

Vichy – Les Sources Régina



Description :

Ville

Vichy est l'une des rares villes dont le nom est aussi une marque. Un nom internationalement connu pour son eau, son carreau, ses pastilles ou encore ses produits cosmétiques. D'abord ville thermale, elle a su développer des activités d'excellence autour de ses sources. Elle s'inscrit aujourd'hui dans un territoire économique dynamique, porté par des entreprises de renom, innovantes et créatrices d'emploi. Elle est aussi et surtout une ville attirante, à taille humaine, au riche patrimoine architectural, où culture, bien-être et santé sont au cœur de la vie. À Vichy, il fait plus qu'ailleurs bon vivre.

- 82 810 habitants (agglomération)
- 4 913 entreprises
- + 37 % en 10 ans

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

- Site touristique : + de 1000 logements à la location sur Airbnb
- 35 min de l'aéroport de Clermont Ferrand
- Immobilier : +44 % Prix du m2 en janvier 2023

Vichy inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO 2021.

Quartier

Dans le cœur thermal et dans le périmètre Unesco de Vichy

L'ensemble immobilier Les Sources Régina se trouve au centre-ville de Vichy, dans le cœur thermal qui fait l'objet d'un grand projet de restauration. Juste en face du grand établissement thermal classé Monument Historique, il est également situé à quelques mètres du Hall des Sources qui abrite l'ensemble des sources thermales actives de Vichy, et de son parc en pleine rénovation.

- 20 m du Hall des Sources et du parc (quartier thermal)
- 250 m du centre commercial
- 450 m de l'Opéra et du Casino
- 500 m des berges de l'Allier (restaurants, promenades)
- 850 m de la gare

Immeuble

Les Sources Régina, un ancien établissement hôtelier

À l'origine, il y avait l'hôtel de la Grande Grille, édifié en 1858 et situé sur l'avenue Thermale. Ensuite, trois hôtels mitoyens ont été construits, puis rassemblés pour former un seul grand établissement : l'hôtel Régina. Les bâtiments d'origine ont connu de nombreuses transformations, notamment en 1913, 1924 et après la 1re guerre mondiale, au cours de laquelle l'édifice a servi d'hôpital provisoire des armées. Il y a une trentaine d'année, l'hôtel Régina fermait ses portes, suivi par les dernières boutiques de son rez-de-chaussée il y a quelques années.

Les Sources Régina est l'ensemble de quatre bâtiments mitoyens. Ceux-ci constituent la façade continue d'un îlot bâti, à l'angle de la rue Lucas, sur l'avenue Thermale et sur une partie de la rue de la Compagnie. Les bâtiments sont construits à l'alignement des 3 rues, laissant une partie de parcelle non bâtie en limite arrière.

Le régime fiscal Déficit Foncier :

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Non-soumis au plafonnement des niches fiscales
- Double impact fiscal sur Taux Marginal d'Imposition et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)
- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an

- Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

ENGAGEMENTS

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

Adresse du programme : rue Lucas - Vichy

Nombre de logements mis en vente : 10

Prix moyen : 7.100 € / m² (85 % travaux)

Rentabilité : 1,45 %

Date d'actabilité prévisionnelle : T4 2023

Date de livraison prévisionnelle : T4 2024



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

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00