



Les Patios de Mimont

CANNES

PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

YCAP
IMMOBILIER



UNE VILLE DE RENOMMÉE MONDIALE

Dotée d'une industrie de pointe, d'un aéroport, de plusieurs ports et d'un palais des congrès, la ville de Cannes est aujourd'hui mondialement connue pour ses festivals du film ainsi que pour sa Croisette bordée de palaces. Avec une telle rayonnance internationale, Cannes a malgré tout su conserver son âme méridionale offrant un cadre de vie exceptionnel.

Très prisée des visiteurs étrangers, Cannes figure parmi les plus grandes destinations mondiales du tourisme de loisirs en accueillant près de deux millions de visiteurs par an.

2^{ème} ville des congrès de France, Cannes reçoit tout au long de l'année de prestigieuses manifestations (le MIPIM, Le festival international de la publicité, le marché international des programmes de télévision ...).

Située au centre de la zone d'emploi de Cannes-Antibes et avec les entreprises du pôle aéronautique, le Centre spatial de Cannes - Mandelieu et les grands hôtels, la ville bénéficie d'un véritable dynamisme économique.

Possédant 37 établissements d'études supérieures, Cannes accueillera bientôt à La Bocca un ambitieux pôle universitaire d'enseignement et de recherche, sur les thématiques liées aux technologies numériques, aux médias et au tourisme de haute qualité en étroite partenariat avec l'Université de Nice-Sophia Antipolis (UNSA) et le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) de Nice-Toulon.



LA SITUATION

400 m - Le Marché Gambetta

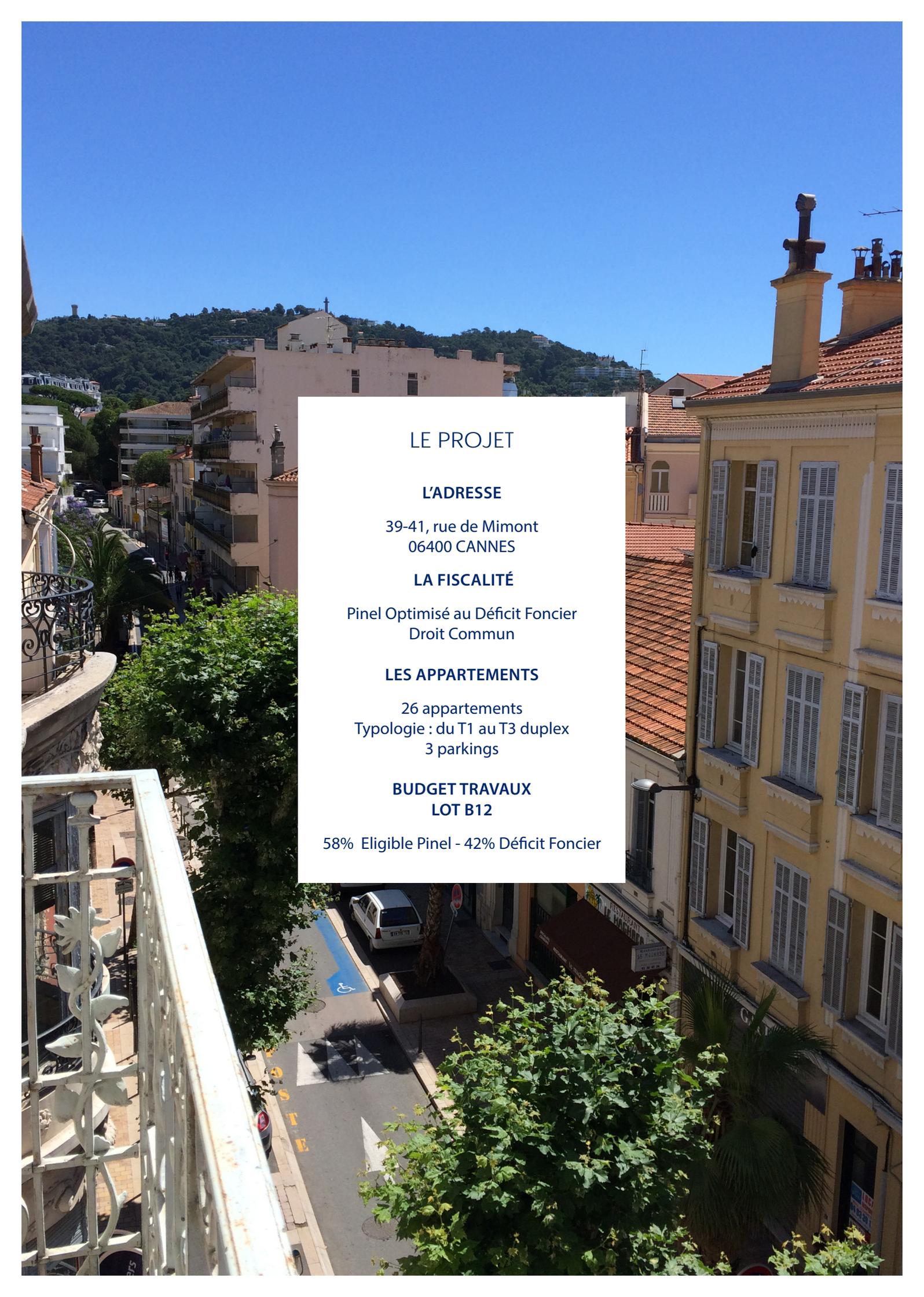
500 m - La rue commerçante d'Antibes

800 m - La Croisette - Le Palais des Festivals

400 m - Lycée, écoles

Gare TGV à moins de 350 m





LE PROJET

L'ADRESSE

39-41, rue de Mimont
06400 CANNES

LA FISCALITÉ

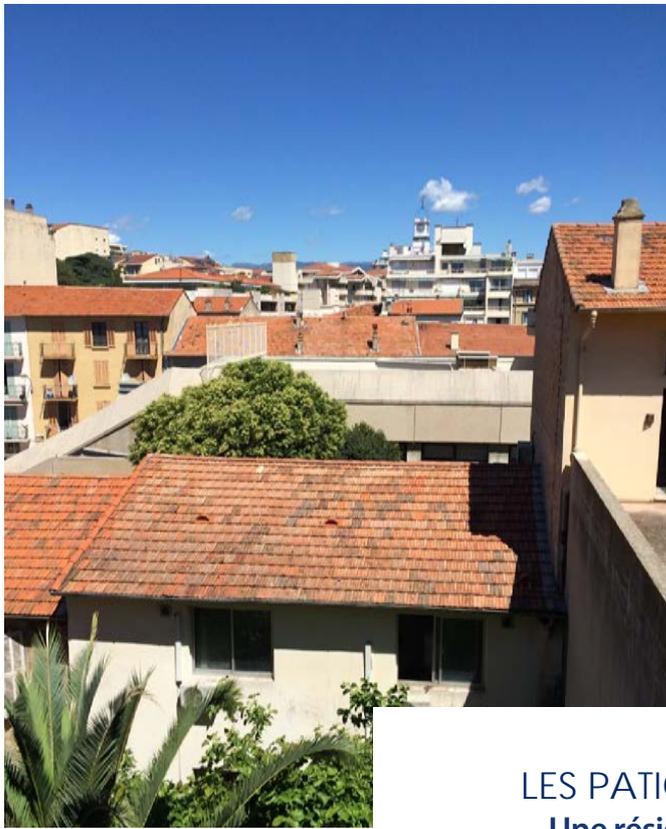
Pinel Optimisé au Déficit Foncier
Droit Commun

LES APPARTEMENTS

26 appartements
Typologie : du T1 au T3 duplex
3 parkings

BUDGET TRAVAUX LOT B12

58% Eligible Pinel - 42% Déficit Foncier



LES PATIOS DE MIMONT

Une résidence de charme

Avec sa façade travaillée de style Art-Nouveau et son jardin intérieur, cette résidence de charme allie le caractère du passé avec le confort moderne.

Elle se compose de 26 appartements du T1 au T3 duplex et d'un local commercial tout en proposant une grande variété de surfaces avec balcon ou terrasse pour la plupart.



LOT 12
PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER





LES PRESTATIONS

Sur les façades

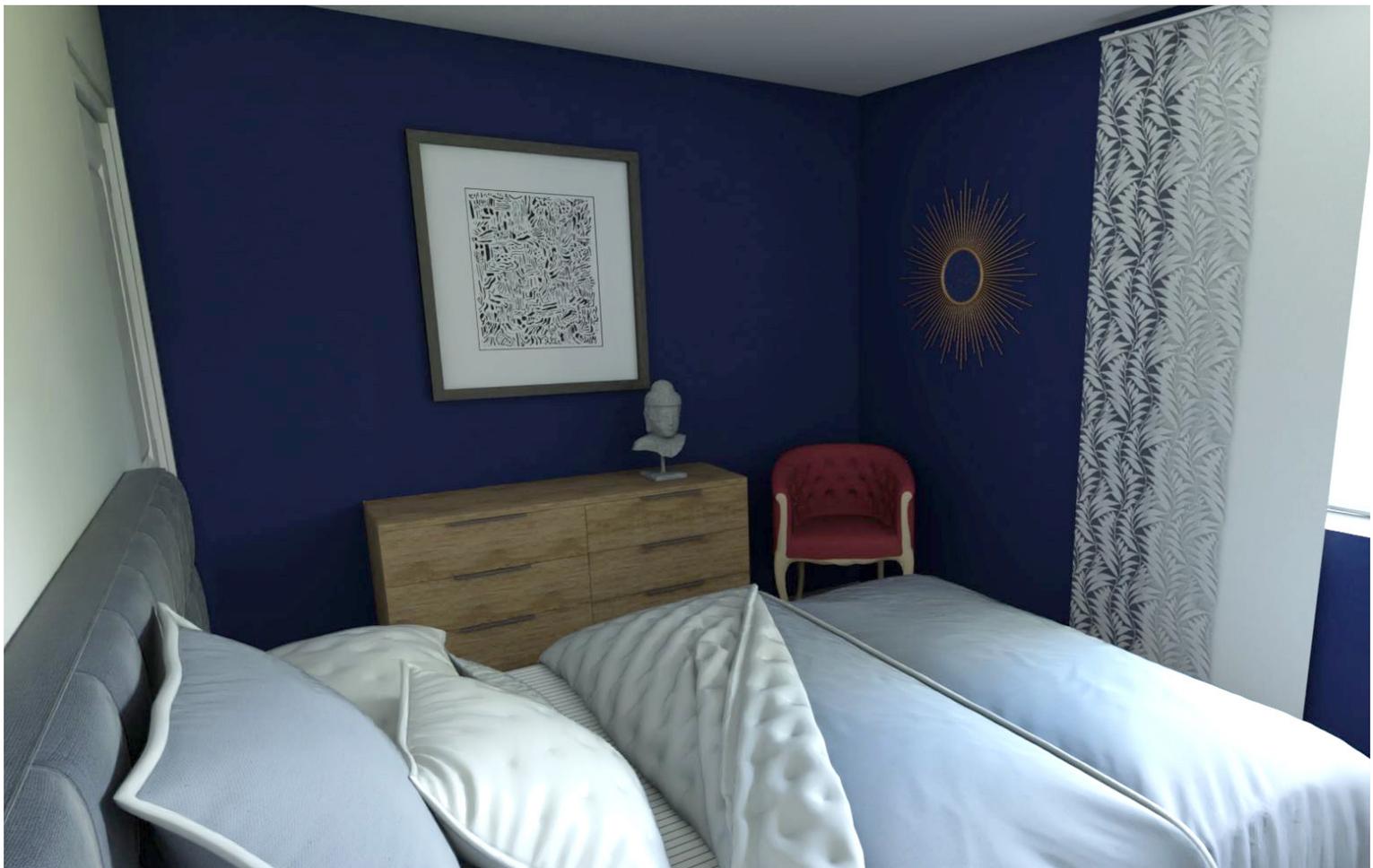
Nettoyage des pierres
Révision des éléments en fer forgé
Enduit traditionnel à la chaux

Parties communes

Dans le hall d'entrée, restauration du sol existant en marbre
Ascenseurs

Parties privatives

Carrelage sol grès cérame émaillé imitation bois
Restauration des sols en marbre existants
Restauration des sols en bois existants
Placards aménagés avec portes coulissantes
Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux
Fenêtres châssis bois ou aluminium avec double vitrage
Escalier des duplex en métal avec marches en bois
Climatisation dans les appartements
Production d'eau chaude et de chauffage individuelle électrique



LOT 12
PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

GRILLE DE PRIX

Pour information

N° de lot	N° de lot de copropriété	Bâtiment	Etage	Expo	Type	Surface	TRAVAUX PINEL	TRAVAUX DEFICIT FONCIER	QUOTE-PART TRAVAUX TOTAL	Rappel prix Foncier	Prix total (Acquisition incluse)	Montant fiscal PINEL	Loyer Pinel	Rentabilité
B12	26	B	R+2	N-S	T2	46,80	127 594 €	91 758 €	219 351 €	115 318 €	334 669 €	242 912 €	670 €	2,40%



LE PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

Le principe

Réaliser des travaux de restauration des parties intérieures et d'entretien et réparation des parties extérieures d'un bien et le louer nu pendant une certaine durée, permet de bénéficier des avantages du Pinel optimisé au déficit foncier.

Les avantages

Réduction d'impôt calculée sur le prix d'acquisition du bien et les travaux de restauration des parties intérieures :

- 12 % si location pendant 6 ans ;
- 18 % si location pendant 9 ans ;
- 21 % si location pendant 12 ans.

Déduction du prix des travaux d'entretien et de réparation des parties extérieures :

Des revenus du bien acquis ou de revenus locatifs déjà existants ;

Ou du revenu global dans la limite de 10 700 € par an si les charges déductibles sont supérieures aux revenus fonciers.

Report du déficit

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

Conserver le bien loué au moins 3 ans après l'imputation d'un déficit sur le revenu global

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

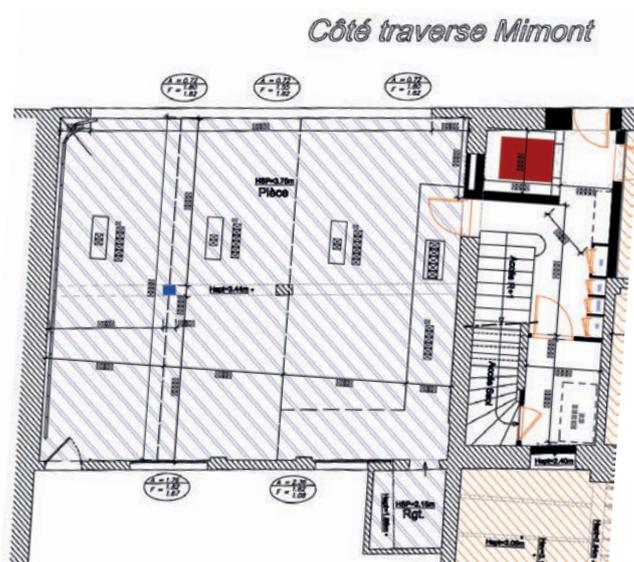
Plafonds de loyers mensuels par m² de surface habitable

Zone :	A bis	A	B1	B2 / C
Plafond :	17,43 €	12,95 €	10,44 €	9,07 €

Application d'un coefficient multiplicateur égal à $0,7 + 19/5$ où 5 est la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2,** hors intérêts d'emprunt

PARKING DROIT COMMUN

Accès aux parkings par la traverse de Mimont située à l'arrière du bâtiment.
Parkings sécurisés fermés par une porte coulissante.



GRILLE DE PRIX

N° Lot	Bâtiment	Type	Etage	Prix
C02	C	Parking	RDC	30 700,00 €
C03	C	Parking	RDC	30 700,00 €

Pour information

Loyer	Rentabilité
100 €	3,90 %
100 €	3,90 %





Les Patios de Mimont

CANNES

WWW.YCAP-IMMOBILIER.COM

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.