

## Nîmes – Les Lombards



### Description :

#### Ville

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 8e métropole intermédiaire au baromètre 2023 Arthur Lloyd "Attractivité et résilience des métropoles françaises", elle est l'unique ville française sélectionnée par le New-York Times parmi les 50 destinations à visiter en 2023 dans le monde

## Quartier

Un emplacement unique, dans le coeur battant de Nîmes

Dans le très prisé quartier de l'Écusson, la rue des Lombards est emblématique du centre-ville historique, piétonnier et commerçant. L'ensemble immobilier se situe à moins de 5 minutes à pied des incontournables halles (bientôt restaurées), des commerces, des écoles et guère plus loin des plus célèbres monuments de la cité antique. Certains de ses appartements au dernier étage offrent d'ailleurs une vue imprenable sur la toute proche cathédrale Notre-Dame et Saint-Castor, qui termine cette année sa grande cure de beauté.

A 280 m des Halles de Nîmes

A 190 m de la Tour de l'Horloge

A 350 m de la Maison Carrée

A 6 min de l'université de Nîmes (à pied)

## Immeuble

Un immeuble patrimonial en pierre de taille

Édifié au XVIII<sup>e</sup> siècle, l'ensemble immobilier est constitué d'un immeuble de belle facture, sur trois étages, éclairé par une cour intérieure et un puits de lumière. Très bien conservées, les façades donnant rue des Lombards sont en pierre de taille, rehaussées de corniches, bandeaux et moulures.

L'intérieur recèle d'éléments patrimoniaux qui seront restaurés dans les règles de l'art : cages d'escalier et coursives en pierre, garde corps en ferronnerie finement ouvragée, hall d'entrée et parties communes revêtus de carreaux de ciment, cheminées et plafonds moulurés dans les appartements.

## 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

---

<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.

## 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

## PROFIL D'INVESTISSEUR

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

**Adresse du logement :** 2, rue des Lombards - Nimes

**Nombre de logements mis en vente :** 3

**Prix moyen :** 7.900 € / m<sup>2</sup>

**Rentabilité :** 1,75 %

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T2 2024

**Date de livraison prévisionnelle :** T4 2026



**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