



AMIENS

Le Courrier Picard réhabilité
29 rue de la République Amiens

ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
Monument Historique

SOMMAIRE

AMIENS	ρ.3
Ville de culture et d'histoire	ρ.4
L'IMMEUBLE	ρ.5
L'essentiel	ρ.6
Une situation idéale en coeur de ville	ρ.7
LA FISCALITÉ	ρ.8
Un investissement sécurisé	ρ.9
Les avantages fiscaux du Monument Historique	ρ.9
Le dispositif Monument Historique	ρ.10
UN PROMOTEUR RÉGIONAL	ρ.12
UNE QUESTION, UNE IDÉE, UN ÉCHANGE ?	ρ.13



AMIENS

Ville d'art

AMIENS

Ville de culture et d'histoire

QUALITÉ DE VIE



178 892 habitants (Amiens Métropole)



7^{ème} ville de France la plus verte
281 Ha de parcs et jardins



45min de la Baie de Somme

MOBILITÉ



1h10 de Paris en train



45 min de l'aéroport Paris/Beauvais



26 stations de vélos libre-service



1 carrefour autoroutier

CULTURE



4 festivals culturels



2 monuments classés au patrimoine mondial de l'UNESCO (le beffroi et la cathédrale)



1 salle de spectacles



1^{ère} maison de la culture française inaugurée en 1966





L'IMMEUBLE



L'IMMEUBLE

L'essentiel

- Dispositif fiscal : Monument Historique
- 25 appartements
- Du T2 au T4 (51m² à 120m²)
- À 6 minutes de la gare en voiture
- Proche des commerces (à moins de 500m)
- Proche des écoles
- Le projet prévoit la réhabilitation des façades, des toitures, des menuiseries, ainsi que des espaces intérieurs et extérieurs
- Architecte : Pierre Favé, Esquisses Architecture
- Logements de haut standing
- Parkings / garages / en sous-sols
- Emplacement exceptionnel

UNIQUE : Des biens dans l'air du temps
derrière des façades datant du XVIII^{ème} et XX^{ème} siècle

Un peu d'histoire...

L'immeuble Art Déco (XX^e) est situé à l'angle des rues Paillat et République. Il était destiné à l'habitation à compter de son second étage depuis son origine. Au cours des dernières années il a pu également être utilisé par la rédaction du journal du Courrier Picard, mais cette affection n'a nullement dénaturé sa destination originelle.

Le deuxième bâtiment, le couvent des Visitandines fut construit entre 1839 et 1841 par l'architecte Jean Herbault, à la demande de l'ordre des Visitandines, qui se sont installés au XVII^{ème} siècle à Amiens. Il s'appellera Chapelle du couvent des Visitandines Sainte-Marie jusqu'en 1904, puis deviendra Grand Séminaire jusqu'en 1962.

L'IMMEUBLE

Une situation idéale en cœur de ville

Une résidence d'exception, un lieu emprunt de culture

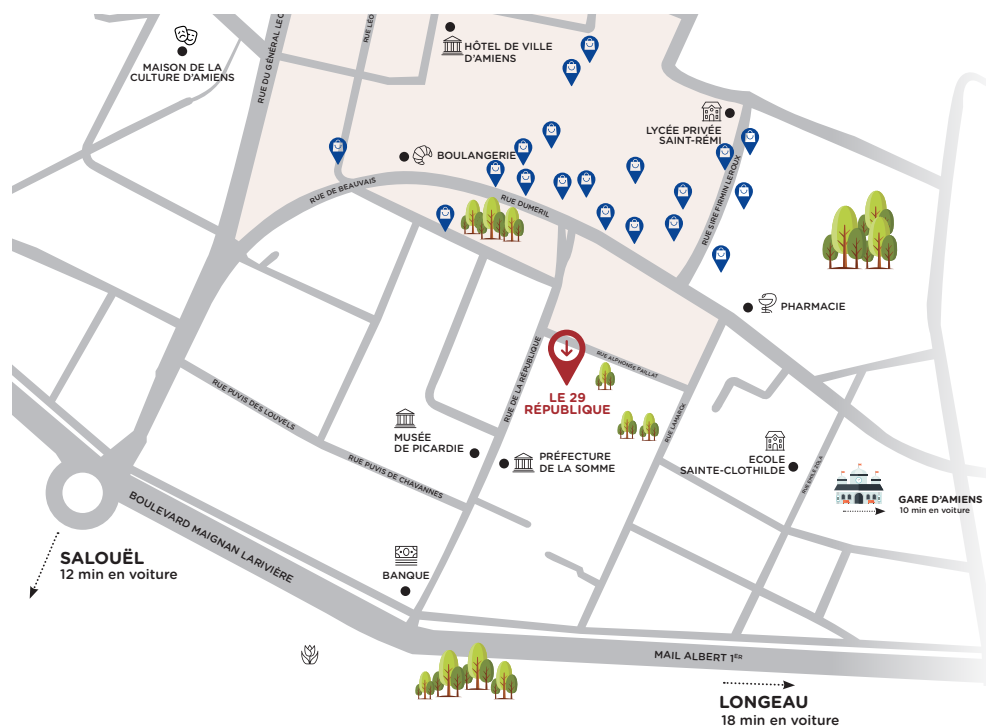
Appréciez la vie à deux pas de tous les points d'intérêt et profitez de la tranquillité du quartier.

Derrière le numéro 29 de la rue de la République, dans les anciens locaux du Courrier Picard, une petite copropriété composée d'appartements, offre une nouvelle destinée à cet ensemble de style Art Déco.

“ Une situation rare à deux pas du centre historique de la ville. ”

Les matériaux et les équipements sont sélectionnés pour disposer d'une belle rénovation haut de gamme. Indétectable, derrière la façade, un patio paisible donne toute sa singularité à ce programme.

Le cachet des bâtisses anciennes est préservé dans le respect de l'histoire de ce lieu.





LA FISCALITÉ

du projet



LE PROJET

Un investissement sécurisé



Garantie de la
bonne exécution
des travaux



Garantie de prix
forfaitaires
et définitifs



Garantie d'une expertise
fiscale réalisée par le
cabinet Rivière

LE DISPOSITIF

Les avantages fiscaux
du Monument Historique

1. L'IMMEUBLE

- Classé Monument Historique
- Inscrit à l'inventaire supplémentaire
- Bénéficiaire du label délivré par la fondation du patrimoine

2. LES TRAVAUX

- Exclusivement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration de l'immeuble

3. LES CONDITIONS

- L'affectation de l'immeuble, pour 75 % de sa surface, à l'habitation
- La location nue pendant les trois années qui suivent la dernière imputation sur le revenu global
- L'engagement de conservation de l'immeuble pendant 15 ans

4. LES MODALITÉS D'IMPUTATION

- Dépenses déductibles des revenus fonciers, l'année de leur paiement, y compris les intérêts d'emprunts (foncier + travaux).
- L'excédent est imputable sur le revenu global sans limitation de montant ; en cas d'excédent, ce montant est reportable pendant 6 ans sur le revenu global

LA FISCALITÉ

Le dispositif Monument Historique

Exemple avec peu de revenus fonciers

	Sans MH année N	Avec MH année N
Revenus fonciers	30 K€	30 K€
Traitements et salaires	270 K€	270 K€
Dépenses de travaux	-	150 K€
Revenu global imposable	30 000 + 270 000 = 300 000 €	(30 000-150 000) + 270 000 = 150 000 €
Prélèvements sociaux	5 160 €	0 €
IR	115 063 €	47 888 €
Economie d'IR + PS	-	67 175 + 5 160 = 72 335 €

Soit un effet fiscal total de 72 335 €
pour 150 000 € de travaux (48,22 %)

Exemple lot C25 / paiement des travaux sur 2 ans

	Sans MH année N	Avec MH année N	Avec MH année N+1
Revenus fonciers	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Traitements et salaires	270 000 €	270 000 €	270 000 €
Dépenses de travaux	-	135 148 €	100 000 €
Revenu global imposable	30 000 + 270 000 = 300 000 €	(30 000-135 148) + 270 000 = 164 582 €	(30 000-100 000) + 270 000 = 200 000 €
Prélèvements sociaux	5 160 €	0 €	0 €
IR	115 063 €	54 246 €	70 063 €
Economie d'IR + PS	-	60 817 + 5 160 = 65 977 €	45 000 + 5 160 = 50 160 €

Soit un effet fiscal total de 116 137 €
pour 235 148 € de travaux (49,39 %)

LA FISCALITÉ

Le dispositif Monument Historique

Exemple avec beaucoup de revenus fonciers

	Sans MH année N	Avec MH année N
Revenus fonciers	150 K€	150 K€
Traitements et salaires	150 K€	150 K€
Dépenses de travaux	-	150 K€
Revenu global imposable	150 000 + 150 000 = 300 000 €	(150 000-150 000) + 150 000 = 150 000 €
Prélèvements sociaux	25 800 €	0 €
IR	115 063 €	47 888 €
Economie d'IR + PS	-	67 175 + 25 800 = 92 975 €

Soit un effet fiscal total de 92 975 €
pour 150 000 € de travaux (61,98 %)

Exemple lot C22 / paiement des travaux sur 2 ans

	Sans MH année N	Avec MH année N	Avec MH année N+1
Revenus fonciers	150 000 €	150 000 €	150 000 €
Traitements et salaires	150 000 €	150 000 €	150 000 €
Dépenses de travaux	-	160 000 €	154 517 €
Revenu global imposable	150 000 + 150 000 = 300 000 €	(150 000-160 000) + 150 000 = 140 000 €	(150 000-154 517) + 150 000 = 145 483 €
Prélèvements sociaux	25 800 €	0 €	0 €
IR	115 063 €	43 788 €	46 036 €
Economie d'IR + PS	-	71 275 + 25 800 = 97 075 €	69 027 + 25 800 = 94 827 €

Soit un effet fiscal total de 191 902 €
pour 314 517 € de travaux (61,01 %)