

# Programme de réhabilitation Appartement T4

Rue du Commandant Mengin  
CALAIS



## Ville de Calais

Calais est la plus grande ville du département située sur la Côte d'Opale entre la frontière Belge et la Baie de Somme. Face à l'Angleterre, elle est positionnée au centre du triangle des grandes capitales Paris / Londres / Bruxelles.

Ville portuaire, c'est le principal point de passage des ferrys entre la France et l'Angleterre. Sa vieille ville, Calais-Nord, occupe une île artificielle entourée de canaux. Son imposant hôtel de ville possède un beffroi de 78 mètres de haut offrant une vue sur la ville, et une célèbre statue en bronze de Rodin, Les Bourgeois de Calais.

Ville touristique en plein essor qui possède tout le confort d'une station balnéaire : plage de sable fin, casino, musées, restaurants de toutes catégories, bars, discothèques, vie nocturne, gare TGV déversant Paris, Londres, Bruxelles, Amsterdam.. Calais vient d'être classé une des meilleures villes de France où il fait bon vivre et 1ère ville du Littoral Côte d'Opale.

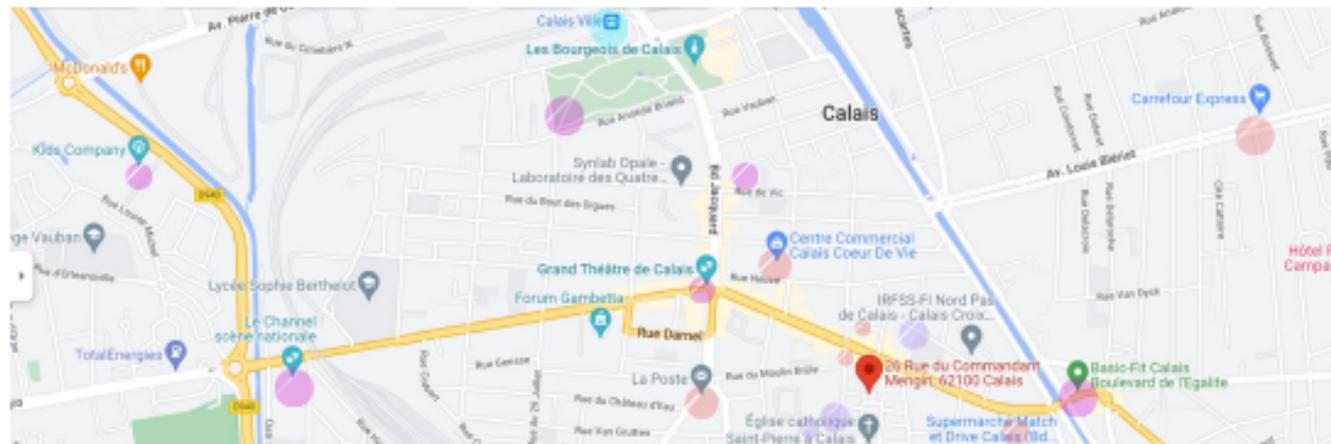


Idéalement situé 26 rue du Commandant Mengin à Calais, cet appartement avec vue sur la place Crèvecœur fait partie d'un immeuble composé de :

## 2 appartements et 1 local commercial

- ▶ RDC : 1 local commercial
- ▶ 1er étage : 1 appartement T4
- ▶ 2ème étage : 1 appartement T4



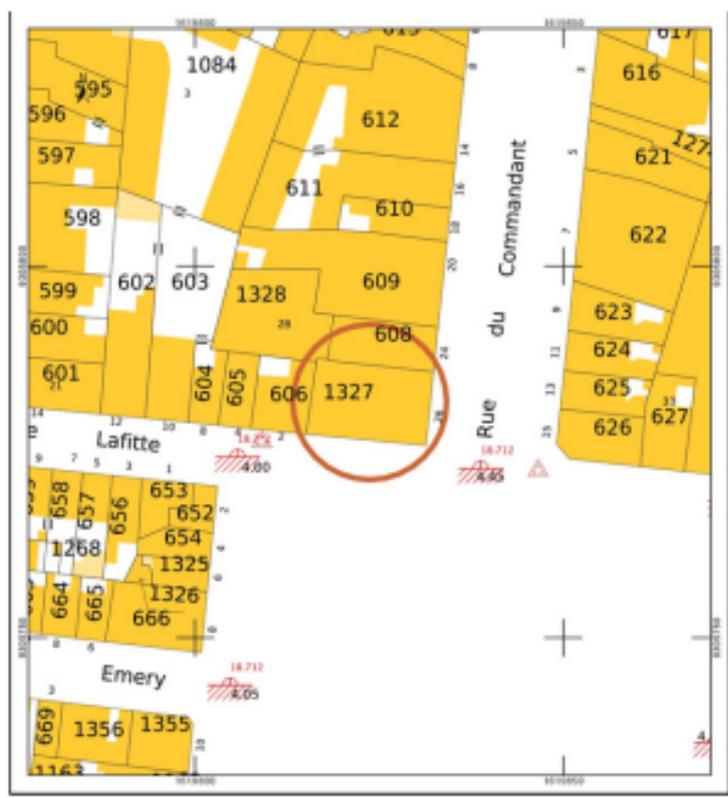


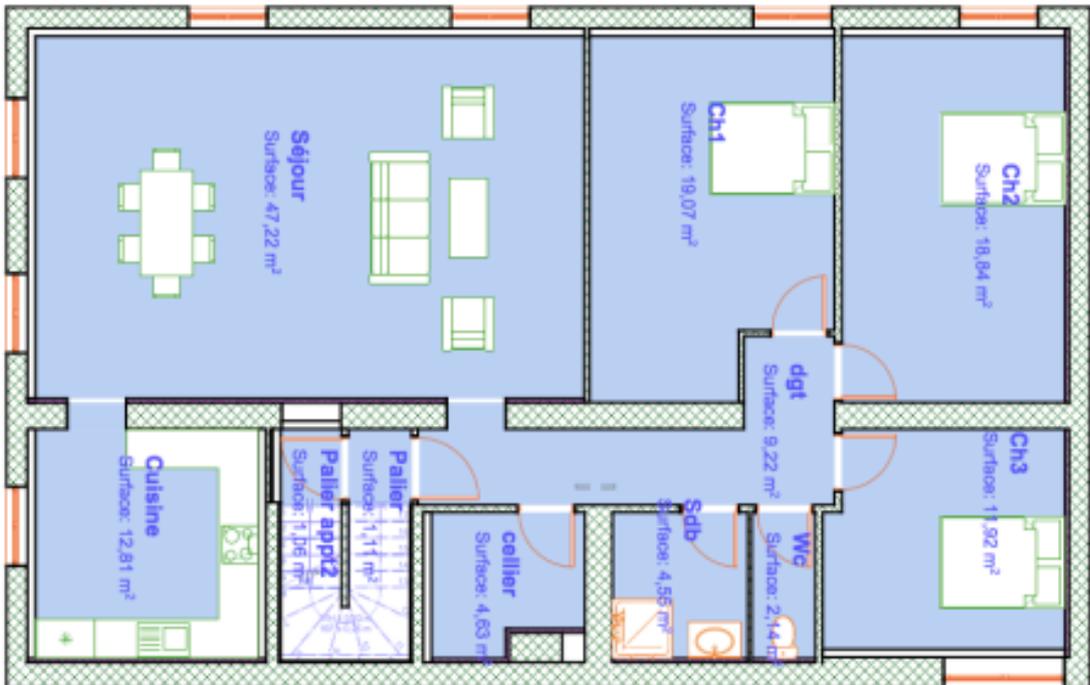
Écoles/collège à 300m

Activités/loisirs/détente

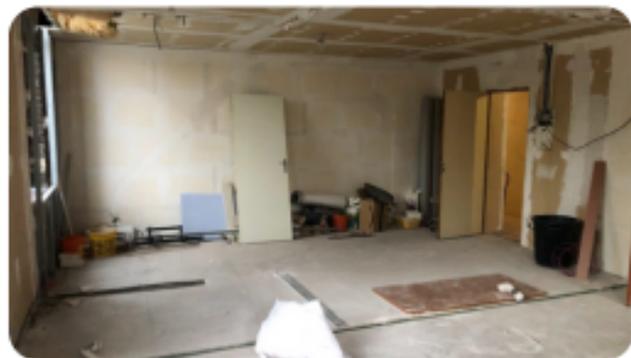
Gare de Calais Ville à 20 minutes à pied

Commerces et commodités













**Proximité Angleterre et grands axes**

**Prix au m<sup>2</sup> très attractif**

**Défiscalisation grâce au déficit foncier**

**Quartier résidentiel recherché**

# LE COORDINATEUR DU PROJET



Dividom propose une solution d'investissement innovante et simplifiée pour permettre à tous d'investir dans l'immobilier. Grâce à votre accès à votre espace personnel «La communauté» vous suivez votre investissement en ligne quand vous le souhaitez, en temps réel et en quelques clics. Vous avez accès à :



**Un fil d'actualité**



**Un coffre fort documents**



**Une galerie photo**



**L'état financier de votre investissement**



**La valeur des parts**



**Un système de votation**



**Les loyers perçus**



**L'état des aménagements**

Dividom agit comme un véritable chef d'orchestre de votre projet immobilier et met en relation tous les acteurs immobiliers pour optimiser votre investissement.

**Taux de distribution annuel 4,03%**

Loyer annuel .....	9 360€
Frais de gestion .....	468€
Frais Dividom .....	468€
PNO .....	240€
Frais bancaire .....	120€

**Budget total 200 000€**

Prix net vendeur .....	66 000€
Frais de notaire .....	5 280€
Trésorerie .....	744,87€
Frais d'agence .....	2 869,57€
Frais Dividom .....	14 355,56€
Travaux .....	108 750€
Frais divers .....	2 000€

**Ratio travaux foncier : 54,58%**

## FINANCEMENT EN CAPITAL

100 000€

La SCI transparente fiscalement vous permet de bénéficier du déficit foncier sur l'opération.



## FINANCEMENT EN CCA

100 000€

L'utilisation du compte courant d'associé permet de vous distribuer des revenus complémentaires obtenus grâce aux loyers générés par le projet et non fiscalisés

Parts disponibles.....	100
Prix/part.....	2 000€
Montage juridique.....	SCI à l'IR

## RÉDUISEZ VOS IMPÔTS GRÂCE AU DÉFICIT FONCIER

### Calcul du déficit foncier

Revenu foncier - charges foncières

> Déficit foncier

### Charges imputables

- Charges financières liées aux intérêts d'emprunt
- Charges non-financières liés à l'exploitation du bien
- Charges liées aux travaux de rénovation (amélioration, entretien, réparation)

### Résultat foncier négatif

Le déficit est imputable sur :

- **Le revenu global dans la limite de 10 700€ par an l'année de la réalisation des travaux.**
- **Les revenus fonciers à percevoir au cours des 10 années suivantes**

Dans le cas d'un déficit imputable, le bien doit être loué pour une durée minimale de 3 ans

L'investissement immobilier en déficit foncier se définit par l'acquisition d'un bien ancien à usage locatif dans le but d'y effectuer des travaux de rénovation déductibles afin de maximiser le déficit de l'opération

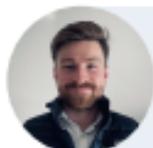
# PLANNING PRÉVISIONNEL



**Alban BREIG**

07 84 95 60 48

alban.breig@dividom.com

**Valentin SENECHAL**

07 84 96 29 55

valentin.senechal@dividom.com

**Mathis COSSE**

06 95 50 73 02

mathis.cosse@dividom.com

**Jules Caulliez**

06 67 50 66 23

jules@dividom.com

**Hélène TARTARE**

07 68 53 87 81

helene.tartare@dividom.com

**Timothé Guelton**

06 83 58 06 77

timothe.guelton@dividom.com