



18, rue Barla

NICE

DÉFICIT FONCIER

**YCAP** immobilier



## NICE, SYMBOLE DE LA CÔTE D'AZUR

Entre terre et mer, Nice bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle. Bordée par la fameuse Baie des Anges, la ville est réputée pour son patrimoine culturel, architectural et gastronomique.

Symbole de la Côte d'Azur et 5<sup>ème</sup> ville de France par sa population, Nice a le charme des cités méditerranéennes. Sa douceur de vivre tient autant à sa beauté qu'à son climat et ses 300 jours de soleil par an.

Attirant près de 5 millions de touristes chaque année et faisant de sa région l'une des plus prisées au monde, Nice est également une ville d'exception grâce à son dynamisme économique avec ses 45 000 entreprises, ses universités et écoles. Son implication dans le développement durable lui a conféré le titre de ville éco-responsable.

5<sup>ème</sup>  
ville de France

347 060  
habitants

48%  
de - de 40 ans

2 747 €  
revenu médian  
par ménage



70 MILLIONS € DE BUDGET



Iconic



Gare Sud



Gare Sud

## DES PROJETS URBAINS AMBITIEUX

- Réhabiliter le parc privé vétuste, dégradé ou indigne ;
- Remettre sur le marché des logements vacants rénovés ;
- Offrir tous les types de logement répondant au parcours résidentiel des ménages ;
- Favoriser la mixité sociale et urbaine ;
- Améliorer la qualité de l'offre de logement, notamment au regard de la performance énergétique ;
- Réaliser des aménagements et équipements de proximité ;
- Redynamiser les commerces de proximité.

La création d'un pôle d'échanges multimodal avec une meilleure desserte TGV et TER dès 2020, le réaménagement des abords de la gare Thiers, la création de services, commerces et loisirs (projet emblématique ICONIC signé de l'architecte Libeskind).

La création d'une nouvelle centralité urbaine autour de l'ancienne gare sud place de la Libération avec l'implantation d'un centre commercial, d'activités et de loisirs (9 salles de cinéma, restaurants, halles...), de parkings, de logements ...

18, rue Barla

NICE

## LE PROJET

### L'ADRESSE

18, rue Barla  
06000 NICE

### LA SITUATION

Au coeur du quartier historique du Port,  
Proche de la place Garibaldi  
et de la Vieille Ville

### LA FISCALITÉ

Déficit Foncier  
Avec subvention ANAH  
Loyer conventionné

### BUDGET TRAVAUX

Jusqu'à 52% de l'investissement

### LES APPARTEMENTS

du T1 au T4 duplex



## UNE RÉSIDENCE DE CHARME

Ce bel immeuble bourgeois avec son architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle, offre de beaux volumes et de grandes ouvertures permettant un bel ensoleillement.

## UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE

La résidence est idéalement située dans le quartier central du Port, à 200 m de la place très commerçante Garibaldi et à proximité de toutes les commodités. Elle est desservie par le tram (stations Garibaldi & Acropolis) qui relie en 25 minutes l'Aéroport. Elle offre un accès en 5 minutes de marche, à la Vieille Ville, à la Promenade des Anglais et la plage.



## AU CŒUR DU QUARTIER HISTORIQUE

Accès direct au Port

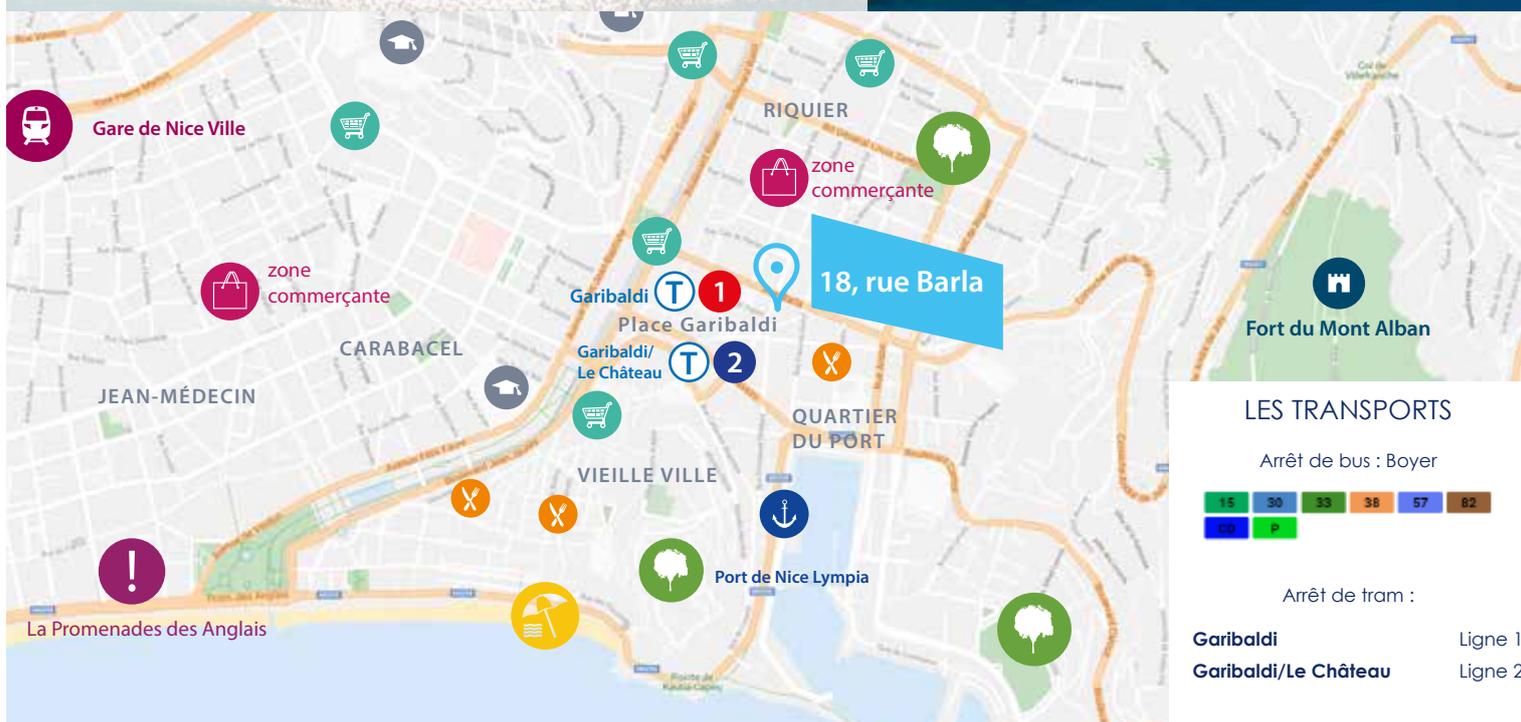
À 5 minutes à pied de la Promenade des Anglais

À 200 mètres de la place Garibaldi

Proximité immédiate des activités culturelles et des écoles

À 10 minutes en voiture de la gare TGV

À 20 minutes en voiture de l'Aéroport Nice Côte d'Azur



## LES TRAVAUX

### LES MATÉRIAUX

**Restauration des menuiseries extérieures** PVC ou bois en double vitrage.

**Restauration du sol existant dans le hall d'entrée** en carreaux ciment.

**Restauration des sols existants** si tomettes et parquet massif en bois ou pose de parquet dans les pièces sèches.

**Carrelage** dans les pièces d'eau.

**Crédence en faïence** dans les cuisines.

### LE CONFORT

**Création d'un ascenseur sur mesure**, sur pylône vitré, dans la cour.

**Visiophone avec digicode** et/ou lecteur de **badge Vigik**

Chauffage individuel électrique avec thermostat

**Cuisine aménagée et équipée** selon plan (plaque de cuisson et hotte).

**Salle d'eau**  
**Sèche-serviettes** électrique.  
**Receveur de douche extra-plat** avec pare douche en verre.

**WC suspendu.**

## 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*



EXEMPLES DE RÉALISATIONS



18, rue Barla

NICE

W W W . 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](mailto:immobilier@ycap.fr) - Site : [www.ycap-immobilier.com](http://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.