



# *Villa Saint-Paul*

HYÈRES (83)

*Saint-Paul*

DÉFICIT FONCIER



# Hyères

## VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

Avec 2400 ans d'histoire, la ville d'Hyères est la station balnéaire la plus ancienne de la Côte d'Azur. Avec son climat ensoleillé et son style architectural mêlant médiéval et victorien, la ville a acquis au cours des siècles une notoriété en tant que destination touristique de premier ordre.

Afin de préserver cet héritage architectural riche, la ville s'est engagée dans un projet de renouvellement urbain de son centre historique. La cité fait partie d'un réseau de villes attaché à la valorisation et à l'animation de leur architecture et de leur patrimoine. En 2014, elle a reçu par le ministère de la Culture le titre de "Ville d'Art et d'Histoire".

Connue sous le nom de « Hyères les palmiers », surnom dû à la présence de nombreux palmiers plantés dans toute la commune, la ville est leader dans le domaine de la floriculture et la viticulture.

Hyères fait partie de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Cet ensemble intercommunal constitue le troisième pôle urbain de la façade méditerranéenne du Sud-est de la France. Avec plus de 27 000 entreprises, la métropole apporte à Hyères un dynamisme économique important.



## SITUATION

Région : Provence Alpes Côte d'Azur

Département : Var

## ACCÈS

Gare TGV : Hyères et Toulon

Aéroport international Toulon/Hyères

Autoroute A57 :

Toulon - 28 minutes

Marseille - 1h15

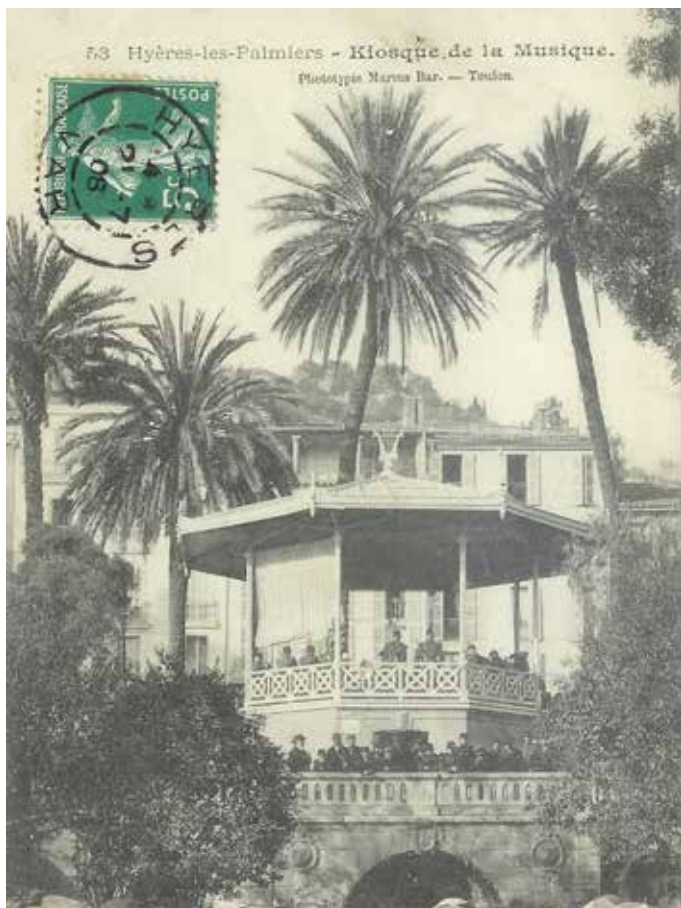
# Villa Saint-Paul

Construit vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, l'immeuble se constitue de 4 étages, 9 appartements ainsi que d'un local commercial. Il est situé face au square Stalingrad sur lequel il donne directement.

Les appartements côté rue, bénéficient d'une vue dégagée sur la ville et la mer au loin. Côté jardin, on peut apercevoir l'église Saint-Paul et le centre historique.

Son emplacement à deux pas du centre historique, offre à ses résidents un accès direct aux rues commerçantes et aux nombreux lieux de divertissements de la ville (casino, musée, théâtre, cinéma).





## *Une restauration soignée*

### **PARTIES COMMUNES :**

Porte d'entrée avec imposte en vitraux  
Sols de l'entrée en carreaux de ciment  
Escalier primaire en marbre  
Accès sécurisé par visiophone  
Paliers en tomettes  
Cage d'escalier entièrement restaurée  
Ravalement de façade et restauration des volets en bois en accord avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France

### **PARTIES PRIVATIVES :**

#### **Pièce de vie**

Parquet stratifié haute résistance  
Fenêtres à double vitrage

#### **Salle d'eau**

WC suspendu  
Douche en 120 x 80 cm avec porte vitrée  
Meuble vasque équipé d'un miroir et bandeau lumineux  
Sèche serviette

#### **Cuisine aménagée équipée**

Meubles hauts et bas  
Fours, plaques et hottes de qualité





## *L'architecte*

Anthony DUPEYRE

Diplômé DPLG de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille Luminy.

12 ans de collaboration au sein de l'Agence Fabrice Drain Architectures (Marseille).

Un travail efficace pour mener à bien des projets avec une méthode rigoureuse et un suivi sérieux jusqu'à la fin des ouvrages.

Le choix d'une architecture contemporaine de qualité qui traduit la particularité de la vie des usagers, l'intégration des contraintes urbanistiques, climatiques et esthétiques dans un respect de l'environnement avec l'utilisation des techniques modernes de récupération d'énergie.

## *La fiscalité*

### 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**

Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du bien déductible dès l'année d'achèvement de :  
Se constituer un patrimoine de caractère 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

# *Villa Saint-Paul*

HYÈRES (83)

[www.solution-investissement-conseil.com](http://www.solution-investissement-conseil.com)

**SIC** SOLUTION  
INVESTISSEMENT  
CONSEIL  
Groupe YCAP

**Solution Investissement Conseil**

37, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06 - Fax: 01 40 76 03 71

E-mail : [sic@ycap.fr](mailto:sic@ycap.fr) - Site : [www.solution-investissement-conseil.com](http://www.solution-investissement-conseil.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.