

Loi Pinel Optimisée au Déficit Foncier

BORDEAUX (33)



BORDEAUX (33)

Cours de la Martinique



UNE VILLE ENTRE TRADITION ET INNOVATION

Bordeaux est la préfecture du département de la Gironde et le chef-lieu de la région d'Aquitaine. Première métropole de France pour le taux de création d'entreprise, Bordeaux est une ville dynamique. Climat, patrimoine, qualité de l'enseignement supérieur et de la recherche, immobilier attractif et forte demande locative, les atouts de Bordeaux sont nombreux. Bordeaux est l'agglomération française de plus de 150 000 habitants présentant le pouvoir d'achat le plus élevé au regard des villes telles que Nantes, Marseille, Toulouse et Montpellier (source Eurocost). Enfin, Bordeaux et plus généralement l'Aquitaine disposent d'un patrimoine naturel très riche qui contribue à jouer un rôle moteur dans l'économie. Vivre à Bordeaux, c'est d'abord vivre dans la capitale d'une région privilégiée par la nature et aimée de ses habitants, riche d'un patrimoine d'exception.

UN QUARTIER HISTORIQUE

Situé dans le quartier historique des Chartrons, le Cours de la Martinique se situe à deux pas des quais et non-loin de la célèbre place des Quinconces.

UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ

Desservi par 2 arrêts de tramway et plusieurs arrêts de lignes de bus, l'immeuble est idéalement situé car proche de toutes les commodités et du quartier Centre-ville. Il est également proche des axes majeurs de circulation.

UNE RÉSIDENCE DE CARACTÈRE

Le projet consiste en la création de 17 logements (du studio au T4) avec prestations de qualité, dans les volumes existants, tout en conservant la structure porteuse et les éléments architecturaux valorisant le patrimoine. Les façades, menuiseries et la toiture seront réhabilités selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.



Image non contractuelle

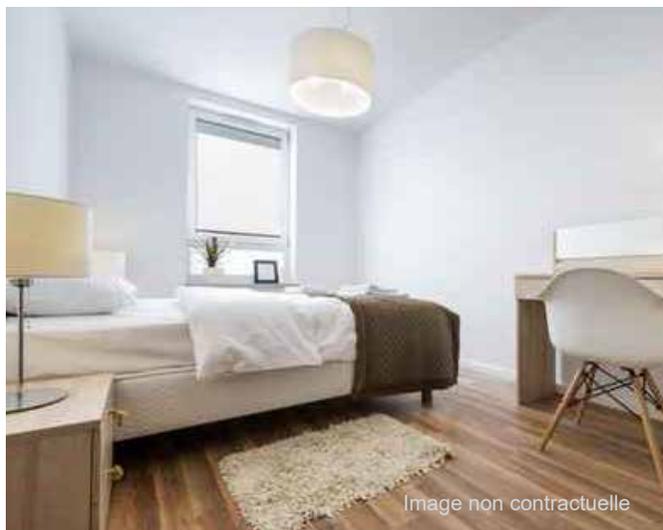


Image non contractuelle

UNE RÉNOVATION HAUT DE GAMME

Parties communes

Restauration de l'intégralité des façades
et de la toiture

Remise à neuf des huisseries

Réhabilitation de l'escalier

Parties privatives

Parquet chêne dans les pièces sèches

Carrelage dans les salles de bain

Placards aménagés

Cuisines aménagées et équipées (hotte et plaque)

Un sèche-serviette électrique

Chauffage et eau chaude individuels électriques

Stores screens intérieurs à commande électrique



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 au prix du marché de l'ancien pour un bien 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

Dispositif PINEL

L'essentiel

Réaliser un investissement locatif neuf,
Bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Les avantages fiscaux

Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du bien
dès l'année d'achèvement

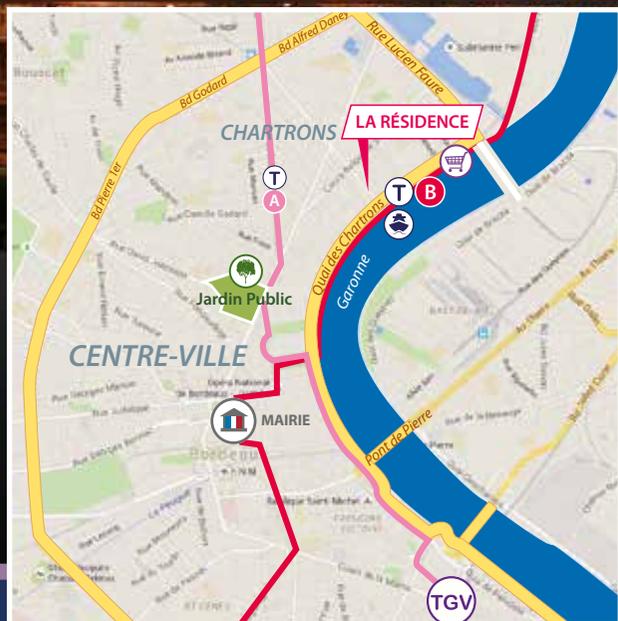
- 12 % répartis sur 6 ans
- 18 % répartis sur 9 ans
- 21 % répartis sur 12 ans

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.

Zone B1

Plafonds de loyers : 10,06 €/ m² / mois multiplié par le coefficient*
(0,7 + 19/S) où S est la surface du logement



Immeuble 4-14
Cours de la Martinique
33 000 BORDEAUX