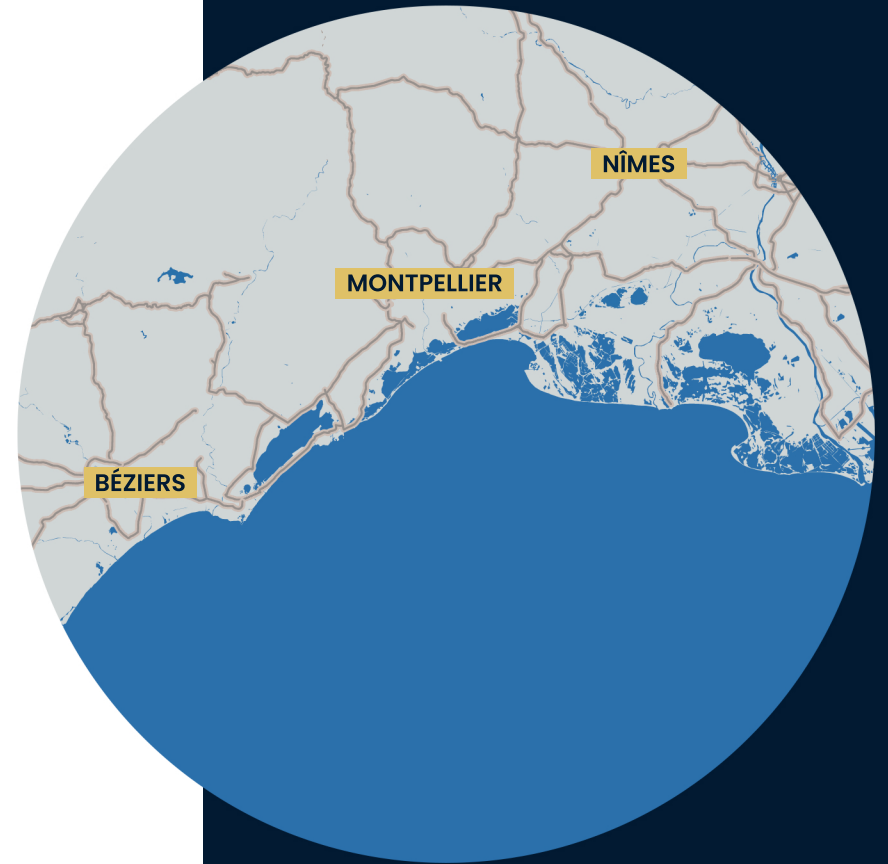


LE VIALLETON

— MONTPELLIER —

ENTRE MER & CÉVENNES



La plage de L'Espiguette
Gru du Roi



Le Pic Saint-Loup



La Camargue

MONTPELLIER, UNE VILLE DU SUD DE L'EUROPE

La ville de Montpellier, construite il y a 10 siècles, fut la deuxième ville de France et une capitale économique et culturelle importante. Sublimes fontaines d'époque, ruelles médiévales et hôtels particuliers du XVIIe et XVIIIe siècle. À la rencontre du patrimoine et de son histoire.

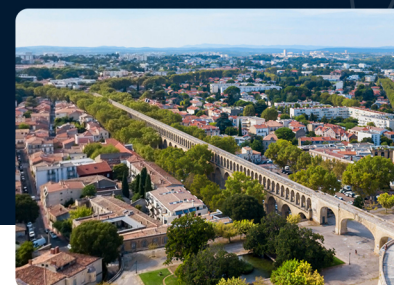
Située sur l'arc méditerranéen, entre Barcelone et Marseille, Montpellier est un territoire irrigué par des infrastructures efficaces (autoroutes A9 et A75, aéroport international, port du littoral, un des plus grands réseaux de tramway de France, etc.) et des projets ambitieux (doublement de l'A9, construction d'une gare TGV, etc.). Montpellier c'est aussi une métropole audacieuse, innovante et reconnue pour ses capacités d'excellence dans les domaines du numérique, de la santé, du sport, de la culture contemporaine.

Septième ville française avec 350 743 habitants au 1er janvier 2021, Montpellier a su préserver une taille humaine. Organisée en 7 grands quartiers comme autant de petites villes, vous pouvez y trouver de nombreux équipements publics et services municipaux.

La Promenade du Peyrou



La Faculté de Médecine



Les Arceaux

Population de Montpellier

Commune
350 743 habitants
Métropole
507 526 habitants

Transports en commun

4 lignes de Tramway
36 lignes de bus
160 km cyclables

Scolarités études

La plus vieille école de médecine
3 universités
6 grandes écoles

Démographie

Plus forte croissance nationale
55% de la population a moins de 34 ans

Santé établissements

6 CHU, nombreuses cliniques et polycliniques, ICM

Attractivité compétitivité

34 000 entreprises
Agri Sud-Ouest
Derbi, Eurobiomed, Aerospace Valley
Optitec, Aqua Valley



Un environnement très prisé sur Montpellier

Positionnée dans l'Écusson au pied du quartier Boutonnet et du quartier des Arceaux, **Le Vialleton** jouit d'une situation exceptionnelle entre trois fleurons historiques de Montpellier :

Le jardin des plantes, l'arc de triomphe et la promenade royale du Peyrou auréolée de son splendide Château d'eau.



2^e ville
la plus épanouissante
pour les cadres



7^e ville
de France



5^e métropole
la plus attractive
pour ses performances
économiques

Montpellier, une ville en ébullition

Connectée aux grandes villes européennes par un réseau de transports performant, Montpellier attire une population jeune et ambitieuse.

Si le tourisme reste l'un des moteurs principaux de son économie, elle séduit aussi pour sa forte capacité d'innovation et ses compétences reconnues dans de nombreux domaines tels que le numérique ou la santé.

Pour favoriser la montée en puissance des entreprises, elle accueille des structures d'envergure comme le Business & Innovation Centre (BIC), reconnu comme l'un des meilleurs incubateurs mondiaux.

Montpellier Méditerranée Métropole, territoire d'influence

Entre mer et montagne, au carrefour des grandes villes de Méditerranée, la métropole de Montpellier jouit d'une situation particulièrement avantageuse rehaussée par 300 jours d'ensoleillement.

Pays d'Art et d'Histoire, Montpellier Méditerranée Métropole est riche d'un patrimoine millénaire qui, conjugué à ses offres culturelles et à la splendeur de ses espaces naturels, lui a permis de décrocher le précieux label « Grands Sites Occitanie ».



À PIEDS :

Marché des Arceaux
10 min

Place de la Comédie
10 min

Gare SNCF Saint-Roch
15 min

Jardin des plantes
4 min

Centre commercial Le Polygone
14 min



EN TRAIN – 2 GARES

Montpellier Saint-Roch
& Montpellier Sud

- Marseille : **1h30**
- Barcelone : **2h30**
- Paris : **3h15**

EN VOITURE

Accès Autoroutes
A9 / A709 / A75

- Sète – Port de croisière : **30 min**
- Figueras – Espagne : **2h**
- Sanremo – Italie : **4h**

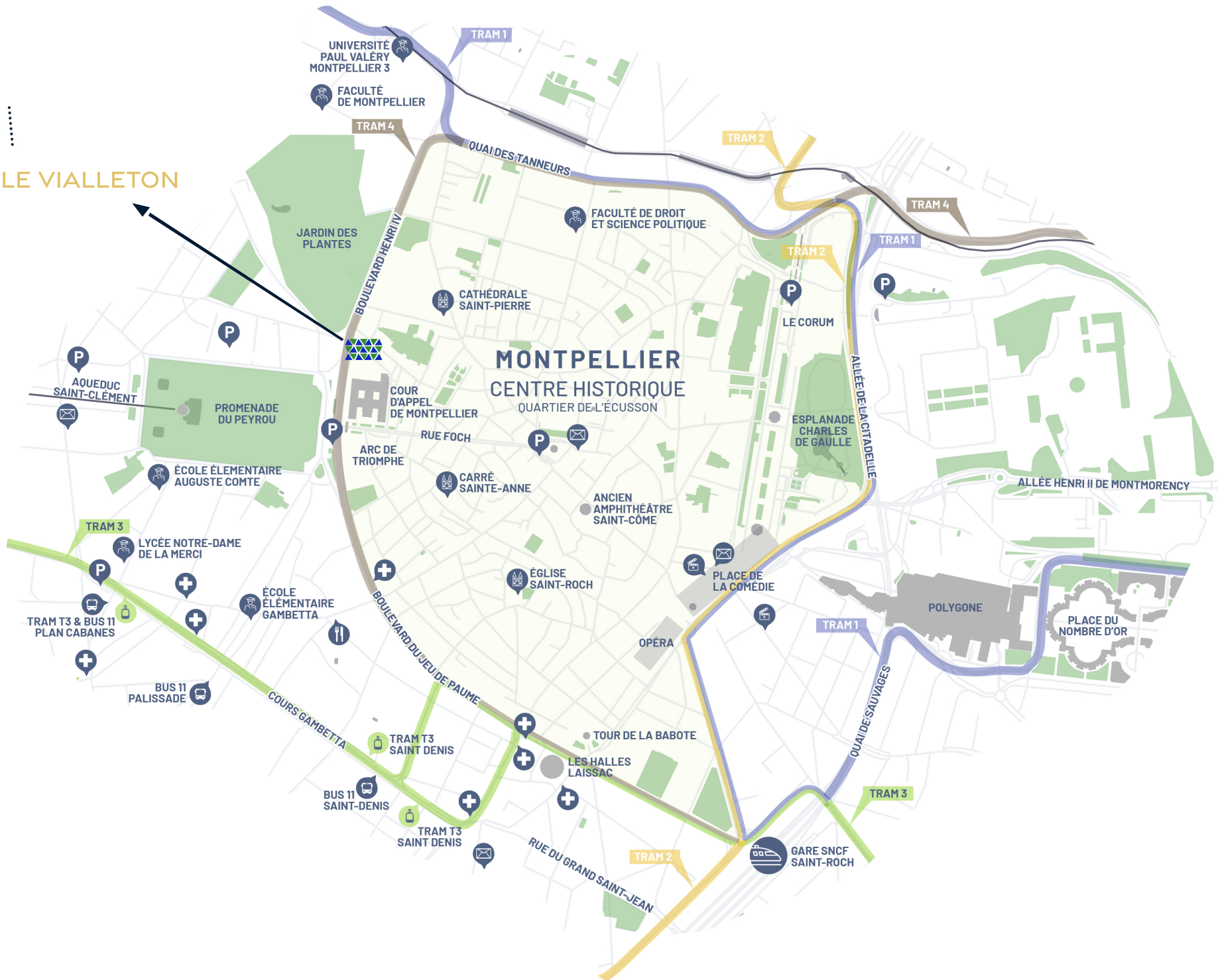
EN AVION

Aéroport Montpellier
Méditerranée

- Bâle : **1h15**
- Londres : **1h45**
- Amsterdam : **1h55**



LE VIALLETON



Une adresse de proximité en cœur de ville.



Emplacement privilégié en
Centre Historique

Proximité commerces,
transport, parcs et jardins

Résidence sécurisée de 8
appartements

Du T1 au T3 avec balcons
et un local commercial

1 BOULEVARD DU PROFESSEUR LOUIS VIALLETON

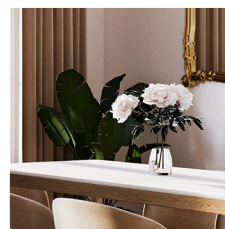
Située au 1 boulevard du Professeur Louis Vialleton, dans le quartier historique de la ville de Montpellier, cette résidence intimiste est répartie sur 4 niveaux et propose 8 logements et un local commercial.

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



PATRIMOINE & MODERNITÉ

Jouez la carte du charme et de l'authenticité.

Des appartements
fonctionnels,
rénovés avec soin.

Des prestations
de qualité.

Deux types
d'ambiance au
choix.

4 T1

2 T2

**1 T2
Duplex**

1 T3

1 LC





DESCRIPTION SOMMAIRE DES TRAVAUX :

- ▣ Restauration des menuiseries ou remplacement à l'identique des menuiseries extérieures bois ouvrant à la française, avec double vitrage.
- ▣ Portes d'entrée des logements avec huisseries bois, à âme pleine serrures 3 points.
- ▣ Vidéophones et Vigik entrée de l'immeuble.
- ▣ Pose d'un parquet contrecollé chêne.
- ▣ Revêtement sol carrelage de dimension 60x60 et plinthes carrelées assorties pour les pièces humides fermées.
- ▣ Faïence de dimension jusqu'à 30x60 toute hauteur au droit des zones de douches ou baignoire des salles de bains.
- ▣ Aménagements des placards intérieurs.
- ▣ Brasseur d'air (ventilateur) avec luminaire selon hauteur sous-plafond disponible dans chaque pièces principales (séjour et chambres).
- ▣ Mise en place d'un D.A.A.F dans chaque logement.
- ▣ Receveur de douche ou baignoire et pare douche.
- ▣ Meuble vasque de salle de bain, miroir et point lumineux.
- ▣ Aménagement des cuisines avec plaque de cuisson et hotte aspirante.
- ▣ Chauffage individuel par radiateurs électriques avec diffusion d'inertie et sèche-serviettes électriques dans les salles d'eau.
- ▣ Rénovation des parties communes, ravalement des façades.

L'ensemble, après travaux, répondra au niveau de performance énergétique exigé par la réglementation thermique élément par élément.

L'immeuble visera la certification NF Habitat pour l'ensemble des logements.

L'immeuble n'est pas concerné par la réglementation acoustique.

Perspective non contractuelle





Enseigne



— Programme éligible au régime fiscal 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



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

groupe-la-developpement.com



Prestation complète pour l'aménagement intérieur et la décoration

henry-cotedeco.com



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

caep-ingenierie.com



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

arkexe.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

04 72 70 35 47

contact@arcitis.com

44 avenue Jean Jaurès – 69007 LYON

arcitis.com