



Mozart

INVESTISSEMENT

Révéléateur d'opportunités

R É S I D E N C E
La Cour des Antonins

25 RUE DES LOMBARDS, NÎMES



SOMMAIRE

La ville	3
Le projet de restauration	7
Approche financière	36
Sécurisation du projet	44
Mozart Investissement	49



LA VILLE : NÎMES

Mozart

INVESTISSEMENT
Révéléateur d'opportunités

LES POINTS-CLÉS DE LA VILLE

Nîmes, surnommée « la Rome française » se distingue par son positionnement stratégique, au carrefour de voies de communication importantes qui la relie à des villes d'envergure telles qu'Aix-en-Provence, Avignon ou encore Montpellier. Elle ne cesse de démontrer sa capacité à se développer d'un point de vue économique comme démographique.



268 000 habitants
dans l'aire urbaine nimoise
et une croissance démographique constante.



Située **entre le littoral Méditerranéen et les montagnes des Cévennes**, Nîmes est à :
27 kms de Arles, 48 kms de Montpellier, 95 kms d'Aix-en-Provence.
Les autoroutes A9 et A54 desservent la ville.



La ville accueille **plus de 13 000 étudiants** chaque année et est devenue une vraie ville universitaire avec l'**Université de Nîmes** ainsi que plusieurs établissements d'enseignement supérieur reconnus.



La ville dispose de **nombreuses infrastructures et commodités** comme la gare TGV qui la relie à Paris en moins de 3h.
Trois aéroports se trouvent à proximité.



La Rome française a reçu le **Label de ville d'Art & d'Histoire** pour ses nombreux trésors architecturaux. Elle dispose également d'atouts naturels comme + 470 hectares d'espaces verts et 1200 hectares de massifs forestiers.



Nîmes est une ville touristique qui attire pour ses ferias et festivals. Ses musées et monuments remarquables contribuent également à l'**attractivité touristique** de la ville.



La ville de Nîmes dispose d'un **CHU** (Nîmes Carémeau) et de plusieurs cliniques dont la Polyclinique Grand-Sud.



Nîmes est une **commune viticole et oléicole**. Elle est notamment reconnue grâce au vin AOC Costières-de-Nîmes et à l'huile d'olive de Nîmes AOC.

AVIS D'INTERNAUTES

«L'amélioration sur les 10 dernières années est incroyable sans même parler du patrimoine historique et culturel ainsi que de son emplacement géographique parfait ou encore de son climat, la ville s'est énormément embellie avec les nouveaux parcs, les rénovations des axes principaux etc. C'est une ville de 150 000 habitants qui a su garder son caractère, son charme et ses traditions. On y trouve vraiment une atmosphère unique et les alentours de la ville son vraiment des endroits très agréables pour y vivre. J'ai rarement vu autant de personnes amoureuses de leur ville comme le sont certains nîmois.»

«Entre mer et montagne, la fondation de Nîmes remonte à l'Antiquité. De la période romaine, Nîmes conserve des monuments tels que les arènes, la Maison Carrée ou encore la tour Magne au pied de laquelle se situe les jardins de la Fontaine ou il fait bon se balader. Il y fait beau toute l'année... Ayant eu une mutation professionnelle il y a 5 ans maintenant nous sommes tombés sous le charme de cette ville et nous ne comptons plus en partir !.»

«Une ville très agréable, qui reste à taille humaine. Qualité architecturale, historique au rendez-vous. Beaucoup de parcs et jardins et des lieux sympatiques pour ceux qui aiment découvrir cette ville dans les lieux méconnus hors des grands sites touristiques. A la croisée des chemins, une situation géographique exceptionnelle sur l'arc méditerranéen. Une ville agréable à vivre..»

UN DYNAMISME MANIFESTE DEPUIS PLUS DE 10 ANS



Un dynamisme économique remarquable

La ville de Nîmes dénombre **plus de 11 000 entreprises et plus de 4 000 commerces**. Elle affiche d'ailleurs l'un des **taux de création d'entreprises le plus élevé de France**. Elle présente également plusieurs zones d'activités pour lesquelles la demande d'installation est forte et qui ont fait l'objet d'extension. On peut citer par exemple, la zone de Grézan (logistique), la zone du parc scientifique et technique George-Besse (NTIC) ou encore la zone franche urbaine de Pissevin-Valdegour.

Un plan de développement urbain d'envergure

Depuis 30 ans, la ville s'attelle à allier «richesse du passé et art contemporain». Nombreux sont les projets de réhabilitation menés avec brio. La ville a en effet confié ses projets d'urbanisme et d'architecture à des personnalités reconnues internationalement telles que Norman Foster, Jean Nouvel ou Philippe Starck.



LE PROJET DE RESTAURATION

Mozart

INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités

FAUBOURG GAMBETTA : un quartier attractif

La rue des Lombards s'étend de la place aux Herbes au boulevard Gambetta en traversant l'avenue Général Perrier et la rue Nationale. Cette configuration en fait, depuis le Moyen-âge, **un axe majeur de la ville**. Très commerçante, elle se renouvelle avec l'arrivée récente de boutiques branchées.



Dans le centre-ville, à 5 minutes de la mairie et à 10 minutes à pied de la gare.



11 appartements,
du T2 au T3 duplex
et deux rez-de-chaussée commerciaux.



Fiscalité Déficit Foncier avec
quote-part travaux de 69% à 72%
ou loi Malraux.



Réception des travaux :
3ème trimestre 2025.



DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME

La restauration de l'immeuble préservera son *caractère architectural remarquable*. En effet, plusieurs éléments seront conservés après avoir été remis aux normes, renforcés et magnifiés. On peut citer par exemple les magnifiques voûtes présentes dans le couloir principal ainsi que l'escalier d'époque composé de marches en marbre, d'un garde-corps en ferronnerie posé à l'Anglaise et d'une cimaise en bois.

La façade est elle aussi incontestablement un élément remarquable. En pierre de taille, elle présente des *décor néoclassiques* de qualité : feuille d'acanthe ornant les consoles des balcons, belle modénature de la porte avec sa clef, une console joliment galbée et ornée de canaux et d'un motif cordé, des gardes corps soignés... Les divisions entre étages sont réalisées de façon traditionnelle «à l'Antique», à la manière d'entablements et de corniches.





La restauration La Cour des Antonins offrira un îlot de confort, de calme et d'intimité au coeur de Nîmes. Ultra-connectée à la vie urbaine et modernisée, elle permettra de vivre pleinement la ville et de profiter de prestations de standing qui confèrent aux lieux une ambiance chaleureuse et distinguée.

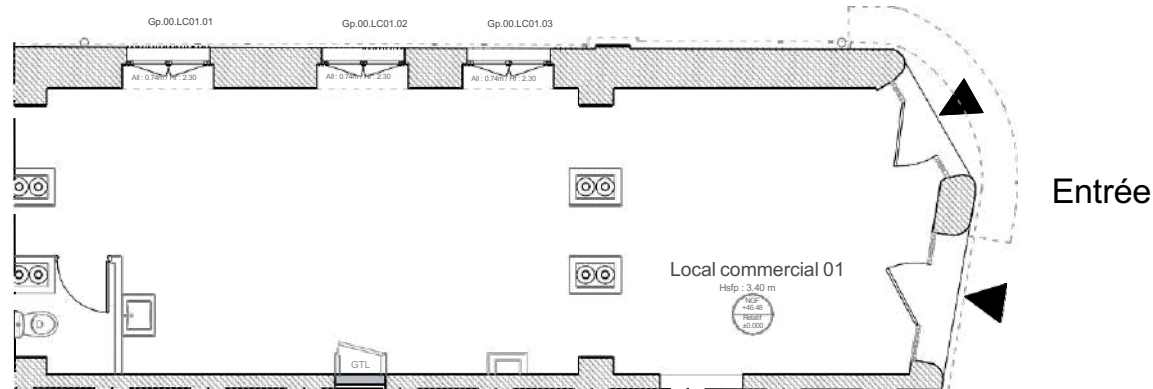
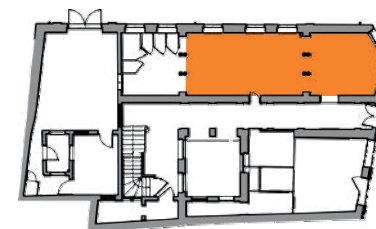
Résidence intimiste composée de 11 logements et 2 commerces en rez-de-chaussée, le projet de restauration permettra de valoriser les volumes offerts par l'immeuble et d'offrir aux occupants de vastes espaces de vie, harmonieusement aménagés et confortables.

Grâce à une restauration en profondeur, la *performance énergétique* de l'immeuble a été pensée dans le respect des exigences actuelles, pour des logements économes et écologiques.

PHOTOS AVANT TRAVAUX



LA COUR DES ANTONINS, NIMES



REZ DE CHAUSSEE

Proposition d'aménagement
 INDICE D

 LOT 02 - LOCAL COMMERCIAL 01
 REZ-DE-CHAUSSEE

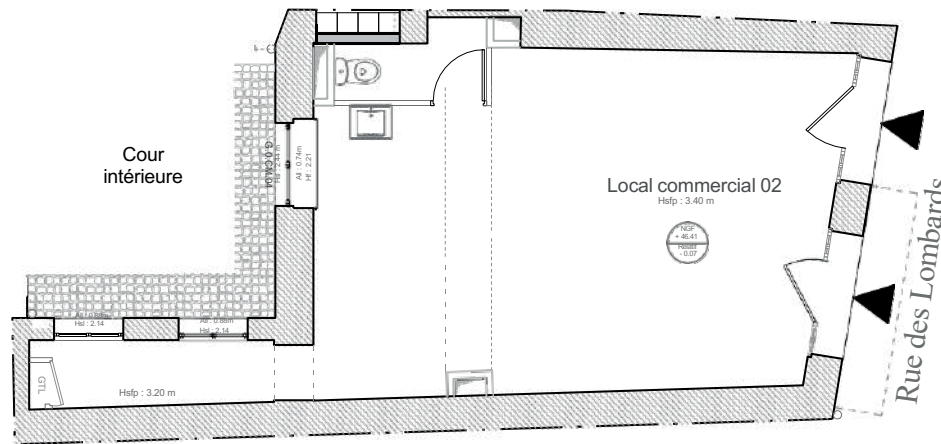
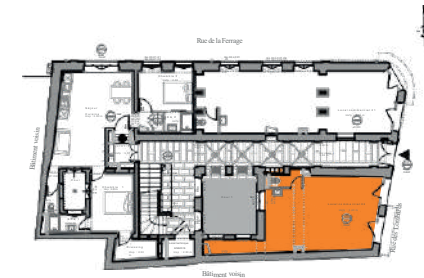
TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Local	49.00 m ²
Total Surface Habitable	49.00 m²

Mozart
 INVESTISSEMENT
 REVELEUR D'OPPORTUNITES

Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP);
 Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



REZ DE CHAUSSEE

Proposition d'aménagement
 INDICE D

 LOT 03 - LOCAL COMMERCIAL 02
 REZ-DE-CHAUSSEE

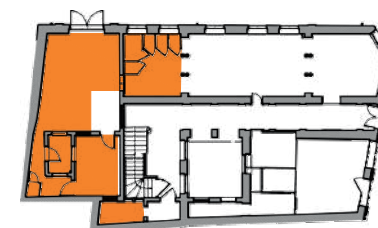
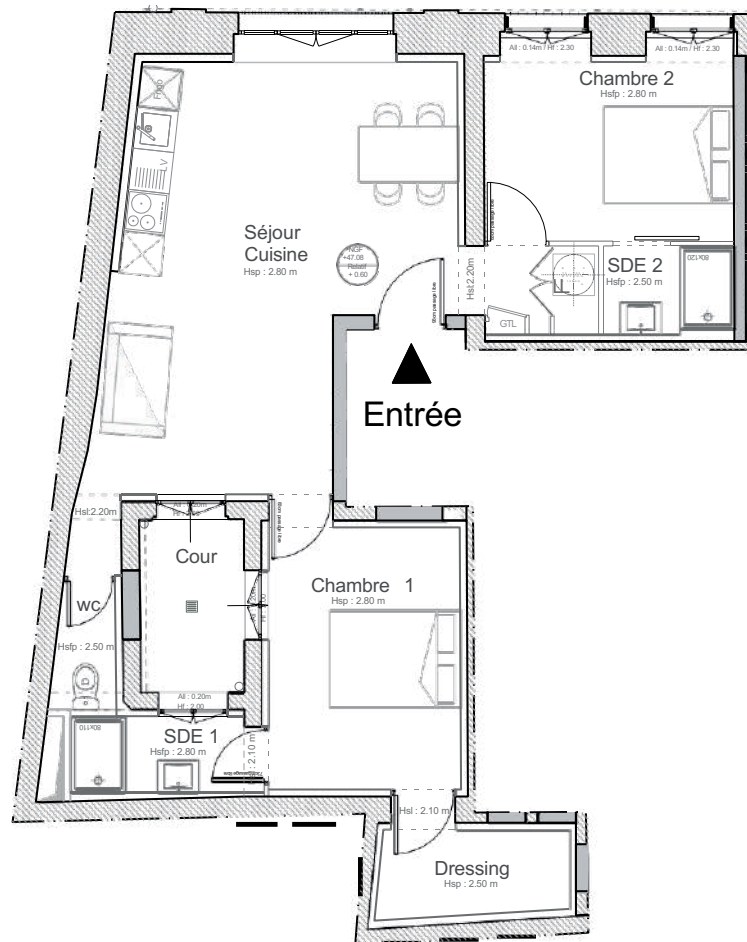
TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Local	40.00 m ²
Total Surface Habitable	40.00 m²

Mozart
 INVESTISSEMENT
 REVELEUR D'OPPORTUNITES

Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP);
 Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 01 - T3
REZ-DE-CHAUSSEE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Séjour / Cuisine	28.80 m ²
WC	1.60 m ²
Chambre 1	10.40 m ²
Dressing	3.30 m ²
SDE 1	2.70 m ²
Chambre 2	9.20 m ²
SDE 2	3.20 m ²
Total Surface Habitable	59.20 m²
Cour	3.70 m ²

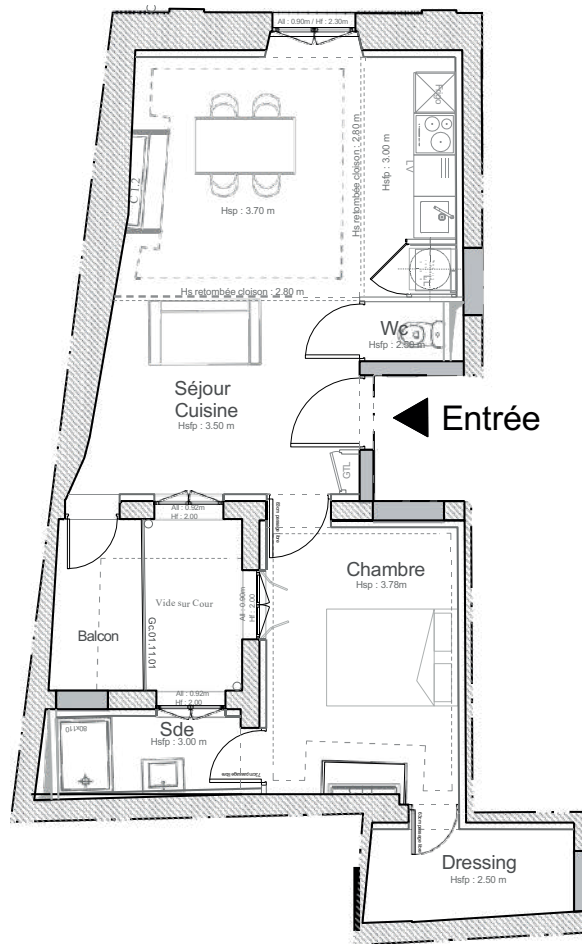
REZ DE CHAUSSEE

Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP); Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

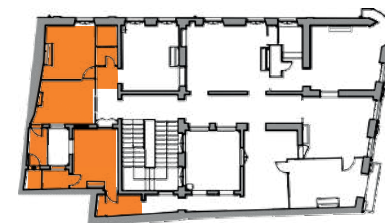


Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



PREMIER ETAGE



Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 11 - T2
PREMIER ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Séjour / Cuisine	25.75 m ²
WC	1.00 m ²
Chambre	10.10 m ²
Dressing	3.80 m ²
SDE	2.85 m ²
Total Surface Habitable	43.50 m²
Balcon	3.10 m ²

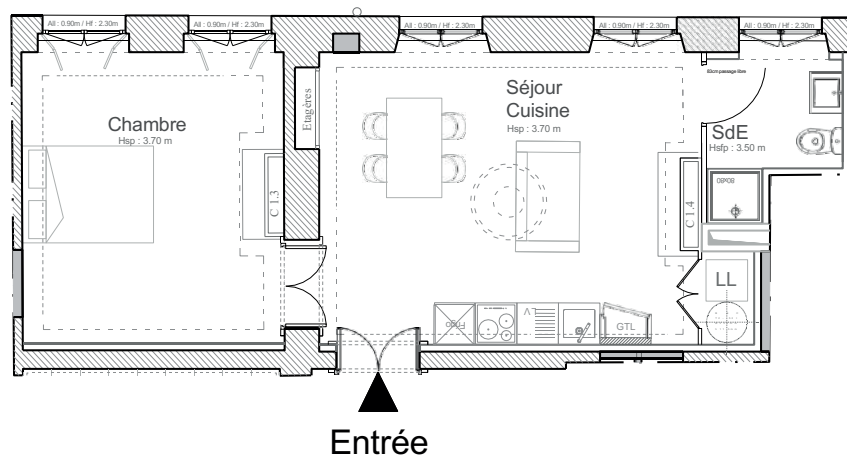
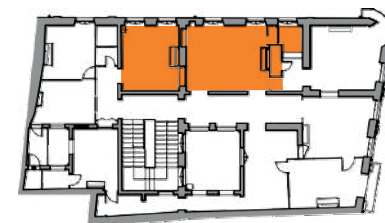
Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP);
Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.





Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 12 - T2
PREMIER ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Séjour / Cuisine	22.90 m ²
Chambre	14.90 m ²
SDE	3.50 m ²
Total Surface Habitable	41.30 m²

PREMIER ETAGE

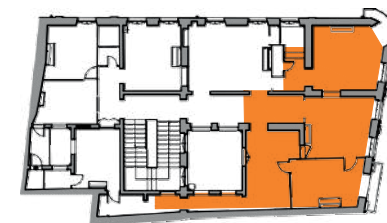
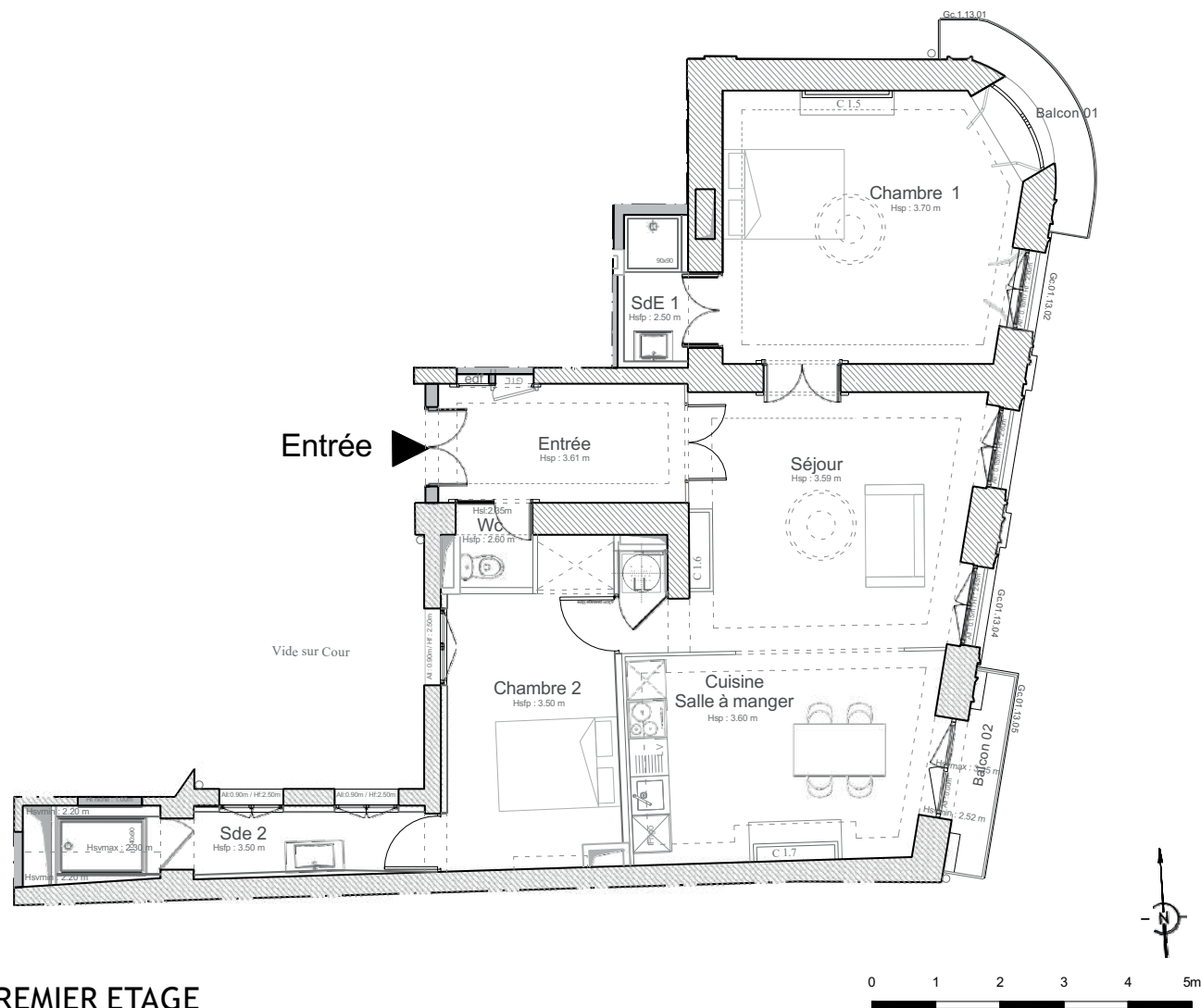
Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP);
Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.





Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 13 - T3 PREMIER ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Entrée	6.80 m ²
WC	1.00 m ²
Séjour	17.60 m ²
Cuisine / Salle à manger	14.20 m ²
Chambre 1	17.95 m ²
SDE 1	2.15 m ²
Chambre 2	12.20 m ²
SDE 2	5.00 m ²
Total Surface Habitable	76.90 m²
Balcon 01	2.80 m ²
Balcon 02	1.90 m ²
Total surface extérieur	4.70 m²

PREMIER ETAGE

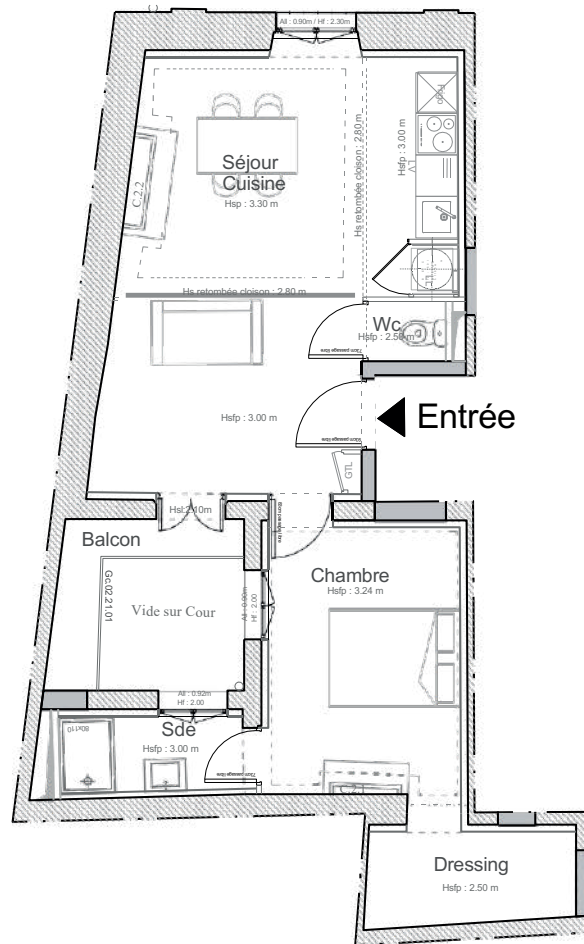
Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP); Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.



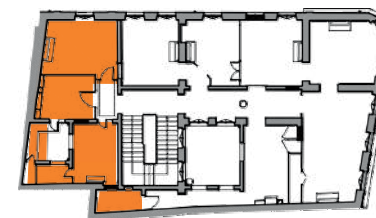


Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



DEUXIEME ETAGE



Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 21 - T2
DEUXIEME ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Séjour / Cuisine	25.30 m ²
WC	1.00 m ²
Chambre	10.25 m ²
Dressing	4.00 m ²
SDE	2.90 m ²
Total Surface Habitable	43.45 m²
Balcon	2.70 m ²

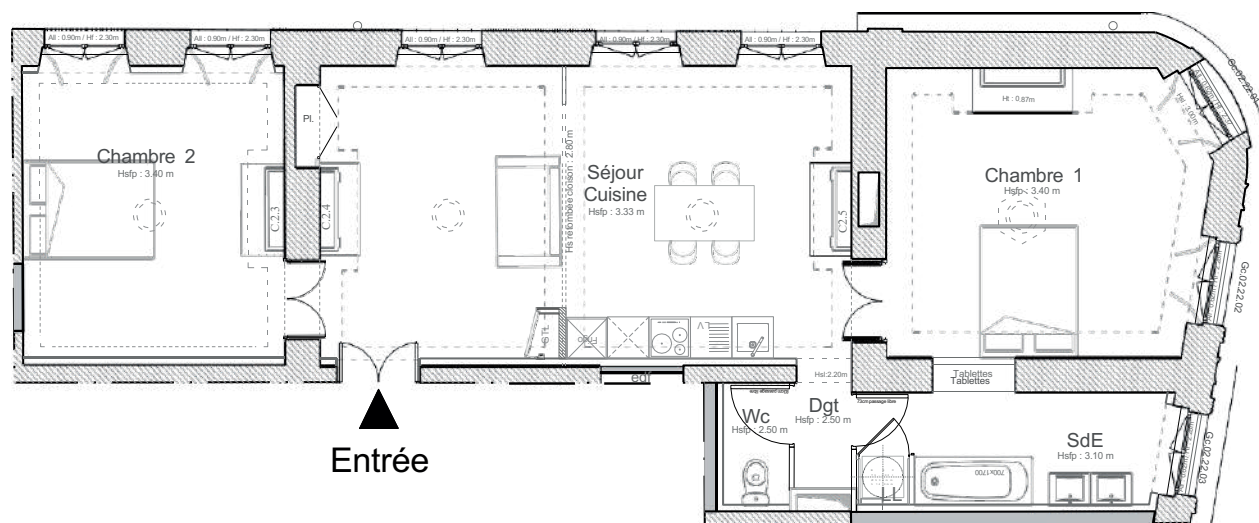
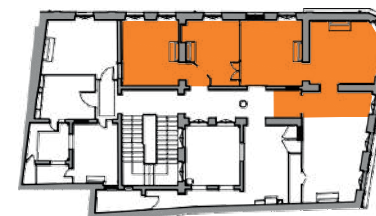
Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP); Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.





Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



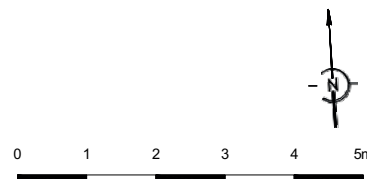
Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 22 - T3
DEUXIEME ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Séjour / Cuisine	30.30 m ²
Chambre 01	17.40 m ²
Chambre 02	14.55 m ²
Dgt	1.25 m ²
SDE	6.40 m ²
WC	1.65 m ²
Total Surface Habitable	71.55 m²

DEUXIEME ETAGE



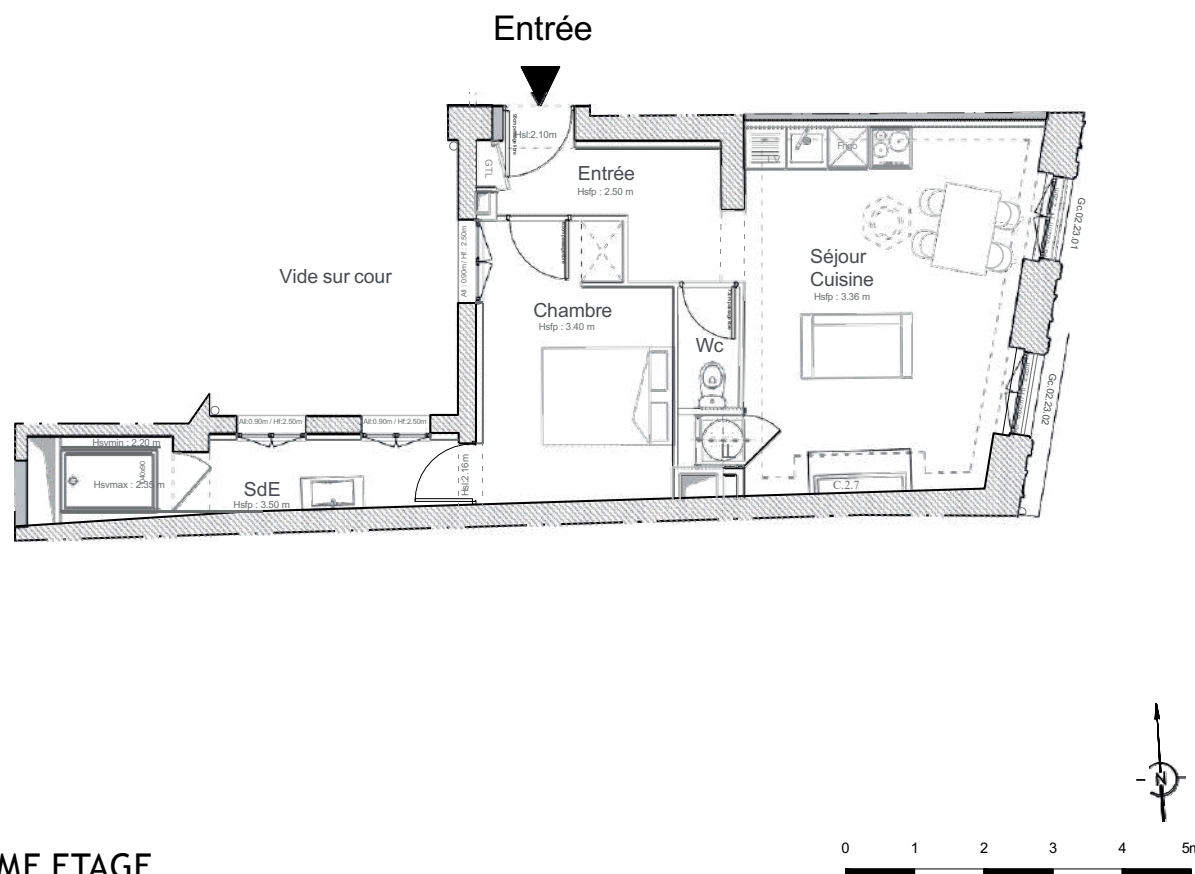
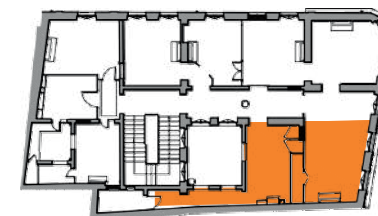
Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP);
Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.





Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



DEUXIEME ETAGE

Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 23 - T2 DEUXIEME ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Entrée	4.25 m ²
WC	1.55 m ²
Séjour / Cuisine	19.55 m ²
Chambre	10.20 m ²
SDE	5.15 m ²
Total Surface Habitable	40.70 m²

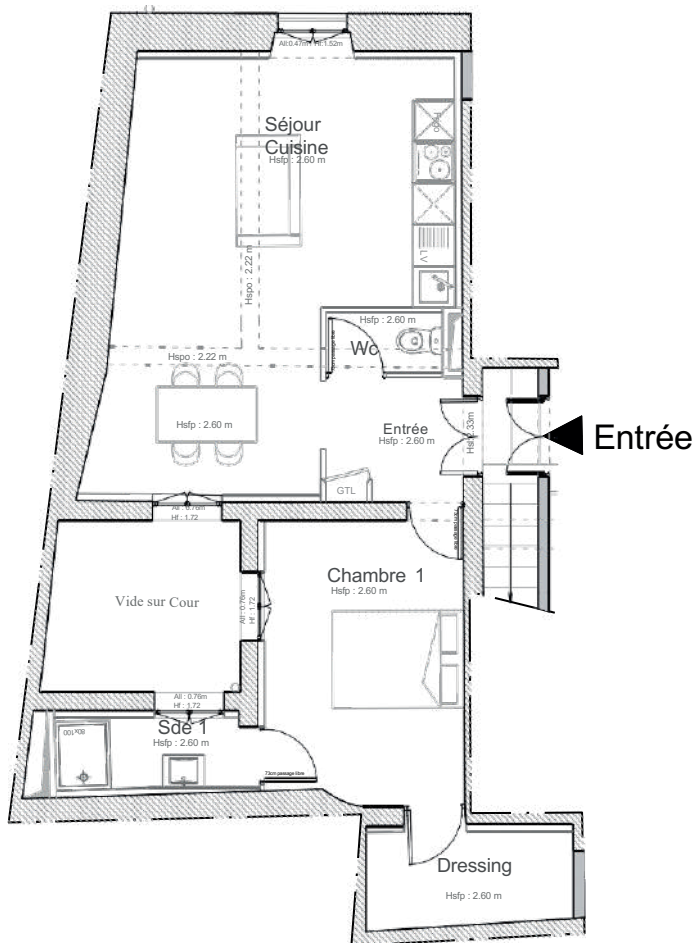


Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP);
Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

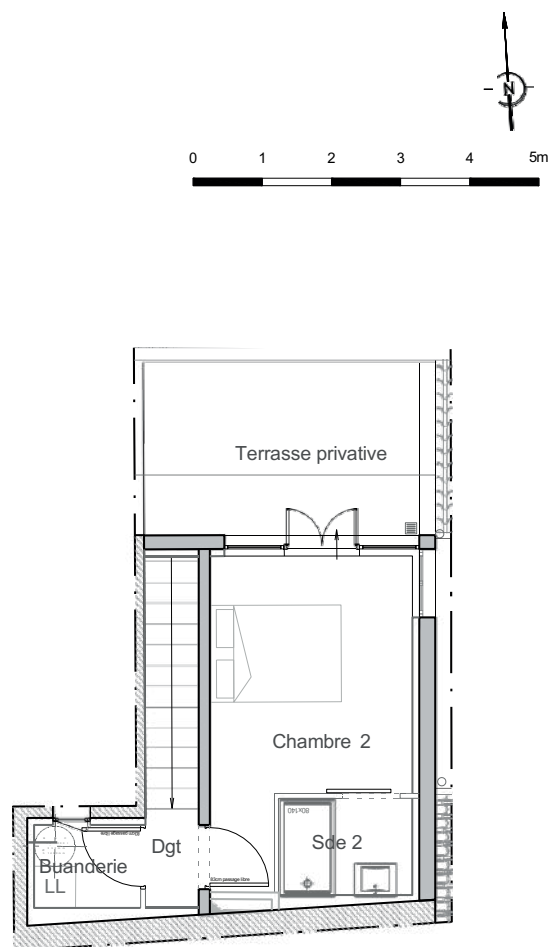


Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



TROISIEME ETAGE



QUATRIEME ETAGE



Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 31 - T2 DUPLEX TROISIEME et QUATRIEME ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Entrée	4.30 m ²
WC	1.45 m ²
Séjour	25.30 m ²
Chambre 1	11.50 m ²
Dressing	4.00 m ²
SDE 1	2.65 m ²
Dgt	1.10 m ²
Buanderie	1.50 m ²
Chambre 2	11.20 m ²
SDE 2	2.70 m ²
Total Surface Habitable	65.70 m²
Terrasse	9.90 m ²

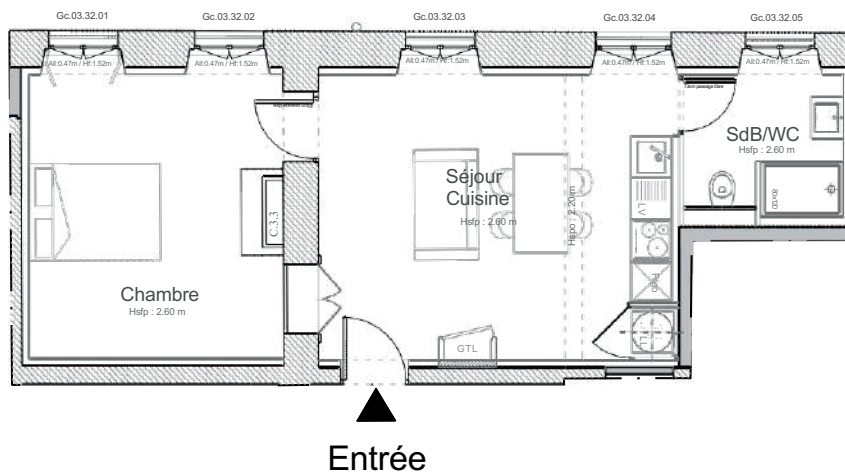


Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP); Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.



Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



TROISIEME ETAGE

Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 32 - T2
TROISIEME ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

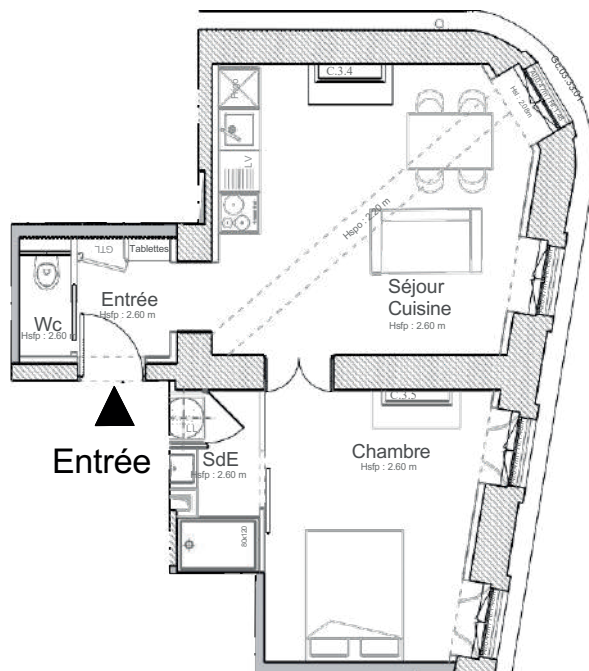
Pièces	Surfaces
Séjour / Cuisine	21.05 m ²
SDB/WC	4.35 m ²
Chambre	14.20 m ²
Total Surface Habitable	39.60 m²

Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP);
Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.



Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



TROISIEME ETAGE

Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 33 - T2
TROISIEME ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Entrée	2.10 m ²
WC	1.00 m ²
Séjour / Cuisine	16.80 m ²
Chambre	11.65 m ²
SDE	2.75 m ²
Total Surface Habitable	34.30 m²

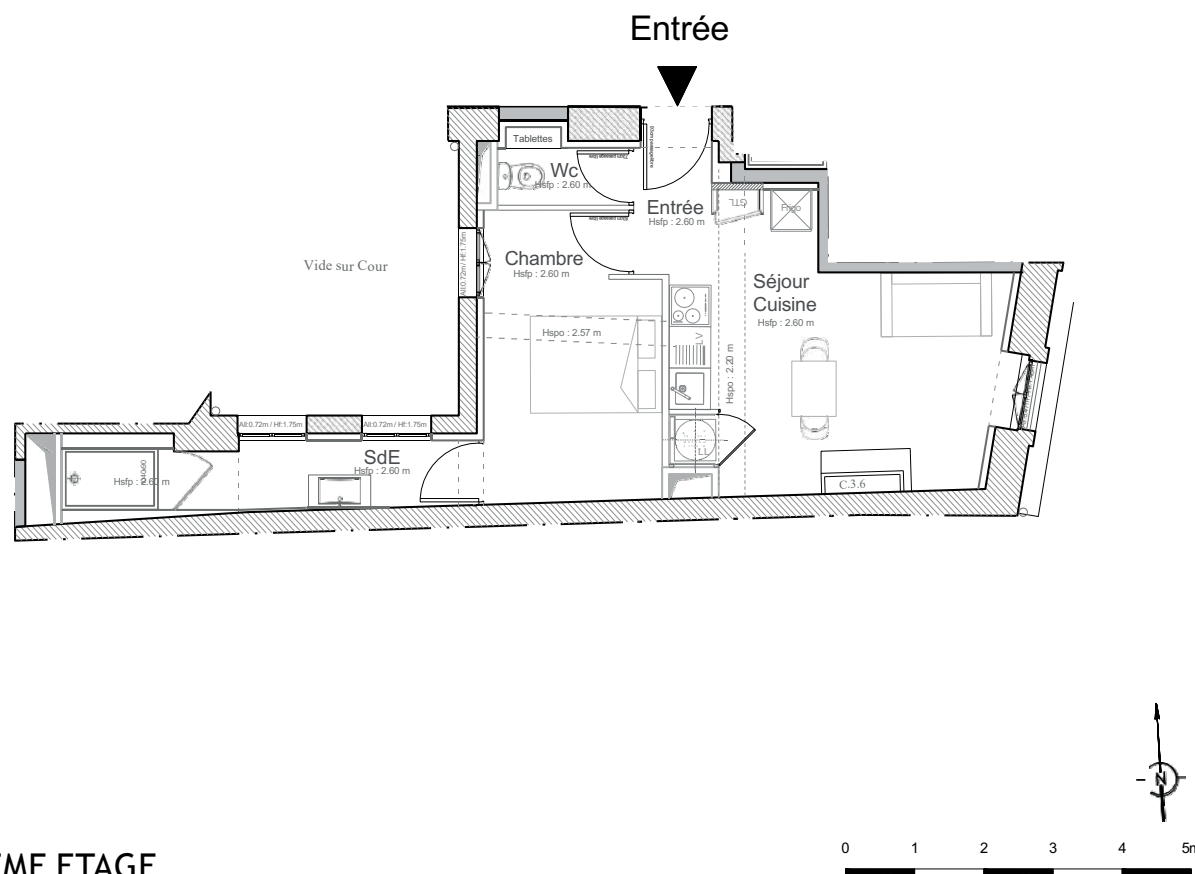


Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP);
Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.



Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.

LA COUR DES ANTONINS, NIMES



TROISIEME ETAGE

Proposition d'aménagement INDICE D

LOT 34 - T2
TROISIEME ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Entrée	3.30 m ²
WC	1.55 m ²
Séjour / Cuisine	13.60 m ²
Chambre	10.60 m ²
SDE	4.65 m ²
Total Surface Habitable	33.70 m²



Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP);
Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.



Plan non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.



APPROCHE FINANCIÈRE

Mozart
— — —
INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités



LE DISPOSITIF MALRAUX

Pour réduire vos impôts dans le cadre de la loi Malraux, vous devez réaliser des travaux dans un immeuble ayant un intérêt historique ou architectural et situé dans un « Site Patrimonial Remarquable »

Les travaux de rénovation devront être validés par l'architecte des bâtiments de France et ne pourront pas dépasser 400.000 euros, soit une réduction maximale de $400.000 \times 30\% = 120.000\text{€}$. Cette réduction d'impôt n'est pas soumise au plafonnement global des niches fiscales. En contrepartie, vous vous engagez à louer votre bien, nu, pendant au moins 9 ans.

LES AVANTAGES DU DISPOSITIF MALRAUX :

- Un emplacement de premier choix, en centre-ville
- Un immeuble de qualité architecturale reconnue
- Un immobilier ancien entièrement remis à neuf
- Un investissement de forte valeur et qualité patrimoniale

SIMULATION EN MALRAUX

Situation fiscale de l'investisseur :

2 parts fiscales, TMI 41%, 10 000 euros de bénéfices fonciers

Acquisition logement T2 de 44,20 mètres carrés.

Valeur du foncier	82 000 €
Cave	3 500 €
Valeur des travaux	205 000 €
Rappel du prix des frais de notaire	3 100 €
Total à financer	293 600 €

PLAN DE FINANCEMENT

- Pas d'apport.
- Prêt amortissable de 293 600 sur 20 ans.
- Taux d'emprunt : 1,1% et 0,34% d'assurance.
- **Mensualité TEG fixe : 1 447€ sur 20 ans.**

CALCUL DE L'AVANTAGE FISCAL

- Travaux : 205 000 €
- La réduction d'impôt est de 30% du montant des travaux : 61 500€
- Nous allons lisser cette réduction sur 9 ans (durée de détention obligatoire du bien)

Budget : années 1 à 9

RECETTES		CHARGES	
Loyers	640 €	Prêt	1 447 €
Réduction d'impôts	570 €	Taxe foncière	55 €
		Frais de gestion + assurances	60 €
		Charges de copropriété	26 €
Total recettes	1 210 €	Total charges	1 588 €

Épargne mensuelle moyenne : 378 euros.

Budget : années 10 à 20

RECETTES		CHARGES	
Loyers	750 €	Prêt	1 447 €
Réduction d'impôts	0 €	Taxe foncière	55 €
		Frais de gestion + assurances	60 €
		Charges de copropriété	26 €
Total recettes	750 €	Total charges	1 588 €

Épargne mensuelle moyenne : 838 euros.

Passage en meublé permettant d'augmenter le loyer.



PRIX DE REVIENT DE L'INVESTISSEMENT

J'ai dépensé :

- Pendant 9 ans : 378 €/mois

- Pendant 11 ans : 838 €/mois

Sur 20 ans, j'ai dépensé en moyenne : 631 € par mois.

Sur 20 ans : $631 \times 12 \times 20 = 151\,440$ €

Ce qui représente 51% de la valeur du bien.

RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION

- Prix de revient de l'investissement : 151 440 €

- Valeur de l'investissement : 295 500 €

- Enrichissement : 144 060 €



DÉFICIT FONCIER

DÉDUCTION SANS PLAFONNEMENT DES REVENUS FONCIERS AVEC POSSIBILITÉ DE REPORT DU DÉFICIT JUSQU'À 10 ANNÉES.

L'article 31-I-1 du Code Général des Impôts permet aux propriétaires de biens à usage d'habitation destinés à la location nue, de déduire sans plafonnement de leurs revenus fonciers les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration réalisées sur leurs biens.

Le Déficit foncier éventuellement constaté s'imputera sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros. Enfin, le solde sera reportable pendant 10 années et déductible des bénéfices fonciers ultérieurs.

Les loyers sont libres, et les ressources des locataires ne sont pas plafonnées.

L'AVANTAGE FISCAL LIÉ AU DÉFICIT FONCIER N'EST SOUMIS À AUCUN PLAFONNEMENT PARTICULIER, NI AU PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES.



UN AVANTAGE DOUBLE ET IMMÉDIAT SUR L'IMPÔT SUR LE REVENU

Les bénéfices fonciers sont fiscalisés à hauteur de la tranche marginale d'imposition du foyer fiscal.

Exemple pour 10 000 € de déficit foncier :

TMI de l'investisseur	Economie d'impôt
11%	1 100 €
30%	3 000 €
41%	4 100 €
45%	4 500 €



LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les bénéfices fonciers sont assujettis à 17,2% de taxes supplémentaires au titre des prélèvements sociaux. Soit 1 720 € d'économie fiscale pour 10 000 € de déficit foncier.



AVANTAGE FISCAL IMMÉDIAT

Nul besoin d'attendre la réception des travaux ou la mise en location de votre bien, l'impact fiscal est immédiat, l'année de paiement des travaux.



SIMULATION DEFICIT FONCIER

- Situation fiscale de l'investisseur :
2 parts fiscales, TMI 41%, 10 000 euros de bénéfices fonciers
- Loyer de marché : 370 € par mois

Prix du foncier	28 400 €
Frais de notaire	3 400 €
Travaux	105 600 €
Frais de garantie de prêt	1 300 €
Total à financer	138 700 €



SIMULATION DÉFICIT FONCIER

- Gain fiscal lié au déficit foncier :

Déduction de 105 600 € de travaux de restauration payés sur 3 ans soit :

- 3 fois 10 700 € appliqués sur le revenu global offrant 3 X 4 387 € de gain fiscal

- 73 500 € de déficit foncier reportables pendant 10 ans sur les bénéfices fonciers existants soit 42 777 € de gain fiscal (TMI 41% + 17,2% de prélèvements sociaux)

Gain fiscal total : 55 938 €

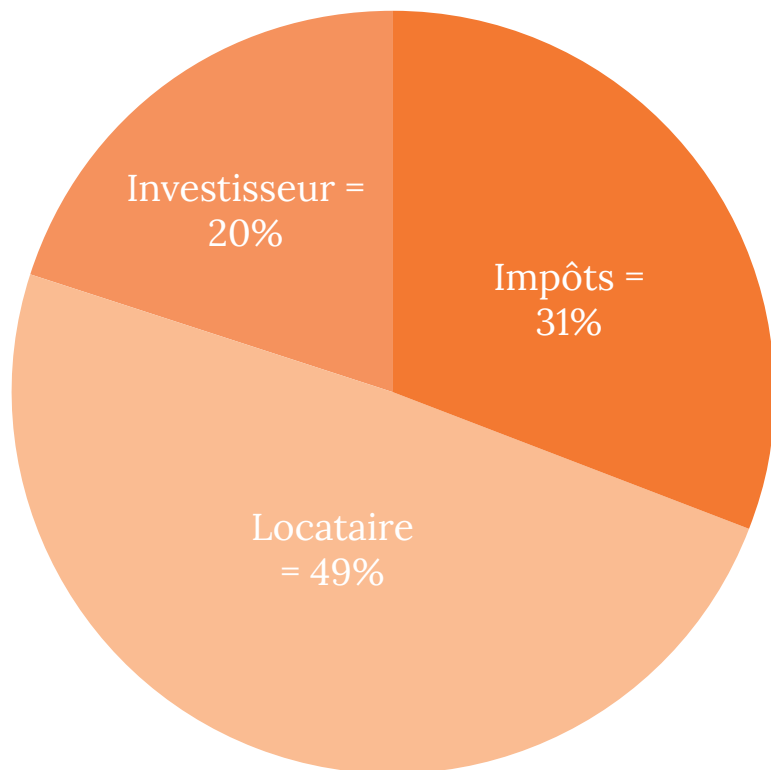
Remboursement mensuel de prêt pour 138 700 € empruntés sur 20 ans à un TEG de 1,8% : 689 €

Soit pendant 12 ans :

Recettes	Charges
Loyer mensuel = 370 €	Remboursement d'emprunt = 689 €
Economie d'impôt mensuelle = 388 €	Gestion/syndic/taxe foncière = 74 € (environ 20% des loyers)
Total recettes mensuelle = 758 €	Total charges = 763 €

Autofinancement

RESULTATS DE L'INVESTISSEMENT



**SOURCE DE FINANCEMENT
DE L'INVESTISSEMENT**

RECAPITULATIF SUR 20 ANS

- Loyers encaissés :
88 800 €
- Gain fiscal :
55 938 €
- Total recettes :
144 738 €
- Remboursements de l'emprunt :
163 680 €
- Gestion/syndic/taxe foncière :
17 760 €
- Total Charges :
181 440 €

**Epargne investie : 36 702 €,
soit 153 € par mois en moyenne**



SÉCURISATION DU PROJET

Mozart
INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités



GARANTIE FISCALE ET JURIDIQUE

LE CABINET RIVIÈRE AVOCATS & ASSOCIÉS

Dirigé par quatre avocats associés, le cabinet réunit des compétences hautement spécialisées en droit de l'immobilier.

Avec plus de 800 opérations au cours des vingt dernières années et une équipe de 40 personnes – la plus grande équipe consacrée à cette activité en France – le cabinet a démontré un savoir-faire unique en matière d'opérations immobilières avec effet de levier fiscal.

La spécificité du cabinet est de proposer des solutions opérationnelles garanties, grâce notamment, à des missions de « maîtrise d'oeuvre juridique » allant bien au-delà de la formulation de conseils.

Le cabinet est également recherché pour son engagement comme «co-développeur» de l'activité de ses clients. La clientèle du cabinet est constituée de professionnels de l'immobilier (promoteurs, SCPI, aménageurs, marchands de biens), investisseurs (privés et institutionnels) et collectivités territoriales.

DÉPARTEMENT « OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE »

Le département concentre l'essence des savoir-faire du cabinet. Depuis 1998, le cabinet a développé une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations immobilières qui a bénéficié à plus de 800 programmes d'envergure.

C'est à ce titre que Vianney Rivière contribue activement à l'évolution de la législation fiscale immobilière et a notamment participé :

- À la rédaction d'amendements aux lois Malraux et Monuments Historiques,
- À des groupes de travail sur les niches fiscales organisés par la Direction de la législation fiscale
- À une commission de contrôle budgétaire menée par le Sénat pour la loi de finances pour 2016,
- Depuis 2003, Vianney Rivière assiste chaque année des membres des commissions des finances des deux assemblées au sujet des aspects de fiscalité immobilière de la loi de finances.

Le cabinet est structuré en cinq départements :

- Opérations immobilières
- Urbanisme
- Contentieux fiscal immobilier
- Ingénierie patrimoniale
- Droit civil immobilier



MISSIONS DU CABINET

VALIDATION DU RÉGIME FISCAL APPLICABLE À VOTRE PROJET

- Éligibilité du projet au régime fiscal « Déficit foncier »
- Éligibilité du projet au régime fiscal « Pinel optimisé au déficit foncier »
- Éligibilité des travaux au taux de TVA réduit

ACCOMPAGNEMENT DE VOTRE PROJET

- Mise en place et suivi de la structure ad hoc pour mener votre projet de restauration dans le respect des conditions légales
- Contrôle, d'un point de vue fiscal, de fonctionnement du compte de l'ASL tenu par un administrateur de biens
- Suivi des prescriptions d'urbanisme et autorisation de travaux
- Contrôle d'un point de vue fiscal des pièces écrites inhérentes aux travaux

ASSISTANCE FISCALE DE VOTRE PROJET

- La compilation et l'archivage
- La mise à disposition des documents nécessaires à vos déclarations fiscales
- L'assistance en cas de demande d'informations de l'administra-

Objectif : vous assurer du bénéfice de l'avantage fiscal recherché.



GARANTIE DE L'ENTREPRISE GÉNÉRALE DE TRAVAUX

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT (ART. 1792.6 DU CODE CIVIL)

Tous les dommages, défauts et malfaçons, quels qu'ils soient (défaut de peinture, porte qui coince, toiture qui fuit, problème de plomberie ou d'électricité...), constatés lors de la livraison ou durant l'année qui suit, sont couverts par cette garantie.

L'entreprise est légalement tenue de réparer ces dommages. Pour actionner cette garantie, il suffit que les dommages constatés à la livraison soient signifiés sur le procès-verbal de réception (les réserves). Les défauts apparaissant durant l'année devront être signifiés à l'Entreprise par lettre recommandée avec accusé de réception (AR).

LA GARANTIE DES ÉQUIPEMENTS (ART. 1792.3 DU CODE CIVIL)

Egalement appelée Garantie biennale, elle concerne les équipements qui peuvent être démontés sans modifier le gros œuvre (chaudière, robinetterie, volets roulants par exemple). Durant deux ans, ils sont garantis par l'artisan. En cas de défaillance, informez l'entrepreneur par lettre recommandée avec AR. Il devra les réparer ou les remplacer.

LA GARANTIE DÉCENNALE (ART. 1792, 1792.2 ET 2270 DU CODE CIVIL)

Les malfaçons qui apparaissent dans les dix ans, empêchant l'utilisation normale du logement, sont couvertes par cette garantie. Ce sera le cas notamment des dommages compromettant la solidité du bâtiment (affaissement d'un mur, effondrement de la charpente par exemple) ou rendant la construction impropre à sa destination (la toiture qui fuit). Les équipements indissociables du gros œuvre (rupture d'une canalisation encastrée dans un mur) sont aussi concernés. Sitôt le sinistre apparu, prévenez votre assureur dommages-ouvrage par lettre recommandée avec AR. Vous pourrez ainsi percevoir rapidement les indemnités nécessaires pour faire les réparations.

LA GARANTIE PRIX FERME ET DÉFINITIF

Le marché de travaux conclu avec le Promoteur Immobilier est forfaitaire, ferme et définitif. Ce qui implique qu'il ne peut y avoir de variation des prix, même en cas de variation des indices ou de travaux supplémentaires nécessaires au bon déroulement du chantier.



LES ASSURANCES

LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

La garantie financière d'achèvement apparaît dans le Code de la Construction et de l'Habitation à l'article 261-1 et les suivants. Elle donne à l'investisseur la certitude qu'en cas de défaillance du Promoteur Immobilier ou du Maître d'Ouvrage, le financement de l'achèvement des travaux est garanti par une compagnie d'assurances.

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance dommage-ouvrage permet en cas de sinistre de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice. L'assureur se charge ensuite de faire un recours contre le ou les constructeurs responsables.

Les risques couverts par l'assurance sont :

Les vices et malfaçons qui menacent la solidité de la construction et les désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage (par exemple, affaissement de plancher, effondrement de la toiture, fissures importantes des murs...).

Les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage c'est-à-dire ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abîmer ou enlever une partie de l'ouvrage qui lui sert de support (par exemple, le chauffage central).

ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

Les garanties couvrent les dommages matériels occasionnés sur le chantier à tout ce qui est destiné à faire partie intégrante de l'ouvrage définitif. En cas de sinistre, l'indemnisation intervient sans recherche préalable de responsabilité de la part des assureurs.



MOZART INVESTISSEMENT

Mozart

INVESTISSEMENT
Révéléateur d'opportunités



QUI SOMMES-NOUS ?

L'IMMOBILIER EST NOTRE PASSION NOTRE MÉTIER, C'EST DE LA PARTAGER

Notre mission est la suivante : être créateur de valeurs et révélateur d'opportunités pour nos clients et partenaires. Mettre en place des solutions d'investissement adaptées à leurs exigences, assorties des garanties de pérennité et de cohérence, en anticipant et en écartant les principaux obstacles à la réalisation de leurs objectifs.

INTERVENIR À VOTRE SERVICE

Loi Malraux, Déficit foncier, Pinel optimisé au déficit foncier, Monuments historiques... Mozart Investissement vous accompagne dans les étapes de votre projet et défend la valeur patrimoniale intrinsèque de vos investissements.

Mozart investissement fera correspondre votre projet immobilier au contexte fiscal adéquat. En partenariat avec ses avocats fiscalistes, la garantie de bonne fin fiscale de l'opération sera apportée à chaque investisseur.

NOS RÈGLES D'OR

- Avoir une connaissance réelle du marché local pour respecter les prix
- Respecter l'adéquation entre l'usage que l'immeuble propose et son environnement
- Ne pas intégrer l'avantage fiscal dans le prix
- Envisager le potentiel de revente sur chaque opération
- Améliorer l'offre immobilière, les prestations, le standing, les performances techniques et énergétiques
- Ne proposer à nos clients que des projets où nous investirions nous-mêmes

QUELQUES-UNES DE NOS RÉALISATIONS



Avant

Après

22 PLACE DU MARÉCHAL LECLERC - LILLE

Rénovation de l'ancien consulat
d'Allemagne pour en faire nos
bureaux.

QUAI DU WAULT - LILLE



42 appartements en Pinel
Optimisé au Déficit foncier

131 RUE NATIONALE - LILLE



Immeuble en bloc LMNP

2 RUE GOMBERT - LILLE



10 appartements
en déficit foncier

Avant

Après



INTERVENANTS

PROMOTEUR

Mozart Investissement

ARCHITECTE

Nathalie d'Artigues

AVOCAT FISCALISTE

Cabinet Rivières avocats & associés

BUREAU DE CONTRÔLE

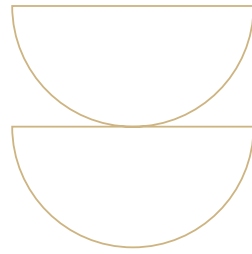
Socotec

DOMMAGE OUVRAGE

Deleplanque

GARANTIE FINANCIERE D'ACHÈVEMENT

CIC



CONTACTEZ-NOUS



Vanessa Médail

Responsable réseau prescription Sud

07 64 36 36 26

vmedail@mozartprestigepatrimoine.fr



INVESTISSEMENT

Révéléateur *d'opportunités*



Mozart

INVESTISSEMENT
Révéléateur d'opportunités

R É S I D E N C E
La Cour des Antonins

25 RUE DES LOMBARDS, NÎMES

