



20

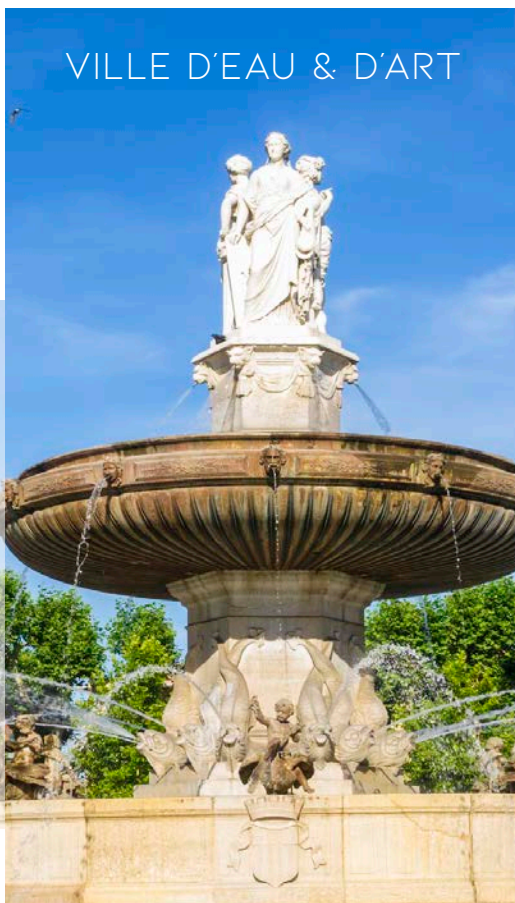
Espariat



Aix-en-Provence

LA DOUCEUR DE VIVRE
À LA PROVENÇALE

VILLE D'EAU & D'ART



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

À 40 minutes en voiture du bord de mer (les Calanques de Cassis...)

Un massif provençal connu du monde entier : la montagne Sainte Victoire.

143 097 habitants (2018), Aix présente une forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures et qui augmente.

Le Pôle d'Activités d'Aix : environ 1 500 entreprises employant près de 30 000 personnes.



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



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 projet de restauration complète d'un élégant hôtel particulier du XVIII^{ème} siècle

DANS UN QUARTIER PATRIMONIAL PROTÉGÉ.



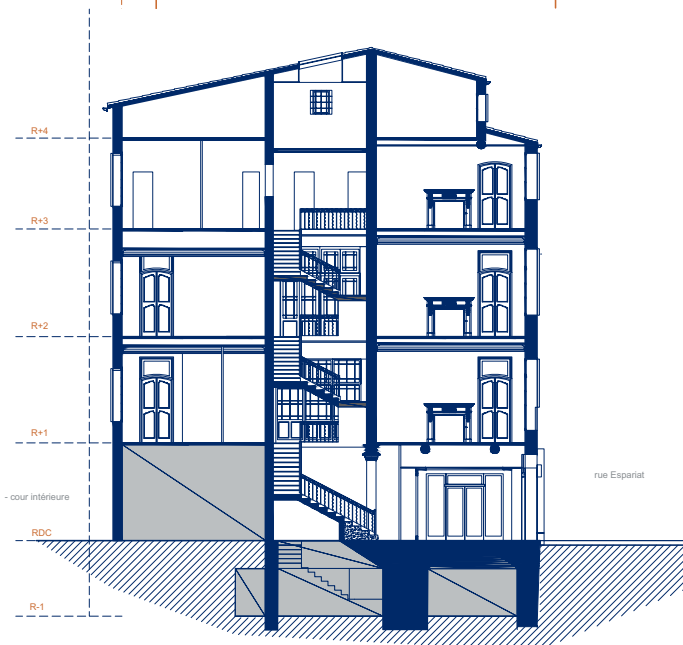
Un emplacement idéal : en plein cœur de l'hypercentre
et dans le secteur sauvegardé d'Aix-en-Provence.

Découvrez cet élégant hôtel particulier du XVIII^{ème}
siècle, aux caractéristiques architecturales historiques.

Avec vue sur les jardins/cours à l'arrière, la restauration
complète du bâtiment offrira de beaux appartements
lumineux allant du T2 au T3 duplex - T3/4.

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
XVIII^{ème} 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

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 de belles hauteurs sous plafond, les appartements offrent des volumes spacieux qui seront valorisés par une restauration de qualité.

Les éléments de caractère tels que les moulures, fresques ou cheminées seront restaurés. Les sols existants en tomettes (estimés XVIII^{ème} siècle) seront conservés. Les revêtements trop dégradés seront remplacés par la pose de parquet à bâtons rompus.

Pour un confort optimal, les appartements bénéficieront d'une climatisation réversible. Dans les parties communes, un ascenseur sera créé.

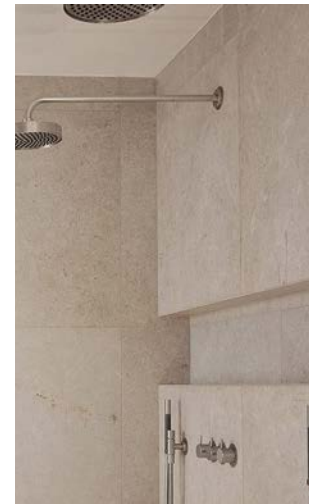


La noblesse des matériaux

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 aménagées 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 tomettes existantes seront conservées. Dans le cas de revêtements différents, une faïence aspect pierre sera posée.

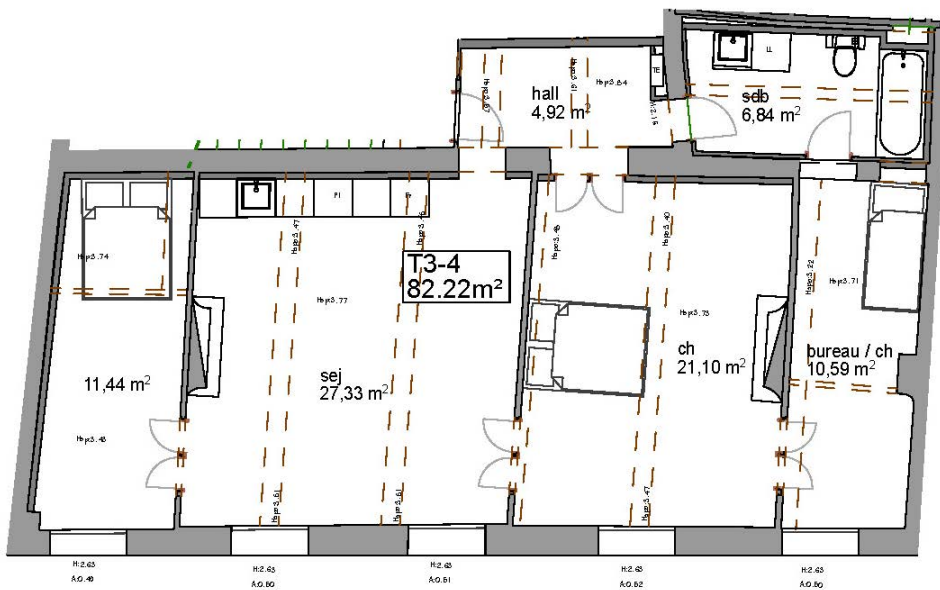
Dans certains lots des verrières intérieures seront posées, laissant circuler la lumière.

Les appartements

DU T2 AU T3 DUPLEX - T3/4



Exemple de configuration d'appartements



Rue ESPARIAT

La fiscalité

MALRAUX – DÉFICIT FONCIER



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 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





20

Espariat

YCAP
IMMOBILIER



PARIS 8
37, avenue Pierre 1er de Serbie

AIX-EN-PROVENCE PARIS 7
67 cours Mirabeau 11 Bis avenue de Ségur