



31 rue Bât d'Argent - 30 000 Nîmes

SON PATRIMOINE CULTUREL ET SA DOUCEUR DE VIVRE FONT DE NÎMES UNE VILLE ATTRACTIVE

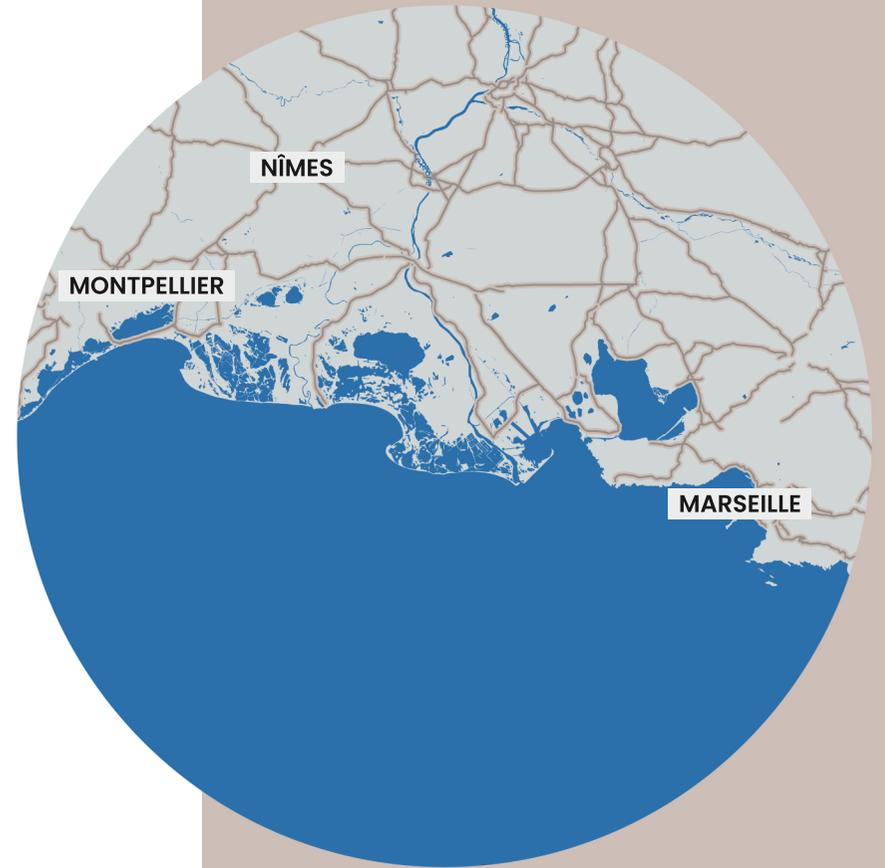
Fondée au 7^e siècle av JC, Nîmes aussi appelée la Petite Rome, c'est une ville à taille humaine. Au cœur du territoire mythique de la Camargue, entre mer et vignes, avec un très beau centre-ville, Nîmes est une destination touristique prisée pour son riche patrimoine, ses charmantes rues médiévales et ses nombreux parcs et espaces naturels dans lesquels il fait bon se détendre.

Ville dynamique tant économiquement que culturellement, Nîmes accueille également de nombreux festivals et événements tout au long de l'année, attirant ainsi des visiteurs du monde entier.



<p>Population de Nîmes</p> <p>152 000 habitants</p>	<p>Transports en commun</p> <p>Bus, Tramway, Gare TGV, Aéroport</p>	<p>Scolarités études</p> <p>De nombreux établissements scolaires jusqu'à BAC+8</p>
<p>Démographie</p> <p>9% de la population est étudiante (chiffres 2020)</p>	<p>Santé établissements</p> <p>3 Hôpitaux et 3 cliniques</p>	<p>Foncier (2022)</p> <p>+22,6% d'évolution du prix au m² en 3 ans</p>

ENTRE MONTPELLIER & MARSEILLE



→
*La plage de L'Espiguette
Grau du Roi*



←
Le Pont du Gard



→
La Camargue



Situation privilégiée au cœur de l'Écusson

Située au 31 rue Bât d'argent, dans le cœur historique de Nîmes, il est à proximité immédiate des lieux de vie, de culture, des boutiques et de nombreux commerces.



À PIEDS :

Gare Nîmes-Centre
14 min

Les Halles
6 min

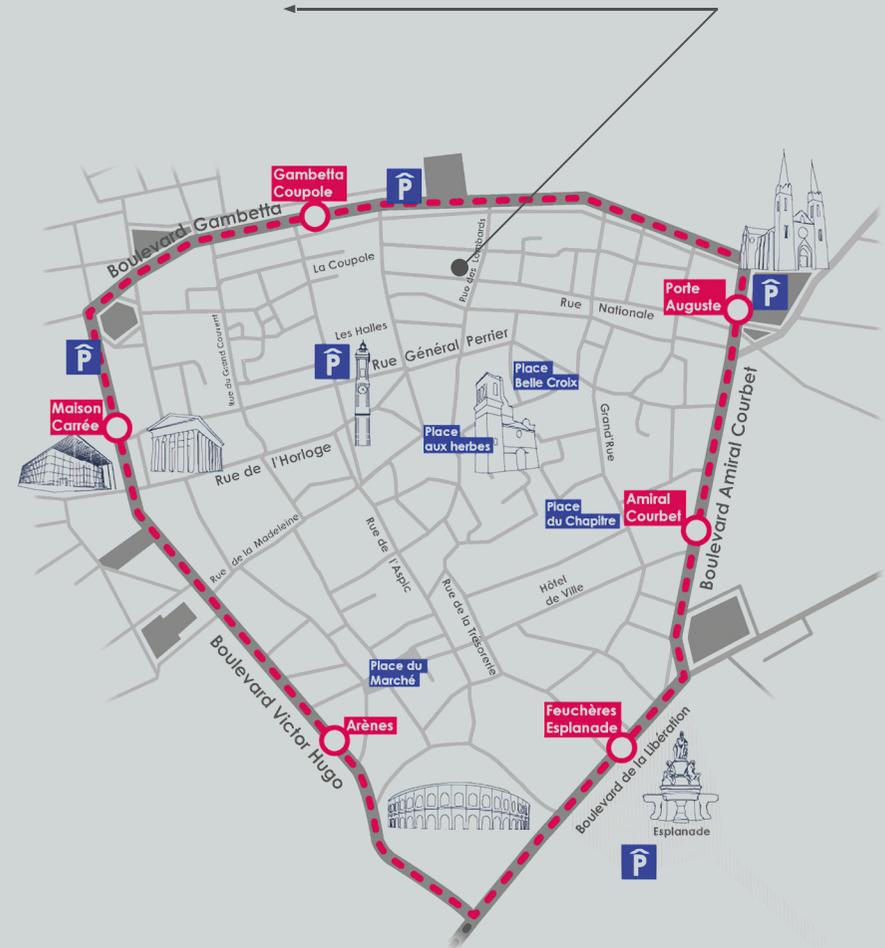
Maison Carrée
6 min

Arènes de Nîmes
9 min

Jardins de la Fontaine
12 min



LE CARRÉ D'ARGENT





**En cœur de ville,
près de toutes
les commodités.**



Situation.

Emplacement privilégié en
Centre Historique (site
patrimonial remarquable)

Proximité commerces
et transport

Résidence sécurisée de 9
logements et 1 commerce

Du T1 au T3 avec balcon
et terrasse

31 RUE BÂT D'ARGENT

Située au 31 rue Bât d'Argent, dans le quartier historique de la ville de Nîmes, cette résidence intimiste est répartie sur 4 niveaux et propose 9 logements et un local commercial.

Des appartements fonctionnels allant du T1 au T3, en adéquation avec le marché local.

Cette restauration alliant patrimoine et modernité répondra au niveau de performance énergétique exigée par la réglementation thermique « élément par élément ».

Les travaux respecteront le cahier des charges des architectes des bâtiments de France et en parfait accord avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Du T1 au T3

LIVRAISON DEUXIÈME SEMESTRE 2025



Jouez la carte du charme et de l'authenticité.

Des appartements
fonctionnels,
rénovés avec soin.

5 T1

Des prestations
de qualité.

2 T2

Deux types
d'ambiance au
choix.

2 T3

1 LC





DESCRIPTION SOMMAIRE DES TRAVAUX :

- ▣ Menuiseries extérieures neuves avec double vitrage.
- ▣ Pose de parquet contrecollé chêne lames larges.
- ▣ Portes palières à âme pleine et serrures 3 points.
- ▣ Vidéophone et badge Vigik.
- ▣ Cuisine semi-équipée : plaque de cuisson et hotte aspirante.
- ▣ Receveur de douche, pare douche.
- ▣ Faïence 30x60 toute hauteur au droit de la zone douche.
- ▣ Meuble vasque avec miroir.
- ▣ Aménagement des placards intérieurs.
- ▣ Raccordement fibre optique.
- ▣ Parties communes rénovées, ravalement façade.
- ▣ Revêtement sol carrelage pour les pièces humides.

Perspective non contractuelle



— Déficit foncier

Déf
OU
Nous

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Non soumis au plafonnement des niches fiscales.
- Imputation du déficit foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € ou 21 400€ par an, report de l'excédent de déficit foncier sur les 10 années suivantes.
- Déduction sur les revenus fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, réparation et amélioration.
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers.

ENGAGEMENTS

- Engagement de location nue pour une durée de 3 ans minimum à compter de la dernière imputation sur le revenu global.

PROFIL D'INVESTISSEUR

- Tout investisseur disposant de revenus fonciers.

icit foncier
Malraux ?
vous offrons
e choix...

— Malraux

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Réduction d'impôt égale à 30% des dépenses de restauration dans la limite de 400 000€ sur une durée de 4 années consécutives.*
- Report de la réduction d'impôt non utilisée pendant 3 ans.
- Impact fiscal immédiat.
- Hors plafonnement des niches fiscales.

ENGAGEMENTS

- Une mise en location dans un délai de 12 mois suivant l'achèvement des travaux.
- Location nue pendant 9 ans à usage de résidence principale d'un locataire autre qu'un membre du foyer fiscal, qu'un ascendant ou descendant, sans aucune limitation des ressources des locataires.

PROFIL D'INVESTISSEUR

- Tout investisseur souhaitant réduire rapidement et fortement son imposition.

** Immeuble situé dans un site patrimonial remarquable couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.*

Une société du Groupe L.A Concept

ASSISTANCE JURIDIQUE ET FISCALE
PAR UN CABINET D'AVOCAT SPÉCIALISÉ.

**Une assistance juridique au bon fonctionnement
de l'ASL.**

UNE ASSISTANCE FISCALE POUR :

- Produire le guide déclaratif annuel à l'attention des investisseurs.
- L'établissement de la déclaration H2 pour les besoins de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
- L'assistance et l'accompagnement des investisseurs pour toute demande que pourrait faire l'administration fiscale.





Conception et réalisation de projets de rénovation, réhabilitation, restauration, extensions et bâtiments neufs pour du logement tertiaire, ERP et espace public

henry-architecture.com



Bureau d'études et de conseils dédiés à la performance énergétique, qualité environnementale, et études CVCSE

caep-ingenierie.com



Montage d'opérations immobilières, Assistance à maîtrise d'ouvrage et Promotion immobilière

groupe-la-developpement.com



Maître d'œuvre d'exécution, économiste de la construction et OPC (Organisation Pilotage Coordination) pour un suivi de la conception à la livraison de bâtiments

arkexe.com



Prestation complète pour l'aménagement intérieur et la décoration

henry-cotedeco.com



Equipe de professionnels spécialisée en réhabilitation du patrimoine, sous défiscalisation loi Malraux, déficit foncier et Monuments historiques

arcitis.com



arcitis.



ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

contact@arcitis.com

44 avenue Jean Jaurès

69007 LYON

arcitis.com