



crocodile

DANDY

Nîmes centre historique

NÎMES

Emblématique ville du sud de la France.

Le **Crocodile Dandy** se trouve tout près du musée de la Romanité, en plein cœur du mythique quartier de l'Écusson à Nîmes. Quartier qui constitue l'hypercentre de Nîmes et se trouve bordé des points les plus attractifs de la ville. Parmi eux les Arènes bien entendu, mais aussi les grands boulevards, les Jardins de la Fontaine, l'Esplanade Charles de Gaulle, le triangle de la gare, pour ne citer que ceux-là.

Une rénovation complète du centre-ville est à l'œuvre depuis déjà quelques années et poursuit son essor vers de vastes projets comme le parc Jacques Chirac, la 2ème ligne de tram, la réhabilitation des quartiers périphériques au centre, la halle des sports, le nouveau stade...

Nîmes est un savant mélange de tradition et de modernité. Par son ouverture sur l'extérieur elle offre une atmosphère de vie moderne et conviviale à ses habitants.



centre-historique



- Écoles collèges et lycées
- Services administratifs
- Parkings
- Gare (train, bus, tram)
- Transports en communs
- Commerces de proximité
- Boutiques
- Centres culturels
- Places Touristiques



une place iconique

Le bâtiment est traversant de la rue des Patins jusqu'à l'iconique place du marché où trône la fontaine aux crocodiles. L'emblème de la ville.

Un emplacement privilégié où l'on vient dénicher les trésors des petites **boutiques de créateurs** ; prendre une pause sur la **place du marché** ; ravir ses papilles au grès de ses envies en testant toutes les **adresses gourmandes** logées dans ces ruelles typiques des villes du Sud de la France.



- Le Crocodile Dandy offre 5 Logements du T1 au T4.
- Les éléments patrimoniaux remarquables seront préservés et valorisés pour offrir à ses résidents un **cadre de vie authentique allié au confort moderne*** (cheminée, parquets moulures...)
- Entrée sécurisée (vidéophone)
- Restauration de la façade et des menuiseries extérieures (respect des compositions d'origine)
- Espaces intérieurs restaurés et aménagés avec des matériaux sélectionnés avec rigueur
- Cusines et salles de bain aménagées**

*L'ensemble des travaux est prévu selon les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.
** Cuisine : meubles / plan de travail et crédence / plaque de cuisson + hotte - Salle de bain : meuble sous vasque + miroir éclairé.

charme atypique

- Puit de lumière au centre de la bâtisse
- Menuiseries à grands carreaux
- Pierres de taille en façade
- Corniches, gouttières en zinc



Projet éligible au dispositif « Malraux »

Sous réserve de la restauration complète de l'immeuble situé au sein du Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé, la fiscalité Malraux permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 30% des travaux engagés dans la limite de 400.000.€.

- Ces dépenses doivent être acquittées jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit celle de l'obtention du permis de construire soit jusqu'au 31/12/2024.
- Cette réduction d'impôt n'est soumise à aucun plafonnement global. La fraction de la réduction d'impôt non imputée l'année de réalisation des dépenses, faute d'impôt sur le revenu suffisant, est reportable sur les 3 années suivantes.
- Par ailleurs, les intérêts des emprunts contractés tant pour financer l'acquisition du bien que l'ensemble des travaux seront déductibles des revenus fonciers.

CONDITIONS : Vous devez vous engager à affecter votre logement à la location nue, à usage de résidence principale du locataire, pendant neuf ans. Le logement doit être donné en location dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration. Le démembrement de propriété ou de parts est incompatible avec l'avantage fiscal Malraux.

Projet éligible au dispositif « Déficit Foncier »

Des travaux de restauration d'un bien immobilier destiné à la location nue permettent l'imputation des déficits occasionnés par ces dépenses sur les revenus fonciers du propriétaire.

- Déduction des revenus fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration :
L'ensemble des dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration sera déductible des revenus fonciers l'année de leur décaissement.
- Imputation du déficit Foncier sur le revenu global :
L'éventuel déficit constaté sera imputable sur le revenu global dans la limite de 10.700 €. L'excédant sera lui, reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, conformément à l'article 156-1-3° du CGI.
- Déduction des revenus fonciers des charges de la propriété, prévues par l'article 31 du CGI (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais de gestion...)

CONDITIONS : Vous devez vous engager à affecter votre logement à la location nue jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu global a été pratiquée.

Outre l'avantage fiscal, cet investissement permet aussi la constitution d'un patrimoine immobilier et un accompagnement fiscal assuré par le cabinet Rivière Avocats Associés.

<https://www.riviereavocats.com/>

contact

contact@moninvestissementpierre.fr

mip
Mon Investissement Pierre