ruedesvictoires.fr

immobilier sur mesure

_ 43 RUE DE L'AIGUILLERIE _

_ 34 000 MONTPELLIER _

Descriptif synthétique

N°Azur 0 811 262 242 PRIX APPEL LOCAL contact@ruedesvictoires.fr _ 17 rue de la paix 42000 Saint-Etienne

Rue des Victoires _ SARL au capital de 10 000 € _ N° SIRET 750 297 707 00010 _ RCS de Saint-Etienne _ N° TVA intracommunautaire : FR 82 750297707

Chez Rue des Victoires, nous pensons qu'un projet immobilier s'apprécie selon trois critères : L'emplacement, sa qualité et son coût de revient. Nous vous proposons de découvrir notre grille de lecture de ce projet.

EMPLACEMENT

Montpellier

Les chiffres clés

- Chef lieu de la région Languedoc Roussillon et préfecture de l'Hérault
- Aire urbaine de 440 000 habitants dont 255 000 intra muros
- Croissance démographique 2,5 fois plus élevée que celle d'agglomérations comparables en France
- 30 000 entreprises
- 18 parcs d'activité industrielle, 2 pépinières d'entreprises
- 70 000 étudiants
- 3e pôle du tourisme d'affaires et activité touristique traditionnelle
- 3 universités pluridisciplinaires renommées
- Ville touristique, très beau centre historique, forte activité culturelle et sportive
- Gare TGV : Lyon 1h45 et Paris 3h30
- Aéroport de Montpellier méditerranée – 1,2 millions de passagers par an

Le bien

Situé au 43 rue de l'Aiguillerie dans l'hyper centre-ville, au sein du quartier historique de l'Ecusson, cet immeuble jouit d'un emplacement privilégié.

Jardin du Champs de Mars **place Jean Jaurès** **place du Marché aux Fleurs**

43 rue de L'aiguillerie

- hyper centre-ville
- face à la place Notre-Dame
- à proximité de la place de la Comédie et du centre commercial Polygone
- proche de la ligne de Tramway
- près du jardin du Champs de Mars, de la Faculté de Médecine et de Droit

QUALITÉ

Une réhabilitation soignée

- Bel immeuble du XVIIIe siècle, composé d'un corps principal sur la rue de l'Aiguillerie, articulé autour d'une belle cour intérieure
- Pièces de réception décorées de miroiteries, de grisailles, de lambris sur les murs
- Gypseries au plafond
- Cheminées

COUT DE REVIENT

Le prix

Avant avantage fiscal le cout de revient d'acquisition + travaux s'établit entre 6000 € et 6500 € par mètre carré. C'est plutôt élevé pour Montpellier mais l'éligibilité à la loi Malraux en secteur sauvegardé couplé à un rapport foncier / travaux de 40% / 60% permettra aux

investisseurs les plus fortement fiscalisés de réaliser une économie d'impôts sur le revenu d'environ 1200 € / m2 sur 4 ans !

Dans ces conditions, le cout de revient serait inférieur à 5 000 € / m2, ce qui est tout à fait cohérent qui plus est pour un immeuble dont la réhabilitation sera particulièrement haut de gamme.

La fiscalité

Les dispositifs fiscaux éligibles sont :

- Malraux
- Déficit foncier
- Scellier ancien
- Scellier ancien intermédiaire
- Borloo ancien
- Micro-foncier

Le cumul de plusieurs dispositifs est possible, permettant d'optimiser l'impact fiscal en fonction de la situation de l'investisseur et de ses objectifs.

Une question, des interrogations ?

N°Azur 0 811 262 242 PRIX APPEL LOCAL contact@ruedesvictoires.fr