

131, avenue Jean Jaurès
LYON (7)

DÉFICIT FONCIER
PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

SIC SOLUTION
INVESTISSEMENT
CONSEIL
Groupe YCAP

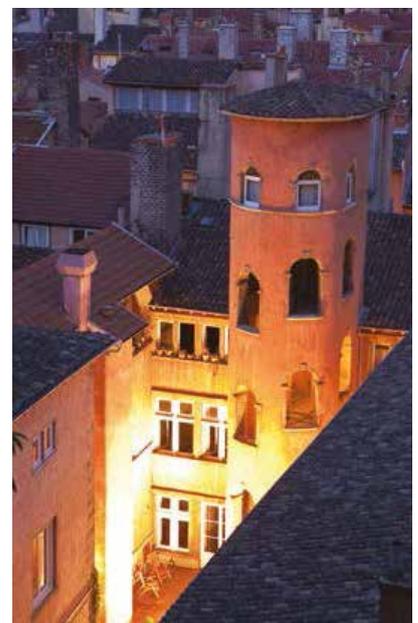
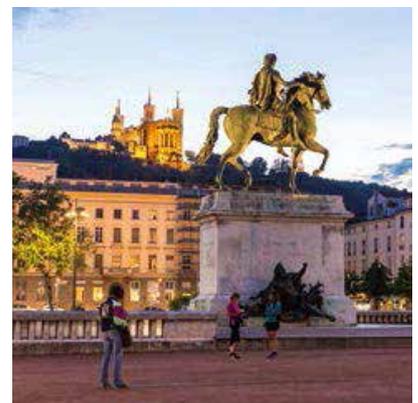


Lyon

Forte de 2 000 ans d'histoire, Lyon a su protéger un patrimoine architectural et culturel remarquable. Entre cathédrales, traboules et bouchons lyonnais, la ville offre un concentré d'authenticité et de tradition. Située au confluent du Rhône et de la Saône, elle bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel au rythme de l'eau.

Dotée d'une position géographique idéale au coeur de l'Europe et d'un fort dynamisme économique, Lyon est une terre d'accueil privilégiée pour les entrepreneurs.

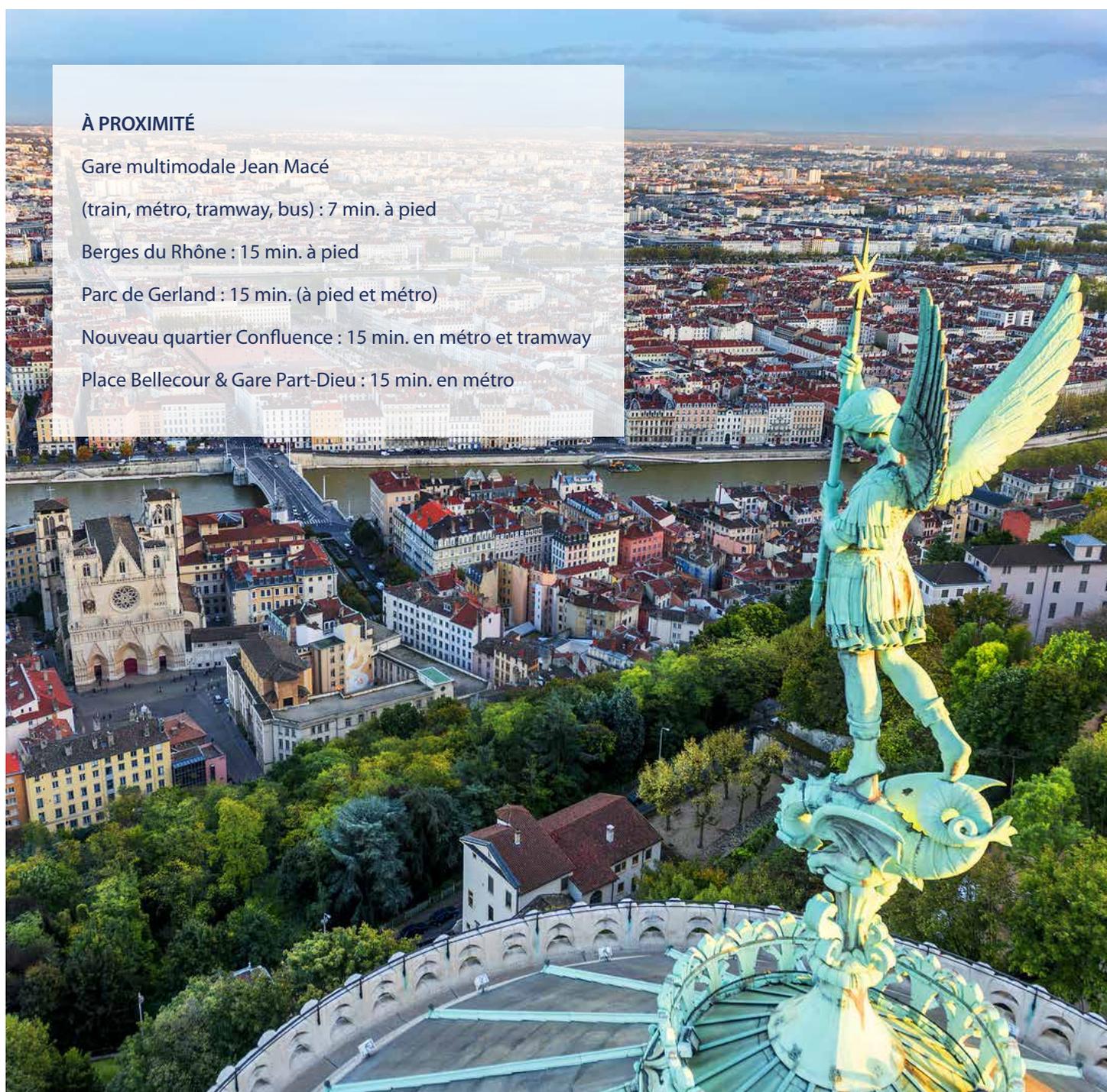
Première ville intelligente et connectée de France, particulièrement performante dans les domaines des sciences de la vie et des écotecnologies, sa capacité d'innovation n'est plus à démontrer.





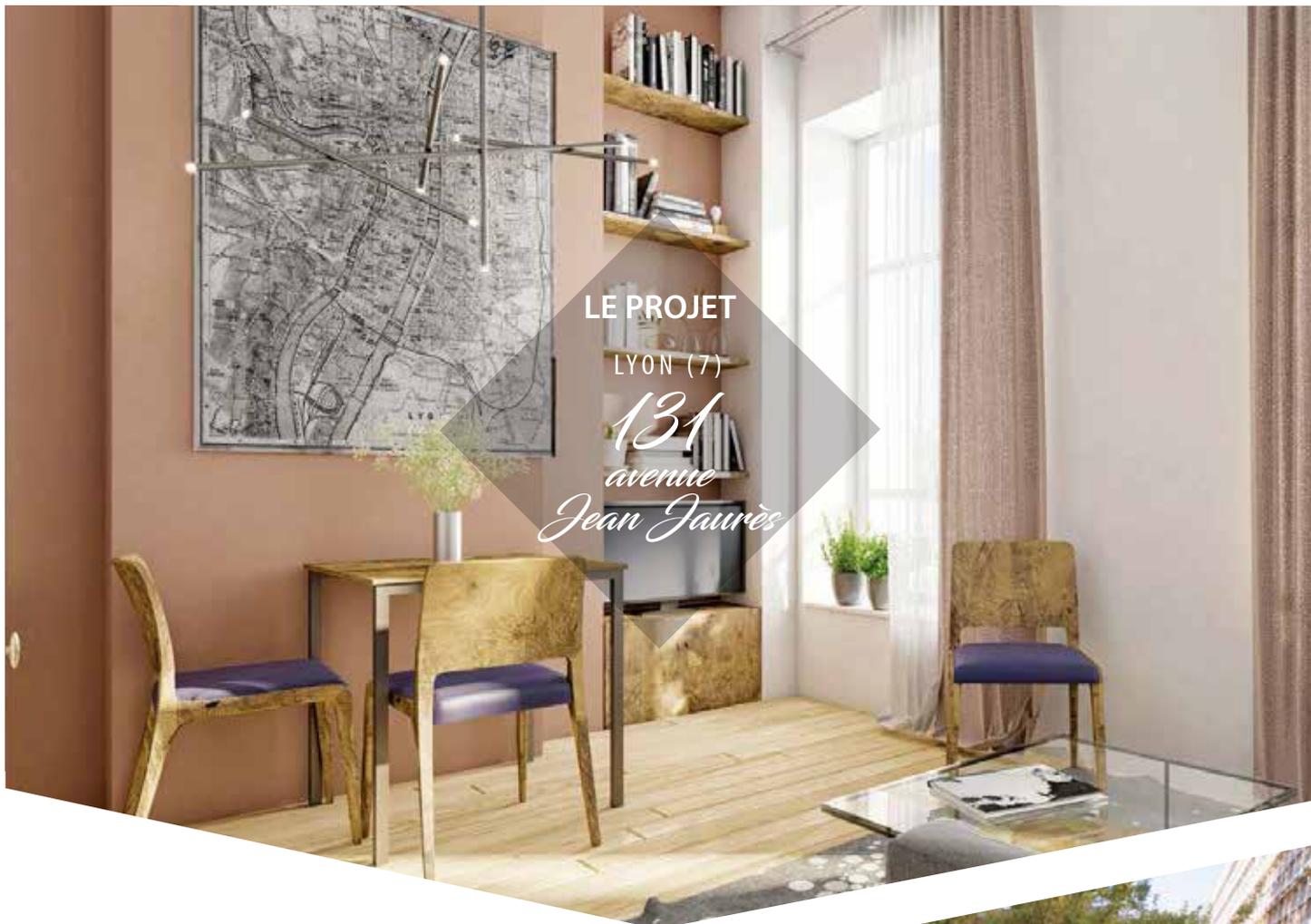
Situé à l'est du Rhône, le 7^e arrondissement de Lyon est devenu au fil de ses mutations un secteur dynamique et mixte, prisé par de nombreux Lyonnais pour sa qualité de vie et sa praticité. Le quartier de Gerland présente des lieux de vie agréables, organisés autour des stations de métro Jean Jaurès et Debourg.

Idéalement situé, bien desservi par les transports, le 131 avenue Jean Jaurès permet d'accéder facilement aux différents points névralgiques de la ville : le Parc de Gerland, véritable poumon vert avec ses infrastructures de loisirs, les principales écoles et universités ainsi que la Presqu'île.



À PROXIMITÉ

- Gare multimodale Jean Macé
(train, métro, tramway, bus) : 7 min. à pied
- Berges du Rhône : 15 min. à pied
- Parc de Gerland : 15 min. (à pied et métro)
- Nouveau quartier Confluence : 15 min. en métro et tramway
- Place Bellecour & Gare Part-Dieu : 15 min. en métro



LE PROJET

LYON (7)

131
avenue
Jean Jaurès

Restauration d'un immeuble de 26 appartements

LES PARTIES COMMUNES

Vidéophone

Aménagement de terrasses au rez-de-chaussée

Traitement de l'ensemble des façades

Restauration de la charpente et de la couverture

Restauration des revêtements des cours et circulations selon
les matériaux

Portes d'entrées en âme pleine avec serrure 3 points

Ascenseur





LES PARTIES PRIVATIVES

Doublage thermique en plaques de plâtre sur ossature métallique

Restauration des parquets existants

Carrelage au sol dans les pièces d'eau

Placards aménagés selon plan

SALLE DE BAIN

Salle de bain aménagée avec baignoire et/ou receveur de douche selon plan

Meuble avec vasque

Sèche serviette électrique

CUISINE

Cuisine aménagée et équipée

Evier (1 ou 2 bacs) sur meuble bas 2 portes, plan de travail

Meuble haut 1 à 2 portes selon typologie

Électroménager :

Plaque vitrocéramique 2 ou 4 feux avec réfrigérateur selon typologie

EAU CHAUDE & CHAUFFAGE

Production d'eau chaude et chauffage individuels électriques



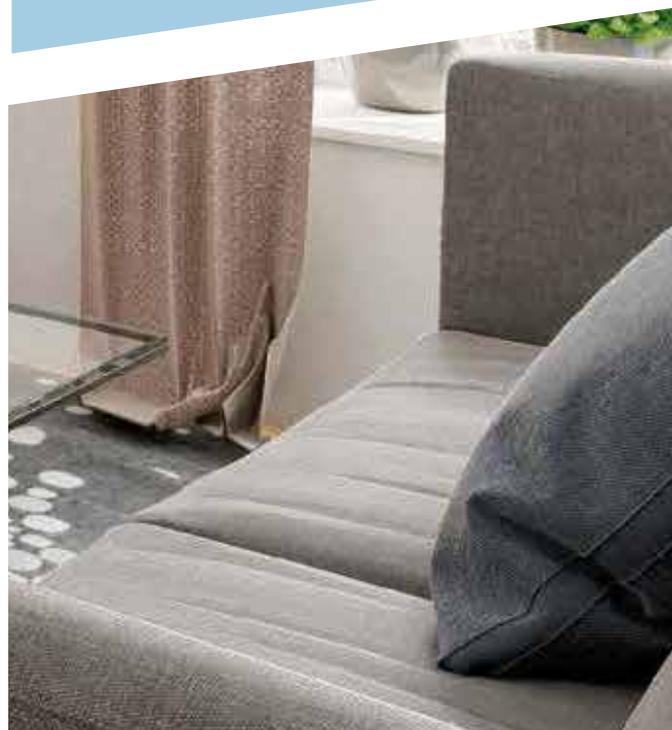
L'ESSENTIEL

Adresse :

131, avenue Jean Jaurès 69007

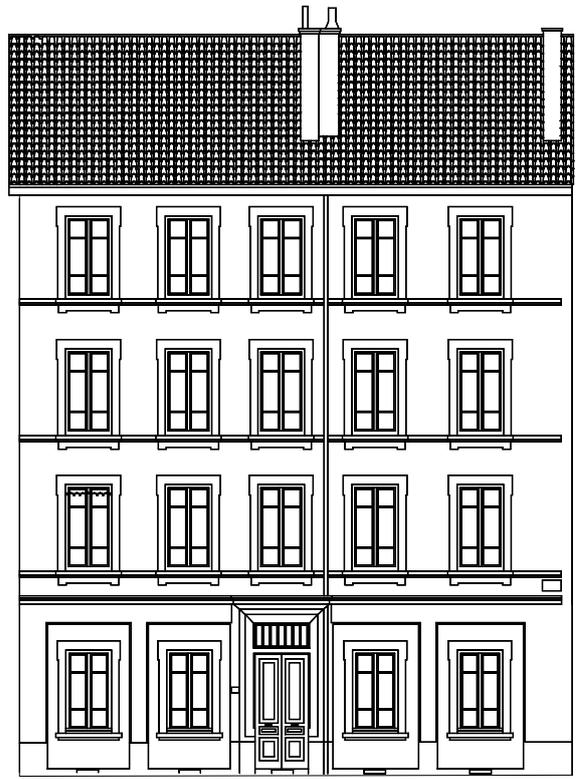
Typologie : du Studio au T2

Budget travaux : 41%





Jardin sur cour



Projection façade



Intérieur d'un appartement avant restauration



Façade extérieure de l'immeuble



Jardin sur cour



PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

LE PRINCIPE

Réaliser des travaux de réhabilitation 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 réhabilitation des parties privatives :

- » 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 communes :

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 :	16,83 €	12,50 €	10,07 €	8,75 €

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

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

131, rue Jean Jaurès

LYON (7)

www.solution-investissement-conseil.com

SIC SOLUTION
INVESTISSEMENT
CONSEIL
— Groupe YCAP —

Solution Investissement Conseil

37, avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06 - Fax : 01 40 76 03 71

E-mail : sic@ycap.fr - Site : 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.