



« Résidence Le Claugil »

470 rue de la Croix de Lavit - 34 090 MONTPELLIER

Situation géographique

- ❖ Montpellier est une des villes attractives et dynamiques de la côte méditerranéenne. Elle présente un patrimoine culturel et historique riche : Place de la Comédie, Quartier Antigone, la promenade du Peyrou, etc.
- ❖ Paris est accessible en 3h30 de TGV depuis la Gare Saint-Roch et l'aéroport de Montpellier Méditerranée dessert des destinations du monde entier et a accueilli plus d'un million de passagers en 2015.
- ❖ Montpellier est une ville en forte croissance : 8ème ville de France, +1,6 % de croissance démographique de 2009 à 2014. C'est une ville jeune : 50 % de la population a moins de 34 ans, les 25/29 ans représentent 32 % de la population totale. Montpellier est enfin une ville dynamique : 51,2 % des actifs ont un emploi, la ville crée plus d'emplois qu'elle n'accueille de nouveaux arrivants.
- ❖ Montpellier a besoin de nouveaux logements : 65,7 % de locataires (39,9 % au niveau national), 51,3 % des ménages sont composés d'une personne.

Description du Programme

- ❖ Le programme est situé à Montpellier Nord dans le quartier « Hôpitaux Faculté », l'un des plus côtés de la ville, proche, comme son nom l'indique, du parc Euromédecine, des hôpitaux et des facultés. Il est essentiellement résidentiel, composé de villas individuelles et de résidence de standing, sur les hauteurs de Montpellier. Ce secteur compte les plus beaux espaces verts de la ville.
- ❖ Au fur et à mesure de son développement, le quartier s'est doté de commerces et services de proximité. Les accès aux transports sont également simples et rapides. La ligne 1 du tramway permet de rallier le centre-ville en 15 minutes environ.
- ❖ Le site présente des forts dénivelés. La résidence se compose de 49 logements dont 10 sociaux. Il s'agit en fait de 2 bâtiments collés : les 10 sociaux côté rue Etienne / Georges Denizot et celui des logements libres à l'arrière.



Description du programme (suite)

- ❖ Le bâtiment s'élève en R+7, les logements libres se situant à partir du R+3. Les appartements s'échelonnent du T1 au T4, tous prolongés de terrasses, loggias, balcons ou jardins.
- ❖ Le bâtiment a été conçu en gradin offrant des terrasses paysagées et reprenant le principe des restanques.
- ❖ Chaque appartement a été conçu avec soin : des espaces de vie ouverts pour plus de convivialité et de modernité, de larges baies vitrées pour plus de luminosité, des prestations pensées pour votre bien être. Venez découvrir nos appartements aux prestations soignées : peinture lisse blanche dans toutes les pièces, volets roulants électriques dans toutes les pièces, carrelage 60*60 cm (à choisir dans notre sélection), portes design rainurées, salles de bain aménagées.
- ❖ Les prix débutent à 159 000 € (entre 4 000 € et 4 500 € / m² en moyenne). La rentabilité est estimée aux alentours de 3,5 %.
- ❖ Le bien sera livré en décembre 2019.

Dispositif Fiscal

PINEL :

- ❖ L'investissement en PINEL permet de réduire son impôt de 12, 18 ou 21 % (sur la base du prix d'acquisition du bien) selon la durée d'engagement de location qui peut être respectivement de 6, 9 ou 12 ans. Cette réduction est octroyée sous certaines conditions, à savoir, le bien neuf non meublé doit être loué dans les 12 mois suivant la livraison du bien, en résidence principale à un locataire respectant un plafond de ressources donné et le loyer est particulièrement encadré. Il est possible de louer le bien à un ascendant ou à un descendant à condition que ce dernier ne soit pas rattaché au foyer fiscal du propriétaire.
- ❖ Le dispositif reste valable jusqu'au 31 décembre 2017 et entre dans le plafond des niches fiscales fixé à 10 000 € par an.

Montage

URBAT :

- ❖ Groupe familial solide fondé il y a une trentaine d'années.
- ❖ Activité régionale : Montpellier, Toulouse, Marseille, Perpignan.

