



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
DÉFICIT FONCIER

FAUBOURG COURREAU

MONTPELLIER



MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE, LA SURDOUÉE

3^e PLUS GRANDE VILLE DE L'AXE MÉDITERRANÉEN

Surnommée ainsi pour son évolution fulgurante, la Métropole de Montpellier possède le plus haut taux de croissance démographique en France. Avec plus de 480 000 habitants dans sa métropole dont plus de 290 000 dans Montpellier même, la Montpellier Méditerranée Métropole accueille 300 nouveaux habitants par mois en moyenne. Cette attractivité permet alors l'évolution constante des infrastructures, de l'économie et des grands projets du territoire.



5^e VILLE DE FRANCE POUR LA RECHERCHE ET L'INNOVATION

Spécialisée dans les industries biotechnologiques, pharmaceutiques et médicales notamment, la technopole soutient les groupes mondiaux qui l'ont choisie pour évoluer. Elles sont créatrices d'emplois et moteurs pour la recherche étudiante. L'innovation présente sur le territoire renforce son attractivité. Le paysage économique montpelliérain inclut également les filières agricoles, viticoles et touristiques.

5^e VILLE ÉTUDIANTE

Deuxième ville au plus grand nombre d'étudiants par habitant en France, Montpellier est un épicode bouillonnant d'initiatives et de progrès.

À Montpellier, les étudiants représentent 18% de la population. Si la qualité de vie attire au premier abord, elle est très vite complétée par l'offre de formation dense proposée par la ville. Grâce à ce dynamisme unique, la ville rayonne dans toute la France et à l'international.



480 000
HABITANTS



50%
DE SA POPULATION
A MOINS DE 34 ANS



82 000
ÉTUDIANTS



1500
FORMATIONS

**2^e pôle mondial pour la recherche
en agroenvironnement**

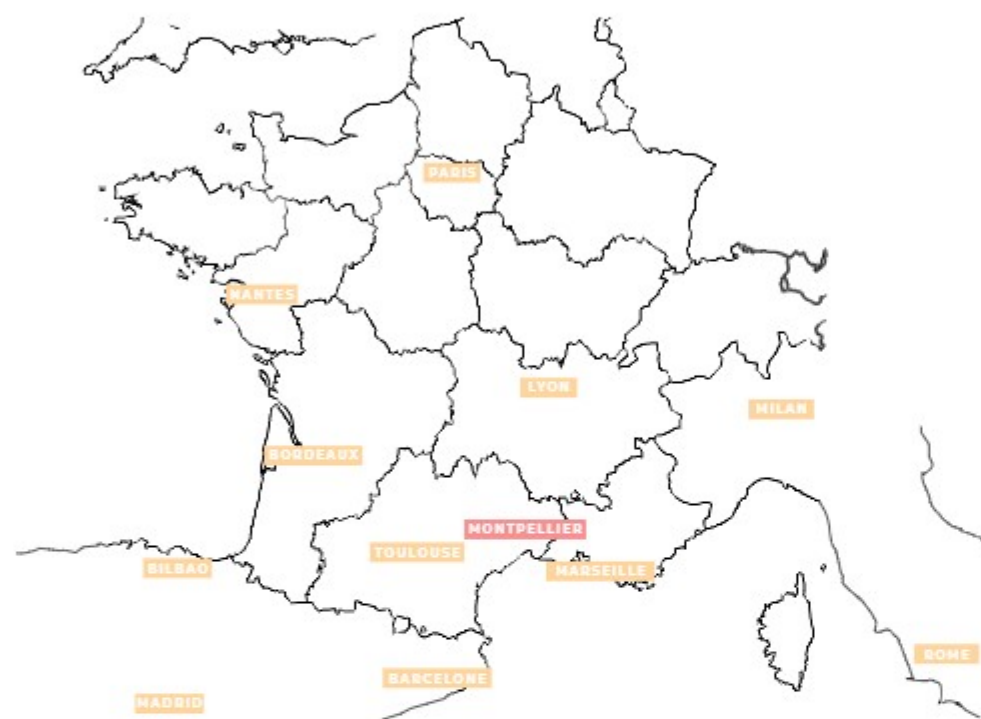
**1^e des leaders français en matière
de recherche publique**



À Montpellier, l'écosystème innovant de la French Tech englobe 13 start-ups et les accompagne dans leur développement. En lien privilégié avec les écoles de la ville sur les sujets de la recherche, ces entreprises établissent une continuité pour les jeunes diplômés en proposant des opportunités au sein de la ville.

UNE DESTINATION OUVERTE SUR LA FRANCE ET L'EUROPE

La ville de Montpellier est une porte ouverte sur de nombreuses destinations, aux échelles régionale, nationale et internationale : autoroutes A9 et A75, aéroport international, port du littoral, un des plus grands réseaux de tramway de France... Elle porte aussi des projets ambitieux : doublement de l'A9 et la construction d'une gare TGV.



À DEUX PAS DE L'OcéAN



• À 25mn des plages de Palavas-les-Flots



À TRAVERS LA FRANCE



• À 45mn de Nîmes
• À 1h10 d'Avignon
• À 1h30 de Perpignan



• À 1h19 de Lyon
• À 1h35 de Marseille
• À 2h de Toulouse



• À 1h05 d'Ajaccio
• À 1h20 de Nantes
• À 1h30 de Paris



À DESTINATION DE L'EUROPE



• À 1h40 de la frontière espagnole



• À 2h05 d'Amsterdam
• À 2h10 de Berlin
• À 3h de Mykonos



• À 2h55 de Barcelone



Palavas-les-Flots

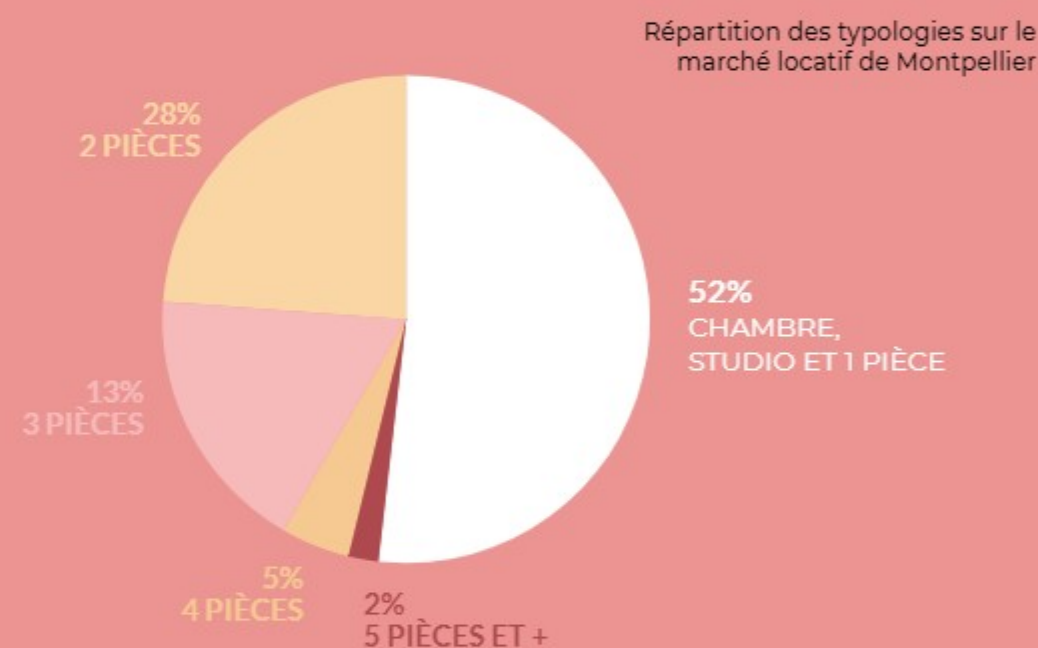
INVESTIR À MONTPELLIER

+22%

C'est l'évolution du prix de l'immobilier entre 2019 et 2022 à Montpellier sur l'ensemble des transactions immobilières, maison ou appartement. La ville compte aujourd'hui 86% d'appartements. 88% sont des résidences principales, habitées à 67% par des locataires.

+34%

C'est l'évolution du prix de l'immobilier concernant les appartements à Montpellier.



67% des habitants de Montpellier sont locataires

Chiffres : INSEE

INVESTIR DANS LA RUE DU FAUBOURG DU COURREAU

Les travaux de cette rue s'inscrivent dans le cadre de Plan d'actions du quartier Figuerolles. La stratégie d'extension du centre-ville de Montpellier pour que celui-ci soit redimensionné à l'échelle de la Métropole va permettre l'envolée certaine du prix de l'immobilier dans les rues concernées et revaloriser l'ensemble du quartier.

MONTPELLIER, CANDIDATE POUR ÊTRE CAPITALE EUROPÉENNE DE LA CULTURE EN 2028

Qu'elle s'appuie sur ses piliers historiques, les vignes de son paysage et son incontournable faculté de médecine centenaire, ou qu'elle choisisse de miser sur les talents émergents de ses industries créatives, Montpellier est une candidate ambitieuse au titre de Capitale européenne de la Culture.

Ses Musées d'art contemporain, ses théâtres, ses festivals et son patrimoine riche lui valent depuis des siècles la réputation de place culturelle forte. Aujourd'hui, c'est grâce à des entreprises comme Ubisoft, employeur créatif et international, que la ville se distingue.



MONTPELLIER RÉGION VITICOLE & TOURISTIQUE

Destination de choix, Montpellier n'est pas seulement connue pour sa proximité avec la mer Méditerranée. Terre de rencontres et de savoir-faire, le vignoble régional est un acteur économique, touristique, culturel et historique.

Au fil des paysages, les 180 millions de touristes qui découvrent la région de l'Hérault chaque année, arpentent les propriétés viticoles, les Appellations d'Origine Protégée comme le Grès de Montpellier et le patrimoine naturel de la région. Ces visiteurs saisonniers créent plus de 100 000 emplois dans le secteur du tourisme et contribue au rayonnement du territoire.



MONTPELLIER, VIBRANTE VILLE DU SUD

Montpellier incarne la rencontre entre l'Occitanie et la Méditerranée. Entourée de parcs naturels et située proche de la mer, la ville se place aujourd'hui comme 7e ville de France. Portée par une dynamique étudiante forte et des ambitions culturelles internationales, Montpellier chérit sa réputation de ville en mouvement, chaleureuse et ensoleillée.

Depuis toujours, Montpellier est une terre
aux fortes ambitions :



L'université la plus ancienne du monde, berceau de l'innovation et de la transmission du savoir



La monoculture de la vigne, marqueur social, urbain et paysager fondamental.



Un développement radical et audacieux à partir des années soixante-dix : explosion urbaine, réinvention, modernité, dynamisme et ambition marquent la métropole.



MONTPELLIER ENTRE TERRE & MER

« Dehors toute l'année », tel est l'art de vivre à Montpellier et depuis quelques années, être dehors, c'est être à vélo. Ville moteur sur le développement des mobilité douces, Montpellier développe de nombreux réseaux de transports en commun et favorise l'utilisation du vélo. Très en accord avec les nouveaux modes de vie, le vélo s'accorde également avec la population étudiante très présente en ville.

Au bord de la méditerranée, sillonnant entre les vignes et la mer, les sentiers cyclables qui s'étirent près de Montpellier offrent à la fois une douceur de vivre quotidienne à ceux qui les empruntent mais également, un parcours touristique époustouflant.



De Menton au Perthus, le tracé à vélo le long de la Méditerranée permet de relier l'Italie à l'Espagne

850km de chemin à vélo, le long de la Méditerranée et de ses campagnes

Montpellier, ville étape incontournable du tracé



VILLE LA PLUS VERTE DE FRANCE

Parmi les villes de plus de 200 000 habitants, Montpellier arrive en tête du classement des villes les plus vertes de France, devant Toulouse et Nice. Grâce à ses parcs, forêts, zoo et parcelles pour jardiner, cette ville méditerranéenne offre un cadre de vie verdoyant. Fruit des politiques de la ville, l'hypercentre est particulièrement végétalisé pour lutter contre les îlots de chaleur. Ces améliorations significatives de la qualité de vie des riverains permet d'augmenter la valeur des biens immobiliers qui se trouvent à Montpellier.



25% de patrimoine arboré en ville



1677 terrains de football, c'est l'équivalent de la surface arborée proposée par la ville de Montpellier



43m² : C'est la surface arborée disponible par habitant

LA RUE DU FAUBOURG DU COURREAU

À quelques rues des quartiers Gambetta et de l'Ecusson, secteurs les plus centraux et animés de la ville, la rue du faubourg du Courreau est une des plus anciennes artères commerçantes de la ville de Montpellier. Dynamique, elle connaît depuis 2017 d'importantes rénovations grâce à son intégration dans les grands projets de la ville.

Depuis la piétonisation de la rue, de nombreux restaurants, bars et un disquaire ont investi la rue, créant un cadre de vie chaleureux et à taille humaine. Proche de toutes commodités, les adresses de la rue du Faubourg du Courreau bénéficient depuis toujours d'une vie de quartier active. Autrefois rue des libraires, elle est aujourd'hui un rendez-vous incontournable.



- À 100m du Collège Saint-François-Régis
- À 200m du Lycée Notre-Dame de la Merci
- À 350m de la Promenade du Peyrou
- À 500m de l'Eglise Saint-Roch
- À 600m du Jardin des Plantes
- À 900m de la Place de la Comédie
- À 950m de la Gare Montpellier Saint-Roch





FAUBOURG COURREAU

CHARMANT IMMEUBLE DE VILLE
AU CŒUR D'UN QUARTIER VIVANT

À l'angle d'une ruelle, parmi les façades anciennes de sa rue, se trouve Faubourg Courreau, l'adresse bientôt réhabilitée par Histoire & Patrimoine. Cette réhabilitation minutieuse sera le résultat d'une collaboration au savoir-faire partagé entre notre Architecte du Patrimoine et nos équipes.

La façade principale, reconnaissable par ses nombreuses ouvertures balconnées, sera nettoyée et ses pierres de taille préservées. Faubourg Courreau accueillera bientôt de nouveaux habitants et deviendra le lieu de vie prisé de foyers actifs, qui profiteront de l'attractivité du quartier.

Les belles surfaces des 14 appartements pourront satisfaire les jeunes actifs comme les familles. Cet immeuble de ville aux intérieurs confortables et lumineux, trouvera bientôt son éclat et son charme préservé.



14 appartements



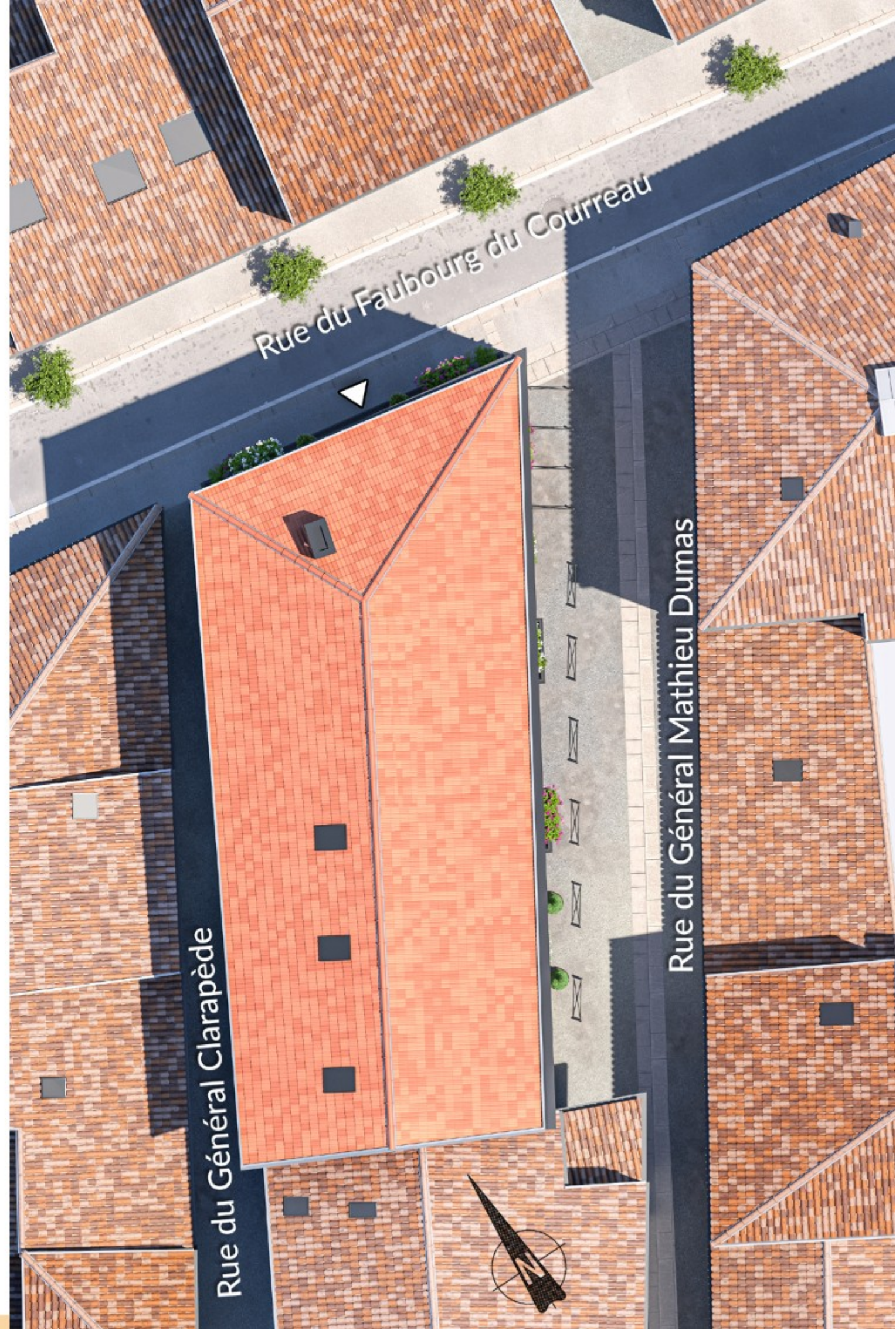
Du Studio au 3 pièces bis duplex



De 20m² à 60m²



Local vélos





Vue sur la façade côté rue

DES INTÉRIEURS COSSUS

LES CUISINES

3 éléments de cuisine seront intégrés pour les appartements T1 et T1 bis, et 4 ou 5 éléments pour les T2 et plus

- Meubles bas et hauts en mélaminés
- Portes de placards bas et hauts isoplanes ou post formées finition laquée ou mate
- Poignées de porte en inox
- Plan de travail en quartz naturel de type silestone
- Éclairage par 1 ou 2 spots LED pour les T1 et T1bis, 2 LED pour les T2 et plus
- Evier rectangulaire en résine ultragranit ou en inox posé sous plan
- Robinetterie mitigeur
- Table de cuisson vitrocéramique 2 feux pour les T1 et T1bis, 2 ou 4 feux pour les T2 et plus
- Hotte à recyclage
- Réfrigérateur 123 litres intégré avec porte d'habillage pour les T1 et T1bis
- Four inox encastré pour les T2 et plus

LES REVÊTEMENTS DE SOL

Tous les sols existants à caractère patrimonial seront conservés et restaurés dans la mesure du possible. Dans les pièces principales, les sols seront habillés d'un parquet contrecollé en pose flottante, sauf au rez-de-chaussée où ils revêtiront un carrelage grès cérame. Dans toutes les cuisines et les salles de bain, ce carrelage en grès sera également posé.

LES REVÊTEMENTS MURAUX

Les murs des pièces sèches seront habillés par des peintures aux finitions satinée ou velours. Dans les cuisines et les salles de bains, le choix d'une élégante faïence a été fait.

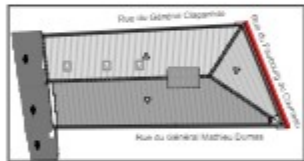


Vue sur le séjour d'un appartement 2 pièces



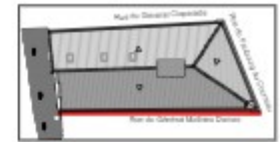
LES PLANS DE FAÇADES

T1 T2



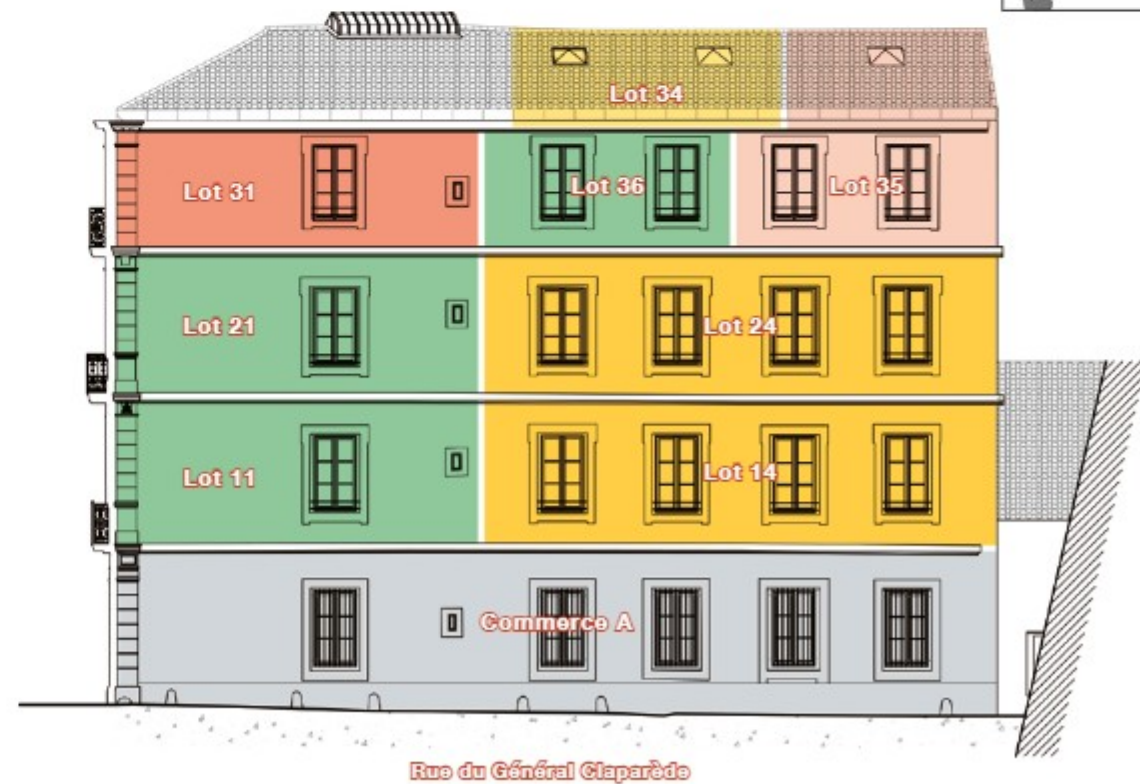
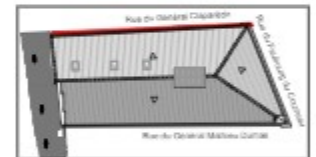
Façade Nord

T1 T2 T3
T2 duplex T3 duplex



Façade Est

T1 T2 T3
T2 duplex T3 duplex

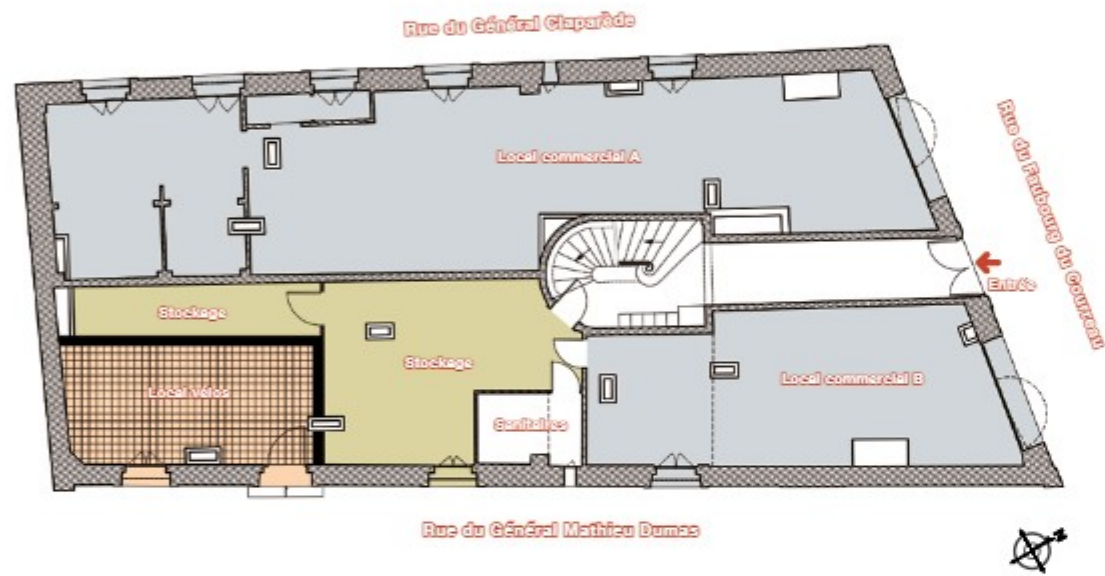


Façade Ouest



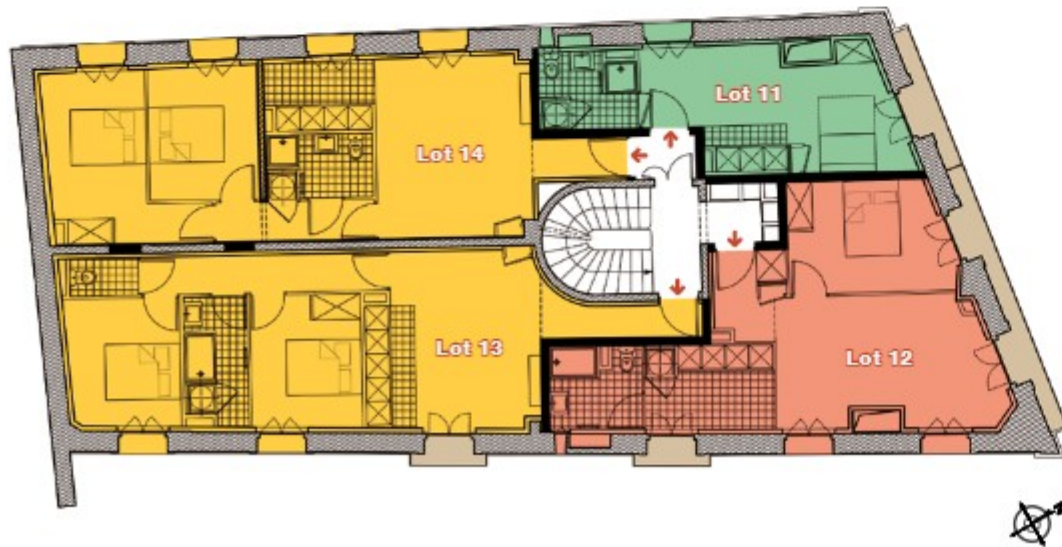
LES PLANS D'ÉTAGES

REZ-DE-CHAUSSÉE



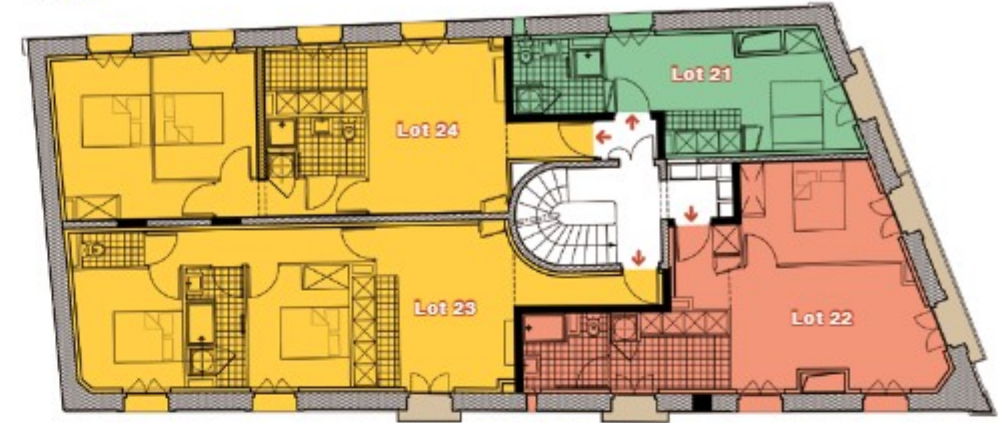
PREMIER ÉTAGE

- 1 → T1
- 1 → T2
- 2 → T3



DEUXIÈME ÉTAGE

- 4 appartements
- 1 → T1
- 1 → T2
- 2 → T3



TROISIÈME ÉTAGE

- 6 appartements
- 3 → T1
- 1 → T2
- 1 → T2 duplex
- 1 → T3 duplex



QUATRIÈME ÉTAGE

- Niveau haut des duplex
- T2 duplex
- T3 duplex





OPÉRATEUR ENGAGÉ POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE FRANÇAIS

NOS MISSIONS

SAUVEGARDER LE PATRIMOINE DE NOS VILLES

La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine.

Réhabiliter le patrimoine, c'est lui offrir une place dans une nouvelle époque, en l'adaptant et en le transformant.

SAUVER & TRANSMETTRE UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

Parce que leur esthétique fait partie de notre histoire et embellit notre cadre de vie, les bâtiments anciens abandonnés méritent d'être sauvés de l'oubli.

Ces demeures ont souvent traversé les petites péripéties et les grandes heures de notre passé. Elles sont toutes le témoignage d'une époque révolue, que nous ont laissée les hommes et femmes qui les ont construites et nous ont précédés. Nos demeures sont le théâtre des plus belles histoires : plus que de belles pierres, nous parlons ici de transmission entre générations, d'héritages séculaires, mais surtout, d'histoire humaine.

Rénover l'habitat ancien, c'est l'adapter aux normes et exigences du monde moderne, sans en effacer les qualités esthétiques. Aligner l'intérêt particulier de nos clients avec l'intérêt général en utilisant le levier du patrimoine privé au service du patrimoine architectural et culturel français.

Nos immeubles sont riches de leurs affectations successives et de leurs changements de propriétaires au fil des siècles. Ils nous parviennent avec une lourde mais noble responsabilité : celle que nous endossons avec passion chez Histoire & Patrimoine, celle de les sauver, de soigner les stigmates du temps et de leur redonner vie en les transmettant à nos clients.

Ces derniers font ainsi fructifier leur patrimoine tout en accomplissant une mission d'intérêt général dont ils peuvent être fiers car elle différencie à jamais leur investissement de tout autre placement financier ou immobilier.



Patrimoine MILITAIRE

Les sites militaires d'Arras reconvertis en 450 appartements



Patrimoine RELIGIEUX

9 couvents transformés en 240 appartements



Patrimoine INDUSTRIEL

500 appartements créés dans 5 usines désaffectées



Patrimoine HOSPITALIER

7 établissements hospitaliers reconvertis en 880 appartements



UNE CHAÎNE DE COMPÉTENCES & D'EXPERTISES

QUATRE FILIALES, UNE OFFRE COMPLÈTE ET UNIQUE

Afin de proposer à ses clients une offre de prestige et un suivi de qualité tout au long de leur investissement, Histoire & Patrimoine intègre toute la chaîne immobilière : de la conception à l'administration de biens en passant par l'accompagnement commercial et la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Parce que nos immeubles sont uniques, chacun d'entre eux exige expérience, compétence et sens du beau et de l'exceptionnel.

C'est pourquoi les équipes d'Histoire & Patrimoine sont riches et diverses, composées de passionnés et d'experts.

ÊTRE UN OPÉRATEUR ENGAGÉ AUPRÈS DE NOS CLIENTS

Sur les 13 dernières années, nos clients ont investi plus de 1,5 milliard d'euros qui ont permis d'embellir nos cœurs de ville et de préserver quelques-uns des plus beaux sujets architecturaux et historiques français.

Notre démarche qualité produit s'appuie sur notre nouvelle charte « Patrimoine Confiance » qui regroupe tous les services que nous mettons à la disposition de nos clients pour sécuriser leur investissement et garantir leur tranquillité.

« Sélection foncière, montage, analyse locative mesurée, expertise travaux, accompagnement fiscal et juridique, offres de syndic, solutions de gestion locative, assistance au financement, service dédié de relation clients... »



LA SÉRÉNITÉ DE NOS CLIENTS EST AU CŒUR DE NOTRE DÉMARCHE

Conscients de la valeur de notre marque, nous sommes toujours soucieux de la responsabilité qu'elle implique et veillons à ce que nos demeures en soient les premières ambassadrices, non seulement auprès des villes et collectivités territoriales mais aussi auprès de nos partenaires, de nos clients et de leurs locataires.

UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DÉFICIT FONCIER

L'investisseur peut ainsi :

- D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ;

- D'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.

Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.



INVESTIR COMPORTE DES RISQUES

Le non-respect des engagements de location et de conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal. L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.

GESTION LOCATIVE & OFFRE DE SYNDIC

NOS SERVICES PERSONNALISÉS AU SERVICE DE VOTRE INVESTISSEMENT

Nos emplacements privilégiés au coeur de lieux uniques, dans des demeures remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

SI VOUS CHOISISSEZ DE NOUS CONFIER VOTRE BIEN, NOUS POUVONS NOUS ENGAGER À :

01

Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.

02

Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à 3 mois.

03

Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de 3 mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.



Nos Demeures sont Uniques,
Vous l'êtes aussi !

LE SENS DE LA RELATION CLIENT C'EST...

Nous engager à vos côtés
dans votre projet.

Avoir une relation
de proximité avec vous.

Vous mettre au coeur de notre stratégie
et de nos valeurs.



Pour mieux
vous connaître



Pour mieux
vous accompagner



Pour mieux
vous informer

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr

Votre référent Olivier Saint-Léger :
osaintleger@altarea.com





FAUBOURG COURREAU

CE QU'IL FAUT RETENIR

UNE LOCALISATION UNIQUE

Montpellier, une ville à la croissance fulgurante
Un quartier actif en centre-ville

UN BIEN D'EXCEPTION

Des appartements ouverts et lumineux
Un hall d'entrée à l'escalier majestueux

UN INVESTISSEMENT SEREIN

Un marché immobilier en croissance de 21% en 3 ans
Un investissement éligible au Déficit Foncier



Retrouvez tous nos programmes
sur notre site : histoire-patrimoine.fr
contact@hpre.fr

N°Cristal 09 69 32 21 89
APPEL NON SURTAXE



Histoire & Patrimoine - 87 rue de Richelieu 75002 Paris - SAS au capital de 769 800 € - RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel - Crédit photos : Adobe Stock, Antoine Plechaud
*Google Maps - Perspectives : Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles © Illusio - Conception graphique : Cauchon Maryne - 06.2022. Le non respect des engagements de conservation et de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



LIEUX D'HISTOIRE, LIEUX DE VIE

LE GROUPE HISTOIRE & PATRIMOINE
EST L'OPÉRATEUR DE RÉFÉRENCE DE L'IMMOBILIER PATRIMONIAL

**Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière,
il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.**

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations,
des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif
ou militaire, comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés
ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV^e au XX^e siècle, et tous les styles,
de l'architecture classique à l'architecture contemporaine. Histoire & Patrimoine
œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine
et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.

