

EXPERTISE FINANCIERE

CONSEIL EN STRATEGIE ET GESTION PATRIMONIALE

PLANIFICATION FISCALE ET SOCIALE

Groupe FINANCIERE MAUBOURG

Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris

Tél. 01 42 85 80 00

www.maubourg-patrimoine.fr

info@maubourg-patrimoine.fr

MALRAUX

Narbonne – Le Viollet le Duc



Description :

Ville

La belle du midi, dynamique, ouverte sur l'Europe du Sud

Au carrefour de la Méditerranée, Narbonne profite depuis plus de 2 000 ans d'une localisation stratégique et avantageuse. Elle se situe sur la route reliant l'Italie à l'Espagne, la Via Domitia, construite deux siècles avant J.-C. Son histoire est indissociable de la viticulture qui a façonné le territoire, tout comme l'eau et le vent. Ses filières d'excellence sont centrées, outre sur la vigne et le vin, sur le vent et la glisse mais aussi la santé et l'environnement. Et l'innovation figure dans son ADN. Au cœur d'espaces protégés exceptionnels, la cité attire toujours plus de touristes qui viennent se ressourcer et profiter de sa plage de sable fin, à quelques minutes du centre-ville. Certains choisissent même d'y rester.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182

Immatriculé à l'OrIAS sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Quartier

Dans le cœur historique du site patrimonial remarquable de Narbonne, l'immeuble dispose d'une situation privilégiée dans l'une de ses charmantes rues, tout près des deux principales artères commerçantes narbonnaises et de la place de l'Hôtel de Ville. Ce quartier de la Cité, qui abritait autrefois la noblesse et le clergé est parmi les plus appréciés de la ville.

Tous les services et commerces sont accessibles à pied (écoles, crèches...) et la gare TGV se situe à moins de 5 minutes. De quoi faciliter grandement la vie de ses habitants au quotidien !

Immeuble

Un immeuble narbonnais typique, dans le centre historique

Idéalement situé à quelques pas de la cathédrale, l'immeuble est constitué de quatre corps de bâtiment avec cours intérieures. Les appartements du dernier étage offrent d'ailleurs une vue plongeante sur ce trésor patrimonial. Des éléments architecturaux remarquables tels des encadrements en pierre côté rue et un puits romain dans l'une des cours seront conservés et restaurés. À l'intérieur, les escaliers principaux, de belle facture en bois et ferronnerie seront également préservés avec le plus grand soin. Dans les cours, bienvenues en cœur de ville, des jardins privatifs seront aménagés pour les appartements du rez-de-chaussée.

Le régime Malraux :

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

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

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

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

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

PROFIL D'INVESTISSEUR

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

Adresse du logement : 11 rue Viollet le Duc - Narbonne

Nombre de logements mis en vente : 11

Prix moyen : 6 400 € / m²

Rentabilité : 1,95 %

Date d'actabilité prévisionnelle : T4 2024

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](tel:01.42.85.80.00)