

## Nîmes – Le National



### Description :

#### Ville

Nîmes, la rencontre du dynamisme et de la douceur de vivre

Idéalement située, entre mer et montagne, au carrefour d'axes de communication majeurs, Nîmes est une ville magnétique, énergique, à la fois tournée vers l'avenir et fière de ses 2 000 ans d'histoire. Avec 300 jours de soleil par an, un patrimoine historique exceptionnel, une vie culturelle étoffée, un dynamisme économique soutenu orienté vers l'innovation dans des secteurs porteurs, la métropole réunit tous les atouts pour séduire. Classée 9e métropole intermédiaire au baromètre 2022 Arthur Loyd « Attractivité et résilience des métropoles françaises », elle est l'unique ville française sélectionnée par le New-York Times parmi les 52 destinations à visiter en 2023 dans le monde.

## Quartier

L'Écusson, le quartier recherché de Nîmes

Le quartier de l'Écusson constitue le centre historique et marchand de Nîmes, avec ses rues piétonnes, ses célèbres monuments (Arènes, Maison Carrée...), ses équipements culturels et bien sûr ses commerces, notamment les halles ou le centre commercial de la Coupole des Halles, qui va bientôt faire peau neuve. Dans ce secteur sauvegardé, l'immeuble profite d'un emplacement privilégié, à quelques minutes à pied des lieux emblématiques de la ville.

- 210 m des halles de Nîmes
- 270 m de la Tour de l'Horloge
- 450 m de la mairie de Nîmes et de la Maison Carrée
- 750 m de l'université de Nîmes

## Immeuble

Un immeuble de caractère, une adresse convoitée

Au cœur du site patrimonial remarquable de Nîmes, la rue Nationale fut longtemps le fief des teinturiers nîmois qui y avaient établi leurs lavoirs dès le Moyen Âge.

L'ensemble immobilier du n°29 de cette rue est constitué de deux bâtiments dotés de cours intérieures. La façade donnant sur la rue des Orangers arbore des modénatures de baies datant du XVIII<sup>e</sup> siècle, la seconde offre un ordonnancement typique du XIX<sup>e</sup>. Toutefois à l'intérieur des bâtisses figurent des traces architecturales plus anciennes, jusqu'au Moyen-Âge : restes d'arcs surbaissés, départs de crêtes d'arrêtes, linteau à accolade. L'escalier hélicoïdal au centre de l'îlot date pour sa part du XVI<sup>e</sup> siècle. L'ensemble sera conservé et rénové dans les règles de l'art.

## Le régime Malraux :

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 %<sup>1</sup> du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives.<sup>2</sup>

## ATOUTS DU DISPOSITIF

- Dispositif hors plafonnement des niches fiscales
- Avantage fiscal immédiat et puissant, jusqu'à 26 % du montant de l'investissement
- Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans (2)
- Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

## ENGAGEMENTS

- Engagement locatif de 9 ans à titre de résidence principale non meublée
- Sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers

---

<sup>1</sup> Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés

<sup>2</sup> Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

## **IMMEUBLES CONCERNÉS**

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

## **PROFIL D'INVESTISSEUR**

Tout investisseur soumis à une imposition annuelle à partir de 8 000 €.

**Adresse du logement :** 27 rue Nationale - Nîmes

**Nombre de logements mis en vente :** 5

**Prix moyen :** 7.800 €/ m<sup>2</sup>

**Rentabilité :** 1,85 %

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T3 2023

**Date de livraison prévisionnelle :** T4 2025

**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00

