

HÔTEL DE POLICE



DENORMANDIE - MALRAUX - MEUBLÉ



CARCASSONNE

Ville d'Histoire...

...Ville d'Avenir

VIE QUOTIDIENNE



- 1^{ère} ville de France pour l'écologie
- 9^{ème} ville de France pour les familles
- Prefecture de l'Aude
- 46 357 habitants en 2024
- + de 1800 étudiants
- + de 3M de touristes par an
- Clycolibre: Vélos électriques en libre service dans la ville

ACCESSIBILITÉ



EN VOITURE

À 55 min
des plages de Méditerranée

À 1h
de Toulouse

À 1h30
de la frontière espagnole



EN TRAIN

À 29 min
de Narbonne

À 41 min
de Toulouse



EN AVION

Au départ de l'Aéroport
Toulouse-Blagnac

À 1h
de Lyon

À 1h05
de Nice

À 1h20
de Paris

Au départ de l'Aéroport
Carcassonne Sud de France

À 1h45
de Bruxelles

À 1h55
de Londres

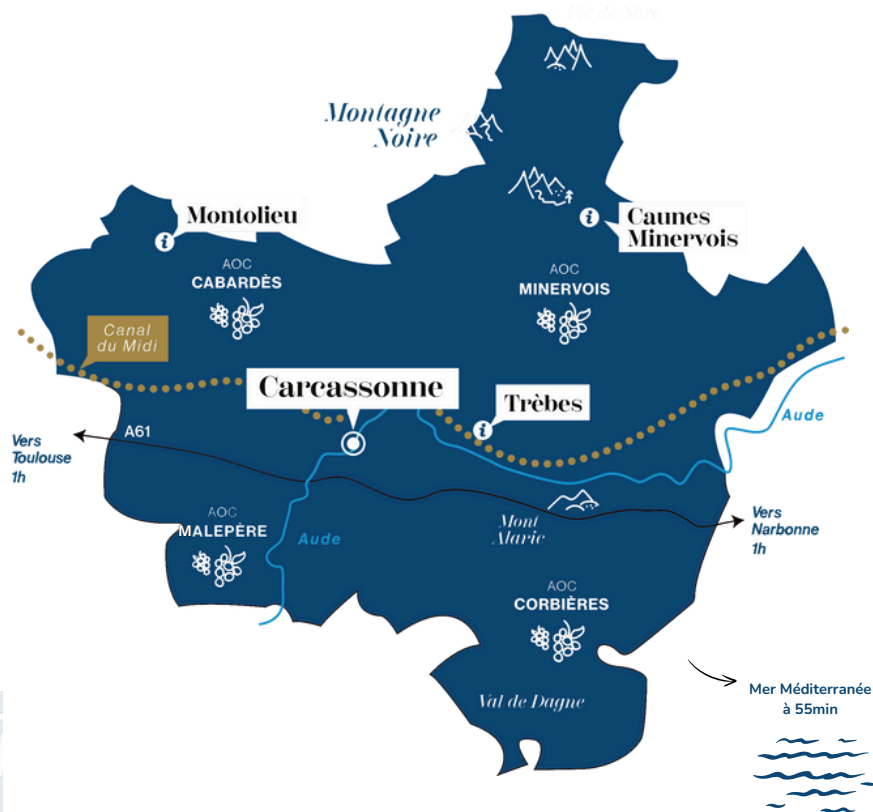
CULTURE

- 2 monuments classés au patrimoine mondial de l'UNESCO (Cité médiévale et Canal du midi)
- 1 Festival International
- 1 Théâtre
- 5 musées



UN COEUR DE VILLE QUI BAT AU RYTHME DU SUD

Côté Région



Côté quartier



L'HÔTEL PARTICULIER

4 Boulevard Barbès

L'IMMEUBLE

Les points clés

- Dispositifs fiscaux : Denormandie, Malraux, Meublé
- Garanties de la VIR
- 26 lots à partir de 119 565 
- Du T1 au T3 (25,34m²   71,78m²)
- Proximité immédiate des commerces et écoles
- Réhabilitation complète du bâtiment extérieur, des parties privatives et des parties communes
- Logements de haut standing alliant respect des éléments remarquables existants et respect écologique
- Confort de l'habitat (visiophone...)
- Emplacement privilégié à l'entrée de la Bastide St Louis sur une esplanade dégagée et verdoyante
- Quote part travaux: 83%
- Livraison 2 me Semestre 2026
- Permis de construire purgé



Un peu d'histoire...

Située sur la rive gauche de l'Aude, la Bastide a été construite d s 1247 à l'initiative de Saint Louis. Appelée aussi « Ville Basse » ce nouveau bourg est crée pour remplacer celui existant sur les contreforts de la cité, la « Ville haute ». Depuis lors, la Bastide St Louis est le cœur économique, marchand et politique de la ville et est depuis 1997, secteur sauvegardé.

Cet hôtel particulier, qui portait le nom de son premier propriétaire Charles Salaman, a été construit en 1890 sur l'emplacement des anciens remparts de la Ville basse. Témoin de la vie privilégiée d'une famille de la grande bourgeoisie audoise, ce bâtiment remarquable par ses éléments architecturaux et de décoration devient l'Hôtel de police de la ville en 1950.

UN DIALOGUE HARMONIEUX ENTRE ANCIEN ET CONTEMPORAIN



Appartement T2 de 55,45m²
Jardin privatif de 60m²
Exposition Sud et Est

Afin que passé, présent et avenir puissent idéalement se conjuguer pour toutes celles et ceux qui nous font confiance, nous faisons le choix, toujours renouvelé, du respect de l'esprit des bâtisseurs, des meilleurs savoir-faire et de l'innovation technique et écologique.



Conservation et mise en valeur des éléments architecturaux remarquables



FISCALITÉ DU PROJET

3 DISPOSITIFS POSSIBLES POUR CHOISIR LA FISCALITÉ LA PLUS ADAPTÉE À VOTRE SITUATION PERSONNELLE

LOI DENORMANDIE

AVANTAGES

2% par an de réduction d'impôts à compter de l'année de livraison du bien, pendant 6 ou 9 ans (prolongation possible de 1%/an 3 années supplémentaires).

Base de calcul : Prix de l'appartement augmenté des frais de notaires.

OBLIGATIONS

Location nue pendant 6, 9 ou 12 ans en respectant des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

LOI MALRAUX

AVANTAGES

30% de réductions d'impôts de montant des travaux l'année de leur paiement.

OBLIGATIONS

Location nue pendant 9 ans sans plafond de loyers ou de ressources des locataires

LOCATION MEUBLÉE

AVANTAGES

Fiscalité des revenus allégée par le système des amortissements (déclaration au réel). Forte demande tant en courte durée (+ de 3M de touristes/an) qu'en longue durée (implantation du nouveau pôle universitaire à 7 min à pied: 300 étudiants rentrée 2023, 330 rentrée 2027)

OBLIGATIONS

Éléments de mobilier fixés par le décret du 31 Juillet 2015

NOS GARANTIES POUR UN INVESTISSEMENT EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Garantie décennale et financière d'achèvement des travaux

Respect du planning d'exécution des travaux

Prix forfaitaires, fermes et définitifs

Validation et garantie fiscale par le cabinet Rivière Avocats Associés

Garantie de loyers par Citya (location nue)

Option « clés en main » en cas de location meublée : mobilier et
décoration (**T1** : 8 800€, **T2** : 11 300€, **T3** : 13 800€)

Groupe
eSR
P R O M - S

19B Rue de la République
69740 Genas
04 72 51 16 41

