



90 Sextius

AIX-EN-PROVENCE



MALRAUX
DÉFICIT FONCIER

YCAP
IMMOBILIER



AIX-EN-PROVENCE, VILLE D'EAU & D'ART

La ville d'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.

Au pied de la montagne Sainte-Victoire, Aix-en-Provence se déploie avec ses rues bordées de façades élégantes et ses fontaines baroques.

Ville d'eau, ville d'art, dans l'imaginaire de chacun, la ville s'est construite et se développe autour de cette double identité. Demeures bourgeoises, placettes fleuries, hôtels particuliers, fontaines anciennes, ruelles ombragées... Toutes les images de la Provence noble des XVII^{ème} et XVIII^{ème} sont rassemblées à Aix. Avec ce charme unique, elle a inspiré de grands noms de la littérature et de la peinture tels que Guigou, Stendhal, Mistral, Zola et Cézanne.

Mais Aix-en-Provence est aussi une ville qui sait conjuguer les époques et les cultures. Ouverte sur le monde, c'est une cité aux dimensions humaines où cohabitent en parfaite harmonie un patrimoine préservé et la ville de demain.

145 763
habitants

24^{ème}
ville de France

Siège de la
**COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DU PAYS D'AIX**



AIX-MARSEILLE-PROVENCE

UNE MÉTROPOLE QUI NE RESSEMBLE À AUCUNE AUTRE

- 92 villes et villages,
- 3 150 km² de superficie,
- La plus verte avec 73% d'espaces agricoles et naturels
- 1 869 000 habitants en 2015

Une économie diversifiée, qui a su résister à la crise et continue à créer des emplois.

Des fleurons internationaux : Airbus Helicopters, Gemalto, CMA-CGM, ST Microelectronics, Comex, SNEF, Pernod Ricard...

6 filières d'excellence (aéronautique mécanique, maritime-logistique, santé, énergie-environnement, industries numériques et créatives, tourisme et art de vivre), de nombreux pôles de compétitivité.

PIB +1,4 % par an depuis 2000, en augmentation constante.

UNE VILLE DYNAMIQUE

Un secteur économique très développé : 200 sièges d'entreprises américaines, allemandes, britanniques et japonaises sont implantés dans le pays d'Aix, ainsi que le site **thecamp***

Un patrimoine culturel reconnu : avec 149 Monuments Historiques, Aix-en-Provence est la ville la plus riche en patrimoine après Paris. La ville possède de nombreuses fontaines inscrites aux Monuments Historiques.

Une qualité d'enseignement reconnue : L'enseignement supérieur est l'un des éléments constitutifs de l'image de la ville, et contribue fortement à sa vitalité économique. L'académie d'Aix-Marseille comprend de nombreuses universités, 127 établissements scolaires, 65 000 étudiants.

DES PROJETS TOURNÉS VERS L'AVENIR



thecamp

***thecamp** est un lieu où des explorateurs de tous horizons et du monde entier viennent pour vivre, travailler et s'inspirer pour développer des solutions pour un avenir plus humain et plus durable.



90 Sextius

AIX-EN-PROVENCE

LE PROJET

Restauration complète
d'un immeuble

L'ADRESSE

90, cours Sextius
13100 AIX-EN-PROVENCE

LA SITUATION

À deux pas du centre-ville historique

LA FISCALITÉ

Malraux
Déficit Foncier

LE BUDGET

Budget travaux :
jusqu'à 60% de l'investissement

LES APPARTEMENTS

11 appartements
du studio au T3/4

UN PATRIMOINE À PRÉSERVER

90 Sextius s'inscrit dans un projet de conservation et de valorisation de l'architecture provençale typique d'Aix-en-Provence et qui verra une transformation du Cours Sextius avec une piétonnisation envisagée.



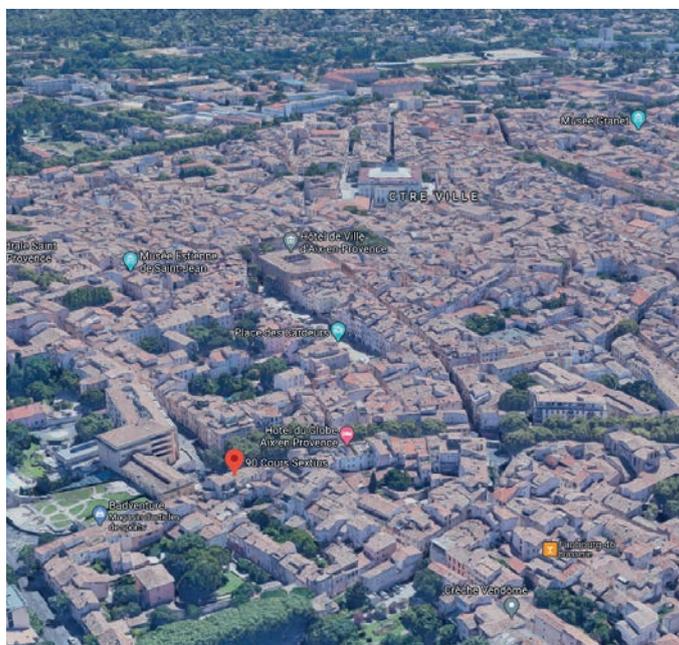


UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE

Un emplacement idéal, face aux Thermes, à proximité immédiate du centre-ville historique et de toutes commodités (commerces, lieux culturels, écoles, hôpital...).

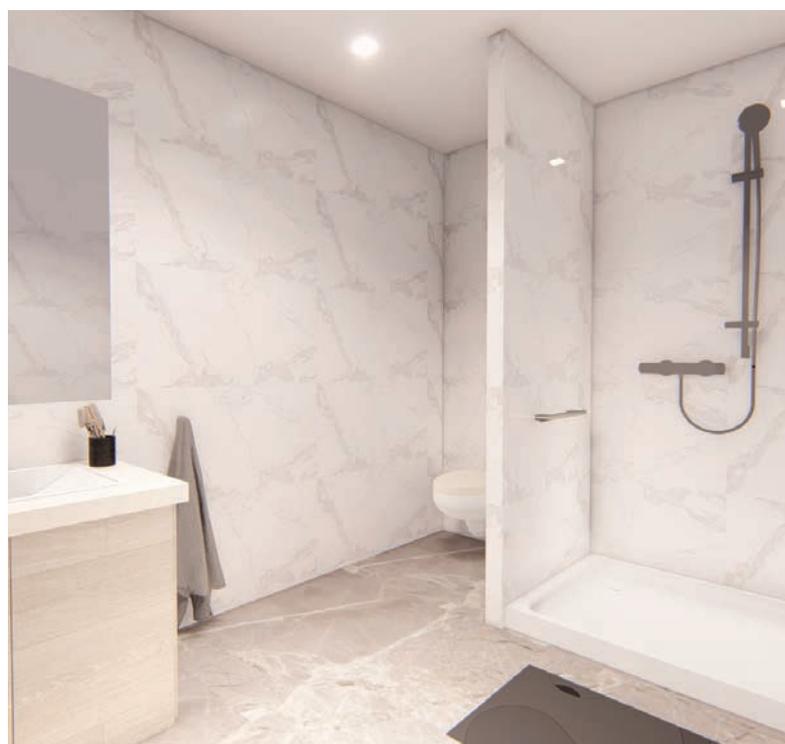
À 4 minutes à pied de la Place des Cardeurs.

À 8 minutes à pied du Cours Mirabeau.



UNE RESTAURATION COMPLÈTE DE QUALITÉ

L'esprit de cette restauration consiste dans son ensemble à conserver au maximum les éléments de caractère existants afin de préserver l'architecture originelle de l'immeuble.





LES TRAVAUX

LES MATÉRIAUX

Restauration de l'entrée traditionnelle en bois

Mise en place de nouvelles huisseries à double vitrage
selon contraintes techniques et d'urbanisme

Restauration de l'ensemble des volets bois à persiennes

Ferronnerie

Mise à la norme de hauteur de garde-corps des baies et restauration des existants

Reprise de l'escalier principal

Pose de carrelage sur les marches aspect carreaux ciment

Cloisons de distribution

Isolation acoustique selon plans d'aménagements intérieurs

Restauration des sols

Pose de parquet aspect "point de Hongrie" ou "bâtons rompus" dans les pièces sèches.

Pose de carrelage aspect carreaux de ciment dans les cuisines.

Pose de carrelage dans les pièces humides.

Revêtement faïence

Faïence grès aspect marbre/pierre, toute hauteur dans les salles d'eau

LE CONFORT

Chauffage électrique par climatisation réversible
(sous réserve des contraintes techniques et d'urbanisme)

Salle d'eau

Sèche-serviette électrique

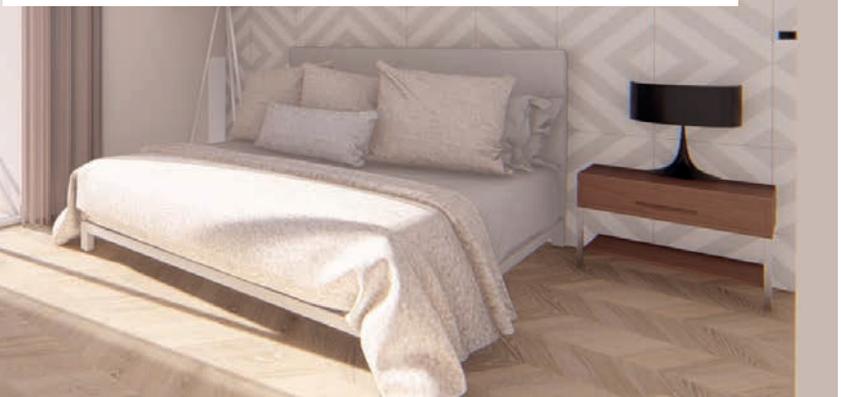
Meuble vasque avec rangements et miroir

Receveur de douche et paroi vitrée

WC suspendus

Cuisine

Aménagée et équipée selon plan



AMBIANCE & INSPIRATION



FACADE COURS SEXTIUS - PROJET

Couverture en
tuiles canal



Reprise
des enduits
traditionnels



Menuiserie bois
double vitrage



Sol en parquet
posé à batons
rompus

Délimitation des
zones cuisines en
carreaux ciments



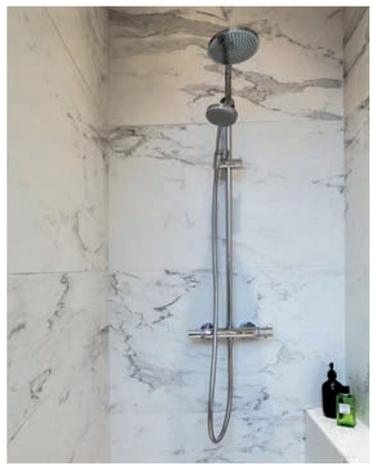
Cuisine avec
meubles de
rangements
hauts et bas



Colonne de douche
avec douchette
faïence aspect marbre



Meuble vasque
avec miroir éclairé



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.

**90 Sixtius*

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

90 Sextius

AIX-EN-PROVENCE

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.