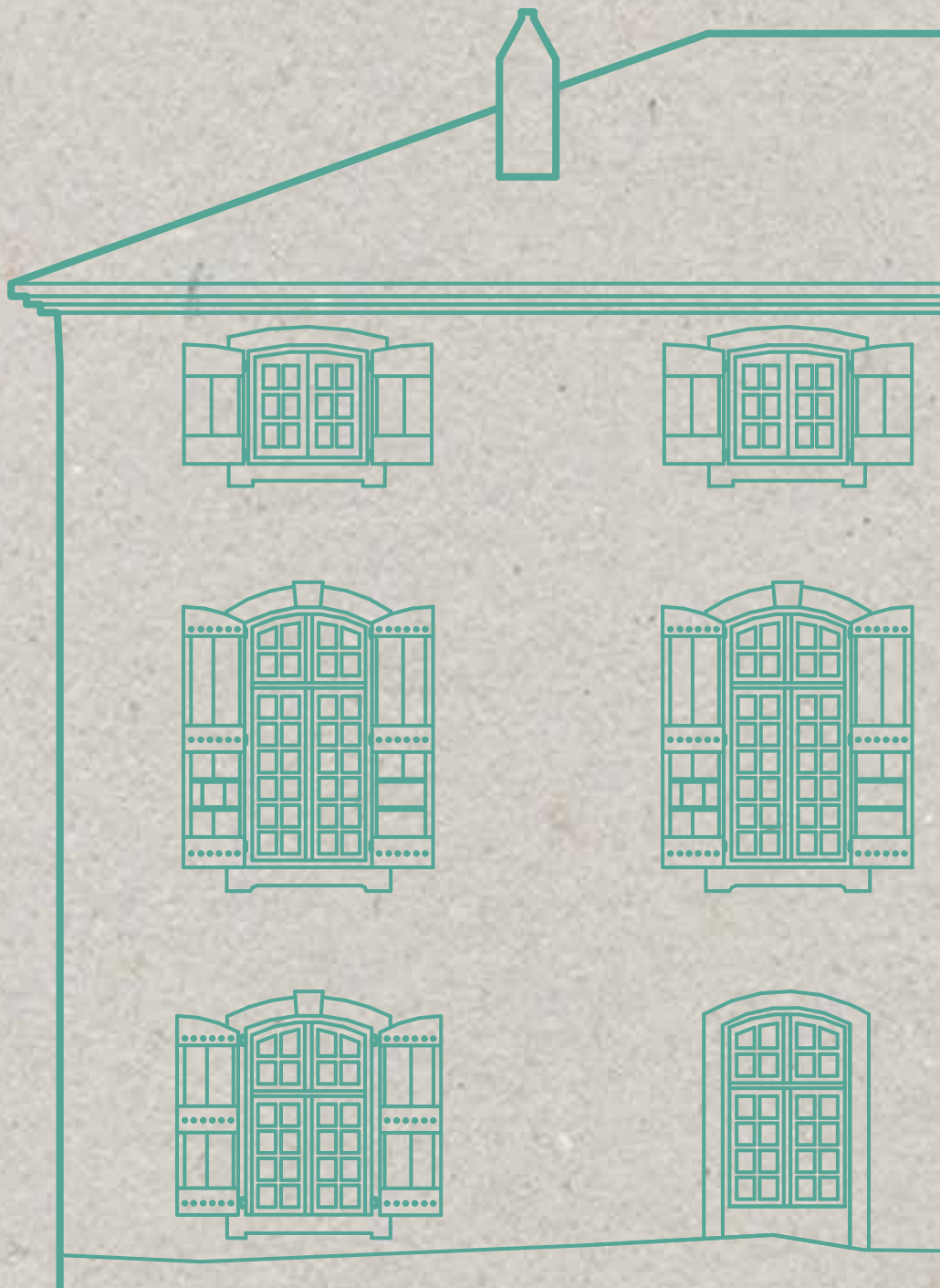


NOUVEAU SIÈCLE

AIX
EN PROVENCE

HÔTEL DE
SAINT-PONS

MONUMENT
HISTORIQUE





VILLE DURABLE

4^{ÈME} VILLE DE FRANCE AU
PALMARÈS DES VILLES DURABLES

3

PÔLE D'EXCELLENCE EN MATIÈRE
D'ÉCONOMIE NUMÉRIQUE

1^{ER} LABEL FRENCH TECH

+ DE 300 JOURS DE SOLEIL PAR AN

VILLE UNIVERSITAIRE

NOMBREUSES UNIVERSITÉS
ET ÉTABLISSEMENTS SUPÉRIEURS

36 000 ÉTUDIANTS

ENVIRON 15 000 ENTREPRISES

IMPORTANT PATRIMOINE

MUSÉE GRANET, FESTIVAL D'ART LYRIQUE, GRAND THÉÂTRE DE PROVENCE, PAVILLON NOIR, THÉÂTRE DU BOIS DE
L'AUNE, CITÉ DU LIVRE, CAMP DES MILLES, HÔTEL DE CAUMONT, FONDATION VASARELY

AIX EN PROVENCE

LABEL VILLE D'ART & D'HISTOIRE

RÉSEAU DE TRANSPORT

TRÈS DÉVELOPPÉ

GARE TGV, AUTOROUTES
& AÉROPORT

1 MILLION DE TOURISTES
CHAQUE ANNÉE

VILLE TOURISTIQUE

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EN 71

1^{ÈRE} CONCENTRATION
EN FRANCE DE START-UP

"CLEANTECH"

PÔLE DE L'ARBOIS

+ 1 45 000 HABITANTS

23^È VILLE EN FRANCE EN
TERME DE POPULATION

PREMIER PÔLE ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

↑
Gap
(2 h)

↖
Avignon
(1 h)

AIX-EN-PROVENCE

←
Montpellier
(1 h 45)

Centre-ville

Centre commercial
Aix Les Milles

Saint-Pons

Plateau
de l'Arbois

Parc d'activité
de la Duranne

Gare TGV

↙
Aéroport
international
(15 min)

↓
Marseille
(40 min)



AIX-EN-PROVENCE

Capitale culturelle de la Provence

Située au cœur de la Métropole Aix-Marseille-Provence, plus vaste métropole de France, la ville d'Aix-en-Provence bénéficie d'une **situation géographique exceptionnelle**.

Aux portes d'une **nature préservée**, entourée par les magnifiques villages perchés de Provence, et à moins de 45 minutes des plages de la Côte Bleue et de la Côte Provençale, la cité du Roi René bénéficie d'un cadre de vie privilégié.

La **richesse de son patrimoine** en fait un **joyau architectural et culinaire**, et ses 300 jours d'ensoleillement par an, offrent à ses habitants comme à ses visiteurs, toute la **douceur de l'art de vivre en Provence**.



HÔTEL DE SAINT-PONS

Un hameau au bord de l'Arc

Aix-en-Provence offre un décor au **charme unique**, riche de places élégantes, d'hôtels particuliers aux façades ocre, de dizaines de fontaines et d'innombrables cafés prolongés de terrasses ombragées. Poumon culturel, économique et artistique, la ville de Cézanne et Zola est depuis longtemps une source d'inspiration et de création. Bénéficiant d'un **important réseau de transports** (aéroport international, gare TGV, autoroutes, port maritime) et de la forte croissance de son écosystème, l'agglomération aixoise a su attirer les entreprises.

À quelques kilomètres d'Aix-en-Provence, sur la route d'Apt, se dévoile un **superbe domaine provençal** : le domaine de Saint-Pons. À l'Est du pont médiéval à bec, classé monument historique, enjambant l'emblématique rivière l'Arc, se situe l'Hôtel de Saint-Pons et ses dépendances.

Une demeure cinq fois centenaire, au centre de tous les axes de communication contemporains, et au cœur d'un des sites économiques les plus importants du sud de la France.

À 16 MIN DE L'AÉROPORT
INTERNATIONAL MARSEILLE-PROVENCE
À 10 MIN DE LA GARE TGV
À 8 MIN DE L'AÉRODROME D'AIX LES MILLES
À 15 MIN DU CENTRE VILLE D'AIX-EN-PROVENCE
AU COEUR DU PÔLE DE L'ARBOIS, CENTRE D'AFFAIRES
À 9 MIN DU CENTRE COMMERCIAL AIX LA PIOLINE

UNE PROPRIÉTÉ
HORS DU TEMPS,
UNE RÉHABILITATION
DANS L'AIR DU TEMPS

HÔTEL DE SAINT-PONS



Au XVII^e siècle déjà, on aime s'échapper des villes pour se mettre au vert. Les riches notables aixois ne font pas exception, et lorsque les chaleurs estivales envahissent la ville, ils quittent leurs hôtels particuliers, pour l'air plus frais de la sublime campagne aixoise. Là-bas, ils font construire des résidences secondaires avant l'heure, cerclées de fontaines et de platanes, les bastides provençales.

Marc-Antoine d'Escalis choisit de bâtir la sienne de part et d'autre de la rivière l'Arc. Il rachète au Sieur Melchior de Bourdon un domaine du XII^e siècle, ses logis et ses dépendances : Saint-Pons.

En totale autarcie, où des fermiers cultivent et élèvent du bétail, la vie s'écoule du printemps jusqu'à l'automne, rythmée par les fêtes, les moissons, les vendanges et la chasse. A l'ombre des pins, les bastidans de Saint-Pons cultivent un art de vivre fait de raffinement et de simplicité. Ils vivent ici plus près de leurs gens qu'en ville, et ensemble, parlent provençal ou partagent la même cuisine à l'huile d'olive.



DOMAINE AIXOIS



Une bastide de plaisance, mais aussi commerciale, car son pont classé d'époque médiévale, passage obligé de la route entre Marseille et Apt, permet à Saint-Pons d'y installer un péage jusqu'en 1674. Les voyageurs viennent y faire une halte et y trouvent un gîte, le couvert et des chevaux frais, avant de poursuivre leur route dans les meilleures conditions. Deux siècles plus tard, durant la seconde guerre mondiale, on installera même une défense anti aérienne sur son toit.

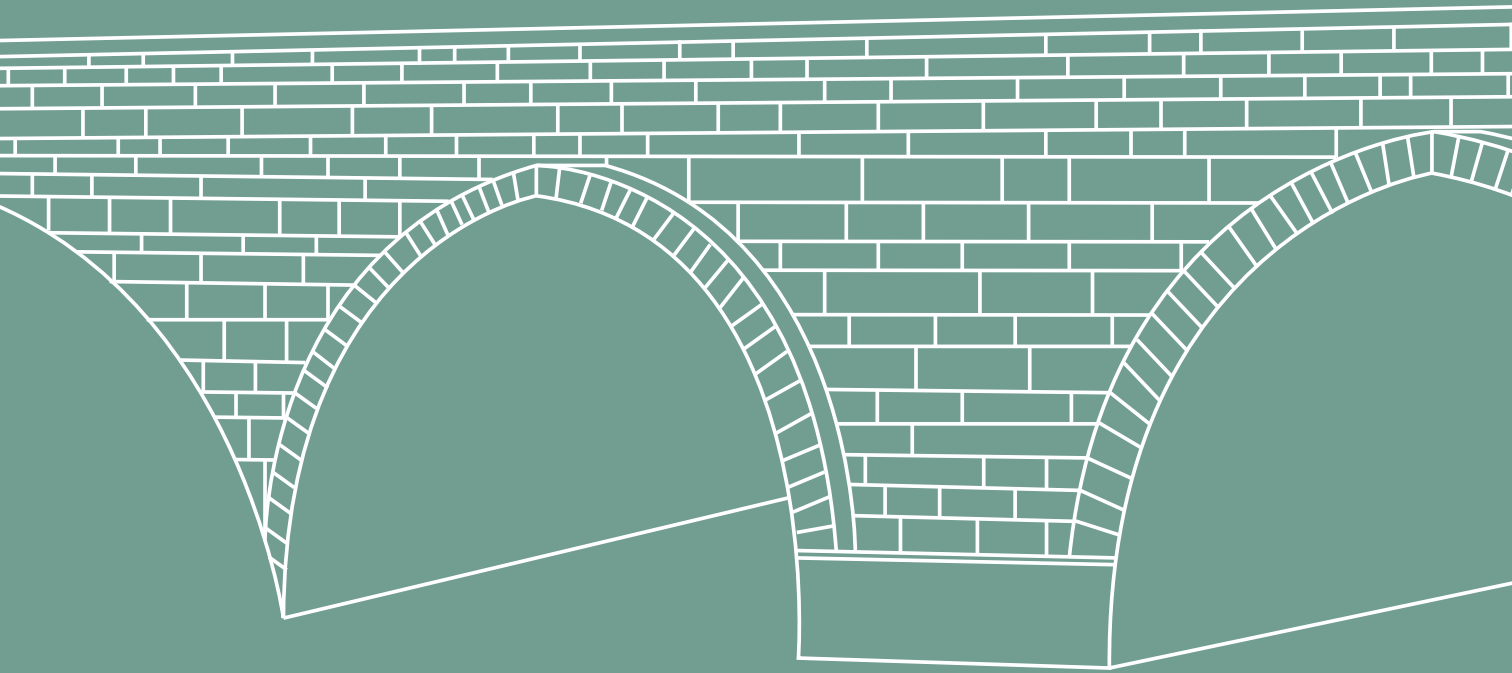
L'hôtel de Saint-Pons a ainsi traversé cinq siècles, évoluant au gré de l'histoire et de ses propriétaires. Avec cette réhabilitation en phase avec les valeurs et les attentes du 21^e siècle, ce patrimoine architectural unique offre de nouveaux usages à son décor. Pour continuer de nous raconter l'histoire de la Provence, en ouvrant un nouveau chapitre.

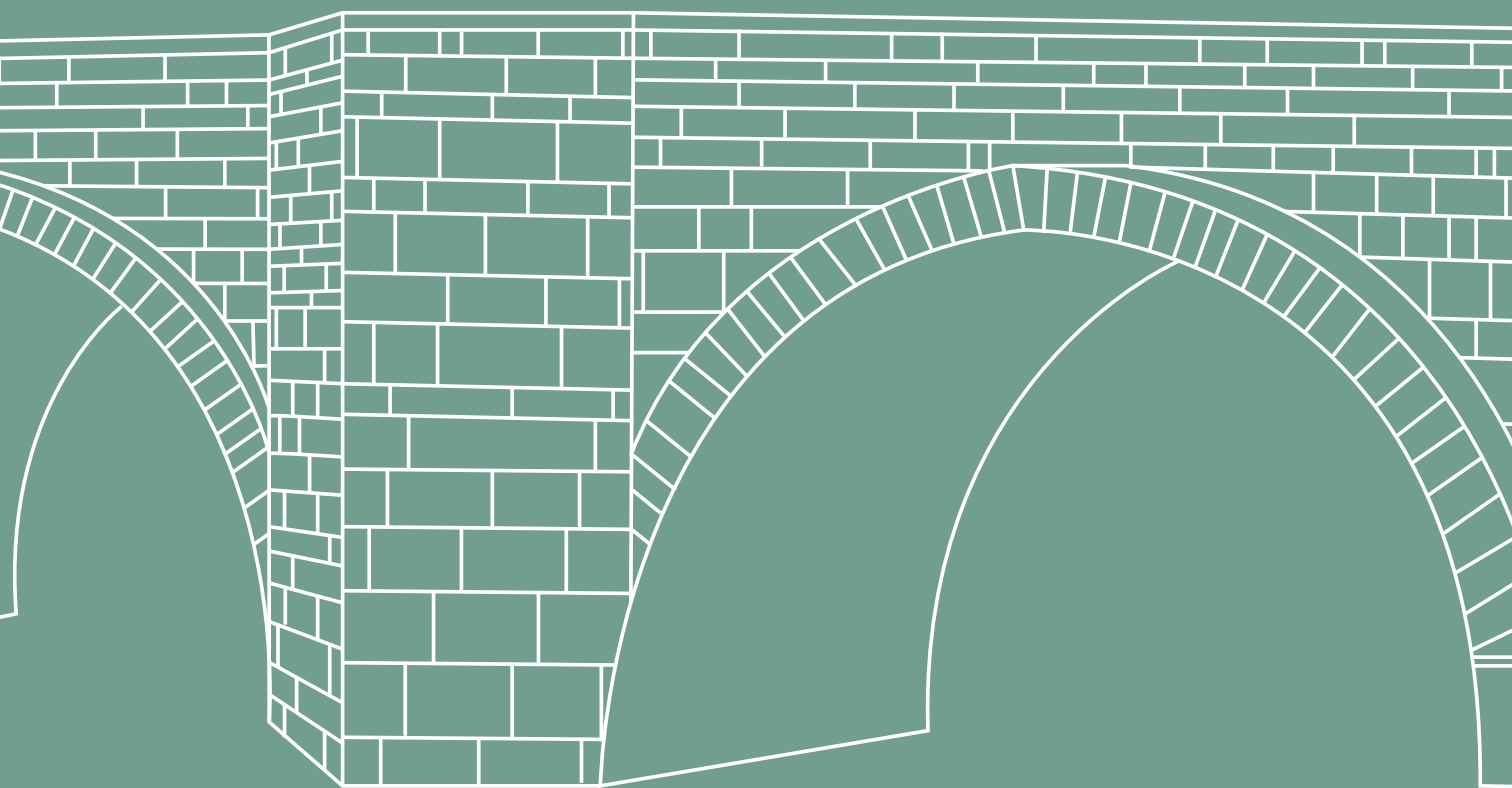


UN ART DE VIVRE FAIT DE RAFFINEMENT ET DE SIMPLICITÉ
UN DOMAINE DE PLAISANCE MAIS AUSSI COMMERCIAL
L'HÔTEL DE SAINT-PONS A TRAVERSÉ CINQ SIÈCLES

UN PONT ENTRE LES SIÈCLES

L'HÔTEL DE SAINT-PONS S'EST DÉVELOPPÉ AUTOUR D'UNE RIVIÈRE ET DE SON PONT DE PIERRE, CONSTRUIT À L'ÉPOQUE ROMAINE, RECONSTRUIT AU XVI^e ET DOUBLÉ AU XVII^e. CLASSÉ MONUMENT HISTORIQUE DEPUIS 1946, CET OUVRAGE D'ART EST PLUS QU'UN PASSAGE AU-DESSUS DE L'ARC, IL EST LE TÉMOIN PRÉCIEUX DE TOUTE L'HISTOIRE DU DOMAINE.





L'ARC ET L'ART, SELON CÉZANNE

L'HÔTEL DE SAINT-PONS S'ÉTEND LE LONG D'UNE RIVIÈRE ICONIQUE DU PAYS AIXOIS, L'ARC. DANS CE COURS D'EAU SERPENTANT PARMIS LA VÉGÉTATION MÉDITERRANÉENNE, LES AIXOIS VIENNENT SE Baigner. PARMIS EUX, UN CERTAIN PAUL CÉZANNE. LE LIEU L'INSPIRE, ALORS L'ARTISTE LE PEINDRA SUR PLUSIEURS TOILES, DONT SON CHEF D'ŒUVRE "LES BAIGNEUSES", FAISANT AUJOURD'HUI COULER L'ARC DANS LES PLUS BEAUX MUSÉES DE LA PLANÈTE.

L'HÔTEL DE SAINT-PONS







UN PROJET DE RÉHABILITATION EXCEPTIONNEL ET HISTORIQUE

L'Hôtel de Saint-Pons raconte l'art de vivre aristocratique aixois du XVII^e siècle. Au bord de l'Arc, cette majestueuse propriété, est la parfaite illustration d'un patrimoine architectural et paysager provençal hors du commun. Cet écrin de nature à la végétation méditerranéenne dense et luxuriante, offre aux logements un merveilleux cadre de vie.

Les arbres existants, comme les marronniers, les tilleuls sont préservés. Une grande prairie est créée où de nombreux arbres de haute-tige sont plantés (platanes, micocouliers). Proches des logements, des cyprès, des oliviers et des plantes aromatiques apporteront de la couleur et du parfum au jardin. Quant aux fleurs de lavande, de roses et de jasmin, elles donneront des touches de couleurs pastel. Favorisant les liens entre les habitants, ces espaces seront des réels lieux de détente et de convivialité. Et grâce aux larges ouvertures des appartements, à Saint-Pons, l'extérieur s'invite aussi dans tous les intérieurs.

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI
ÉCRIN DE VERDURE AU COEUR DE LA NATURE



DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

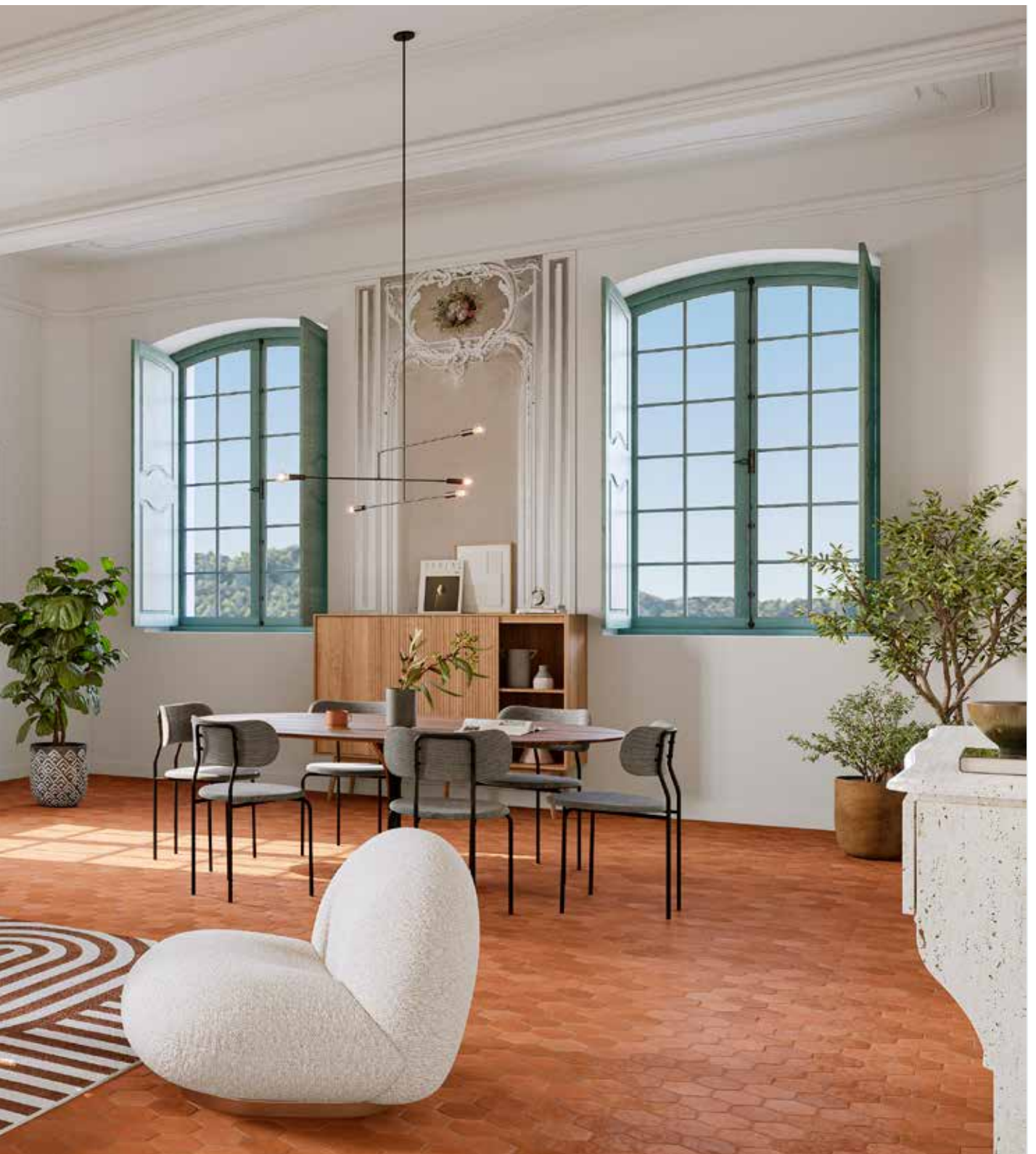
L'agencement des appartements, du T1 au T3, a été pensé pour en optimiser chaque mètre carré. Les matériaux, comme l'ensemble des prestations, ont été sélectionnés pour offrir le meilleur confort durable. Une étiquette D minimum au Diagnostic de Performance Énergétique assure un bien-être toute l'année.

De larges fenêtres laissent entrer généreusement la lumière naturelle, tandis que d'importantes hauteurs sous plafond subliment les espaces et leur confèrent une atmosphère résolument design et contemporaine. Comme dans tous les logements commercialisés par Nouveau Siècle, les cuisines sont aménagées. Confortables et parfaitement dans l'air du temps, les pièces d'eau sont dotées d'un bac à douche extra-plat et d'un sèche serviettes.

De nombreux éléments patrimoniaux remarquables du décor, sont préservés pour venir sublimer chaque pièce. Les revêtements de sols, composés de matériaux nobles, ont été choisis pour offrir une parfaite harmonie et un bien-être au quotidien. Les parquets en chêne contrecollé labellisé PEFC, à émission de COV A+, sont de fabrication française, tandis que les carrelages grands format ont été rapportés d'Espagne.

CUISINES AMÉNAGÉES
DESIGN & MODERNITÉ
ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX









L'OPÉRATION SE COMPOSE
DE 28 LOGEMENTS, ALLANT DU T1 AU T3
AVEC DES SURFACES
DE **20M²** À **95M²**.



**MONUMENT
HISTORIQUE**

PARTICIPER À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Donner du sens en protégeant et valorisant des bâtiments historiques.

Après la Révolution Française de 1789, la noblesse, grande fortune immobilière, est en partie dépossédée de ses biens. Laissés à l'abandon, ce patrimoine devient même des carrières de pierre à ciel ouvert. Une situation dramatique qui amène des hommes illustres à s'engager pour la préservation du patrimoine.

C'est en 1837, que Prosper Mérimée, inspecteur général des Monuments Historiques, publie un rapport les recensant, qui inspirera, en 1838, la loi pour la préservation de ces derniers. En 1845, Victor Hugo milite en ce sens. Il encourage alors la création d'une sous-commission au sein de l'Académie des Beaux-Arts pour leur sauvegarde.

L'architecte et restaurateur Eugène Viollet-le-Duc, connu, entre autre, pour la restauration de la Cathédrale Notre-Dame de Paris, prend part à l'élaboration de la loi de 1887 sur les monuments historiques. Promulguée sous le gouvernement de Jules Ferry, cette loi établit un système de protection et de conservation des Monuments Historiques. Entrée en vigueur en 1913, elle instaure un cercle vertueux entre l'État et les propriétaires d'édifices classés.

Cette réhabilitation nécessite l'intervention de corps de métier rares et de savoir-faire uniques (tailleurs de pierres, charpentiers traditionnels, ferronniers etc.) ainsi que la mise en œuvre de matériaux nobles (pierre de taille, ardoise, charpente en chêne etc.). Les travaux sont donc plus longs, minutieux et coûteux. À travers cette loi, L'État sollicite le contribuable ainsi que les opérateurs privés à participer à cette noble mission.

L'investisseur, qui engage des travaux de rénovation sur un bien ancien protégé au titre des Monuments Historiques, bénéficie d'une déduction totale et déplafonnée des travaux engagés, ainsi que de ses intérêts d'emprunt, de l'ensemble de ses revenus. Il s'engage en contrepartie à mettre en location nue pendant 3 ans à compter de la livraison et à conserver son bien pendant 15 ans.



DÉFICIT
FONCIER

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 est reportable pendant 10 ans sur les revenus fonciers.

Comme pour le dispositif Monument Historique, 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.

L'investisseur choisissant la déclaration des travaux en Déficit Foncier n'est pas contraint de conserver le bien 15 ans.

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, des 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.

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. L’ambition de Nouveau Siècle 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. C’est aussi en partant de ce constat que Nouveau Siècle a été développé. Par ailleurs, s’engager dans la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien contribue ainsi à **endiguer 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 parallèle, 72% des français estiment que les acteurs professionnels doivent contribuer à la préservation du patrimoine culturel Français. Nouveau Siècle souhaite contribuer à la **redynamisation des centres-villes.** Cela passe aussi par la création d’espaces extérieurs en collaboration avec des paysagistes et des écologues. Avec un objectif : protéger la biodiversité locale et concevoir des logements et bâtiments adaptés aux besoins et attentes des futurs habitants.

NOS RÉFÉRENCES



Place Vendôme,
Paris



Le Carré Philippon,
Rouen



L'Hôtel-Dieu,
Clermont-Ferrand



Avenue Pierre 1er de Serbie,
Paris



Le Passage de Verre,
Paris



Avenue Maignon,
Paris



Rue de Sèvres,
Paris



L'Opéra,
Reims



L'Opéra,
Reims



L'Hôtel des Postes,
Strasbourg

DÉVELOPPEMENT ET
MONTAGE DE L'OPÉRATION

|

ÉLABORATION D'UN PROJET
D'INVESTISSEMENT AVEC VOTRE CONSEILLER

|

TRAVAUX
DE RÉHABILITATION

|

LIVRAISON

|

GESTION
LOCATIVE

|

SYNDIC
DE COPROPRIÉTÉ

|

AIDE À LA DÉCLARATION
FISCALE

UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN

NOUVEAU SIÈCLE Gestion

Nouveau Siècle Gestion **accompagne** les futurs propriétaires tout au long de la vie de leur bien et propose une **offre servicielle complète** pour assurer la rentabilité de leur actif et leur faire gagner du temps.

À travers son offre de gestion locative, Nouveau Siècle Gestion permet de **sécuriser les revenus et de lutter contre les aléas locatifs, et ce dès la réception du bien.**

Nouveau Siècle Gestion prend en charge le suivi et la gestion quotidienne de l'immeuble afin d'en assurer sa conservation et son bon entretien.



**Bouygues
Immobilier** 
LA VIE COMMENCE ICI

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 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, SCP).

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 liés à la consommation énergétique des bâtiments) ou de celui prévu à l'article 200 quater A ;
- les impôts, autres que celles 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.

MENTIONS LÉGALES – MONUMENTS HISTORIQUES

Entré en vigueur le 31 décembre 1913, le dispositif fiscal des « Monuments Historiques » a pour but de favoriser la restauration des biens d'une grande valeur architecturale, historique ou artistique.

Ce régime fiscal s'applique :

- Aux immeubles classés ou inscrits Monuments Historiques
- Aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du Patrimoine sur avis favorable du service départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier qui ont été agréés par le Ministre de l'Economie et des Finances, et ouverts au public (50 jours par an dont 25 jours fériés entre avril et septembre inclus ou 40 jours pendant les mois de juillet, août et septembre).

Il permet aux contribuables domiciliés en France possédant un des biens visés ci-dessus de déduire de leur revenu foncier l'ensemble des dépenses de travaux réalisés dans le cadre d'une restauration et liés à l'entretien et aux réparations de ce bien. Le déficit ainsi créé est déductible du revenu imposable, sans limitation.

Pour pouvoir en bénéficier, les conditions suivantes doivent être remplies :

- le bien doit être conservé pour une durée minimum de 15 ans à compter de son acquisition ;
- le bien doit être loué nu au moins jusqu'à la fin de la 3e année suivant l'imputation d'une dépense sur le revenu global ;
- l'immeuble en copropriété dans lequel le bien est situé doit être à usage d'habitation après travaux à concurrence d'au moins 75% de sa surface ;
- les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale de travaux ou d'une déclaration d'utilité publique ;
- les travaux doivent être suivis et validés par un Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le non-respect des conditions d'éligibilité au bénéfice de ce régime est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

Le plafond des niches fiscales ne s'applique pas.

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.



