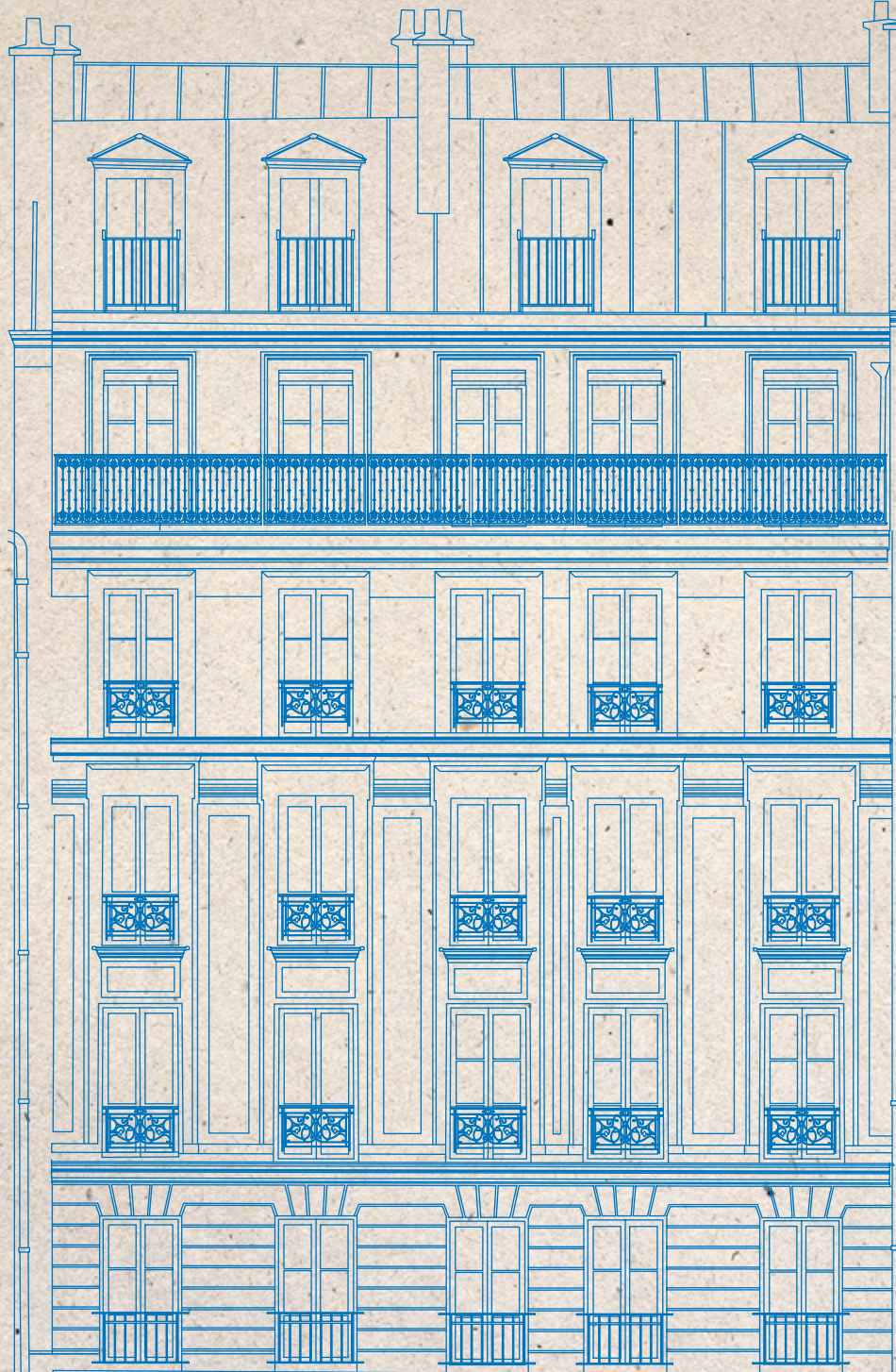


NOUVEAU SIÈCLE

DÉFICIT FONCIER
RUE DU
CHEMIN-VERT
PARIS
11^e ARRONDISSEMENT



INCUBATEURS DE START-UP 144 300
 CIRQUE D'HIVER HABITANTS
 PALAIS DES GLACES ATELIER DES LUMIÈRES
 PÉPINIÈRES RÉPUBLIQUE
 D'ENTREPRISES
 QUARTIER ANIMÉ ET DYNAMIQUE
 RUE OBERKAMPF FABLABS
 MÉTROPOLITAINS

11^e ARRONDISSEMENT

COMMERCE ÉCO-RESPONSABLES, POP-UP STORE...
 NATION ÉCOLES SUPÉRIEURES
 ESCP, INFOSUP...
 MOBILITÉ DOUCE : PISTES CYCLABLES
 OPÉRATION « PARIS RESPIRE »
 ESPACES DE COWORKING
 ESPACES VERTS RUE DE LA ROQUETTE
 SQUARE MAURICE GARDETTE
 SQUARE DE LA ROQUETTE ARRONDISSEMENT GOURMAND
 BASTILLE STATIONS MÉTROS,
 BUS ET VÉLIB



11^e ARRONDISSEMENT

Le cœur bohème de Paris au rythme d'Oberkampf

Niché entre les **ruelles animées du Marais** et les eaux calmes du **Canal Saint-Martin**, le 11^e arrondissement est le refuge des âmes créatives et branchées. Vibrant au rythme effervescent de la rue Oberkampf, ce quartier incarne le **charme urbain** par excellence.

Les déplacements ? Un jeu d'enfant ! Entre **métros, Vélib' et bus**, il est facile de se déplacer, tout en privilégiant la **mobilité douce** et le plaisir du trajet.

À proximité du **square Maurice Gardette** ou encore du **Bassin de l'Arsenal**, son **emplacement privilégié** offre des **espaces de respiration exceptionnels** et permet à chacun de se ressourcer et profiter pleinement de la **nature en plein Paris**. Un parfait équilibre entre l'effervescence urbaine et la sérénité de la nature.



UN QUARTIER CENTRAL ET VIVANT

L'effervescence culturelle au coin de la rue

S'il y a un lieu qui bat au rythme **de l'authenticité et de la culture**, c'est bien le 11^e! Les mélomanes s'émerveillent devant les concerts intimistes d'Oberkampf et les amateurs d'art se perdent dans la magie de l'Atelier des Lumières. Côté papilles, une **escapade gastronomique** s'impose. De la brûlerie artisanale au bistrot étoilé Michelin, chaque rue offre une **expérience culinaire unique**.

Avec ses **commerces de proximité** qui regorgent de produits artisanaux et ses marchés locaux, le 11^e offre une **expérience «village» en plein cœur de la métropole**.

Ses **boutiques variées** et son **ambiance conviviale** rythment une **vie de quartier** authentique entre culture et gourmandise.



Proche des lignes de métro :
1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11

- ⑨ Voltaire
 - ⑨ Saint-Ambroise
 - ③ Rue Saint-Maur
 - ⑤ Richard Lenoir
 - ② Père-Lachaise
- de 7 min. à pied

Square Maurice Gardette
à 150 m.

Square de la Roquette
à 400 m.

Rue Oberkampf
8 min. à pied

Quartier du Marais
10 min. à vélo
23 min. à pied

Canal de l'Ourcq
20 min. à vélo

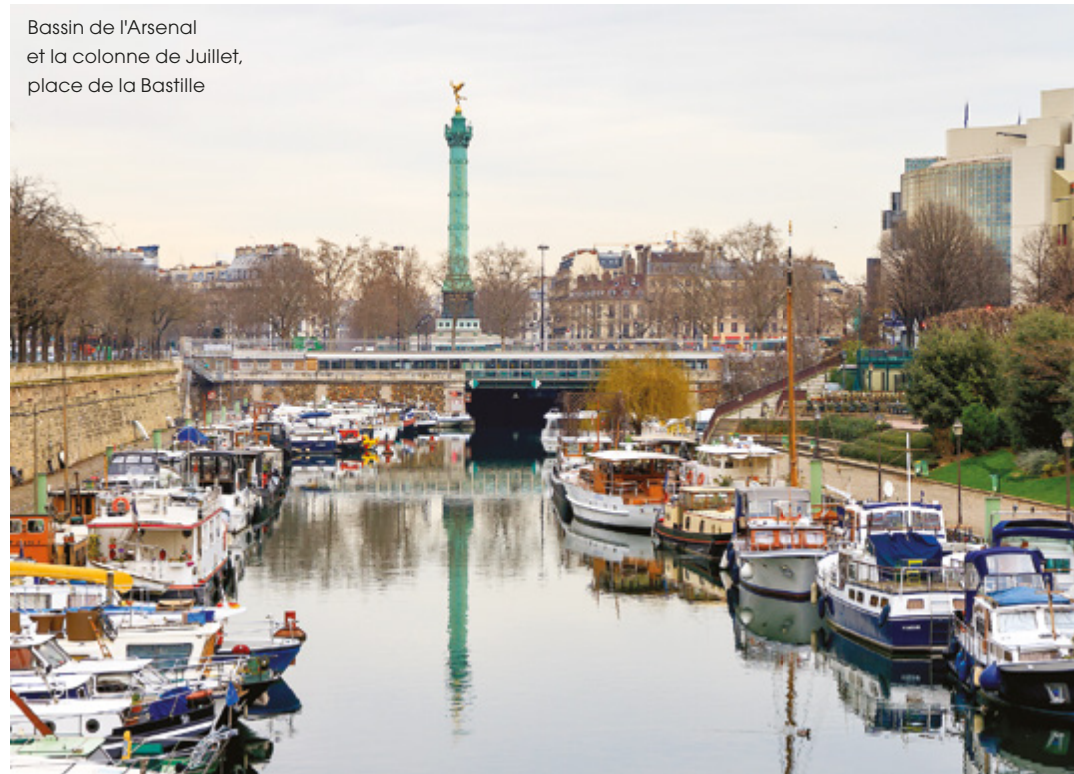
Canal Saint-Martin
15 min. à pied

81 RUE DU CHEMIN-VERT





Place de la République



Bassin de l'Arsenal
et la colonne de Juillet,
place de la Bastille



Cour Damoye



Atelier des Lumières



Canal Saint-Martin



Cirque d'Hiver



Cycliste à Paris



Église Saint-Ambroise, avenue Parmentier



Pure Café,
rue Jean Macé



Café Charbon,
Rue Oberkampf



Square de la Roquette



Square Maurice Gardette



L'ÉLÉGANCE HAUSSMANNIENNE

Au 81 rue du Chemin-Vert à Paris, un immeuble haussmannien typique de l'époque, à l'**architecture noble et élégante**, prend place et s'y élève depuis le XIX^e siècle.

Bâti en pierre de taille, son apparence solide et durable est sublimée par plusieurs éléments architecturaux caractéristiques, telles des corniches, du bossage et autres belles modénatures. Les étages supérieurs en attique, soulignés par des balcons en fer forgé, élancent et couronnent la façade.

La réhabilitation de l'immeuble vient mettre en valeur tous ces éléments architecturaux d'origines. La pierre de taille de la façade côté rue est restaurée et restituée, redonnant ainsi à l'immeuble son **élégance originelle**. Cette réhabilitation contribue à la préservation du caractère historique de l'édifice tout en répondant aux modes de vie modernes des résidents, notamment sur l'accessibilité avec l'ajout d'un ascenseur.

Ces interventions permettent un dialogue entre l'ancien et le nouveau, entre la beauté authentique de ce patrimoine et les besoins de notre siècle.

FAÇADE EN PIERRE DE TAILLE
HISTOIRE ARCHITECTURALE DE LA VILLE DE PARIS
EMPLACEMENT CENTRAL





DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME QUI RÉPONDENT AUX BESOINS CONTEMPORAINS

Les appartements, du T1 au T2, sont pensés avec une **optimisation des mètres carrés** pour s'adapter à la vie des futurs habitants.

Le design et la modernité sont des caractéristiques essentielles du projet. **Des matériaux durables et respectueux de l'environnement** sont sélectionnés avec soin et les finitions offrent une **esthétique contemporaine et élégante** à l'ensemble des intérieurs et des espaces communs. **Une étiquette D minimum au diagnostic de Performance Energétique** assure un bien-être toute l'année.

Les larges fenêtres, caractéristiques distinctives de l'immeuble, permettent une abondance de **lumière naturelle** dans les appartements, créant ainsi une atmosphère chaleureuse et agréable.

Comme dans tous les logements commercialisés par Nouveau Siècle, les **cuisines sont aménagées**. Les pièces d'eau sont équipées de bacs à douche extra-plats et de sèche-serviettes, ajoutant confort et praticité. De nombreux espaces de rangement sont aussi intégrés dans les appartements.

En adéquation avec les aménagements du quartier et ses nombreuses pistes cyclables et en accord avec les nouveaux usages, un **emplacement est prévu pour les vélos** dans la cour de l'immeuble. Enfin, certains appartements disposent d'une cave, offrant une surface supplémentaire pour le rangement.

CUISINES ÉQUIPÉES
LARGES FENÊTRES
MATÉRIAUX DURABLES
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE HAUTE



L'OPÉRATION SE COMPOSE DE 27 LOGEMENTS ALLANT
DU T1 AU T2 AVEC DES SURFACES DE 22 M² À 50 M²



UN ÎLOT DE FRAÎCHEUR AU COEUR DE PARIS

La renaturation du site et la création **d'espaces de fraîcheur** accordée à la cour intérieure mettent en valeur la singularité parisienne du bâtiment. **La végétalisation intensive** de la cour intérieure devient un véritable cœur d'îlot verdoyant, grâce aux plantes grimpantes sur les treillis bois, telles que le jasmin ou des passiflores, et d'autres plantes en bac. L'objectif est d'intensifier la présence de la nature et de créer un **environnement propice à la biodiversité urbaine**.

Outre la réduction des déchets organiques, l'installation d'un **composteur collectif** favorise une gestion durable des ressources et sensibilise les habitants à l'importance de la valorisation des matières organiques.

COUR INTÉRIEURE VÉGÉTALISÉE
RENATURATION
RESPECT DE LA BIODIVERSITÉ URBAINE



DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier est un dispositif permettant à tout investisseur d'acquérir un bien immobilier locatif ancien et de déduire de ses revenus fonciers le montant des travaux pour la rénovation du logement engagés ainsi que les intérêts d'emprunt.

Cette déduction est illimitée sur les revenus fonciers mais plafonnée à 10 700 € sur les revenus globaux.

Par ailleurs, le déficit foncier est reportable pendant 10 ans sur les revenus fonciers. L'investisseur s'engage à mettre le bien en location non meublée pour une période de 3 ans suivant la fin des travaux de réhabilitation.

**DÉFICIT
FONCIER**

**NOUVEAU
SIÈCLE**

NOUVEAU SIÈCLE

Filiale de Bouygues Immobilier, **Nouveau Siècle propose une vision inédite de la réhabilitation des sites patrimoniaux et des monuments historiques.** Admiratives et respectueuses du patrimoine bâti, ses équipes souhaitent dresser un pont entre des histoires exceptionnelles, les aspirations d'aujourd'hui et les usages de demain.

Aux côtés des collectivités locales, des architectes du patrimoine et des Bâtiments de France, Nouveau Siècle s'engage dans la réhabilitation du patrimoine historique pour donner un second souffle et de nouveaux usages à ces réalisations emblématiques, au fort potentiel architectural et en valorisant les centres anciens.

L'ambition première de Nouveau Siècle est de **protéger et de valoriser des bâtiments historiques à fort potentiel architectural.**

Les anciens possédaient un savoir-faire en matière de construction qu'il faut préserver. Pour répondre à cette ambition, les artisans partenaires de Nouveau Siècle ont su transformer leurs techniques ancestrales en s'inspirant des nouvelles technologies. Aujourd'hui, ces prouesses techniques permettent aux équipes de Nouveau Siècle de **réhabiliter des bâtis d'époque, tout en les adaptant aux usages contemporains.**



« Nouveau Siècle est un créateur d’histoires, s’appuyant sur le passé pour vous inviter à vivre celle de demain. Notre ambition est de rénover, avec le plus grand respect, l’architecture d’hier en lien avec les besoins et attentes de notre temps. »

Yannick Bigeard, Directeur Général de Nouveau Siècle

Réhabiliter un site historique génère une empreinte carbone de 30 à 70 % inférieure à celle issue de la démolition/reconstruction d’un immeuble neuf de taille équivalente. S’engager dans la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien contribue ainsi à limiter l’empreinte carbone des logements tout en endiguant le phénomène d’étalement urbain et d’artificialisation des sols.

Aujourd’hui, le phénomène de désertification des centres-villes touche de nombreuses communes et quartiers historiques. En s’engageant à préserver et valoriser le patrimoine pour ranimer ces lieux de vie, Nouveau Siècle contribue à la redynamisation des centres-villes. Cela passe aussi par la création d’espaces extérieurs au cœur des villes. En collaboration avec des écologues et des paysagistes, Nouveau Siècle s’engage à protéger et renforcer la biodiversité locale et à concevoir des logements et bâtiments adaptés aux besoins et attentes des futurs habitants.

NOS RÉFÉRENCES



Place Vendôme,
Paris



Hôtel Dieu,
Clermont-Ferrand



Carré Philippon,
Rouen



Pierre 1^{er} de Serbie,
Paris



Passage de Verre,
Paris



Avenue Matignon,
Paris



Rue de Sèvres,
Paris



L'Opéra,
Reims



L'Opéra,
Reims



Hôtel des Postes,
Strasbourg



UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN

Que ce soit dans les opérations de type VIR ou dans les opérations de type ASL, dans le cadre desquelles nous proposerons un marché de contractant général, nous nous engageons à **un prix ferme, définitif et non révisable** ainsi que sur **un délai de livraison contractuel**.

Nos services juridiques et le cabinet d'avocats qui nous accompagnent, certifient la fiscalité de chacun de nos projets. Ils conseillent nos partenaires et nos clients sur les différentes étapes de la vie du bien.

Parce que l'investissement de nos clients est un investissement patrimonial à long terme, nous nous engageons auprès d'eux au-delà de la livraison de leur bien pour leur **proposer une offre servicielle complète** (aide à la déclaration fiscale, réponses à l'administration, gestion locative, syndic de copropriété, passage en meublé...) dans le but d'**assurer la rentabilité de leur actif**.



GROUPE BOUYGUES

Fondé en 1952 par Francis Bouygues, **Bouygues est un groupe de services diversifié**, présent dans plus de **80 pays** et riche de **196 000 collaborateurs** au service du progrès humain dans la vie quotidienne. Porteuses de croissance, ses activités répondent à des besoins essentiels et en constante évolution : activités de construction (Bouygues Construction, Bouygues Immobilier et Colas), énergies et services (Equans), médias (TF1) et télécoms (Bouygues Telecom).

Bouygues Immobilier, filiale du Groupe, développeur-ensemblier urbain et acteur de référence sur le marché français, nous sommes présents, depuis près de 70 ans, sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, de l'aménagement à l'exploitation en passant par la promotion. Notre métier est de concevoir des lieux de vie qui prennent en compte tous les usagers à toutes les échelles, d'écouter nos clients et les collectivités pour imaginer avec eux des espaces utiles, humains et plus durables. Nous proposons des lieux où vivre, travailler et se retrouver. Engagés à limiter notre impact négatif sur l'environnement et à maximiser notre impact positif, notre objectif est de réduire nos émissions de gaz à effet de serre de 28% d'ici 2030 et concevoir 25% de nos projets en biodiversité positive d'ici à 2025.

La rénovation a toujours été un savoir-faire du Groupe. De nombreuses opérations de réhabilitation, traitées par Bouygues Immobilier, font parties intégrante du patrimoine français : l'Hôtel des Postes à Strasbourg, l'Opéra de Reims, La Place Vendôme...

Dans la continuité des engagements de l'Entreprise, **Nouveau Siècle concilie architecture d'hier avec les impératifs environnementaux d'aujourd'hui en rénovant des bâtiments historiques et site patrimoniaux remarquables et à fort potentiel architectural.** Nouveau Siècle s'engage ainsi à protéger ces bâtiments et quartiers, en leur permettant de retrouver un second souffle, avec de nouveaux usages, ancrés dans les besoins de notre temps et ainsi redonner vie aux centres-villes et bâtiments anciens.



MÉDIATION

Conformément à l’article L 616-1 du code de la consommation, le consommateur est informé par le professionnel qu’il a la possibilité, en cas de contestation, de recourir à la procédure de médiation de la consommation en saisissant le médiateur MEDIMMOCONSO par voie postale à l’adresse suivante :

Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant, 78400 Chatou

Ou depuis son site internet : **https://medimmoconso.fr/**

MENTIONS LÉGALES - DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier est la différence négative entre les revenus fonciers d’une part et les charges déductibles fiscalement d’un investissement immobilier, d’autre part.

En vertu de l’article 156,I 3° du Code général des impôts, les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation peuvent imputer les déficits occasionnés par ces dépenses sur leurs revenus globaux, dans certaines limites et sous certaines conditions.

Le propriétaire doit louer nu et de manière permanente (la location meublée est exclue) le bien objet de travaux, jusqu’au 31 décembre de la troisième année suivant celle de l’imputation des déficits fonciers.

Le régime d’imputation du déficit foncier sur le revenu global concerne les revenus fonciers provenant de tous les immeubles, urbains ou ruraux, qu’ils soient possédés directement par une personne physique ou par une société fiscalement transparente : société civile immobilière non soumise à l’impôt sur les sociétés (SCI, SCPI).

Sont admis en déduction des revenus fonciers, pour la détermination du revenu foncier imposable :

- Les dépenses de réparation et d’entretien effectivement supportées par le propriétaire.
- Les primes d’assurance.
- Les provisions pour dépenses, comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété.
- Les dépenses d’amélioration afférentes aux locaux d’habitation, à l’exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d’agrandissement ainsi que des dépenses pour lesquelles le propriétaire bénéficie du crédit d’impôt sur le revenu prévu à l’article 200 quater (réduction d’impôt pour travaux lié à la consommation énergétique des bâtiments) ou de celui prévu à l’article 200 quater A.
- Les impôts, autres que ceux incombant normalement à l’occupant, perçus au profit des collectivités territoriales, il s’agit principalement de la taxe foncière ;
- Les intérêts d’emprunts contractés pour la conservation, l’acquisition, la construction, la réparation ou l’amélioration des propriétés.
- Les frais de gestion, majorés, lorsque ces dépenses sont effectivement supportées par le propriétaire, des frais de rémunération des gardes et concierges, des frais de procédure et des frais de rémunération, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles.

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers, l’année de leur paiement, et s’ils excèdent ces derniers, sont reportables à hauteur de 10 700 € sur le revenu global. L’excédent éventuel est reportable 10 ans sur les revenus fonciers à venir.

La limite d’imputation est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés possédés par un même contribuable et les membres de son foyer fiscal.

L’imputation du déficit foncier sur les revenus fonciers, puis sur les revenus globaux dans la limite de 10 700 €, n’est comptabilisée ni comme une réduction d’impôt, ni comme un crédit d’impôt. Elle n’est également pas soumise au plafonnement des niches fiscales.

Les informations fiscales présentes sur cette page sont génériques et concernent les investisseurs qui ont leur résidence fiscale en France.

Elles n’ont pas un caractère exhaustif et ne traitent pas tous les cas particuliers. Ces informations n’ont pas la valeur d’un conseil personnalisé.

La fiscalité peut évoluer dans le temps et si les avantages fiscaux accordés lors d’un investissement ont un caractère définitif, le régime fiscal applicable au dénouement de l’investissement peut toujours évoluer, favorablement ou défavorablement à l’investisseur.

Photos

Loïc Le Roux (pages 14, 15, 22)

Jérémie Bouillon (pages 26, 28, 30, 31, 34)

Alamy et iStock (pages 8 à 11)

unsplash.com (page 20)

Architecte

Sylvain Brioude Patrimoine Architecture Design

Perspectives 3D

piodec.com

Imprimé en septembre 2023 par Stipa-Montreuil (France)

