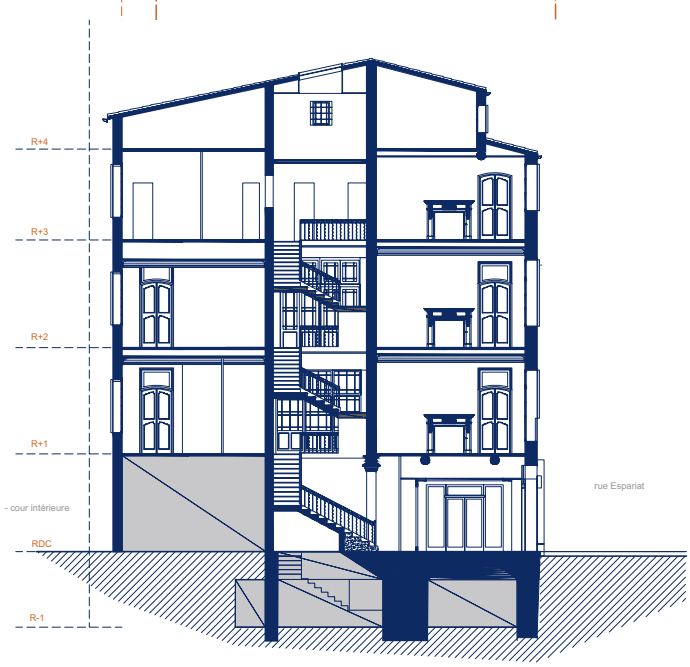
DANS UN QUARTIER PATRIMONIAL PROTÉGÉ.

Un emplacement idéal : en plein cœur de l'hypercentre et dans le secteur sauvegardé d'Aix-en-Provence.

Découvrez cet élégant hôtel particulier du XVIIIème siècle, aux caractéristiques architecturales historiques.

Disposant d'une cour/jardin à l'arrière, le bâtiment entièrement rénové, offrira de beaux appartements lumineux allant du T2 au T3/T4 duplex.

L'esprit de cette restauration consiste dans son ensemble à conserver au maximum les éléments de caractère existants tels que les cheminées (en matériaux nobles : marbre, pierre ou bois), les moulures d'époque datant du XVIIIème siècle, afin de préserver l'architecture originelle de l'immeuble.



LE PROJET
Restauration complète
d'un ancien hôtel particulier
du XVIIIème siècle.

L'ADRESSE
20, rue Espariat
13100 Aix-en-Provence

LA SITUATION
En plein cœur de l'hypercentre,
dans le secteur sauvegardé
d'Aix-en-Provence.

LA FISCALITÉ
Malraux
Déficit Foncier
Pinel Optimisé au Déficit Foncier

LES APPARTEMENTS
11 appartements
Du T2 au T3 duplex - T3/4
répartis sur 4 étages

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.

Avec une belle hauteur sous plafond, les appartements offrent des volumes spacieux qui seront valorisés par une restauration de qualité.

Les éléments de caractères tels que les moulures, fresques ou cheminées seront restaurés.

Les sols existants en tommettes (estimés XVIIIème siècle)seront conservés.

Les revêtements trop dégradés seront remplacés par la pose de parquet à batons rompus.

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.

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

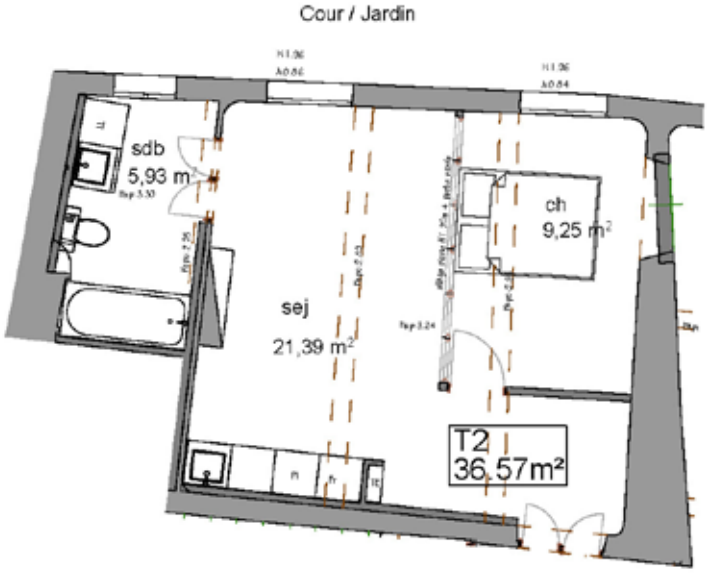
Les murs des salles d'eau seront en faïence aspect pierre. Pour les sols, les tommettes existantes seront conservées. Dans le cas de revêtements différents, une faïence aspect pierre sera posée.

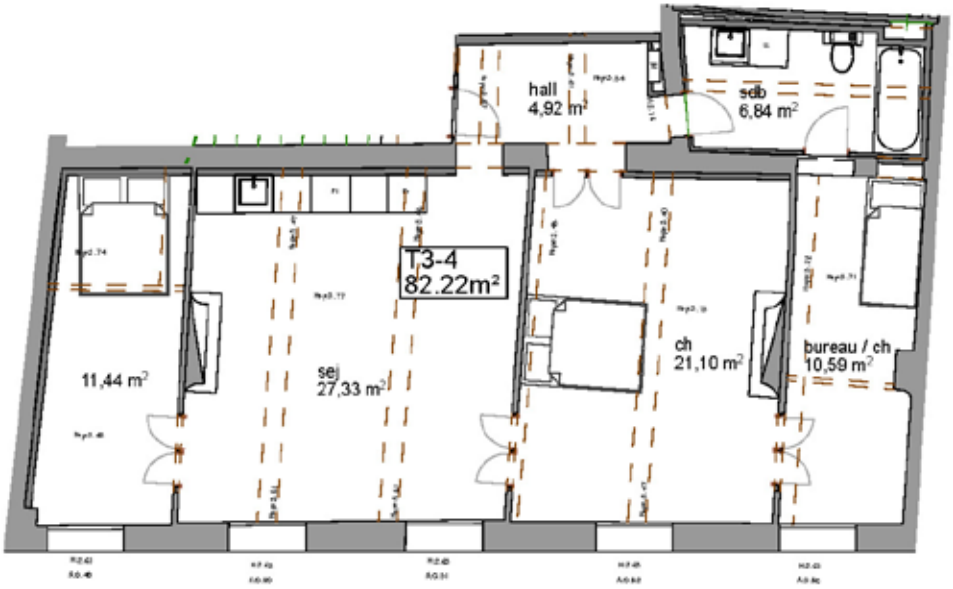
Dans certains lots des verrières intérieures seront posées, laissant circuler la lumière.

Les appartements

DU T2 AU T3 DUPLEX - T3/4

Exemple de configuration d'appartements





Rue ESPARIAT

La fiscalité

MALRAUX – DÉFICIT FONCIER – PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

LA LOI MALRAUX

LE PRINCIPE

Restaurer un bien immobilier dans un « site patrimonial remarquable ».

Percevoir des loyers et bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

LES AVANTAGES FISCAUX

Réduction d'impôt calculée sur les dépenses de restauration retenues dans la limite de 400 000 € sur 4 ans :

- 22 % pour les immeubles situés dans les sites patrimoniaux remarquables dotés d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ;
- 30 % pour les immeubles situés dans les sites patrimoniaux remarquables dont un plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis à l'étude ou approuvé.
- La réduction d'impôt Malraux est exclue du plafonnement global des avantages fiscaux.

LES OBLIGATIONS

S'engager à louer le bien au moins 9 ans à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.

En présence de local d'habitation, il doit être loué à usage de résidence principale du locataire.

La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

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

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 FISCAUX

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 m² de surface habitable

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

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 FISCAUX

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

YCAP
IMMOBILIER

LUPARA

PARIS 8
37, avenue Pierre 1er de Serbie

AIX-EN-PROVENCE
67 cours Mirabeau

PARIS 7
11 Bis avenue de Ségur