



Marseille 12^e arrondissement - Saint-Barnabé

DÉFICIT FONCIER



Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles

IMMOSTONE

Marseille. Il y a le ciel, le soleil et la mer...

CHIFFRES CLÉS

1,9 million d'habitants
4 millions de touristes par an
2^e ville de France
6^e port d'Europe
25000 créations d'entreprises par an
101650 étudiants
(Aix-Marseille-Provence)

LA RÉGION

Fondée vers 600 avant J.-C. la "Cité phocéenne" n'en finit pas de séduire. Il est vrai qu'elle ne manque pas d'atouts, avec 300 jours de soleil par an et une situation géographique exceptionnelle. Des Calanques à la Sainte Victoire, de la Camargue à la chaîne de l'Etoile, des Alpilles au massif de la Sainte-Baume, Marseille possède aux alentours des paysages aussi variés que prisés par les amoureux de la nature.



Marseille conjugue histoire et avenir



LA VILLE

Cette ville phare s'est construite au cours de l'histoire autour de plus d'une centaine de villages qui gardent encore aujourd'hui leur caractère et leur charme et bien sûr leur nom : les Olives, les Goudes, Endoume, Saint-Barnabé,...

Tour à tour pressentie pour la Coupe America, capitale européenne de la culture, cité olympique pour les JO de 2024, elle inspire les plus grands événements, attire les audacieux et les entrepre-

neurs. Elle est aujourd'hui la destination privilégiée des Parisiens souhaitant quitter Paris.

Les traces d'une histoire riche sont omniprésentes à travers son architecture, sa culture et son brassage ethnique. Résolument tournée vers l'avenir, Marseille s'inscrit désormais dans un objectif de développement durable et responsable en conciliant le tourisme et les impératifs environnementaux et sociaux.



Marseille à la croisée des chemins...

TRANSPORTS

Marseille bénéficie d'une situation privilégiée entre l'Espagne et l'Italie. Le réseau autoroutier au départ de la ville rend toutes les directions rapidement accessibles.

Le succès du TGV Marseille - Paris en 3h30 rapproche la capitale de la cité Phocéenne. Arrivée Gare Saint-Charles, véritable pôle d'échange, de Marseille et point de convergence des réseaux de bus, cars et trains à Marseille avec toutes les correspondances possibles.

Marseille-Provence propose 131 destinations vers 36 pays avec 34 compagnies aériennes différentes.

Enfin, Marseille est un des principaux ports de Méditerranée, dont elle dessert tous les pays en transports passagers et marchandises.



Saint-Barnabé, un village à 10 mn du centre ville



Le Vieux-Port, lieu central et emblématique de Marseille vers lequel convergent les touristes et les marseillais des quartiers avoisinants comme Saint-Barnabé. Tous les grands axes y mènent : La Canebière en direction du Palais Longchamp, l'avenue de la République en direction des Docks, le cours Jean Ballard qui ouvre sur la grand place du cours Estienne d'Orves, et les quais vers le Mucem et le fort Saint-Jean par la mairie et le fort Saint-Nicolas vers le Palais du Pharo.



St-Barnabé, un des « 111 villages » qui ont composé Marseille



LE QUARTIER

De nombreux quartiers étaient des villages périphériques à Marseille, qui ont été rattachés à la commune. Ils ont alors pris le nom de l'église du village, ce qui explique que 26 d'entre eux portent le nom d'un saint : Saint Jérôme, Saint Antoine, Saint Loup, Saint Victor, Saint-Barnabé...

D'autres, sont des anciens terrains d'une « campagne » qui ont pris le nom du domaine (la Blancarde), ou de ses propriétaires (les Camoins).

Certains quartiers tirent leur nom d'un édifice (Grands-Carmes), ou d'une devise du fronton d'une bastide (Menpenti). Il était écrit "Marchi toujours, e jamai m'en penti" (Je marche toujours et jamais je ne m'en repens).

Des quartiers ont simplement pris le nom d'un élément géographique ou économique : le Roucas Blanc (colline rocheuse calcaire) ou Montolivet (à l'époque colline avec des plantations d'oliviers).

Saint-Barnabé



LE QUARTIER

Avec ses villas, ses maisons de campagne anciennes et son cœur commerçant animé, le quartier pittoresque de Saint-Barnabé est apprécié des familles. Des restaurants et des boutiques appartenant à des familles depuis plusieurs générations bordent la rue Montaigne, où la place piétonne du village de Saint-Barnabé accueille un marché hebdomadaire. À proximité sont installés l'église Saint-Barnabé, construite en 1845 dans un style néogrec, et le château du même nom, un manoir du XIXe siècle qui abrite aujourd'hui une crèche.



ImmoStone. La promotion immobilière sous un autre angle



IMMOSTONE initialement créée en 2011 par Marie Prat de Garam avait comme objectif d'assister les maîtres d'ouvrages publics et privés. Dès 2013, IMMOSTONE s'est rapidement recentrée sur ses propres projets et est devenue promoteur immobilier. IMMOSTONE réalise des immeubles d'habitat résidentiel, social, des résidences gérées mais aussi des lotissements. Portée par sa passion de la conduite de projets et sa volonté de créer des lieux de vie harmonieux, IMMOSTONE conçoit la promotion immobilière sous un autre angle, avec le même leitmotiv : construire avec passion des opérations à taille humaine.

C'est ainsi qu'IMMOSTONE réalise également des opérations de rénovation dans du bâti ancien à Marseille comme LA BASTIDE DU REDON dans le 9^e transformée en 8 logements ou CŒUR NOTRE-DAME un immeuble rénové de 6 logements situé boulevard Notre-Dame dans le 6^e arrondissement et bien sûr la BASTIDE MONTAIGNE dans le 12^e arrondissement.

IMMOSTONE œuvre pour une stratégie rigoureuse et ambitieuse de conception et de réalisation des meilleurs produits aux meilleurs rapports qualité/ prix. Cette stratégie de développement est basée sur l'écoute, la créativité, la confiance, la responsabilité et le respect des engagements.

IMMOSTONE est omniprésente à chaque étape du projet, que ce soit :

- dans la définition du produit ;
- dans l'étude technique et financière ;
- dans le pilotage opérationnel ;
- dans le suivi juridique, financier et commercial ;
- et dans la livraison et la commercialisation.



Une réhabilitation en «Déficit foncier».

UN PROGRAMME INTIMISTE

UN PROGRAMME DE 344 M2 COMPOSÉ DE 7 LOGEMENTS

- 5 T2
- 2 T3
- Chaque lot possède un extérieur (balcon ou terrasse) ainsi qu'une place de stationnement

UNE ADRESSE QUALITATIVE : SAINT BARNABÉ

Le quartier résidentiel dans le 12^e arrondissement de Marseille à 6 stations de métro de l'hypercentre de Marseille.

LES + DE BASTIDE MONTAIGNE

- La part de travaux défiscalisable : 60%
- Une Assurance Garantie de bonne exécution
- Une Garantie Fiscale pendant 10 ans délivrée par RIVIERE AVOCATS

LE SENS DU DÉTAIL

- Hall et cage d'escalier décorés par l'Architecte
- Le ravalement de façade conforme au permis de construire
- Un double accès sécurisé : un portail motorisé à l'entrée de la voie privée et une platine d'accès aux logements.

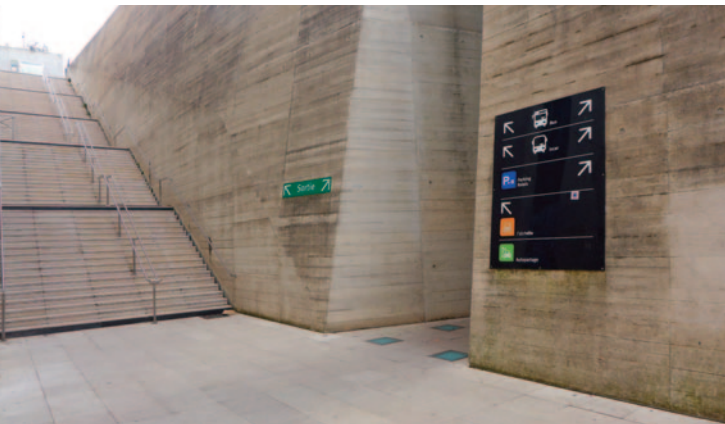
DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

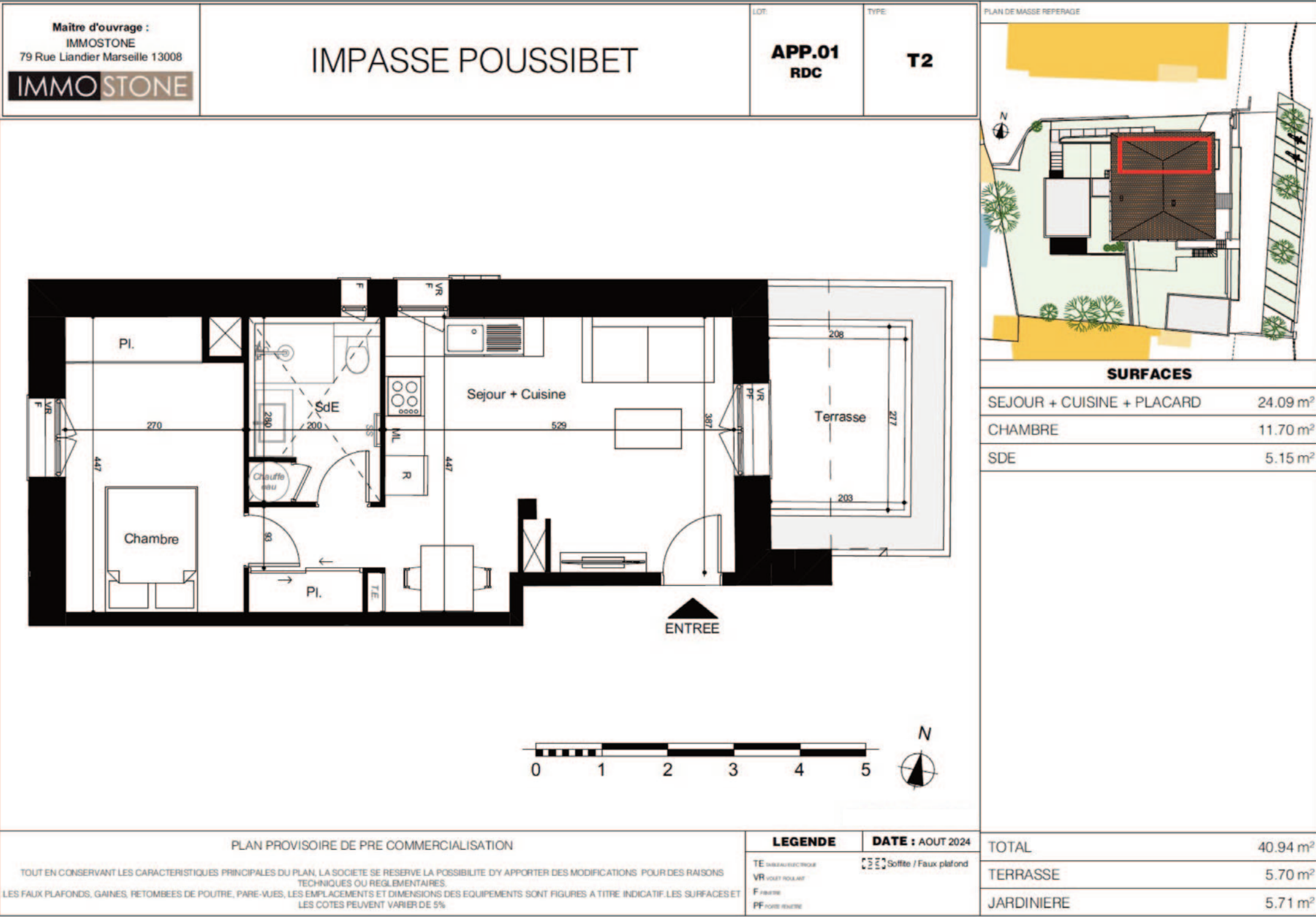
- Sanitaires et robinetterie de la marque Jacob Delafon ou équivalent
- WC suspendus
- Porte palière trois points
- Fenêtre PVC double vitrage
- Cloisons séparatives placostil de 70 mm d'épaisseur
- Revêtement de faïence dans salles de bains et salles d'eau sur tous les murs à hauteur de 2m



Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles

Bastide Montaigne, un programme idéalement situé





Maitre d'ouvrage :
IMMOSTONE
79 Rue Liandier Marseille 13008

IMMOSTONE

IMPASSE POUSSIBET

LOT:
APP.02
RDC

TYPE:
T3

PLAN DE MASSE REPERAGE

ENTREE

Entrée

Sejour + Cuisine

Dgt

Chambre 01

Chambre 02

WC

SdE

Balcon

Chaudière

ML

TE

VR

PF

Pl.

387

195

170

90

108

235

58

77

326

313

194

605

957

326

413

899 L

0 1 2 3 4 5

N

SURFACES

SEJOUR + CUISINE	28.17 m ²
DGT + PLACARD	5.52 m ²
ENTREE	3.20 m ²
WC	1.17 m ²
SDE	4.35 m ²
CHAMBRE 01	10.54 m ²
CHAMBRE 02	10.37 m ²
TOTAL	
63.32 m²	
BALCON	
41.44 m²	

PLAN PROVISOIRE DE PRE COMMERCIALISATION

TOUT EN CONSERVANT LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLAN, LA SOCIETE SE RESERVE LA POSSIBILITE D'Y APPORTER DES MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES OU REGLEMENTAIRES.

LES FAUX PLAFONDS, GAINES, RETOMBÉES DE POUTRE, PARE-VUES, LES EMPLACEMENTS ET DIMENSIONS DES EQUIPEMENTS SONT FIGURES A TITRE INDICATIF. LES SURFACES ET LES COTES PEUVENT VARIER DE 5%

LEGENDE

TE : SERRURE ELECTRIQUE
VR : VOILET ROLLANT
F : FENETRE
PF : PORE FENETRE

DATE : AOUT 2024

Soiffe / Faux plafond

IMMOSTONE

IMPASSE POUSSIBET

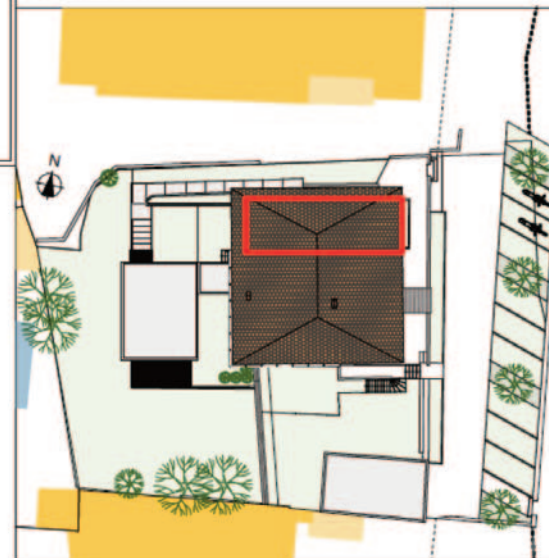
LOT:	
------	--

APP.03
R+1

TYPE

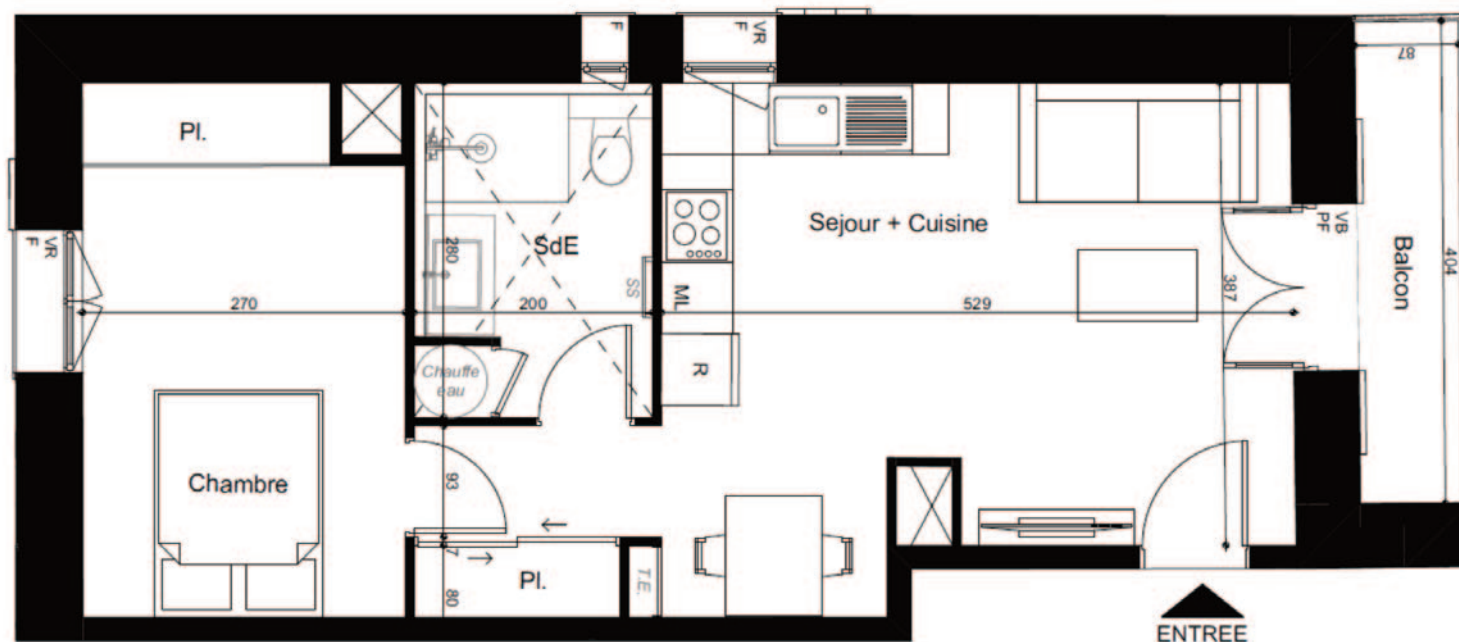
T2

PLAN DE MASSE REPERAGE



SURFACES

SEJOUR + CUISINE + PLACARD	24.14 m ²
CHAMBRE	11.70 m ²
SDE	5.15 m ²



PLAN PROVISOIRE DE PRE COMMERCIALISATION

LEGENDE

DATE : AOUT 2024

TE TABLEAU ELECTRIQUE
VR VOLET ROLLANT
F FENÊTRE
PF PORTE FENÊTRE

☞☞☞ Soffite / Faux plafond

TOTAL	40.94 m ²
BALCON	3.54 m ²

TOUT EN CONSERVANT LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLAN, LA SOCIETE SE RESERVE LA POSSIBILITE D'Y APPORTER DES MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES OU REGLMENTAIRES.

S FAUX PLAFONDS, GAINES, RETOMBES DE POUTRE, PARE-VUES, LES EMPLACEMENTS ET DIMENSIONS DES EQUIPEMENTS SONT FIGURES A TITRE INDICATIF. LES SURFACES ET LES COTES PEUVENT VARIER DE 5%

IMMOSTONE

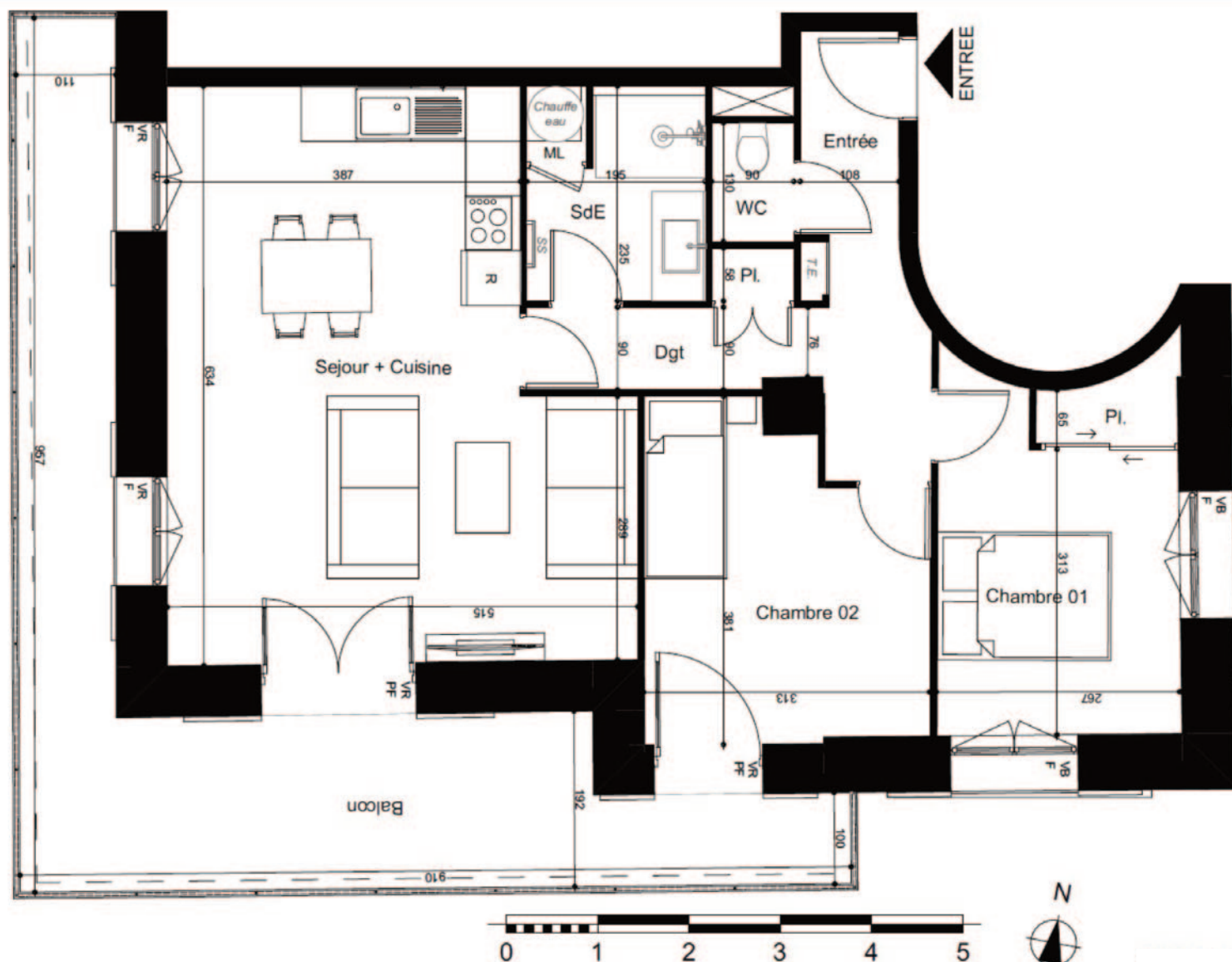
IMPASSE POUSSIBET

APP.04
R+1

T3

SURFACES

SEJOUR + CUISINE	28.17 m ²
DGT + PLACARD	5.59 m ²
ENTREE	3.07 m ²
WC	1.17 m ²
SDE	4.40 m ²
CHAMBRE 01	10.54 m ²
CHAMBRE 02	10.37 m ²



PLAN PROVISOIRE DE PRE COMMERCIALISATION

TOUT EN CONSERVANT LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLAN, LA SOCIETE SE RESERVE LA POSSIBILITE D'Y APPORTER DES MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES OU REGLEMENTAIRES.

LES FAUX PLAFONDS, GAINES, RETOMBÉES DE POUTRE, PARE-VUES, LES EMPLACEMENTS ET DIMENSIONS DES EQUIPEMENTS SONT FIGURES A TITRE INDICATIF. LES SURFACES ET LES COTES PEUVENT VARIER DE 5%

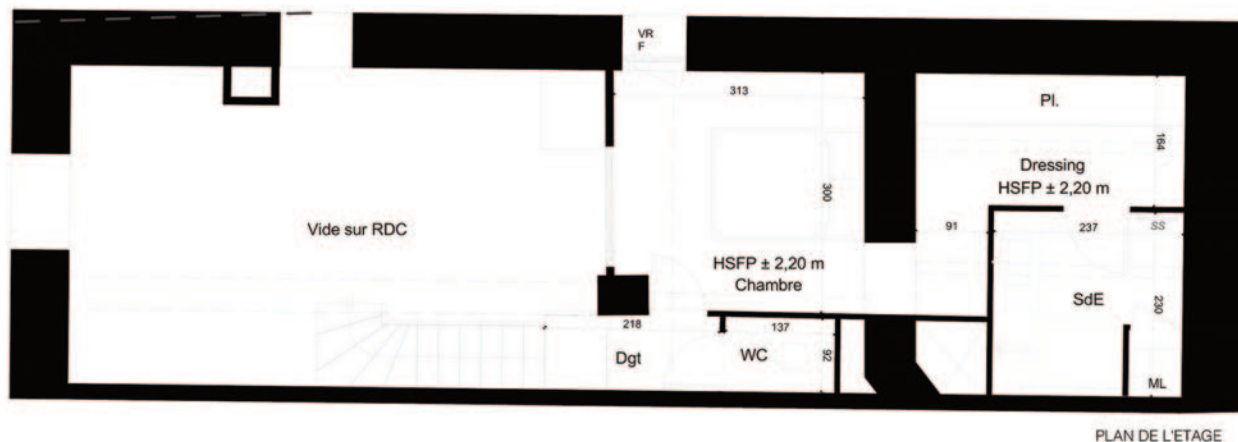
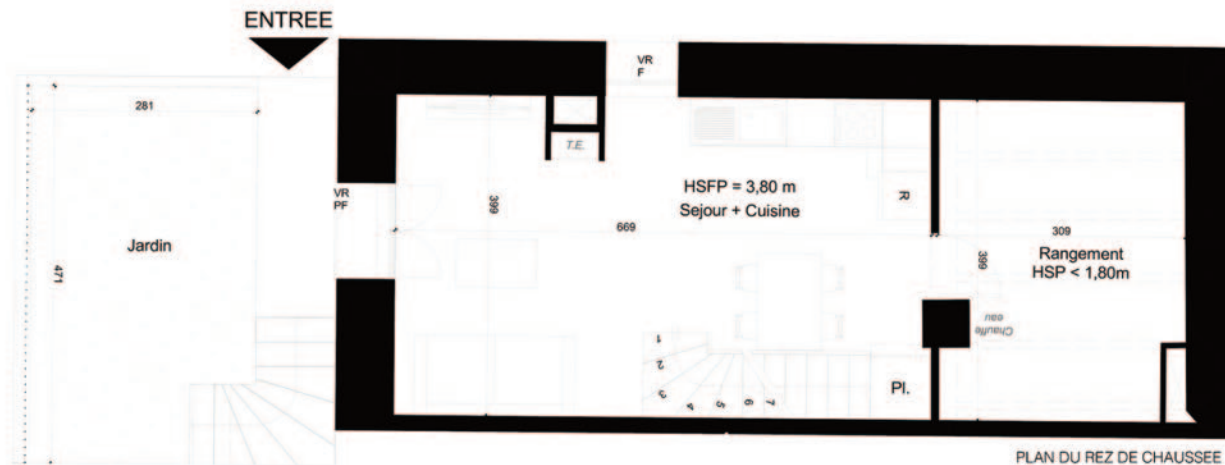
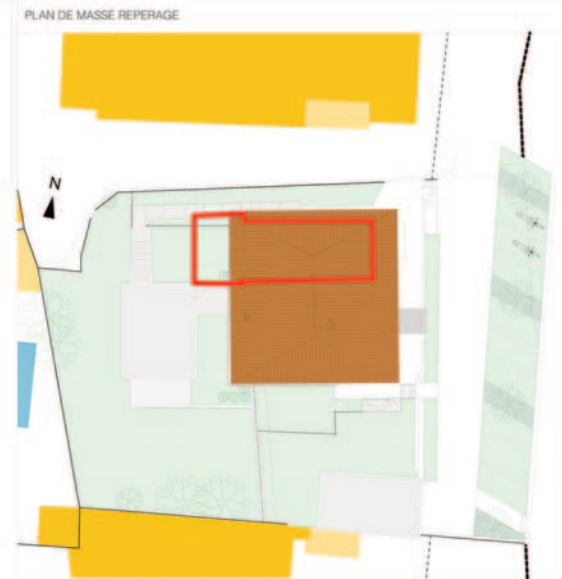
LEGENDE

PF POSSIBLE FUTURE

☐☐☐ Soffite / Faux plafond

DATE : AOUT 2024

TOTAL	63.31 m ²
BALCON	23.53 m ²



PLAN DE L'ETAGE



PLAN PROVISOIRE DE PRE COMMERCIALISATION

TOUT EN CONSERVANT LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLAN, LA SOCIETE SE RESERVE LA POSSIBILITE D'Y APPORTER DES MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES OU REGLEMENTAIRES.
LES FAUX PLAFONDS, GAINES, RETOMBES DE POUTRE, PARE-VUES, LES EMPLACEMENTS ET DIMENSIONS DES EQUIPEMENTS SONT FIGURES A TITRE INDICATIF. LES SURFACES ET LES COTES PEUVENT VARIER DE 5%

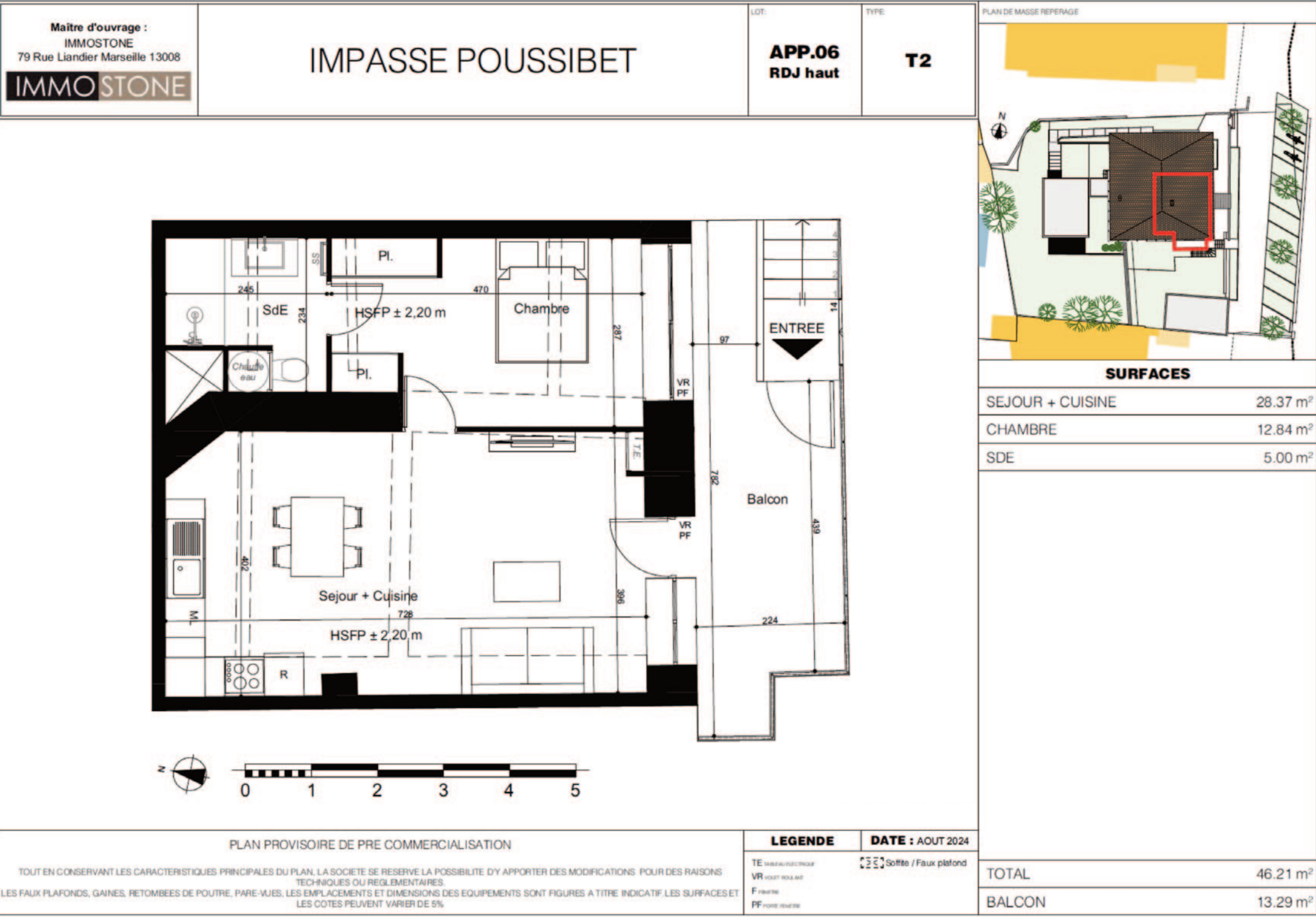
LEGENDE

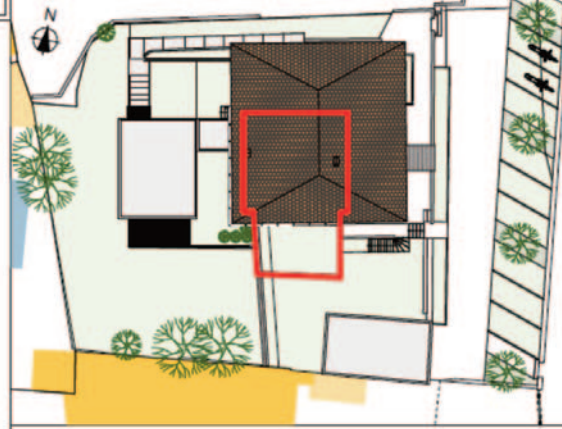
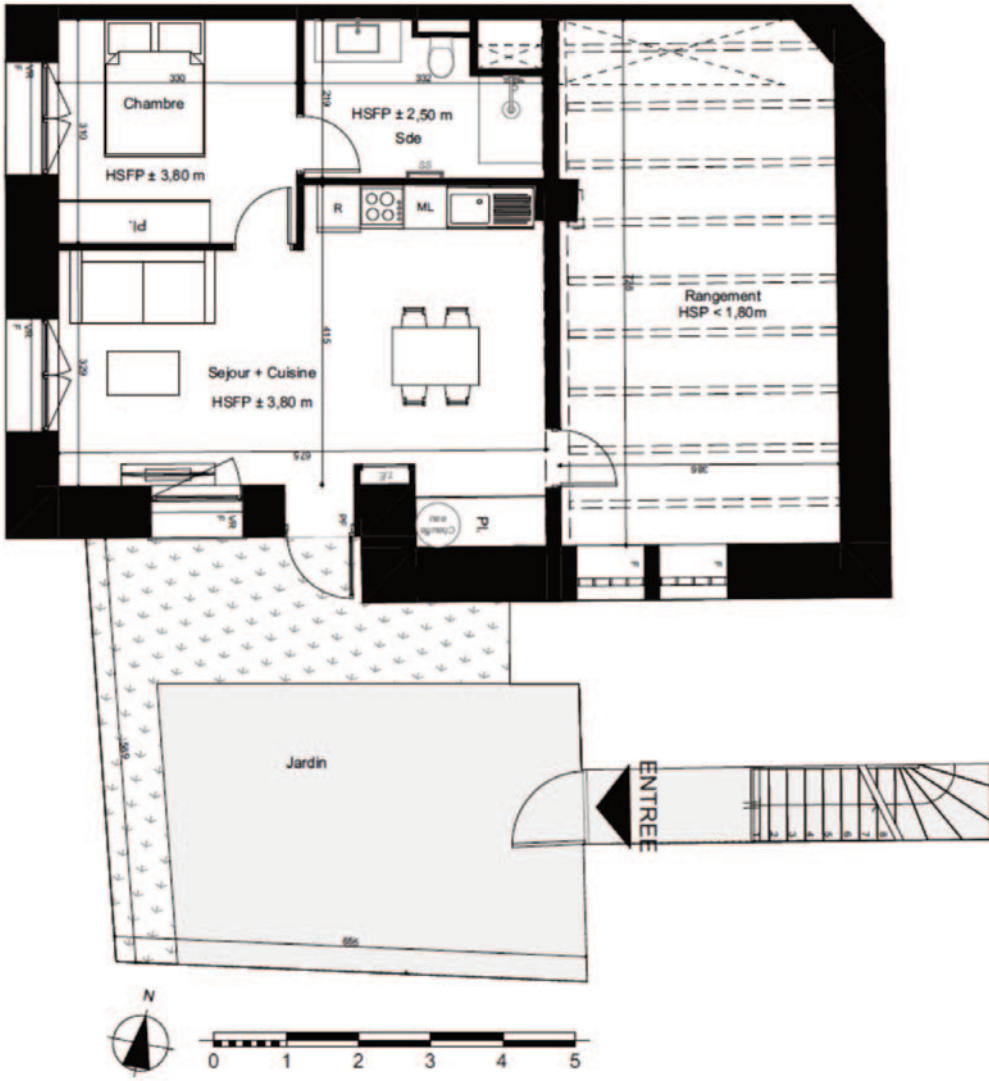
TE TABLEAU ELECTRIQUE
VR VOILET ROULANT
F FENETRE
PF PORTE FENETRE

DATE : AOUT 2024

Soffite / Faux plafond

SURFACES	
REZ DE CHAUSSEE :	
SEJOUR + CUISINE	23.43 m²
ETAGE :	
CHAMBRE	9.73 m²
WC	1.27 m²
SDE	5.43 m²
DRESSING	6.73 m²
DEGAGEMENT	2.03 m²
TOTAL	
JARDIN	12.43 m²





SURFACES	
SEJOUR + CUISINE	26.19 m²
CHAMBRE	10.24 m²
SDE	6.51 m²

Points clés du déficit foncier.

Quels sont les immeubles pouvant prétendre au déficit foncier ?

Les immeubles d'habitation nécessitant des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration sont éligibles au déficit foncier.

Comment les dépenses de travaux sont-elles déductibles ?

Ces dépenses de travaux éligibles sont déductibles :

- Des revenus fonciers du contribuable ;
- En cas de déficit, du revenu global, hors intérêts d'emprunt, à hauteur de 10700 € annuels ;
- En cas de solde, sur les revenus fonciers des 10 années futures.

À noter

L'avantage fiscal procuré n'est pas pris en compte dans le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux.

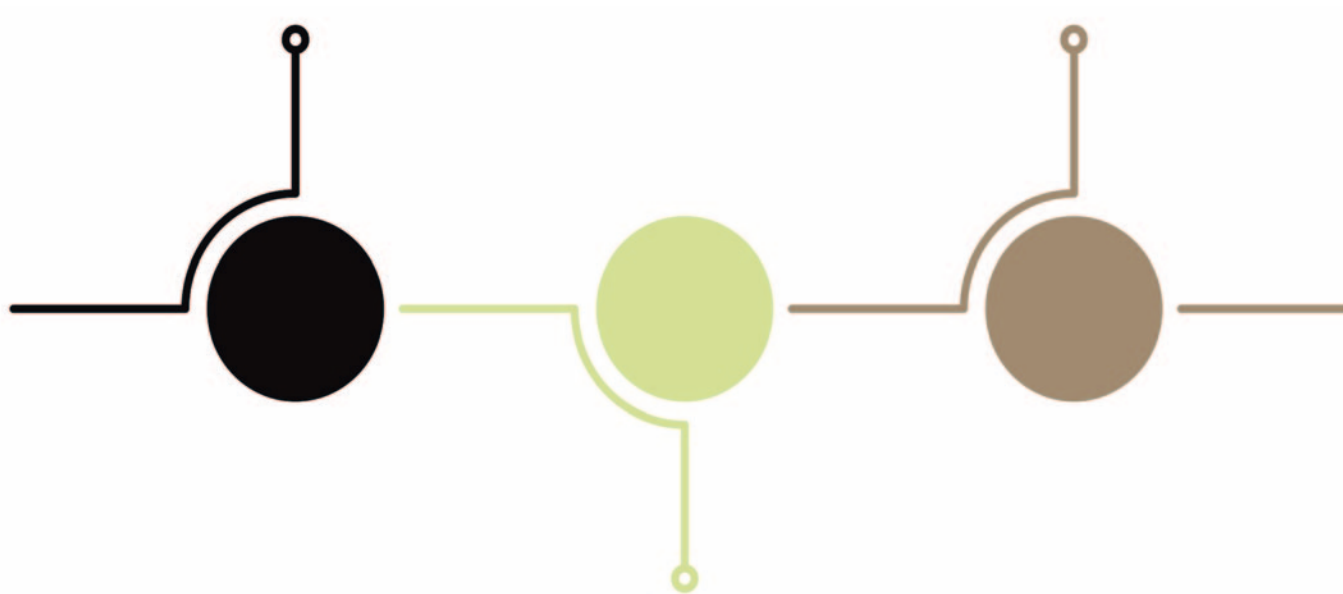
Aucune condition spécifique n'est requise si ce n'est la location nue du bien (pendant au moins 3 ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global).

Pas de plafonnement de loyer ou de ressources du locataire



Démarrage
de la commercialisation :
4^e trimestre 2024

Livraison :
2^e trimestre 2026



Démarrage des travaux :
2^e trimestre 2025

Contact



Société IMMOSTONE

E mail : contact@immostone.fr

Tél. : 04 26 78 16 30 / 06 44 23 16 81

79, rue Liandier - 13008 marseille

<http://immostone.net/>