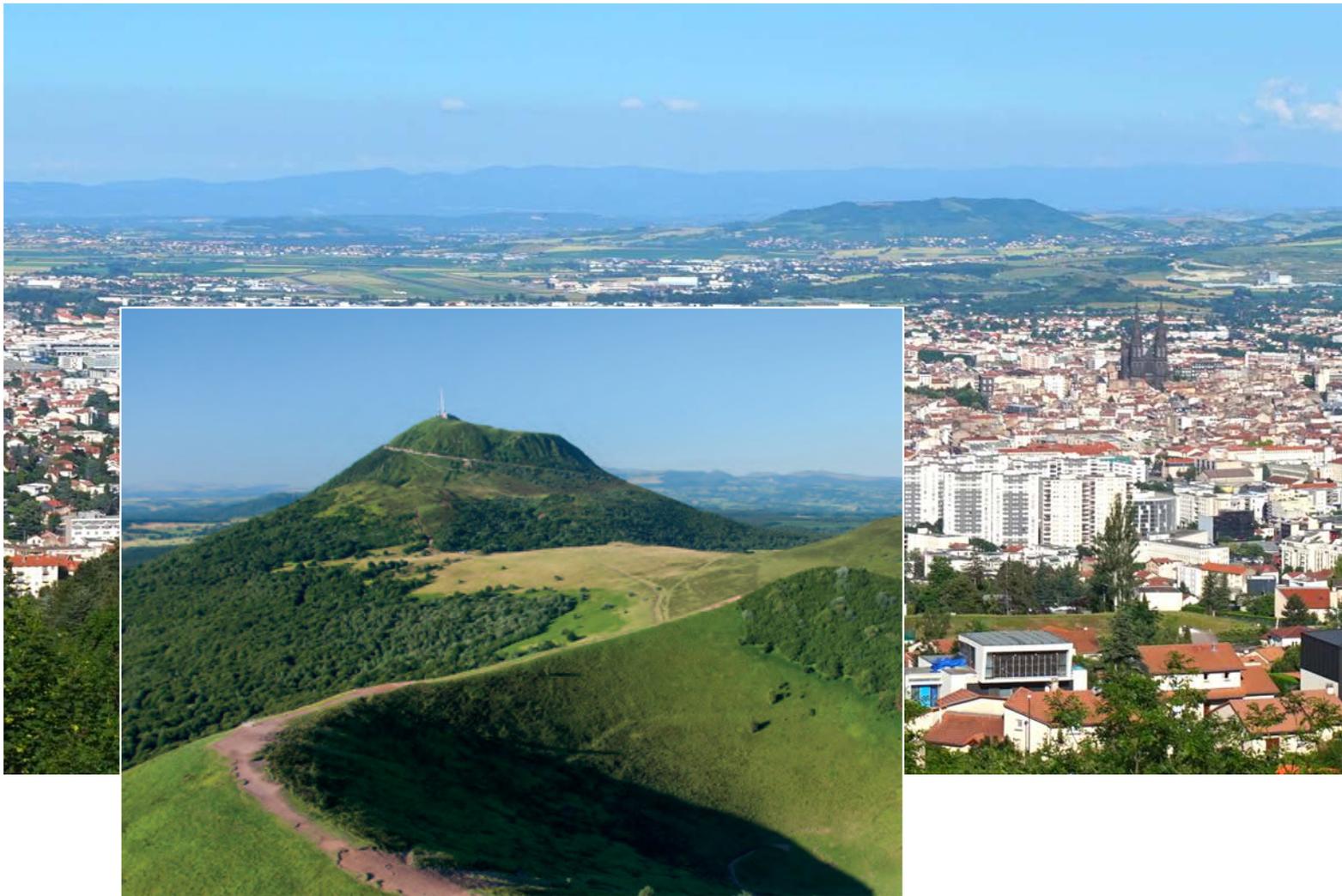


Hôtel de
la Chanterie
CLERMONT-FERRAND



LOI MALRAUX
DÉFICIT FONCIER - PINEL ANCIEN
PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

YCAP
IMMOBILIER



CLERMONT-FERRAND CAPITALE DE L'Auvergne

Riche de deux millénaires d'histoire, Clermont-Ferrand conserve un ensemble patrimonial d'exception. Née de l'union de Clermont, ville des évêques, et de Montferrand, ville des Comtes d'Auvergne, elle possède un héritage culturel d'une diversité unique.

Porte naturelle du vaste territoire du Massif Central, Clermont-Ferrand bénéficie également d'une position stratégique, à la croisée des principaux axes de l'Europe. Elle s'étire au pied de la chaîne des Puys, surplombée par le majestueux Puy de Dôme, dans un décor exceptionnel.

Reconnue pour son dynamisme social et économique et ses nombreuses activités, la métropole clermontoise offre alors un cadre de vie privilégié. Avec la manufacture MICHELIN, la ville bénéficie ainsi de la présence historique du numéro un mondial du pneumatique, qu'accompagnent nombre de PMI performantes dans les domaines de la santé, de l'agro-alimentaire, de la mécanique ou encore des services.

Métropole de
290 000 habitants
35 000 Étudiants

**1ère ville
où il fait bon vivre**
dans le sud est
(Vivre dans le sud-est -
l'express 2015)

Plus de **2 000 ans**
d'histoire

Au pied
**de la chaîne
des Puys**
Patrimoine
de l'unesco (2019)



MONTFERRAND, LE CENTRE HISTORIQUE

Ville distincte de Clermont à l'origine, le secteur sauvegardé de Montferrand reste l'un des plus anciens de France.

Il a su conserver son plan médiéval en bastide et d'exceptionnels hôtels particuliers, sculptures, couloirs, portes, galeries, pavements...

À ces empreintes historiques se sont rajoutés harmonieusement, commerces et services, qui font de ce quartier un bel îlot calme, où il fait bon vivre.



À PROXIMITÉ

COMMERCES

/ À 2 PAS

Restaurants, brasseries, pharmacie, presse, épicerie, coiffeurs, boulangerie, pâtisserie, charcuterie, bureau de poste...

MARCHÉS

/ À 2 PAS

Marché hebdomadaire place Poly

ENSEIGNEMENT

/ DE 5 À 10 MIN. À PIED

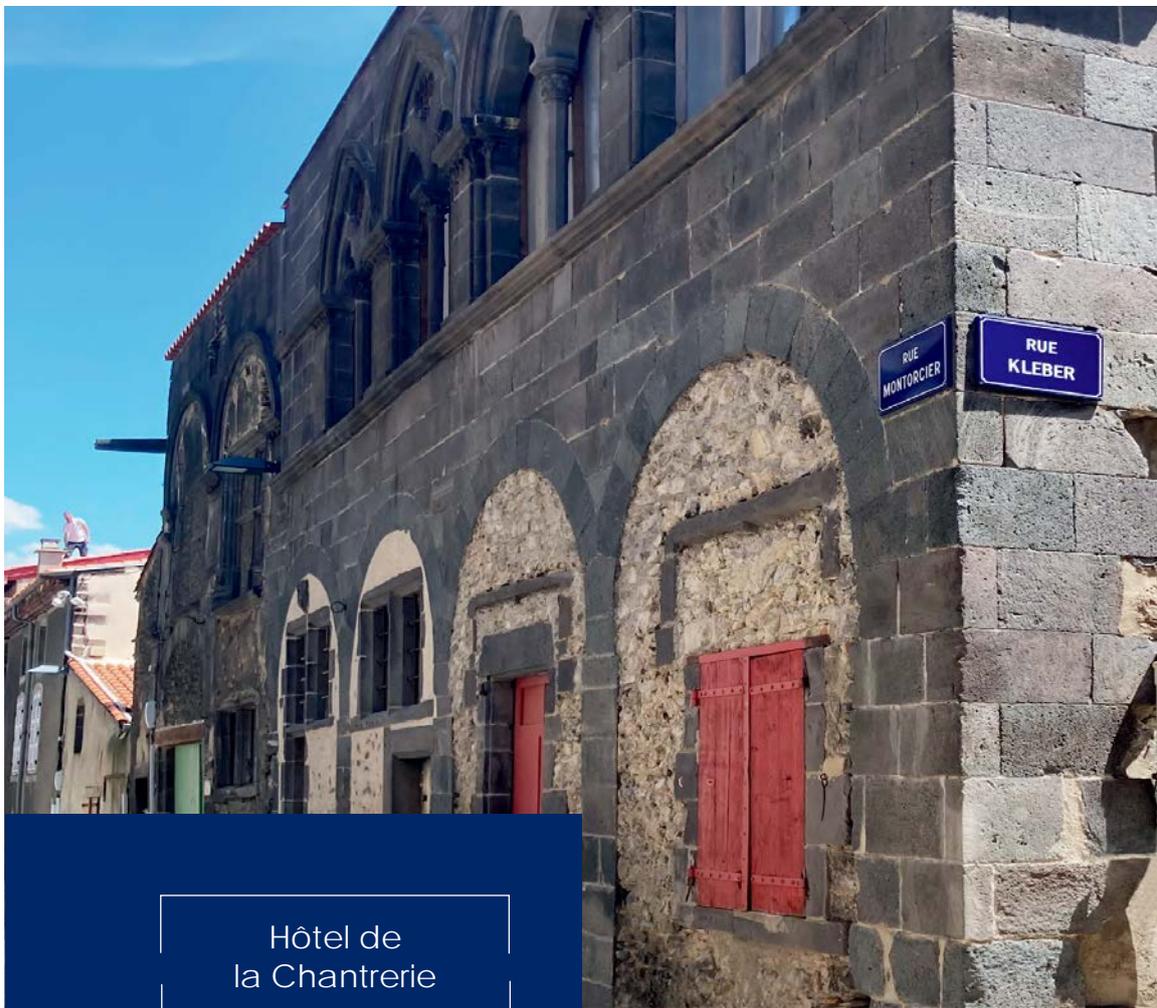
École maternelle, école élémentaire, collège, lycée, CHU, faculté de chirurgie dentaire, école d'architecture, école d'infirmières

TRANSPORTS

/ 5 MIN. À PIED

Tramway ligne A, station Montferrand La Fontaine, ligne directe vers Place de Jaude (en 10 min.)





Hôtel de la Chantrerie

CLERMONT-FERRAND

LE PROJET

L'ADRESSE

3, rue Kleber
63000 CLERMONT-FERRAND

LA SITUATION

Dans le secteur sauvegardé
de Montferrand

LA FISCALITÉ

Loi Malraux
Déficit Foncier - Pinel Ancien
Pinel Optimisé Au Déficit Foncier

LE BUDGET

Budget travaux :
jusqu'à 67% de l'investissement

LES APPARTEMENTS

11 appartements
du studio au T2 duplex

Situé dans le centre historique, à deux pas de la place Marcel Sembat, l'Hôtel de la Chantrerie offre une architecture typique du XIII^{ème} siècle.

Ses fenêtres en arcs brisés, ses larges arcades ainsi que l'utilisation de la pierre de Volvic témoignent d'une qualité de construction sans pareil, digne de certains palais de la cour comtale.



LA MAISON DE L'ÉLÉPHANT

La Maison de L'Éléphant est un autre célèbre vestige du Montferrand et fait face à l'Hôtel de la Chantrerie.

Elle tire son nom de la peinture murale présente sur le bâti, qui a sans doute fait partie d'une fresque plus importante.

Édifiée au XII^{ème} elle possède toutes les caractéristiques architecturales que l'on confère à l'art roman, avec quelques inspirations gothiques.



LES TRAVAUX

Les matériaux

- Restauration du portail d'accès à la cour
- Resuivi de l'escalier à vis et escalier pierre
- Réalisation des ensembles vitrés selon projet de l'architecte
- Mise en place de volets bois (à l'exception des ensembles vitrés)
- Parquet dans les pièces sèches et cuisines
- Carrelages au sol et muraux dans les pièces d'eau

Le confort

- Interphone
- Chauffage électrique
- Cuisine aménagée et équipée selon plan
- Sèche-serviettes, meuble vasque avec miroir et éclairage, meuble lave main avec rangement, receveur de douche et paroi dans les salles d'eau

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 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*



PINEL ANCIEN

LE MÉCANISME

Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux de réhabilitation ou de transformation feront l'objet, dans la limite de 5 500 € le m² et de 300 000 €, de la réduction d'impôt sur le revenu « Pinel Ancien ».

Cette réduction d'impôt sera égale à :

12% de ce montant et sera répartie sur 6 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 6 ans (durée prorogeable 3 ans renouvelable une fois ouvrant droit à réduction d'impôt complémentaire).

ou 18% de ce montant et sera répartie sur 9 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 9 ans (durée prorogeable 3 ans ouvrant droit à réduction d'impôt complémentaire).

ou 21% de ce montant et sera répartie sur 12 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 12 ans.

La réduction d'impôt « Pinel Ancien » sera applicable à compter de l'année d'achèvement du logement. Il est ici précisé que cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global prévu à l'article 200-0A du CGI.

LES OBLIGATIONS

Entre autres obligations, le propriétaire s'engage à louer le bien pour une durée d'au moins 6 ans en tant que résidence principale du locataire et de respecter les plafonds de loyers et de ressources du locataire.

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

ZONE B1

Plafond de loyers : 10,28 € / m² / mois

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 m² 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 + 19/5 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

Hôtel de
la Chantrerie

CLERMONT-FERRAND

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^{er} 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.