

Envogue

22 rue Moisson
Marseille 2e
Restauration Phocéenne



habside®

01

AIX-MARSEILLE PROVENCE



Ici tout est vécu, fait, bâti intensément. La ville bouillonne et porte en elle son histoire et sa culture. Un héritage singulier qu'elle défend avec fierté et qui séduit, puisqu'elle est classée dans les 52 destinations à visiter dans le monde en 2019 selon le New York Times et dans le top 10 des villes maritimes à visiter dans le monde selon le National Geographic.

L'énergie d'une métropole

La Provence, terre d'histoire et de culture, célèbre pour ses paysages à couper le souffle, ses 300 jours d'ensoleillement par an... La région attire de plus en plus de visiteurs séduits par son art de vivre "Made in Provence". Plus qu'une destination touristique, la Métropole attire investisseurs et entrepreneurs et incarne désormais la réussite, l'endroit où il fait bon vivre et travailler.

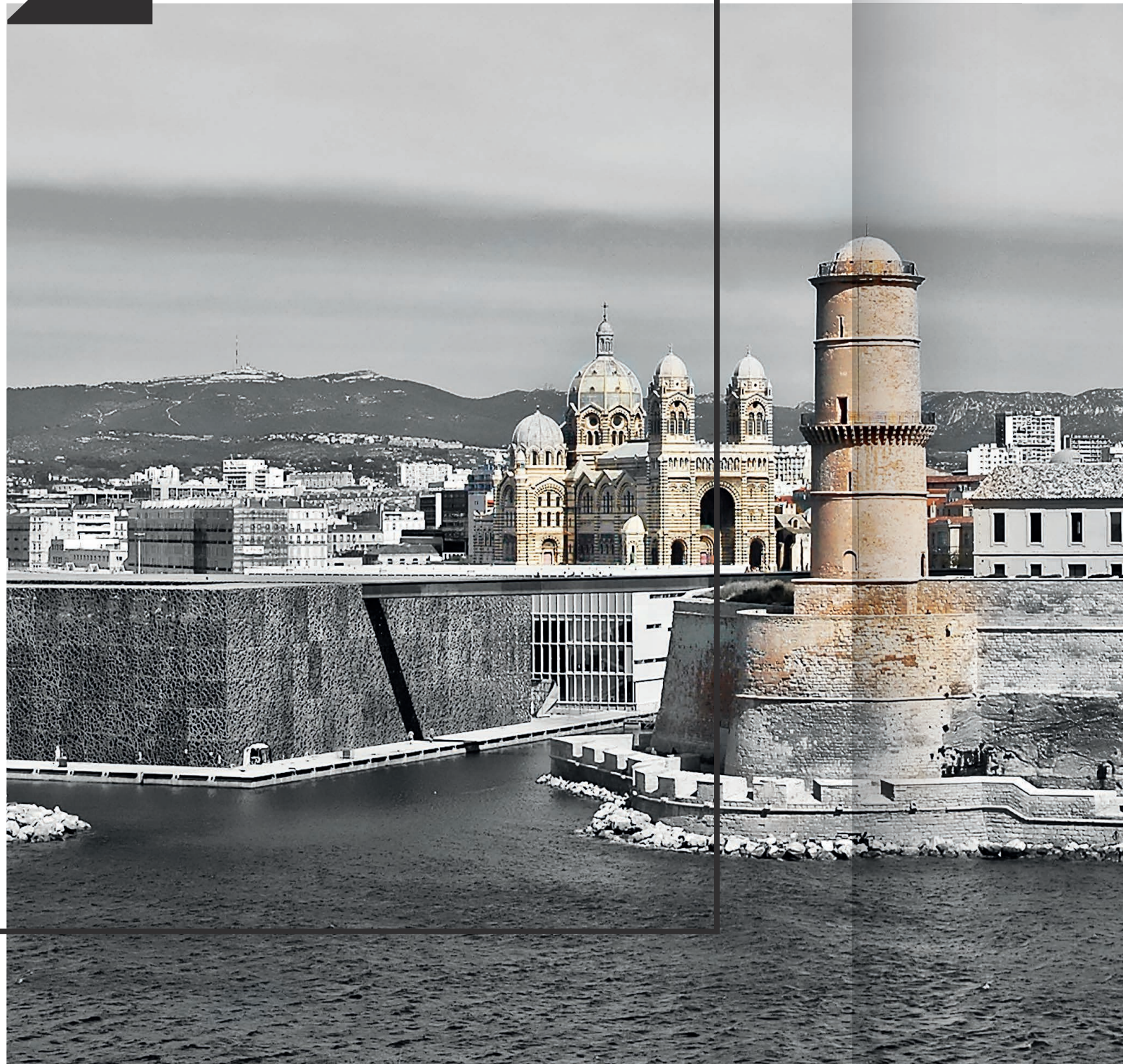


Son patrimoine naturel d'exception, sa vitalité universitaire, son développement économique en font une terre de réussite et d'audace. Ville moderne et urbaine, située aux portes de l'Europe face à la Méditerranée, Marseille occupe depuis toujours une place stratégique à moins d'une heure des plus grandes métropoles européennes : au carrefour des principaux axes autoroutiers son aéroport international, sa 2^{ème} gare de l'hexagone et son 1^{er} port de marchandises de France.

02

QUARTIER

RÉPUBLIQUE-JOLIETTE



Le nouveau Marseille

Entre le Panier, icône des Marseillais attachés à l'authenticité du vieux Marseille, ses petites ruelles escarpées, son ambiance de village ; et la Joliette, le nouveau cœur économique et quartier d'affaires de la ville, tout un contraste, et pourtant qu'un pas. Entre ces 2 atmosphères, la rue de la République, ancienne Rue Impériale, artère haussmannienne incontournable, devient le symbole du renouveau, entre commerces et lieux branchés.

La Rue des Phocéens, récemment remise sur le devant de la scène avec la rénovation de l'ancien Bâtiment des Affaires Maritimes, immeuble emblématique et classé au patrimoine de la ville ; dessine aujourd'hui le parfait trait d'union entre ces 2 quartiers, entre passé et modernité, entre le Marseille typique et le nouveau Marseille.

03

Une empreinte architecturale

Inspirés du style haussmannien, les immeubles de la Rue des Phocéens et de la Rue Moisson proposent une harmonie urbaine sobre et élégante basée sur des lignes parfaites. Les sept étages d'appartements s'élèvent sur un soubassement formé au rez-de-chaussée afin d'accueillir des commerces. Les éléments architecturaux nobles, comme les façades en pierre de taille, les corniches moulées, les balcons filants et les encadrements des fenêtres richement décorés font écho à son histoire et la bourgeoisie de la fin 19^{ème}.

LES VOLUMES



04

PROJET DE RESTAURATION



Modernité et respect de la valeur historique

Avec Envogue, situé 22 rue Moisson, vous faites le choix de l'élégance et du style à la française rétro chic. L'immeuble accueillera 20 logements du T1 au T3 duplex.

Les façades et éléments classiques seront restaurés selon le dessin d'origine pour conserver toute l'histoire du bâtiment. Le projet comprend également le remplacement des menuiseries et volets bois et l'apport de double vitrage. De plus, des fenêtres de toit seront mises en place afin de mettre en lumière les espaces du dernier étage.

À l'intérieur, les appartements seront complètement repensés pour offrir de belles surfaces et allier le charme de l'authenticité à la fonctionnalité de la modernité et confort de prestations contemporaines.

DÉTAILS REMARQUABLES



Illustration d'ambiance du hall d'entrée de la résidence, non contractuelle

05



Parties communes

- Façades restaurées selon le dessin d'origine
- Hall d'entrée décoré
- Entrée sécurisée par vidéophone Vigik
- Ascenseur

Parties privatives

- Menuiseries extérieures châssis bois et volets bois identiques à l'existant
- Double vitrage isolant
- Parquet chêne dans les pièces sèches
- Sol souple dans les pièces d'eau
- Faïence 4 faces dans les salles de bain
- Salle de bain aménagée
- Système de chauffage et refroidissement
- Cuisine aménagée (meubles hauts et bas de 180 cm) et équipée (réfrigérateur, plaque de cuisson et hotte aspirante)

06

INVESTIR EN DÉFICIT FONCIER

Optimisez votre fiscalité tout en investissant dans la restauration d'un bien éligible au régime des Déficit Foncier :

- Profitez des coûts des travaux pour défiscaliser.
- Étalez le bénéfice fiscal sur plusieurs années.
- Bénéficiez d'un dispositif qui n'entre pas dans le périmètre des niches fiscales classiques.

Fonctionnement

Ce dispositif permet aux propriétaires de biens à usage d'habitation et destinés à la location nue de déduire de leurs revenus fonciers les diverses charges supportées et notamment les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration réalisées sur leurs biens.

On parle de déficit foncier lorsque les charges sont plus importantes que les revenus générés.

Ce déficit (en dehors de la fraction résultant des intérêts d'emprunt) est imputable sur le revenu global, dans la limite de 10 700 euros par an.

Enfin, le surplus éventuel ainsi que la fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunts sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Le bien devra seulement être affecté à la location nue jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit cette imputation sur le revenu global.

Un contribuable ayant réalisé un investissement locatif peut donc utiliser le mécanisme du déficit foncier pour faire baisser le montant de son impôt sur le revenu.



Les + de ce dispositif

- Non soumis au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 euros d'avantage fiscal par an.
- Impact fiscal immédiat dès l'année de paiement des travaux (pas besoin d'attendre la réception des travaux ou la mise en location du bien).

Calcul du déficit foncier

• Exemple de déficit foncier

Procédons à une simulation d'investissement en déficit foncier en 2020.

1/ Dépenses de travaux déductibles réglées en 2019
= **115 000 €**

2/ Loyers 2020
= **0 €**

3/ Bénéfices fonciers provenant d'autres appartements
= **16 000 €**

4/ Taux marginal d'imposition (TMI) du contribuable
41 %

• Étape 1

Les dépenses de travaux gomment les revenus fonciers du bien en question (Loyers 2020 = 0 €) puis ceux de ses éventuels autres biens (Total foncier autres bien = 16 000 €). Revenus fonciers normalement imposés au TMI + PLS (17,2 %) soit 58,2 %

> **Gain fiscal : 9 312 €**

> **Déficit Foncier généré : 99 000 €**

• Étape 2

Le déficit foncier s'impute à hauteur de 10 700 € sur le revenu global normalement imposé au TMI.

> **Gain fiscal : 4 387 €**

> **Solde de Déficit Foncier : 88 300 €**

• Étape 3

Le solde est reportable et va s'imputer sur les futurs revenus fonciers pendant 10 ans.

	2021	2022	2023	2024	2025
Revenus fonciers gommés	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	300 €
Gain fiscal	12 804 €	12 804 €	12 804 €	12 804 €	174,60 €
Solde déficit foncier	66 300 €	44 300 €	22 300 €	300 €	0 €

GAIN FISCAL TOTAL SUR 6 ANS

9 312 € + 4 387 € + 12 804 € + 12 804 € + 12 804 € + 12 804 € + 174,60 € = 65 089,60 €



RESTAURATION PHOCÉENNE

Une seconde vie pour la rue des Phocéens

Entre la Vieille Charité, à quelques pas, et l'Ancien Bâtiment des Affaires Maritimes, juste en face, récemment rénové pour en faire un espace de travail et de vie nouvelle génération toute l'histoire continue de s'écrire devant vos yeux. Plus qu'une simple restauration, un projet urbain plus global est actuellement à l'étude pour redonner toute sa splendeur à l'ensemble de la rue des Phocéens. Imaginez d'ici quelques années une rue semi-piétonne, offrant de larges terrasses aux commerces en rez-de-chaussée où il fera bon flâner...



Habside Rénovation est une entreprise générale de bâtiment qui intervient dans tous les corps d'état et qui participe à la requalification du patrimoine de la ville et la construction de la vie de demain.

"Chez Habside Rénovation, nous rendons hommage à la pierre que nous aimons, nous imaginons des espaces dans lesquels nous souhaiterions vivre et nous réalisons ces lieux pour et avec vous."



Bâtiment des Affaires Maritimes, rénové en 2018 et siège d'Habside Rénovation également situé rue des Phocéens

habside®