

DÉFICIT FONCIER – PINEL PATRIMONIAL

# LA BASTIDE DE RAMELET



*Beauregard*

TOULOUSE

IMMOBILIER PATRIMONIAL · FORTE DÉFISCALISATION · PRESTATIONS HAUT DE GAMME

## UNE CONTINUITÉ ENTRE PASSÉ ET PRÉSENT

### UN RÉNOVATEUR IMMOBILIER

Conscient des enjeux climatiques et environnementaux, Beauregard s'affirme comme un rénovateur immobilier aux ambitions nationales et s'engage en faveur d'une production de logements vertueuse. Sur tout le territoire, nous nous adaptons aux bâtiments existants pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Pour ce faire, Beauregard développe des programmes de réhabilitation en logements d'immeubles obsolètes, de toutes les époques et de toutes les qualités architecturales. Nous proposons des travaux aboutissant à la restauration complète de logements, avec et sans avantages fiscaux.

Notre équipe sélectionne toujours scrupuleusement les emplacements. Tous nos projets bénéficient des mêmes standards haut de gamme en termes de restauration générale, de qualité des finitions comme des aménagements intérieurs. Nous accordons par ailleurs une attention particulière à la provenance et à la durabilité des matériaux sélectionnés.

### UN SAVOIR-FAIRE

Enjeu majeur du monde contemporain, la restauration de bâtiments anciens nécessite des compétences techniques, financières, juridiques, urbanistiques, programmatiques et commerciales très spécifiques.

Notre connaissance des bâtiments les plus complexes, notamment des édifices protégés, nous permet d'évaluer avec pertinence les atouts et les risques liés à la restauration d'un immeuble.

### LES FONDATEURS

**Louis Icard** est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie avec une spécialisation en maîtrise d'ouvrage et gestion immobilière. Il est également diplômé en Histoire et en Philosophie et titulaire d'un master II en Management.

**Vincent Louton** est titulaire de deux masters, en finance des entreprises d'une part et en Audit interne et contrôle de gestion d'autre part.

**Ensemble**, ils ont été en charge des nouveaux projets de rénovation chez un acteur national spécialisé dans la réhabilitation de bâtiments anciens et historiques. Ils ont mené des projets de réhabilitation de 400 à 11 000 m<sup>2</sup> en tant qu'opérateurs-investisseurs.

4-5	TOULOUSE, "LA VILLE ROSE"
6-7-8	DEUX MILLÉNAIRES D'HISTOIRE ET DE CULTURE
9	UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE OPTIMALE
10-11	UN PÔLE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN
12-13	UNE VILLE ÉTUDIANTE EN PLEIN BOOM
14-15	UN MARCHÉ IMMOBILIER EN PÉNURIE
16-17	UNE BASTIDE AVEC TOUTES LES COMMODITÉS
18	LA RÉSIDENCE D'ÉTÉ D'UN RICHE MARCHAND DU XIX <sup>ÈME</sup> SIÈCLE
19	LA BASTIDE DE RAMELET
20-23	UNE RESTAURATION HAUT DE GAMME
24-25	UN PROGRAMME QUI OFFRE 3 FISCALITÉS
26	UNE SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE ET TEMPORELLE MAXIMALE

# TOULOUSE

## "LA VILLE ROSE"

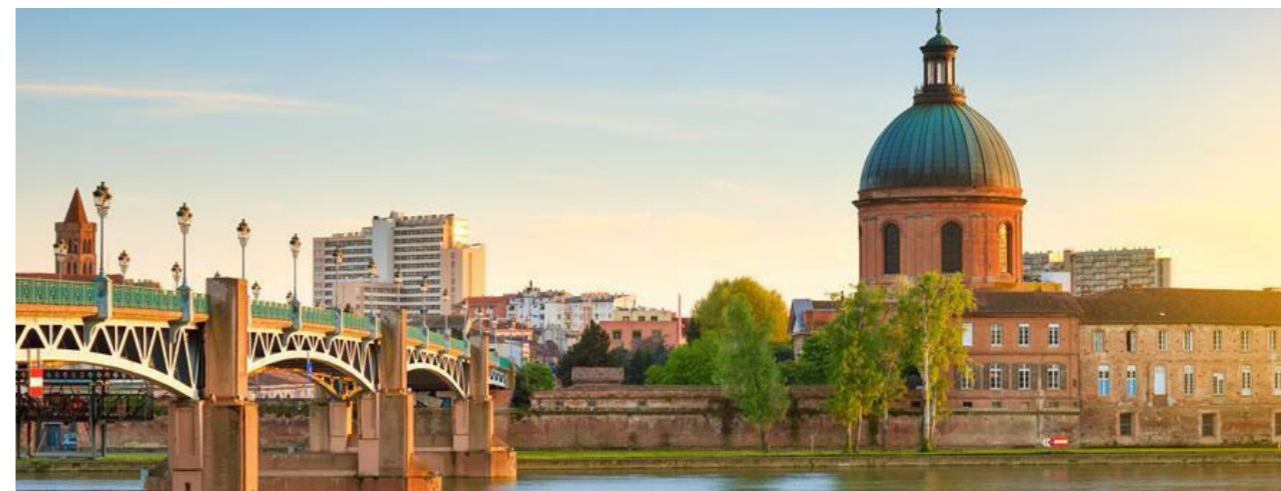
**Hier capitale des Wisigoths**, aujourd'hui centre européen de l'industrie aéronautique et spatiale, la « Ville rose » est aussi une capitale culturelle et gastronomique qui symbolise toute une région : l'Occitanie.

Toulouse offre une douceur de vivre indéniable, au diapason des variétés de roses qui teintent la cité.

Grâce à un incroyable dédale de ruelles, son centre-ville est propice aux promenades romantiques. Dans chacune, nous découvrons d'admirables églises, des édifices somptueux, un riche patrimoine historique qui n'a pas sacrifié à un modernisme forcené.

Toulouse possède le record de France du nombre d'hôtels particuliers du XVI<sup>ème</sup> siècle. La plupart se cachent dans de jolies cours qu'il faut prendre le temps de chercher. Avec, au bout de la quête, quelques moments magiques de calme et de poésie urbaine.

Si nous devons comparer Toulouse à une autre ville, nous ne nous tournerions ni vers Bordeaux ni vers Montpellier, mais davantage vers Barcelone, pour sa proximité culturelle et affective. En effet, Occitans et Catalans riment bien ensemble... Le dynamisme culturel de Toulouse en témoigne, avec de nombreux festivals ouverts sur le monde et des expositions d'Art contemporain qui lui permettent de rivaliser avec son illustre voisine catalane.

4<sup>ème</sup>

ville de France

493 000

habitants

1 000 000

d'habitants  
(agglomération)

1 400 000

d'habitants  
(aire urbaine)

## DEUX MILLÉNAIRES D'HISTOIRE ET DE CULTURE



BASILIQUE SAINT-SERNIN

**Saturnin, premier évêque chrétien à Toulouse**, refuse de participer à un rite païen. Il est saisi et attaché à un taureau qui le traîne dans la ville. Dès le V<sup>ème</sup> siècle, une basilique est construite au-dessus de la sépulture du martyr, devenue lieu de culte. Au XI<sup>ème</sup> siècle, démarre la construction de l'actuelle Basilique Saint-Sernin, un chef d'œuvre de l'Art roman et actuellement l'une des plus grandes églises de cette période encore conservées en Europe. La basilique abrite les reliques de Saint-Saturnin et constitue une étape dans le pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle.

VESTIGES DE L'AMPHITHÉÂTRE DE PURPAN  
ET DES THERMES D'ANCENY

**En 106 avant Jésus-Christ**, Tolosa devient une colonie romaine qui prospère grâce aux échanges de marchandises venues de Méditerranée et d'Espagne. Ce passé antique est mis à l'honneur au Musée Saint-Raymond. Dans la Ville rose, les rues Saint-Rome et des Filatiers épousent encore le tracé de l'axe *cardo maximus* qui reliaient le nord et le sud de la ville ; tandis que dans le quartier de Purpan, des vestiges d'un amphithéâtre et de thermes montrent que la brique était déjà intégrée dans les constructions.



LE CAPITOLE

**Puissante aux XI<sup>ème</sup> et XII<sup>ème</sup> siècles**, l'Église domine la ville aux côtés des Comtes de Toulouse, qui dans le Midi, se sont peu à peu affranchis du lointain pouvoir royal. Dès 1156, de riches notables, les Capitouls, se regroupent pour représenter les intérêts de la cité. Leur pouvoir municipal est reconnu en 1189 par le Comte de Toulouse Raymond V leur permettant ainsi d'administrer la ville jusqu'à la Révolution française. Dès 1190, les Capitouls décident de construire une maison commune dont l'architecture et l'organisation des bâtiments évoluent au cours des siècles. C'est aujourd'hui l'emblématique Hôtel de ville, appelé Capitole.

## DEUX MILLÉNAIRES D'HISTOIRE ET DE CULTURE



LE COUVENT DES JACOBINS

**En 1208, le Pape Innocent III appelle à la croisade** pour défaire la religion cathare qui influence le Languedoc et que l'Église catholique considère comme une hérésie. Le Pape envoie également Dominique de Guzmán à Toulouse. En 1215, ce dernier y crée une communauté : l'Ordre des Prêcheurs. L'Ordre prend de plus en plus d'importance et, en 1229, il décide de construire le Couvent des Jacobins.



LE PONT NEUF

**À la Renaissance, Toulouse s'enrichit grâce au commerce du pastel**, une plante dont les feuilles broyées produisent un pigment bleu pour la teinture des textiles. Les marchands fortunés et les Capitouls construisent des hôtels particuliers symboles de leur réussite. C'est à cette période, en 1544, que débute notamment la construction du Pont Neuf.



L'HÔTEL D'ASSÉZAT



L'HÔTEL DAHUS

## DEUX MILLÉNAIRES D'HISTOIRE ET DE CULTURE



LE CANAL DU MIDI

À l'initiative de **Pierre-Paul Riquet**, le Canal du Midi est une voie d'eau qui relie Toulouse à la Mer Méditerranée depuis plus de 300 ans. Au XVII<sup>ème</sup> siècle, il parvient à convaincre Louis XIV de le laisser creuser un canal dans le sud de la France pour faciliter la circulation des marchandises. En 1681, le canal est inauguré mais sans son génial inventeur, décédé l'année précédente. Sa dépouille repose en paix dans la Cathédrale Saint-Étienne, tandis que les bateaux continuent de sillonner son canal.



LATÉCOÈRE

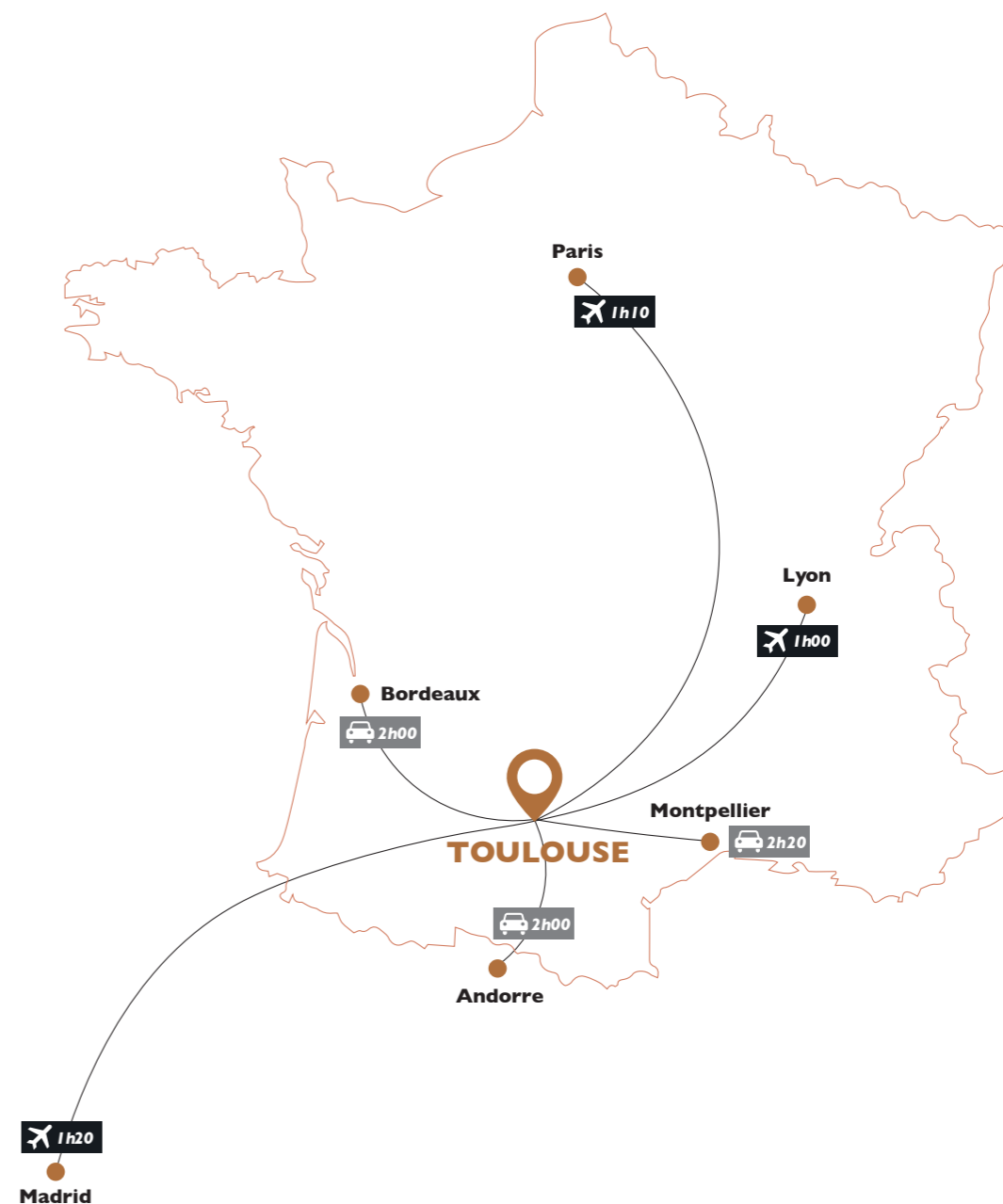
À la fin de la **Première Guerre mondiale**, Latécoère installe sur le site de Montaudran son entreprise dédiée au transport de courrier par avion. En 1927, elle devient la Compagnie Générale Aéropostale et engage des pilotes qui multiplient les exploits aériens : en 1927, Mermoz et son copilote Négrin décollent de Toulouse et atteignent sans escale le Sénégal; en 1928, Mermoz effectue un vol de nuit jusqu'à Buenos Aires; en 1930, il atteint Santiago du Chili en compagnie de Dabry et Gimié. En 1933, L'Aéropostale fusionne avec plusieurs concurrentes et devient la compagnie Air France...



LE CONCORDE

Depuis, **Toulouse n'a cessé de développer une activité industrielle et aéronautique** au rayonnement international. En 1955, la Caravelle, premier avion de ligne à réaction, vole pour la première fois à Toulouse. Le Concorde décollé à son tour en 1969. En 1970, Airbus construit des usines à Blagnac et y assemble son premier avion : l'A300. En 2005, c'est au tour de l'A380 de décoller dans le ciel toulousain. Dès 1968, le CNES, Centre National des Études Spatiales, est aussi installé à Toulouse et a propulsé la Ville rose au cœur des grandes missions spatiales.

## UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE OPTIMALE



L'aéroport de **Toulouse-Blagnac accueille 10 millions de voyageurs** chaque année et dessert plus de 70 destinations en France, en Europe, au Maghreb et en Amérique du Nord. Plus de 30 vols permettent de rejoindre Paris chaque jour, ce qui en fait la première ligne européenne avec 2,3 millions de passagers par an.

L'Océan Atlantique, la Mer Méditerranée, la Catalogne et les 300 Km de pistes de ski andorranes sont facilement accessibles dans un rayon de 2 heures.

En 2021, l'État a entériné les 14,6 milliards d'euros d'investissement nécessaires à la construction de la Ligne à Grande Vitesse Toulouse-Bordeaux. Les premiers trains circuleront en 2032 et relieront les deux métropoles en seulement 1 heure contre le double actuellement. Paris sera alors accessible en 3 heures.

## UN PÔLE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN

# TOULOUSE, CAPITALE EUROPÉENNE DE L'INDUSTRIE AÉRONAUTIQUE ET SPATIALE

1<sup>ère</sup>

**Métropole Française en termes  
de croissance économique**  
+2,9% par an pour le PIB par habitant

48 000

entreprises parmi lesquelles Airbus, Thalès,  
EADS, Safran, Intel... et un PIB qui dépasse  
les 30 milliards d'euros (agglomération)

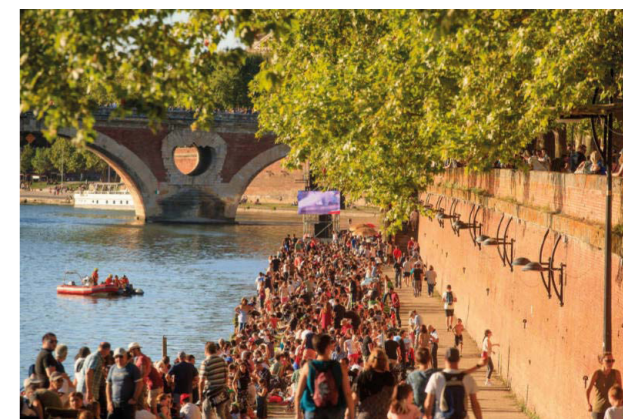
25%

des emplois européens  
liés à l'industrie spatiale

130 000

étudiants  
2<sup>ème</sup> ville étudiante de France

## UN PÔLE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN



+ 200 000

habitants en 10 ans (agglomération)  
Première métropole française en termes  
de croissance de la démographie

4<sup>ème</sup>

ville la plus visitée en France avec  
5,6 millions de touristes par an

“**D**émographie : Toulouse est la ville qui gagne le plus d'habitants chaque année en France. Avec 5 706 habitants supplémentaires par an, Toulouse est la ville qui a le plus fortement augmenté sa population en valeur absolue. À ce rythme, Toulouse pourrait dépasser Lyon.”

[actu.fr](http://actu.fr)

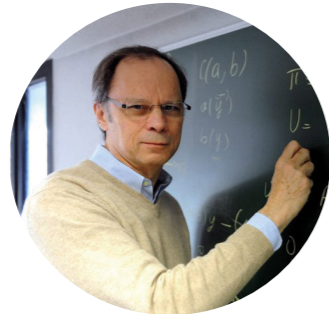
## UNE VILLE ÉTUDIANTE EN PLEIN BOOM

# 130 000 ÉTUDIANTS

## 2<sup>ÈME</sup> VILLE ÉTUDIANTE DE FRANCE

### CLASSÉE MEILLEURE VILLE ÉTUDIANTE DE FRANCE POUR LA 5<sup>ÈME</sup> ANNÉE CONSÉCUTIVE

**l'Étudiant**



1 PRIX NOBEL D'ÉCONOMIE

**Jean TIROLE**

Toulouse School of Economics  
1<sup>ère</sup> Université française et 22<sup>ème</sup> mondiale  
(Classement de Shanghai)

“Classement de Shanghai 2021. Toulouse, première université française en Économie. L'Université Toulouse Capitole est classée première université française, et 22<sup>ème</sup> au niveau mondial dans la rubrique Économie de l'édition 2021 du classement de Shanghai.”

**actu**  
Toulouse

## UNE VILLE ÉTUDIANTE EN PLEIN BOOM



#### QUATRE UNIVERSITÉS

Université Toulouse I Capitole  
Domaines d'enseignement : Droit, Économie, Gestion

Université Toulouse II Jean Jaurès  
Domaines d'enseignement : Arts Lettres Langues, Sciences Humaines et Sociales, Formation des enseignants

Université Toulouse III Paul Sabatier  
Domaines d'enseignement : Sciences Technologie Santé, Ingénierie, STAPS

Institut National Universitaire Champollion  
Domaines d'enseignement : Arts Lettres Langues, Sciences Humaines et Sociales, Sciences Technologie Santé, STAPS, Droit Economie Gestion

#### DIX-SEPT GRANDES ÉCOLES DONT

- École Nationale de l'Aviation Civile
- Toulouse School of Economics
- Ecole Nationale Supérieure Agronomique de Toulouse
- École Nationale Supérieure d'Électrotechnique, d'Électronique, d'Informatique, d'Hydraulique et des Télécommunications
- École Nationale Vétérinaire de Toulouse
- Institut National Polytechnique de Toulouse
- Institut National des Sciences Appliquées de Toulouse
- Sciences Po Toulouse
- Toulouse Business School

## UN MARCHÉ IMMOBILIER EN PÉNURIE

+4% & +31%  
sur 1 an sur 5 ans

**FIGARO**  
**immo**

Août 2022

“Toulouse : la pénurie de logements entraîne une flambée des prix de l'immobilier. Selon la dernière étude menée par l'agence Adequation, les prix sont en forte hausse et ça ne fait que commencer. La pénurie de logements est à l'origine de cette situation. Si vous souhaitez acquérir un logement en ce moment dans l'agglomération toulousaine, il va falloir déboursier plus. Les prix sont en forte hausse : + 6 % entre 2019 et 2021.”

**franceinfo:**

Juillet 2022

“Immobilier. Le nombre de logements neufs en chute libre à Toulouse, les prix au m<sup>2</sup> continuent à augmenter. Pénurie de construction, offre en berne, prix en hausse, manque d'autorisation de construire... Les professionnels de l'immobilier neuf font grise mine à Toulouse.”

**actu**  
Toulouse

“Le marché du logement neuf en situation de pénurie.”

la Gazette du Midi

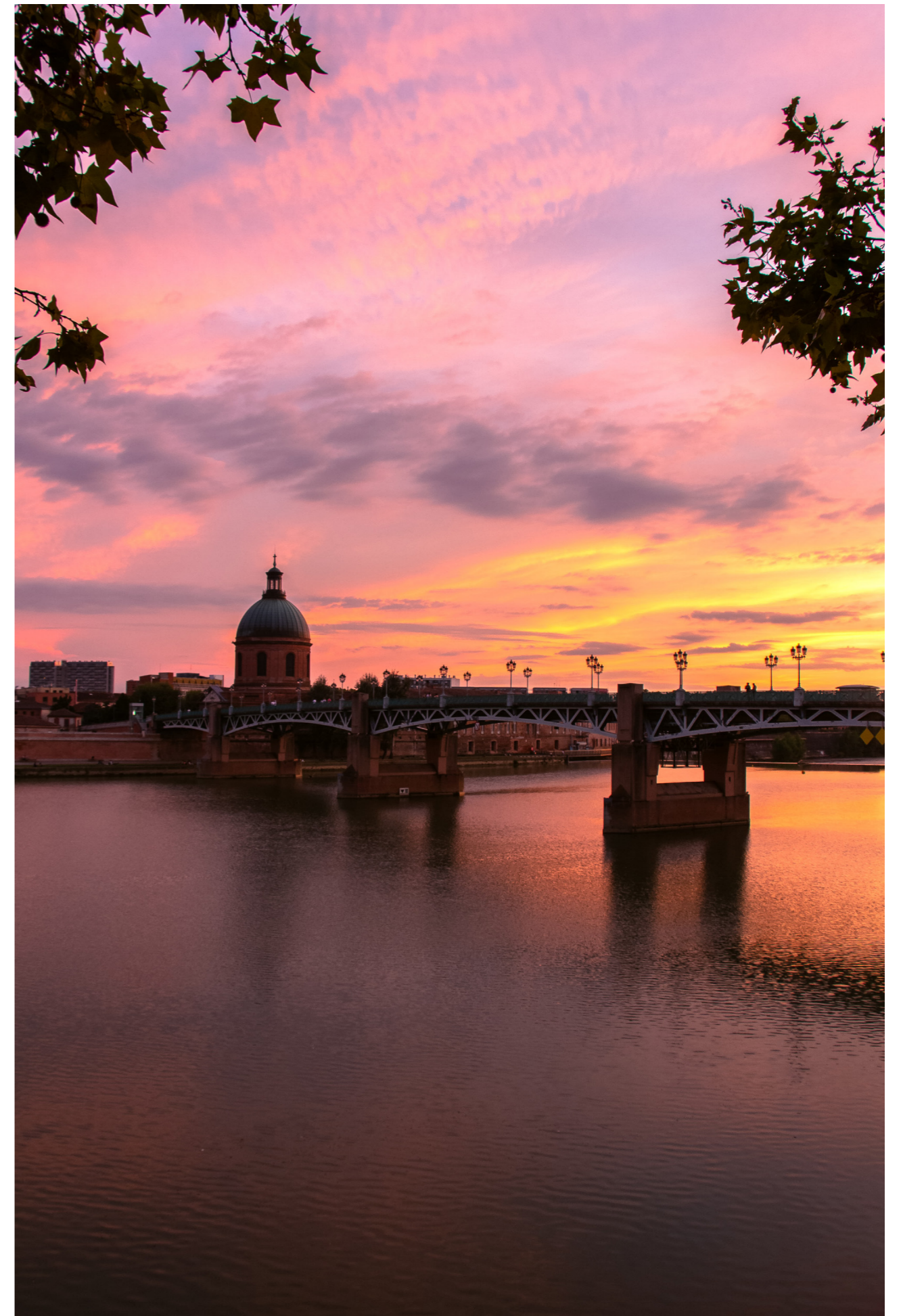
Juin 2022

“Logement neuf : La plus grande pénurie que Toulouse ait jamais connue depuis 12 ans.”

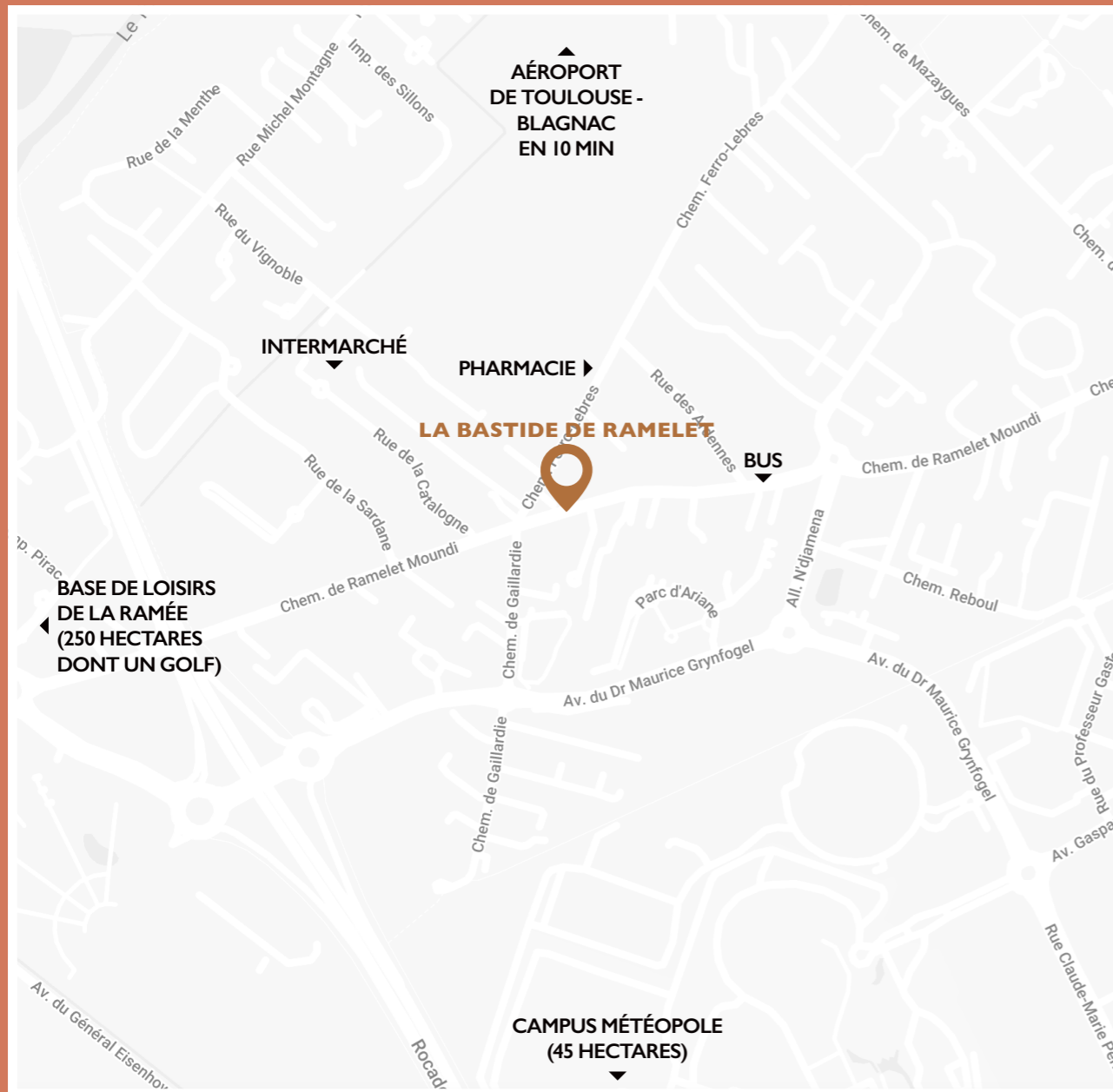
**LE JOURNAL**  
TOULOUSAIN

## COTE CALLON 2022

- Appartement ancien G.S. : 5 160 € / m<sup>2</sup>
- Appartement neuf G.S. : 7 632 € / m<sup>2</sup> T.T.C



## UNE BASTIDE AVEC TOUTES LES COMMODITÉS



## UNE BASTIDE AVEC TOUTES LES COMMODITÉS

**La Bastide de Ramelet se situe à proximité immédiate de Tournefeuille**, l'une des banlieues les plus huppées de Toulouse. Dans un quartier calme, arboré et bien fréquenté, les abords immédiats du programme présentent des villas haut de gamme avec jardins et piscines privées. Il n'y a aucune nuisance.

À seulement 50 mètres se trouvent un supermarché avec station-service, une pharmacie, un distributeur de billets, de nombreux restaurants, ainsi que tous les établissements scolaires. Un arrêt de bus est à 20 mètres.

De nombreuses entreprises et administrations publiques se trouvent dans un rayon de 300 mètres dont : La Dépêche du Midi, CGI, Air France, CEGELEC, le Centre Nationale de la Fonction Publique, Météopole, la DGAC ...

Plusieurs écoles supérieures sont accessibles à pieds : l'École Nationale de la Météorologie et ses nombreux instituts internes, le Campus Louis Lareng, l'Institut Saint-Simon, l'Université Toulouse - Jean Jaurès.

Véritable poumon vert de Toulouse, avec 250 hectares d'espaces verts, la base de loisirs de La Ramée et son golf sont à 10 minutes à pieds et 3 minutes en bus.

À 1 Km, la rocade permet de rejoindre en quelques minutes tous les pôles économiques de l'agglomération toulousaine et l'Aéroport de Toulouse – Blagnac en moins de dix minutes. En transports, l'hyper-centre historique est à seulement 10 minutes.

## LA RÉSIDENCE D'ÉTÉ D'UN RICHE MARCHAND DU XIX<sup>ÈME</sup> SIÈCLE



À la tête d'une fabrique de tissus et de multiples échoppes sur la rive droite de la Garonne, la fortune de la Famille Lautrenc est déjà faite dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle.

En 1882, comme le voulait l'usage, ils se firent construire une Résidence d'été à quelques encablures du centre historique pour y passer la saison chaude. En hommage au poète occitan du XVII<sup>ème</sup> siècle Pierre Goudouli, auteur du recueil de poèmes intitulé Ramelet Moundi, c'est-à-dire "Bouquet toulousain" en langue française, ils baptisèrent leur demeure La Bastide de Ramelet.

Dès le printemps et jusqu'à l'automne, l'essentiel de la famille quittait l'hôtel particulier du quartier des Carmes pour les vertes prairies de Ramelet.

À l'abandon depuis une dizaine d'années, et au cœur d'un espace boisé classé, nous allons restaurer cette Résidence d'été exceptionnelle, témoin encore préservé des grandes heures architecturales de la seconde Révolution industrielle.

## LA BASTIDE DE RAMELET



UN PROGRAMME PATRIMONIAL INTIMISTE  
SANS ÉQUIVALENT SUR LE MARCHÉ LOCAL

**Emblématique dans le quartier**, et dotée d'une magnifique tourelle d'inspiration néo-médiévale, la Bastide de Ramelet sera entièrement restaurée sous le strict contrôle d'un Architecte du Patrimoine. La cage d'escalier monumentale et son escalier en fer forgé retrouveront leur lustre d'antan.

Les appartements du rez-de-chaussée jouiront tous de jardins privatifs. Partagé entre les futurs occupants, le parc classé constitue un atout rare qui offrira à cette résidence d'exception l'assurance d'une quiétude préservée.

UNE RESTAURATION  
HAUT DE GAMME

# “REDONNER VIE À UN PATRIMOINE UNIQUE”

**CHAQUE APPARTEMENT OFFRIRA :**

- Des parquets contrecollés en chêne ;
- Des plinthes moulurées ;
- Des menuiseries en bois ;
- Des marques reconnues telles que Legrand, Villeroy & Bosch, Ideal Standard, ou équivalentes...
- Des rangements sur-mesure dans la chambre permettant de dégager un maximum d'espace ;
- Une cuisine aménagée avec meubles hauts et bas, plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte ;
- Une salle de bains premium avec faïences italiennes, qui intègre un meuble vasque, un placard bas, une porte de douche en verre, un miroir avec luminaire décoratif et un sèche-serviettes ;
- Une isolation très fortement améliorée à l'intérieur des logements pour atteindre les meilleurs standards sur un édifice historique réhabilité ;
- Un visiophone assurant un accès sécurisé à la résidence ;
- Treize places de stationnement seront disponibles dans une métropole où les stationnements sont rares, à l'acquisition comme à la location. Elles garantiront aux investisseurs une rentabilité attractive.

**CET HÔTEL PARTICULIER ALLIERA BON GOÛT ET DURABILITÉ :**

- La cage d'escalier et les parties communes seront décorées par un Architecte d'intérieur avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîte aux lettres, luminaires...) ;
- Les matériaux utilisés seront haut de gamme et durables (revêtements de sols, murs, menuiseries, électricité, plomberie, VMC...).

UNE RESTAURATION  
HAUT DE GAMME



UNE RESTAURATION SOIGNÉE, DES MATÉRIAUX CHOISIS  
ET DES HAUTEURS SOUS PLAFOND GÉNÉREUSES

UNE RESTAURATION  
HAUT DE GAMME



DES LOGEMENTS HAUT DE GAMME DANS UNE MAISON  
DE MAÎTRE DU XIX<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

LES DEUX APPARTEMENTS QUI SERONT CONSTRUITS  
AU FOND DU PARC ...



Au fond du parc classé, et vendus en État Futur d'Achèvement, deux appartements avec loggias sont prévus. Les arbres centenaires étant protégés et la parcelle conséquente, la végétation aussi dense qu'exceptionnelle garantira l'absence de vis-à-vis entre les deux bâtiments.

## UN PROGRAMME QUI OFFRE TROIS FISCALITÉS

Lot	Fiscalité	Type	Étage	Surface pondérée vendue (m <sup>2</sup> )	Annexes	Parking
1	Déficit foncier	Maison T4	RDC	76,9	Jardin 17,03 m <sup>2</sup>	oui
2	Déficit foncier	T1	RDC	37,1	Jardin 18,58 m <sup>2</sup>	oui
3	Déficit foncier	T3	RDC	64,1	Jardin 35,71 m <sup>2</sup> et cellier	oui
4	Pinel patrimonial	T3 duplex	RDC	55,7	Jardin 15,01 m <sup>2</sup>	oui
5	Déficit foncier	T2	RDC	44,1	Jardin 22,68 m <sup>2</sup>	oui
6	Déficit foncier	T2	R+1	44,5	Jardin 7,62 m <sup>2</sup>	oui
7	Déficit foncier	T3	R+1	63,2	Balcon 4,03 m <sup>2</sup>	oui
8	Déficit foncier	T2	R+1	32,9		oui
9	Déficit foncier	T1	R+2	34,3	Tropéziennne 7,21 m <sup>2</sup> et cellier	oui
10	Déficit foncier	T1	R+2	38,7	Tropéziennne 13,82 m <sup>2</sup>	oui
11	Déficit foncier	T3	R+2	64,8	Tropéziennne 6,31 m <sup>2</sup>	oui
12	Pinel VEFA	T3	R+1	63	Terrasse 6 m <sup>2</sup>	oui
13	Pinel VEFA	T3	R+1	63	Terrasse 6 m <sup>2</sup>	oui

## UN PROGRAMME QUI OFFRE TROIS FISCALITÉS

" DANS TOULOUSE  
 INTRA-MUROS,  
 DIX APPARTEMENTS  
 D'EXCEPTION AVEC 75%  
 DE TRAVAUX ÉLIGIBLES  
 AU DÉFICIT FONCIER"

## UN PROGRAMME QUI OFFRE TROIS FISCALITÉS

### DANS LA BASTIDE, DIX APPARTEMENTS ÉLIGIBLES AU DÉFICIT FONCIER

#### LE DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER

Les dépenses éligibles sont déductibles des revenus fonciers l'année de leur décaissement. Le déficit constaté est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. L'excédent est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

#### DE NOMBREUX ATOUTS

- Ce dispositif n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales ;
- Double impact fiscal sur la TMI et les prélèvements sociaux (CSG/CRDS) ;
- Une déduction sur les bénéfices fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ;
- Une déduction sur les bénéfices fonciers des intérêts d'emprunt et des frais assimilés ;
- Une déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite annuelle de 10.700 € ;
- Un report de l'excédent du Déficit Foncier pendant dix ans sur les revenus fonciers.

#### LES ENGAGEMENTS DE L'INVESTISSEUR

Une location nue à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu global a été pratiquée.

## UN PROGRAMME QUI OFFRE TROIS FISCALITÉS

### DANS LA BASTIDE, UN APPARTEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF PINEL PATRIMONIAL

Appelé « Pinel Patrimonial », « Pinel Ancien » ou encore « Pinel optimisé au Déficit foncier », il est aussi rare que recherché. En effet, il existe très peu de projets qui y sont éligibles à l'échelle nationale.

Il offre un réel atout à l'investisseur, car il allie les avantages fiscaux de la loi Pinel à une part de Déficit foncier pour réduire son revenu global, tout en constituant un investissement patrimonial de long terme.

#### DE NOMBREUX ATOUTS

- Une réduction d'impôts comprise entre 12% et 21% du prix de vente selon la durée de location (6, 9 ou 12 ans) ;
- Une réduction d'impôts calculée sur le foncier ET les travaux de réhabilitation (intérieurs et parties communes) ;
- Les travaux éligibles Pinel sont les travaux de réhabilitation qui permettent de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent, en répondant à au moins 6 critères des performances techniques ;
- Les travaux de réparation, d'amélioration, les dépenses d'entretien (toiture, façade, parties communes) sont déductibles des revenus fonciers et reportables sur 10 ans ;
- L'excédent de travaux déductibles sur les revenus fonciers peut s'imputer sur le revenu global à hauteur de 10.700 € (uniquement l'année de réalisation des travaux, et quote-part du Déficit foncier issu d'intérêts d'emprunts) ;
- Le reliquat éventuel peut quant à lui être reporté pendant 10 ans, et s'imputera sur des revenus fonciers positifs futurs uniquement ;
- Un avantage fiscal immédiat et hors plafonnement des niches fiscales.

### UNE CONSTRUCTION DE DEUX APPARTEMENTS EN VEFA ÉLIGIBLES PINEL

Le Pinel offre une réduction d'impôt aux particuliers qui achètent un logement neuf pour le mettre en location. La réduction d'impôt est de 12, 18 ou 21%, proportionnellement au nombre d'années durant lesquelles vous vous engagez à louer votre bien : 6, 9 ou 12 ans.

## UNE SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE ET TEMPORELLE MAXIMALE

### POUR LES 11 APPARTEMENTS RESTAURÉS :

1

**GARANTIE FINANCIÈRE  
DES FONDS A.S.L** déposés  
sur un compte CARPA.

2

**GARANTIE DU RESPECT DU  
PLANNING D'EXÉCUTION  
DES TRAVAUX** : en cas  
de retard de réception  
des ouvrages, paiement  
d'une indemnité (selon  
le planning des travaux.  
Hors cas de force  
majeure, intempéries,  
congés d'été, fouilles...).

3

**GARANTIE DE PRIX  
FORFAITAIRE, FERME ET  
DÉFINITIF** : maintien du  
prix initial figurant dans  
le marché de travaux et  
ce quelles que soient les  
variations d'indices ou  
la nécessité de travaux  
complémentaires.

4

**GARANTIE JURIDIQUE  
ET FISCALE** assurée par  
l'AARPI Rivière, Avocats,  
Associés.

### POUR LES 2 APPARTEMENTS EN VEFA :

L'achat d'un appartement en État Futur d'Achèvement (VEFA) est strictement encadré par la loi afin de protéger l'acheteur d'un bien immobilier neuf sur plan. Avant et après la livraison du bien immobilier, il est soumis à plusieurs garanties obligatoires : la garantie d'achèvement, la garantie des vices apparents ou défauts de conformité apparents, la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale, la garantie décennale.

# Beauregard

en quelques mots

#### EXPÉRIENCE

10 années d'expérience en restauration immobilière

#### OFFRES

Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier,  
Pinel Ancien, Denormandie, VEFA

#### COLLABORATIONS

12 corps de métiers sélectionnés  
avec le plus grand soin

#### MARCHÉS DE TRAVAUX SIGNÉS 2022-2023

25,6 M€

#### RÉALISATIONS

Lancement de la restauration de 226 lots  
d'ici décembre 2023

#### ÉQUIPE

7 collaborateurs, 5 recrutements en cours



#### DIRECTION COMMERCIALE DÉLÉGUÉE

#### CONTACT

L&L PRESTIGE IMMOBILIER  
Laurence Chouzenoux  
lc@ll-prestigeimmobilier.com  
06 18 04 44 76

3 rue Yves du Manoir  
66 000 Perpignan  
—  
www.ll-prestigeimmobilier.com

Beauregard