

Déficit Foncier

BEAUSOLEIL (06)
Monaco



Une rénovation d'exception

BEAUSOLEIL (06)

Monaco



UNE VUE
EXCEPTIONNELLE SUR
LE PORT DE MONACO
& LE ROCHER



UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION À 100 M DE MONACO

Beausoleil est située sur les hauteurs de la Principauté de Monaco. Bien qu'en territoire français, la ville forme avec Monte-Carlo une seule agglomération procurant une qualité de vie remarquable grâce à ses jardins fleuris, ses bâtiments de style "Belle Époque" et son climat méditerranéen. L'accès à de nombreux commerces et restaurants, confère à Beausoleil l'image d'une ville animée et dynamique.

La valeur de l'immobilier bénéficie du prestige de Monaco et surtout de la saturation du marché monégasque. Les prix restent cependant accessibles et la forte demande locative offre aux acquéreurs de belles perspectives (55 % des habitants sont locataires).

LE CHARME DE L'ANCIEN ALLIÉ AU CONFORT DU NEUF

Cette rénovation haut de gamme permettra de mettre en valeur son élégante façade de style Art-Déco.

L'agencement des appartements, la qualité des matériaux utilisés et le design du mobilier de cuisine et de salle de bain en feront un lieu de vie idéal.

Tous exposés plein Sud, les appartements offrent des vues magnifiques sur la mer, le port et le Rocher de la Principauté.

L'EMPLACEMENT

Le coeur de la Principauté Monégasque à 5 minutes
Plages à 10 minutes
Centre hospitalier Princesse Grâce à 5 minutes
Commodités, écoles, collèges, infrastructures culturelles et sportives

UNE RÉNOVATION HAUT DE GAMME

AGENCEMENT, DESIGN
& MODERNITÉ

L'AGENCE
FABRICE
DRAIN
ARCHITECTURES



Parties communes

Ravalement de l'intégralité des façades
Révision de la toiture
Remise à neuf des huisseries
Rénovation du sol en marbre des escaliers
Remplacement du carrelage des paliers d'étage

Parties privatives

Séjours plein sud avec magnifiques vues mer
Vidéophones
Carrelage façon parquet 90x15 dans toutes les pièces
Faïence toute hauteur dans les salles d'eau
Peinture finition mate ou satinée
Fenêtres double vitrage
Placards entièrement aménagés
Climatisation réversible
Cuisines ouvertes entièrement aménagées
Salles de bain design
WC suspendus

La villa en rez-de-jardin

Accès totalement indépendant
Jardin teck contour gravillons blancs et palmiers
Clôture en bois composite
Vitrage sur la partie Mer
Piscine privative
Voiles suspendues
Douche à l'italienne

BEAUSOLEIL (06)

Monaco

GRILLE DE PRIX

Rénovation

N° du lot	Type	Etage	Exposition	Surface après travaux en m ²	Balcon Terrasse Jardin en m ²	N° Cave	Montant Travaux TTC
01	T3	RDJ	Sud - Mer	41,83	90		155 488 €
02	T2	RDC	Sud - Mer	26,55		1	94 840 €
03	T2	RDC	Sud - Mer	26,13		2	87 288 €
07	T2	2	Sud - Mer	29,91	0,60	3	56 190 €
08	T2	3	Sud - Mer	30,48	0,60		98 528 €
09	T2	3	Sud - Mer	30,98	0,60		99 104 €
10	T2	4	Sud - Mer	33,55	0,60		108 384 €
12	T3	5	Sud - Mer	33,84	0,60		107 520 €
13	T3	5	Sud - Mer	34,36	0,60		109 568 €

POUR INFORMATION

Montant foncier	Surface actuelle en m ²	Prix total (Foncier inclus)	Loyer marché mensuel HC	Rentabilité Brute
232 000 €	42,34	387 488 €	1 550 €	4,80%
127 000 €	28,70	221 840 €	950 €	5,14%
121 000 €	26,34	208 288 €	950 €	5,47%
202 000 €	29,55	258 190 €	1 120 €	5,21%
153 000 €	30,79	251 528 €	1 120 €	5,34%
151 000 €	30,97	250 104 €	1 120 €	5,37%
155 000 €	33,87	263 384 €	1 120 €	5,10%
155 000 €	33,60	262 520 €	1 250 €	5,71%
157 000 €	34,24	266 568 €	1 250 €	5,63%

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique BEAUSOLEIL	TYPE	ETAGE	LOT COMMERCIAL
	T3	RDJ	1

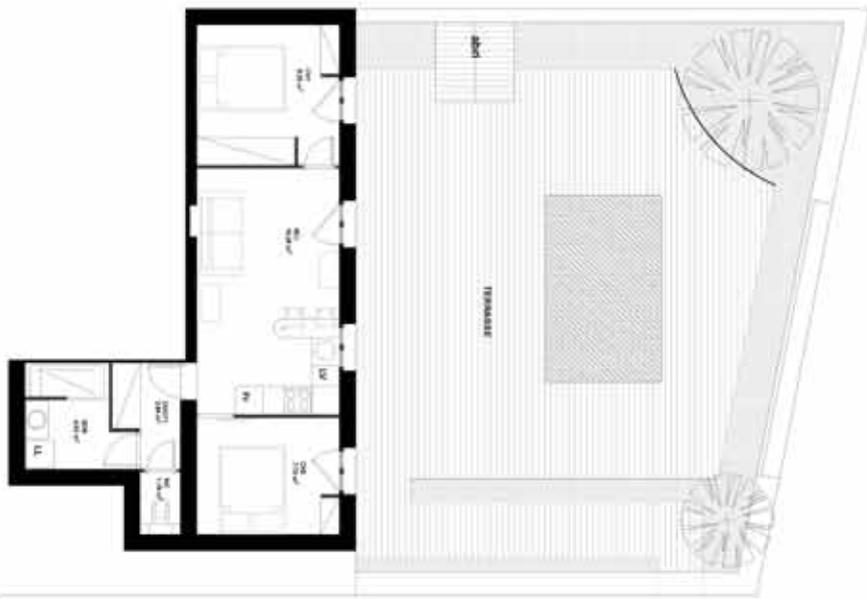


TABLEAU DE SURFACES



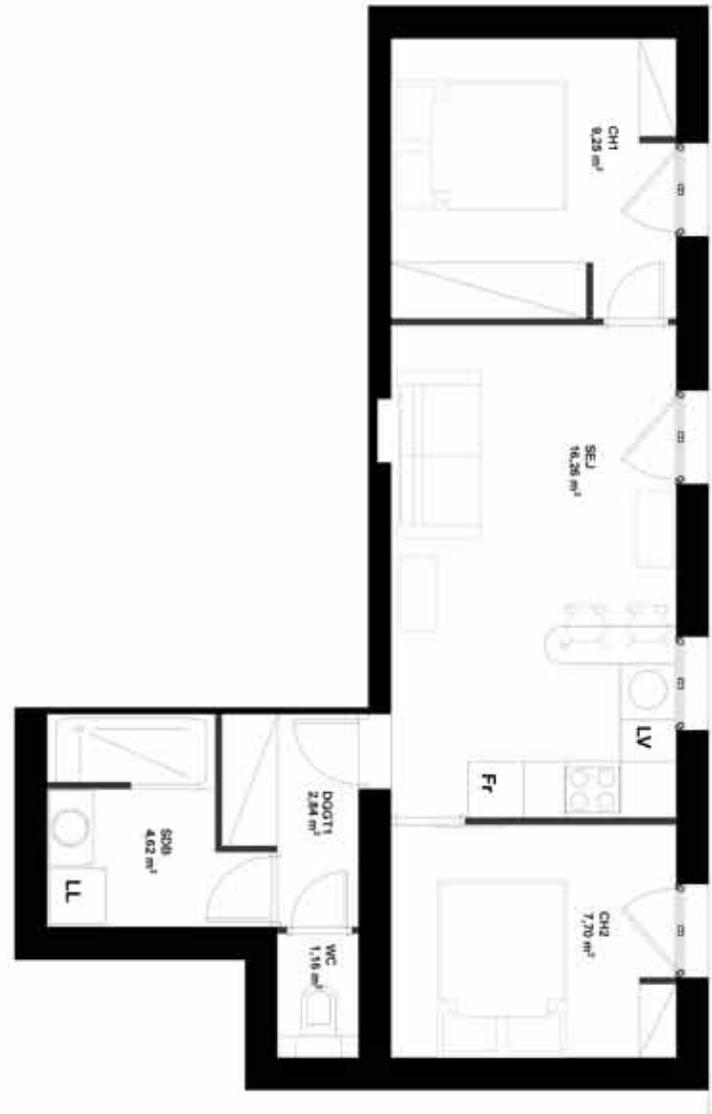
SEJOUR	16.26 m ²
CH1	9.25 m ²
CH2	7.70 m ²
DGGT1	2.84 m ²
WC	1.16 m ²
SDB	4.62 m ²
TOTAL	41.83 m²

PLAN ETAT PROJETE 17/04/2015



15 Rue Bouzy France 70000-ROUEN
E. Fabrice.d@fabricedrain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif.



Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique
BEAUSOLEIL

TYPE
T2

ETAGE
RDC

LOT COMMERCIAL
2

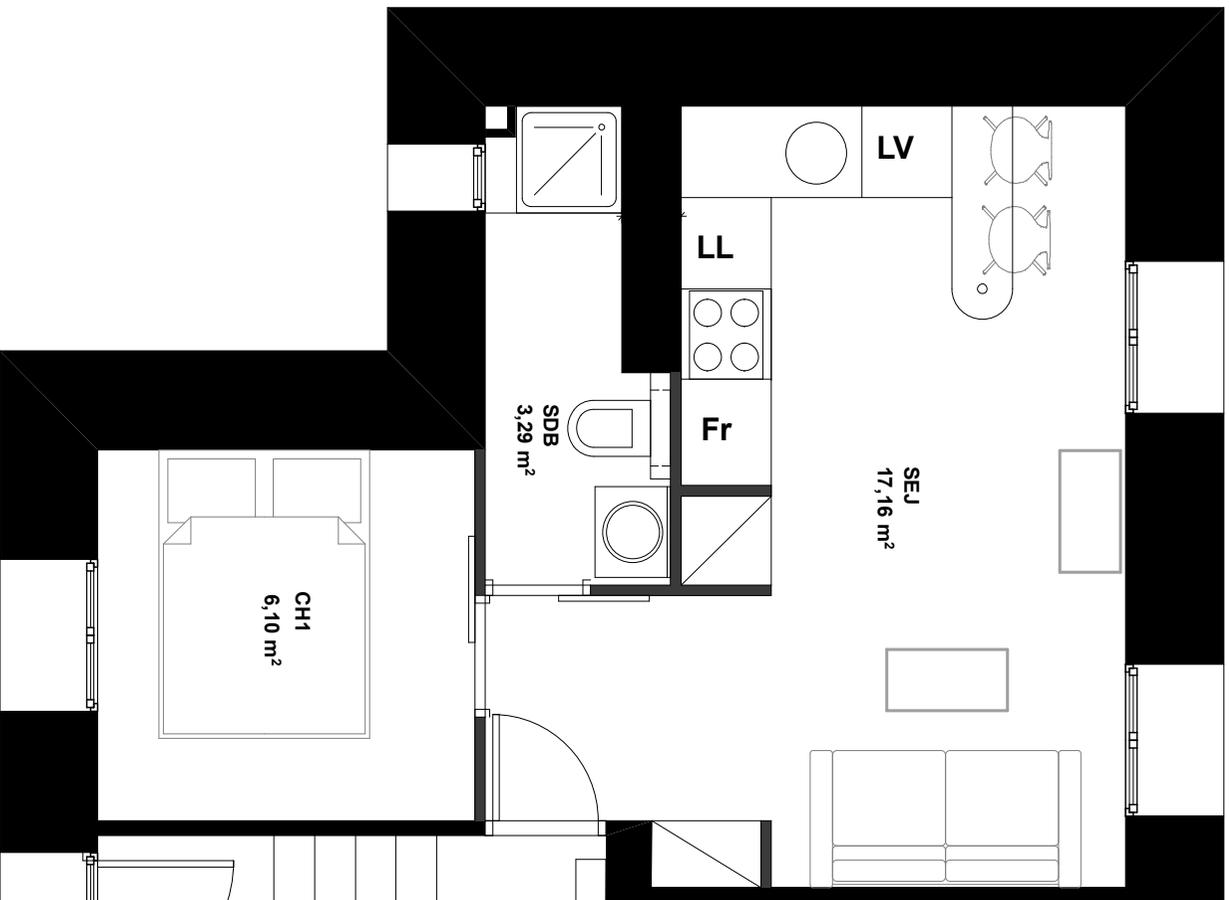


TABLEAU DE SURFACES

SEJOUR	17.16 m ²
CH	6.10 m ²
SDB	3.29 m ²
TOTAL	26.55 m ²



PLAN ETAT PROJETE

23/04/2015

**L'AGENCE
FABRICE
D'ARCHITECTURES**

15 Rue Bourg l'Abbe, 76000 ROUEN
E: fabrice.d@fabricedrain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

**Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique
BEAUSOLEIL**

**TYPE
T2**

**ETAGE
RDC**

**LOT COMMERCIAL
3**

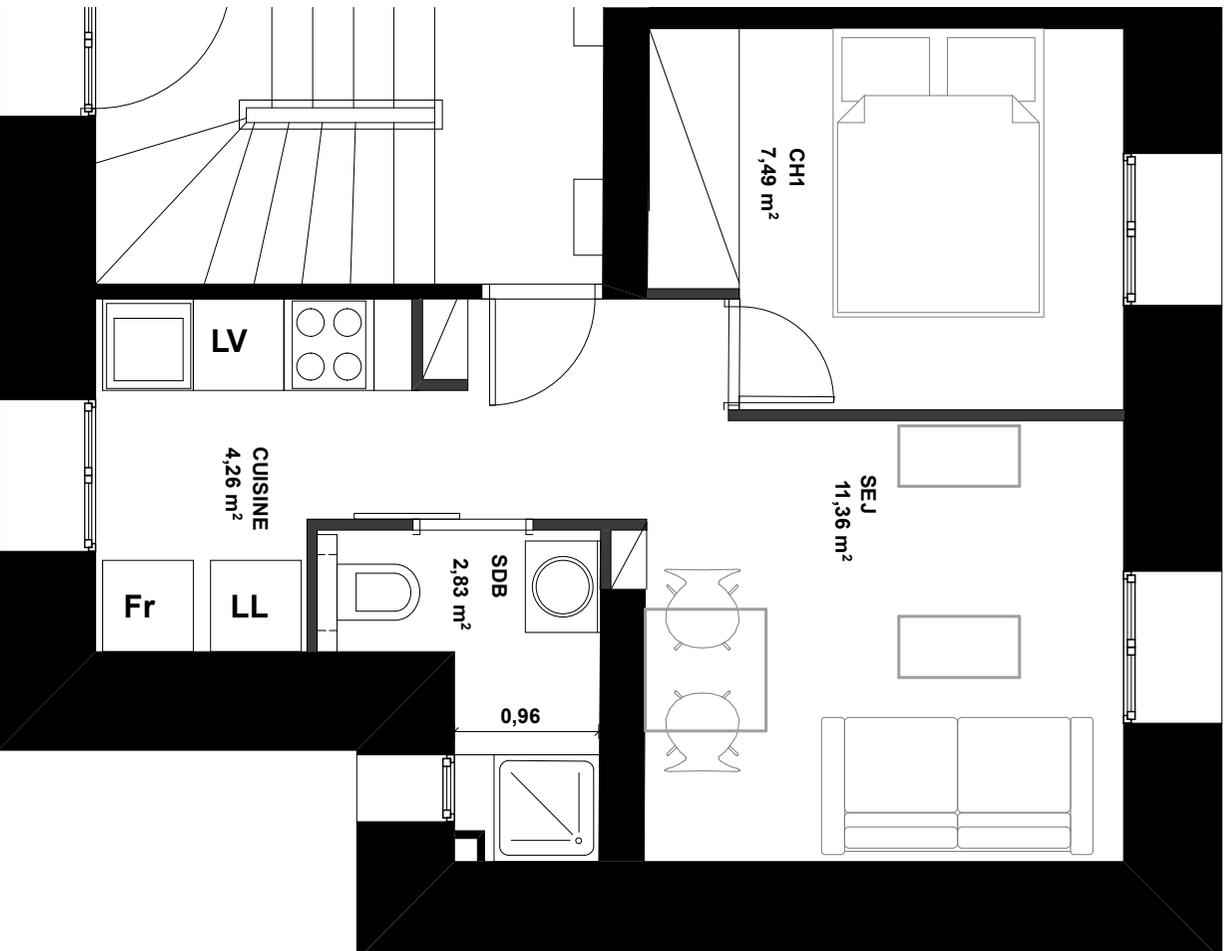


TABLEAU DE SURFACES

SEJOUR	11.36 m²
CH	7.49 m²
SDB	2.83 m²
CUISINE	4.26 m²
TOTAL	25.94 m²



PLAN ETAT PROJETE

23/04/2015

**L'AGENCE
FABRICE
DORAIN
ARCHITECTURES**

15 Rue Bourg l'Abbe, 76000 ROUEN
E: fabrice.d@fabricedrain.com

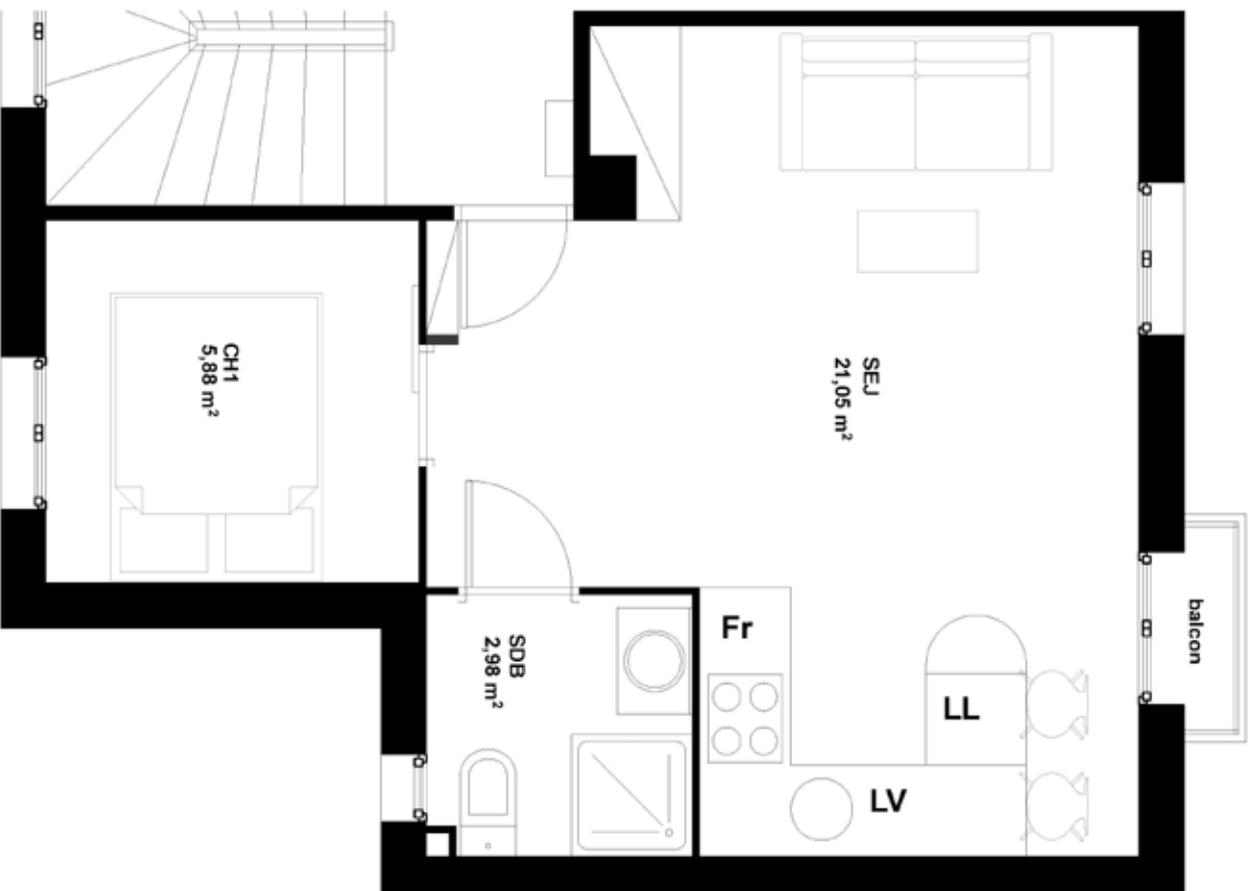
Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique
BEAUSOLEIL

TYPE
T2

ETAGE
R+2

LOT COMMERCIAL
7



TABEAU DE SURFACES

SEJOUR	21.05 m ²
CH	5.88 m ²
SDB	2.98 m ²
TOTAL	29.91 m²



PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015

**L'AGENCE
FABRICE
DORAIN
ARCHITECTURES**

15 Rue Bourg l'Abbe 75000 ROUEN
E: fabrice.d@fabriceorain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique
BEAUSOLEIL

TYPE

T2

ETAGE

R+3

LOT COMMERCIAL

8

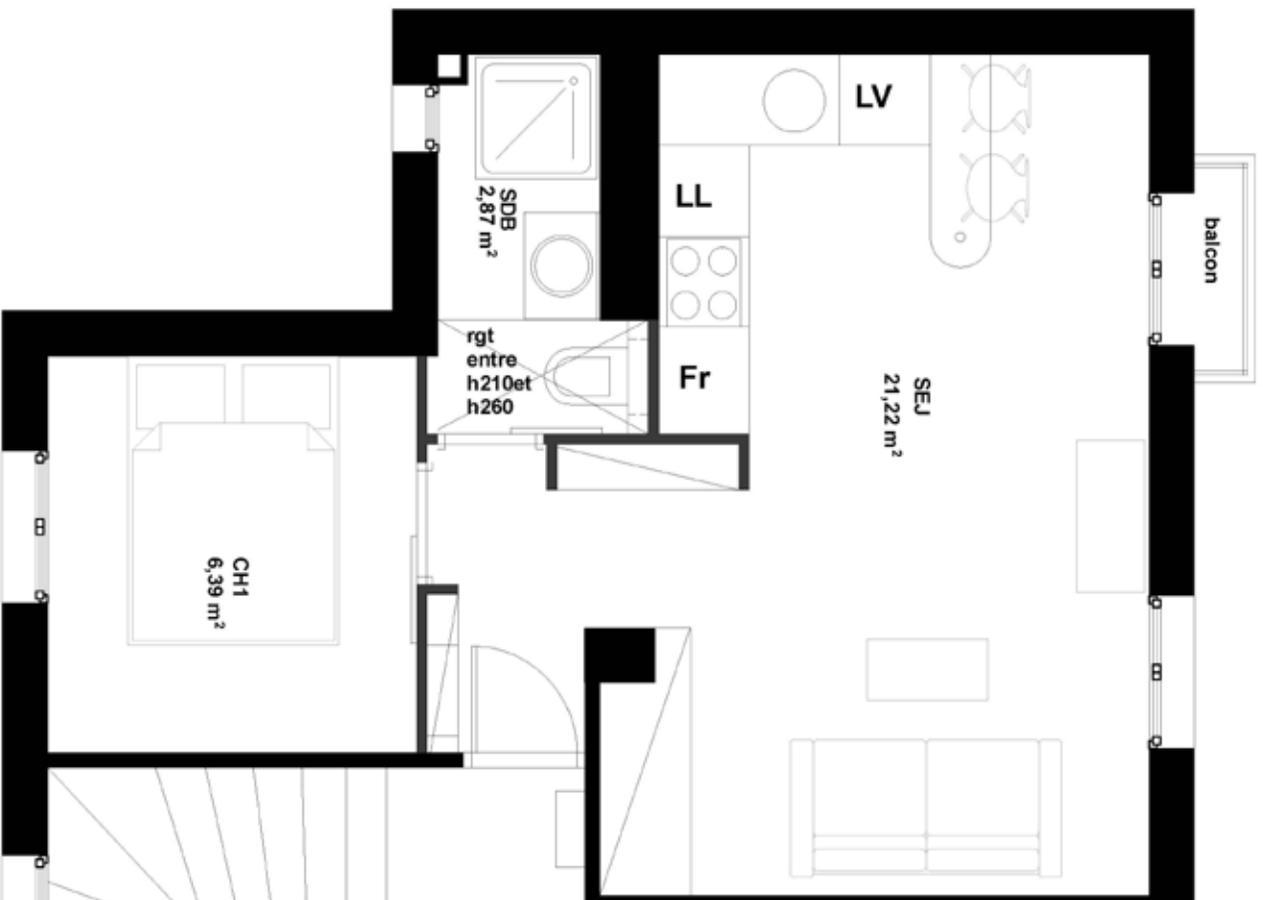


TABLEAU DE SURFACES

PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015



SEJOUR	21.22 m ²
CH	6.39 m ²
SDB	2.87 m ²
TOTAL	30.48 m ²

**L'AGENCE
FABRICE
DORAIN**
ARCHITECTURES

15 Rue Bourg Parhé, 75000 ROUEN
E: fabrice.d@fabricedrain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique
BEAUSOLEIL

TYPE

T2

ETAGE

R+3

LOT COMMERCIAL

9

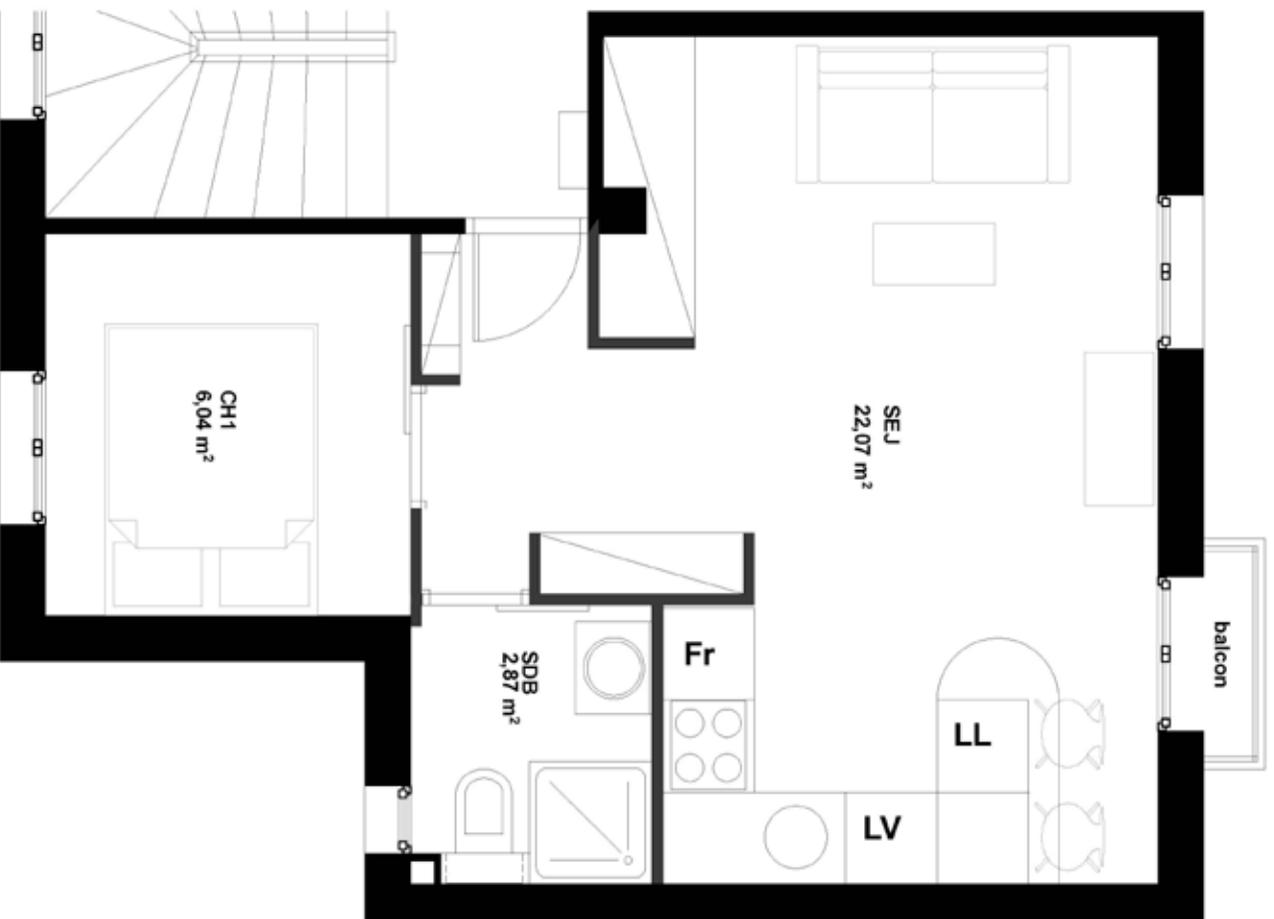


TABLEAU DE SURFACES

PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015



SEJOUR	22.07 m ²
CH	6.04 m ²
SDB	2.87 m ²
TOTAL	30.98 m²

**L'AGENCE
FABRICE
DRAIN**
ARCHITECTURES

15 Rue Bourg l'abbé, 75000 ROUEN
E: fabrice.d@fabricedrain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique
BEAUSOLEIL

TYPE

T2

ETAGE

R+4

LOT COMMERCIAL

10

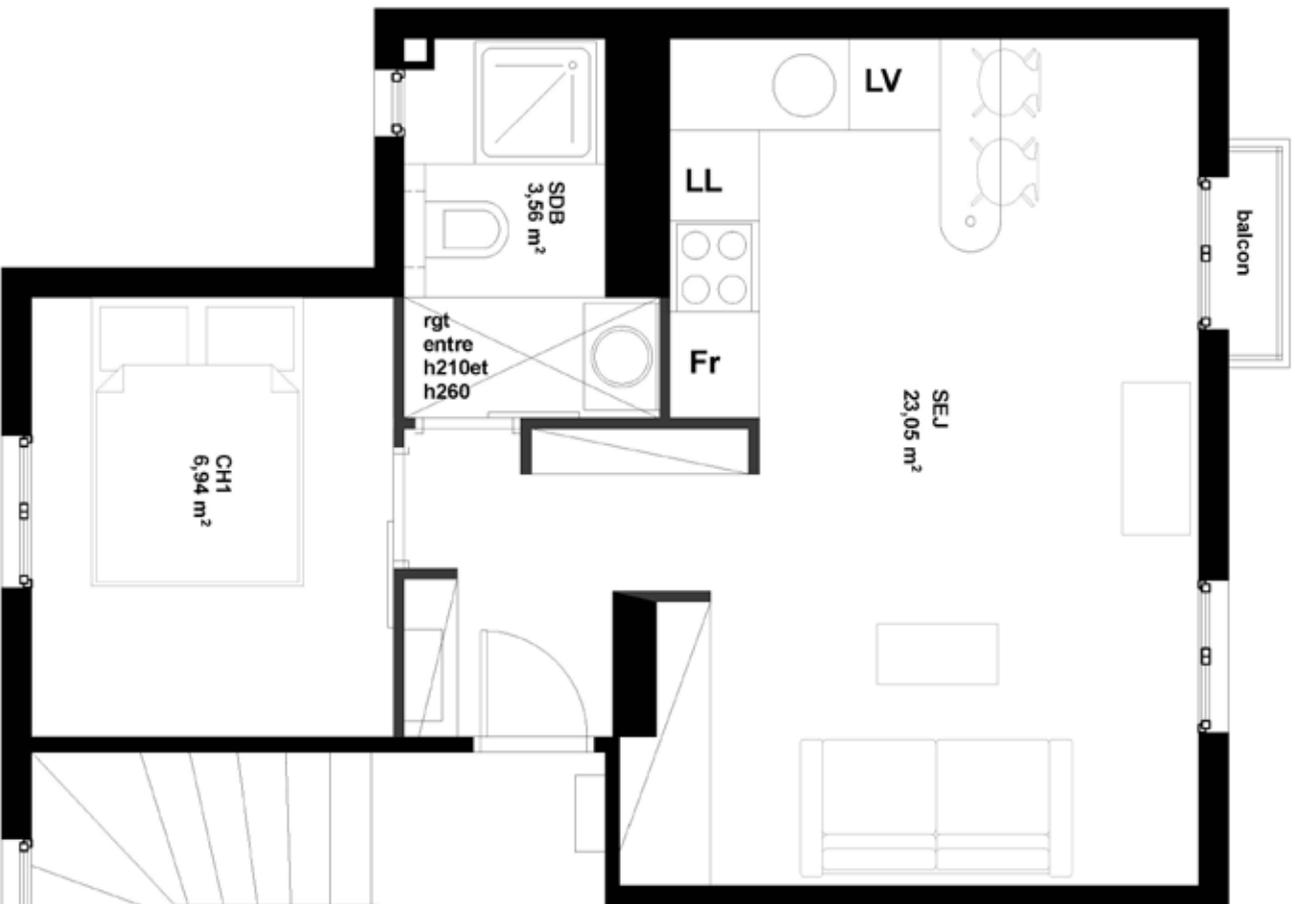


TABLEAU DE SURFACES

PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015



SEJOUR 23.05 m²

CH 6.94 m²

SDB 3.56 m²

TOTAL 33.55 m²

L'AGENCE
FABRICE
DORAIN
ARCHITECTURES

15 Rue Bourg l'Abbe 75000 ROUEN
E: fabrice.d@fabriceorain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique
BEAUSOLEIL

TYPE
T3

ETAGE
R+5

LOT COMMERCIAL
12



TABLEAU DE SURFACES

SEJOUR	15.33 m ²
CH1	7.17 m ²
CH2	8.15 m ²
SDB	3.19 m ²
TOTAL	33.84 m ²



PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015

**L'AGENCE
FABRICE
DORAIN**
ARCHITECTURES

15 Rue Bourg l'abbé 78000 ROUEN
E: fabrice.d@fabriceetdora.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

Immeuble 10 Ch de l'Usine Electrique
BEAUSOLEIL

TYPE
T3

ETAGE
R+5

LOT COMMERCIAL

13

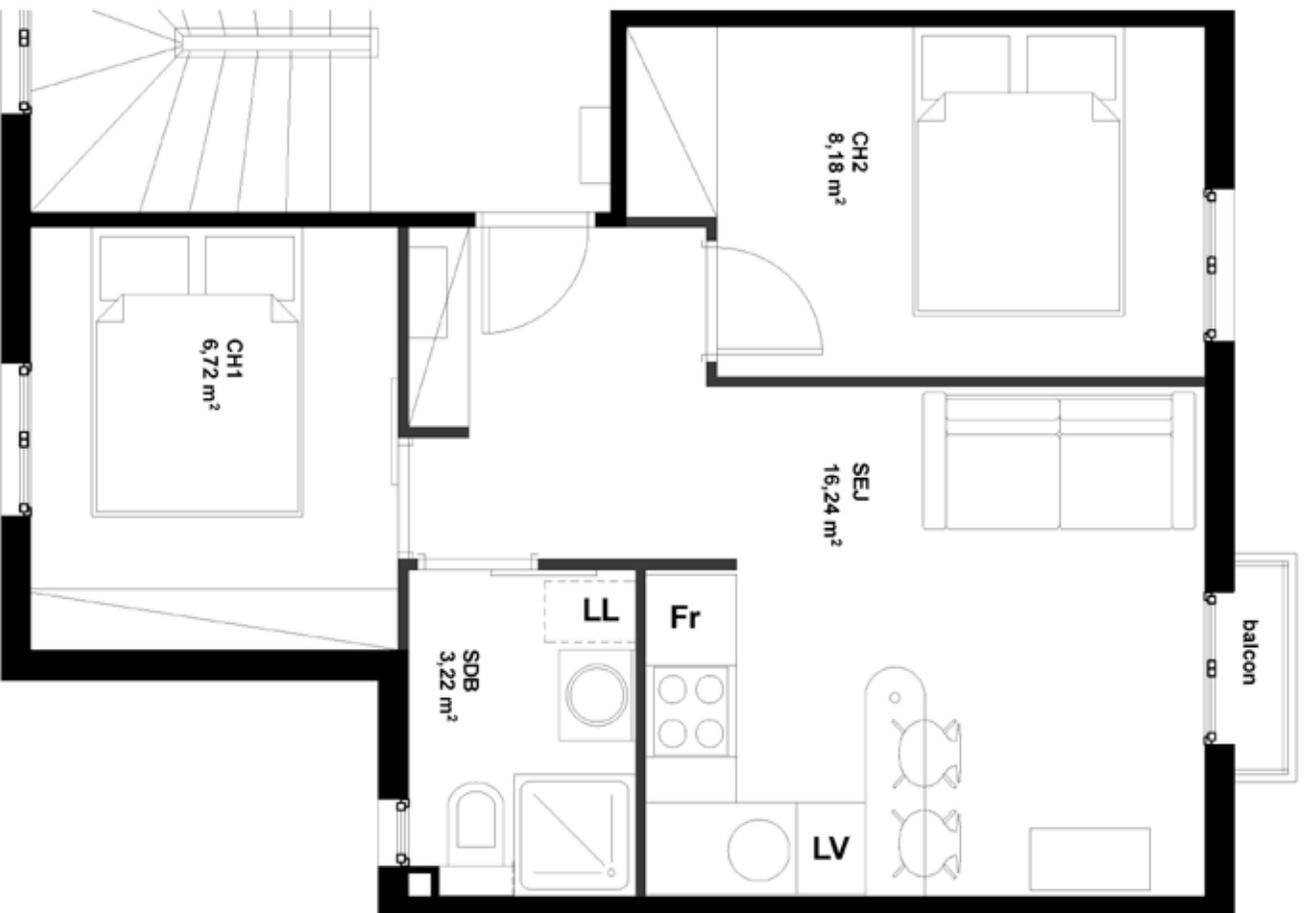


TABLEAU DE SURFACES

SEJOUR	16.24 m ²
CH1	6.72 m ²
CH2	8.18 m ²
SDB	3.22 m ²
TOTAL	34.36 m²



PLAN ETAT PROJETE

17/04/2015

**L'AGENCE
FABRICE
DRAIN
ARCHITECTURES**

15 Rue Bourg l'Abbe 75000 ROUEN
E: fabrice.d@fabrice-drain.com

Document non contractuel pouvant être modifié pour des raisons administratives ou techniques. Les surfaces et cotations sont données à titre indicatif

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 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

LE DISPOSITIF LMNP

Le principe

Acquérir un bien immobilier, le meubler et le louer permet de bénéficier du statut de loueur meublé

Les avantages

Dégager des revenus supérieurs à ceux de la location nue et offrir ainsi une meilleure rentabilité locative

Durée de bail courte (1 an) représentant une souplesse de gestion non négligeable
Sur le plan fiscal, l'amortissement de la valeur de l'immobilier (hors valeur du terrain) et du mobilier offre des revenus locatifs non fiscalisés pendant de nombreuses années
Report des déficits sur les 10 années suivantes
Report des amortissements* sans limite

* en plus des éventuels intérêts d'emprunt et charges



Pour aller encore plus loin et satisfaire au mieux les besoins de vos clients, SIC a imaginé le pack «**DÉCO CONCEPT**»

Dès la livraison, votre logement vide est transformé en un lieu de vie cosy et moderne. Imaginé pour plaire au plus grand nombre, le pack comprend tout le nécessaire pour un emménagement immédiat et ce, dans les meilleurs délais.

Document non contractuel

37, avenue Pierre 1^{er} de Serbie // 75008 Paris
Tél : 01 40 76 07 06 // Fax : 01 40 76 03 71
E-mail : contact@solution-investissement-conseil.com
www.solution-investissement-conseil.com

SIC SOLUTION
INVESTISSEMENT
CONSEIL
Groupe YCAP