

ANTHRACITE  PATRIMOINE



Les Trois Dauphins

Toulon

PINEL OPTIMISE - DEFICIT FONCIER

LE VAR

200 km
de côtes

2^{ème}
département le plus
boisé de France
avec 63% du territoire

300 jours
de soleil par an avec
un climat tempéré

1^{er}
département
touristique de France



Un art de vivre **authentique** entre Méditerranée et Mont Faron



Profiter des plages et du soleil méditerranéen, accroître ses compétences professionnelles dans des entreprises à forte valeur ajoutée, étudier dans d'excellentes conditions... Bienvenue à Toulon où art de vivre, nature et dynamisme ne font qu'un. Troisième pôle urbain de l'arc méditerranéen, Toulon tient une place stratégique majeure où se développe une métropole regroupant aujourd'hui 12 communes, plus de 40 % de la population du Var.

Une métropole **attractive et réputée** au rayonnement international



La métropole en chiffres

450 441
habitants

50 000
entreprises et 148 000 salariés

15 000
étudiants dont 3 500 en cœur
de ville de Toulon, un pôle universitaire,
3 écoles d'ingénieurs, des centres de
recherche de renom (Ifremer, CNRS,
INSU) et des écoles supérieures...

3^{ème}
pôle urbain de Méditerranée

1^{er}
port militaire d'Europe



L'énergie
d'une ville **dynamique**
du littoral méditerranéen



EN VOITURE :

Accès direct aux autoroutes A50 vers Marseille et A57 vers Cannes / Nice / Italie puis A570 vers Hyères.

EN BUS :

Arrêt Station Maritime à 4 minutes* à pied : 5 lignes de Bus, 6, 15, 23, 40, U Technopole.

EN TRAIN :

À 11 minutes* à pied de la gare de Toulon : trains TGV, TER, liaisons nationales et internationales.

EN AVION :

À 27 minutes* de l'aéroport de Hyères-Toulon, liaisons quotidiennes pour Paris Orly, Charles de Gaulle. Vols nationaux et internationaux.

171 643
toulonnais

+10 000
habitants en 15 ans

75 279
emplois - 58 710 actifs

Classé 5^{ème}
sur 14 métropoles
françaises pour
son dynamisme
économique

6^{ème}
ville verte de France
84 parcs et jardins

TOULON



La gare de Toulon accessible en quelques minutes



Les terrasses de café et l'Opéra place Victo Hugo

Toute l'âme de Toulon se reflète dans le cœur historique



œur de ville par excellence, vivre
rue Richard Andrieu, c'est choisir
une vie citadine épanouie enrichie
de ses ambiances, de ses animations,
conjuguées à l'opportunité de rejoindre
la Méditerranée en quelques minutes.

C'est profiter du charme des rues piétonnes et
commerçantes, du marché, des halles, du centre
commercial Mayol et également de la proximité de la
faculté de droit ou de l'école d'ingénieur.

Le privilège d'une adresse rare à 200 m* de la place de la liberté



Commerces
/ Boutiques
à 1 minute*
à pied

Lycée
à 2 minutes*
à pied et collège
à 3 minutes*
à pied

Port
de plaisance
et quai à
4 minutes*
à pied

Marché du
Cours
Lafayette
à 4 minutes*
à pied

Centre
commercial
et Stade Mayol
à 6 minutes*
à pied

Place de la
Liberté à
6 minutes*
à pied

Université
à 8 minutes*
à pied

Jardin
Alexandre 1^{er}
à 10 minutes*
à pied



UNE PARENTHÈSE DE BIEN-ÊTRE AU CARACTÈRE AFFIRMÉ

Ici élégance et raffinement prennent tout leur sens. Avec ses formes nobles et sa volumétrie, la façade se dresse fièrement le long de la rue Richard Andrieu, entre la place Camille Ledeau et la place Puget avec sa fontaine aux 3 dauphins dont la résidence tire son nom.

Le caractère authentique de cette façade XVIII^{ème} a été conservé par une mise en valeur de nombreux aménagements : restauration de la pierre de taille, de la génoise, des appuis moulurés, enduit à la chaux pure naturelle et de sable de rivière, descentes en zinc naturel...

5

APPARTEMENTS
SEULEMENT

4

SPACIEUX
T2

1 T3

DUPLEX
AVEC TERRASSE

FAÇADE
XVIII^{ème}
RESTAURÉE





Des espaces de vie empreints d'élégance et de confort



L'excellence de cette adresse remarquable du centre de Toulon répond l'intimité d'un cadre de vie préservé et réservé à seulement 5 privilégiés. Les appartements du 2 au 3 pièces proposent des espaces de vie uniques. Aux derniers étages, l'appartement 3 pièces en duplex s'ouvre une belle terrasse.



Des espaces de vie fonctionnels



Espace buanderie
Dressing / rangement



Cuisine équipée



Salle de bains équipée

LE DISPOSITIF PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

Quels avantages ?

Le régime du Pinel offre une **réduction d'impôt sur le revenu (IR)** en fonction du montant de l'investissement réalisé.

Base de la réduction d'impôt :

prix de revient du logement (prix d'acquisition du foncier, frais d'acquisition compris + travaux éligibles à la réduction d'impôt).

Taux de la réduction d'impôt :

10,5% lorsque l'engagement de location est pris pour une durée initiale de **6 ans**.

15% lorsque l'engagement de location est pris pour une durée initiale de **9 ans**.

17,5% lorsque l'engagement de location est pris pour une durée initiale de **12 ans**.

Possibilité de déficit foncier sur les travaux des parties communes.

DÉFICIT FONCIER

Déduction des dépenses éligibles des revenus fonciers l'année de leur décaissement. Le déficit constaté est imputable sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. L'excédent sera lui, reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Déduction des charges de la propriété des revenus fonciers (intérêts des emprunts, taxe foncière, frais de gestion).

Le bien doit être loué nu à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu a été pratiquée.

www.bravard-avocats.com

contact@bravard-avocats.com

ASL Association Syndicale

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bien immobilier, la Loi Monument Historique prévoit la constitution d'une ASL. Celle-ci a pour but de rassembler les copropriétaires au sein d'une association afin de prévoir des travaux à réaliser.

CPI Contrat de Promotion Immobilière

Le Contrat de Promotion Immobilière assure la bonne exécution des travaux jusqu'à leur terme sur l'ensemble de l'opération. Nous garantissons par ce contrat des prix fermes et définitif sur l'ensemble des travaux.



ANTHRACITE

CRÉATEUR DE PATRIMOINE

12 ans d'expériences et de passions

Fondé en 2010, le groupe Anthracite attache une grande importance à sauvegarder le patrimoine ancien des centres-villes et la mise en valeur des qualités architecturales des immeubles tout en apportant le confort moderne dans des biens de prestige.

Transformer votre impôt en patrimoine haut de gamme

Conseil en investissement, montage d'opérations immobilières, entreprise générale de travaux, le groupe Anthracite réunit au sein de ses différentes structures les compétences pour proposer une sélection d'opérations situées sur le territoire français pour une clientèle exigeante à la recherche de solutions garantissant un investissement patrimonial pérenne et cohérent.

Nos Garanties

Vente en VIR et VEFA
Garantie Financière d'Achèvement
Assurances (DO, TRC, CNR)
Mission fiscale sur l'opération (Cabinet Bravard)