

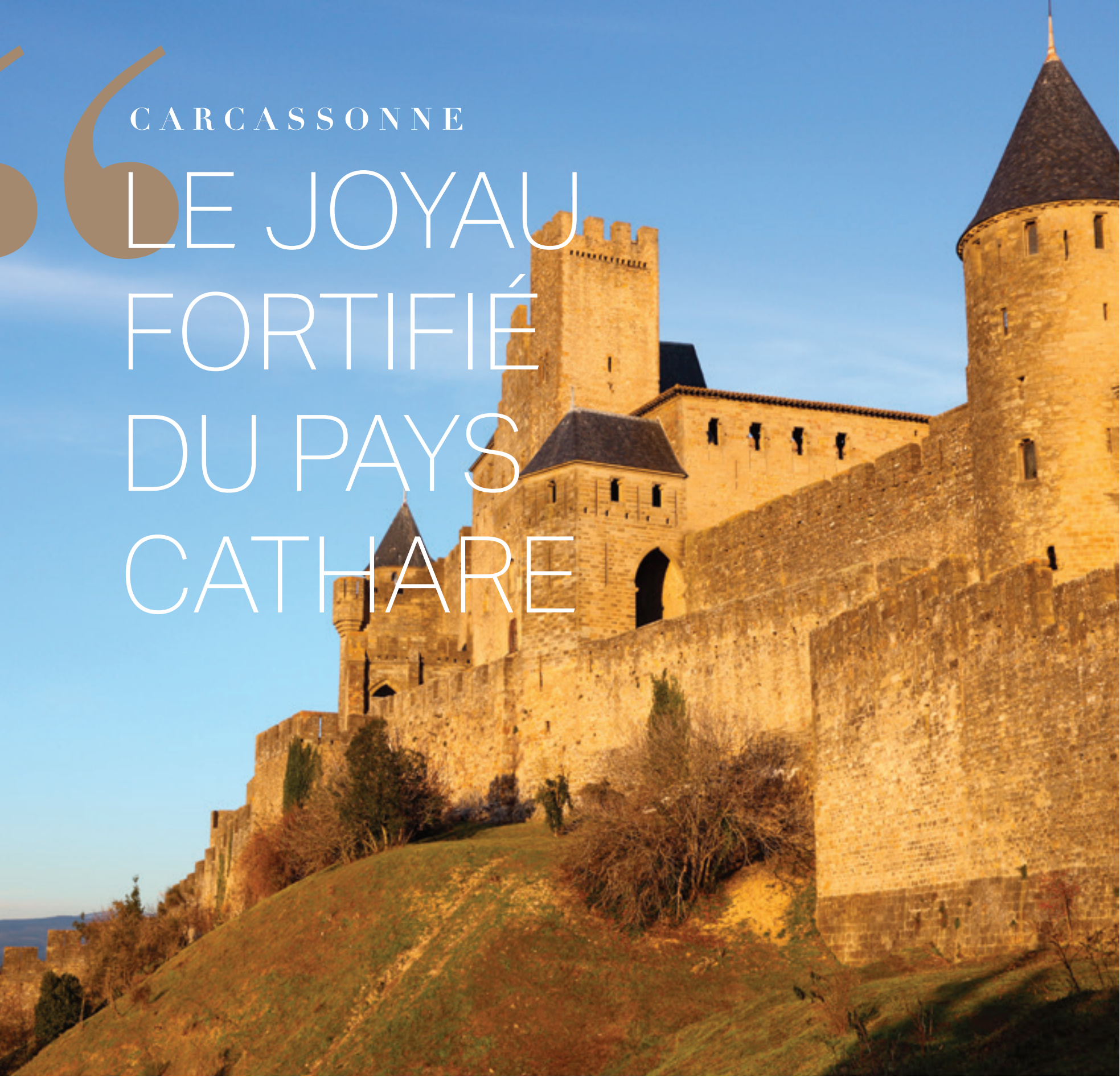


CARCASSONNE

HÔTEL DE SAUZÈDE

MALRAUX | DÉFICIT FONCIER | DENORMANDIE | IMMOBILIER PATRIMONIAL | PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN



CARCASSONNE

LE JOYAU FORTIFIÉ DU PAYS CATHARE

UNE INVITATION À VOYAGER DANS LE TEMPS

CARCASSONNE, ÉCHO DES SIÈCLES PASSÉS,

est la perle de l'Occitanie, où histoire et modernité se rencontrent. Sa cité médiévale, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, dévoile de somptueuses tours et remparts ; et permet une immersion unique dans l'époque cathare. Juste en contrebas, la Bastide Saint-Louis vibre au rythme de la vie actuelle, mêlant avec élégance héritage et dynamisme contemporain. Carcassonne, écrin de l'Aude, offre une expérience riche, alliant découverte historique et plaisirs modernes.



Un lieu où chaque pas nous offre un souvenir du Moyen Âge et invite à la rêverie.

1 LA CITÉ MÉDIÉVALE DE CARCASSONNE,
inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO

2 LE CHÂTEAU COMTAL,
château datant du XII^{ème} siècle

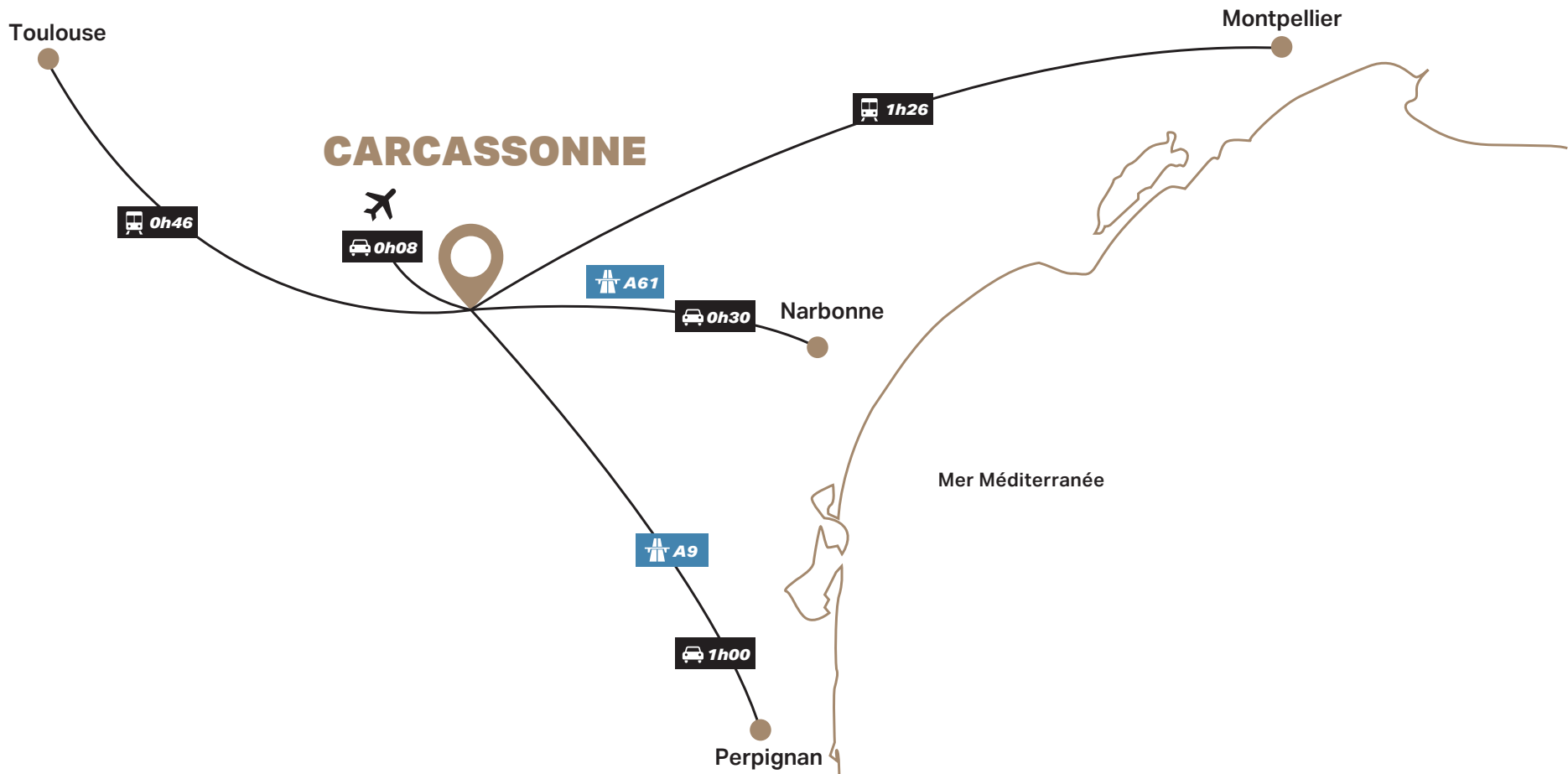
3 LE PONT VIEUX,
pont historique sur l'Aude reliant la Cité Médiévale à la ville basse

4 LA BASILIQUE SAINT-NAZAIRE,
chef-d'œuvre de l'architecture gothique et romane

5 LES REMPARTS DE LA CITÉ,
construits de la fin du II^{ème} siècle à la fin du XIII^{ème} siècle

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE OPTIMALE

UN CARREFOUR HISTORIQUE OUVERT SUR LA RÉGION,
à une courte distance en voiture des grands centres urbains et des sites naturels remarquables. Située à seulement 45 minutes de Toulouse et à une heure de la Méditerranée, Carcassonne offre un accès rapide aux divers attraits de la région. Les Pyrénées et leurs stations de ski, ainsi que la frontière espagnole, sont accessibles en moins de deux heures, faisant de la cité un point de départ idéal pour explorer le Sud de la France et au-delà.



UN PÔLE ÉCONOMIQUE D'IMPORTANCE NATIONALE

Avec sa célèbre Cité Médiévale, Carcassonne est un pilier du tourisme patrimonial en France. Les monuments médiévaux, à l'instar du château et des remparts, attirent des millions de visiteurs annuellement, dynamisant l'économie locale. Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1997, la Cité Médiévale stimule les emplois et les revenus, enrichissant la culture et l'éducation de la région.

3ème Cité Médiévale la plus visitée de France pour ses monuments nationaux

2 194 200 visiteurs en 2023

1er exportateur français de vins tranquilles en volume Pays d'Oc IGP

+ 210 000 entreprises artisanales en Occitanie

4ème région touristique la plus fréquentée chaque année



IMPACT ÉCONOMIQUE MAJEUR DE L'AÉROPORT DE CARCASSONNE

L'aéroport de Carcassonne se positionne comme un pilier de l'économie locale, en injectant 106 millions d'euros dans l'économie chaque année. Accueillant près de 500 000 passagers annuellement, cet aéroport international ne se contente pas de faciliter les déplacements ; il joue un rôle prépondérant dans le dynamisme de la région. L'importance de ce hub aéroportuaire renforce Carcassonne en tant que ville d'opportunités et de croissance continue.



OCCITANIE : AU CŒUR DU PREMIER VIGNOBLE DE FRANCE

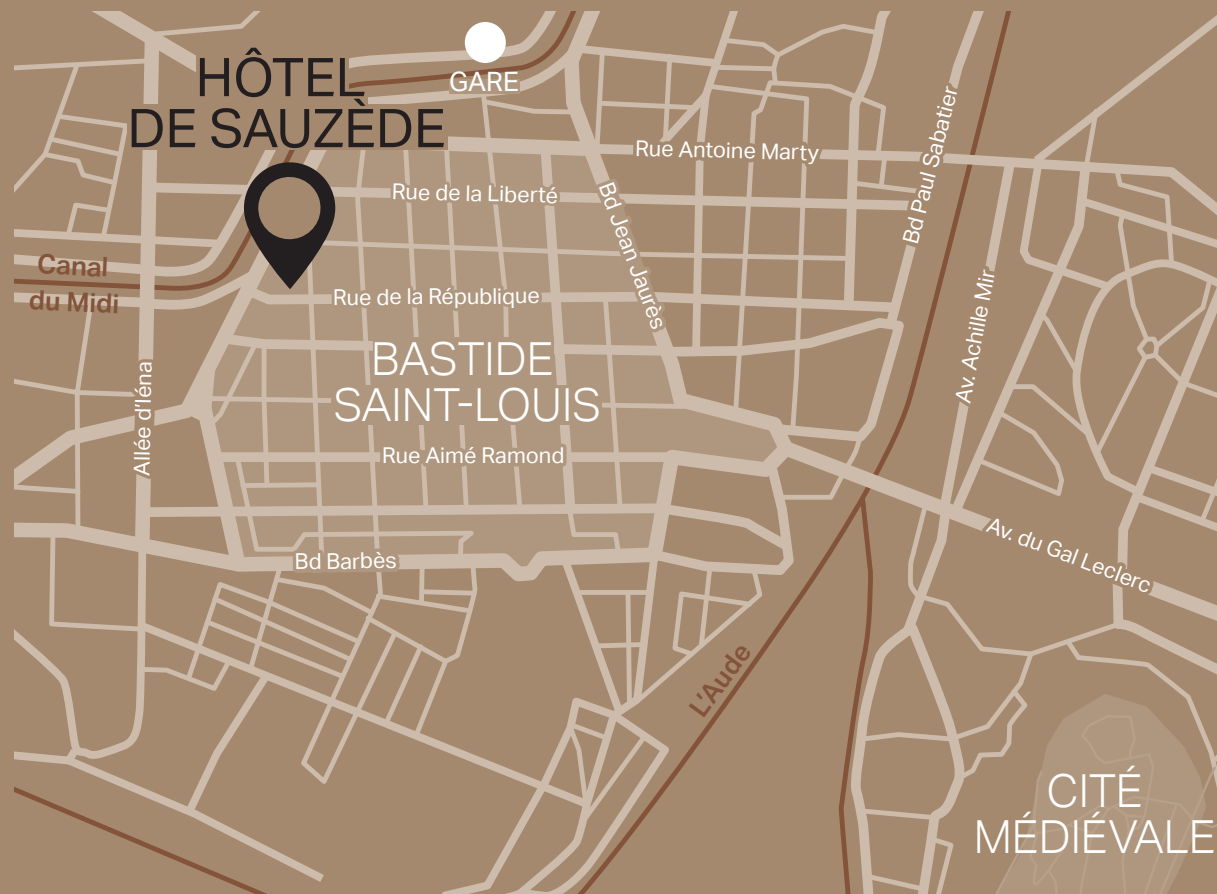
L'Occitanie, renommée pour son vaste vignoble, trouve en Carcassonne un exemple emblématique de son héritage viticole. Autour de sa célèbre citadelle, les vignobles bénéficient d'un terroir exceptionnel et d'un savoir-faire transmis à travers les âges. Le climat méditerranéen et les vents du Cers façonnent des vins de caractère sous l'IGP 'Vins de la Cité de Carcassonne'. Cette harmonie entre histoire et terroir positionne Carcassonne comme un joyau de l'œnotourisme occitan, offrant des vins qui captent l'essence du patrimoine régional.

ÉLÉGANCE ARCHITECTURALE DU XIX^{ème} SIÈCLE

NICHÉ AU CŒUR DE LA BASTIDE
SAINT-LOUIS À CARCASSONNE,

L'Hôtel de Sauzède bénéficie d'une localisation idéale, à seulement 1 minute du Canal du Midi, ce qui ajoute un charme unique à son environnement immédiat. Tous les services nécessaires - écoles, transports, épiceries et commerces - sont également accessibles à quelques pas, facilitant considérablement la vie quotidienne.

La gare de Carcassonne, située à seulement 10 minutes à pied, assure d'excellentes connexions régionales et nationales, tandis que la proximité de l'aéroport, à 8 minutes en voiture, facilite les déplacements nationaux et internationaux pour les résidents et les visiteurs.





UNE RÉHABILITATION HAUT DE GAMME

**UN ENSEMBLE IMMOBILIER
MONUMENTAL DE 2 000 M²**

**ÉRIGÉ AU XIX^{ÈME} SIÈCLE, L'HÔTEL DE SAUZÈDE A ÉTÉ
COMMANDÉ PAR UNE RICHE DYNASTIE DE BANQUIERS DE
L'AUDE.**

L'architecte mettra en valeur les éléments patrimoniaux sans
pareil de l'édifice. Dès l'entrée, vous êtes accueillis par deux
escaliers majestueux.

Les vitraux, fresques murales, parquets en point de Hongrie,
dorures et boiseries vous immergent immédiatement dans
l'élégance de l'architecture Second Empire.



BON GÔÛT & UNE RÉNOVATION SOIGNÉE ET AUX MATÉRIAUX MINUTIEUSEMENT SÉLECTIONNÉS DURABILITÉ



Ce projet de restauration vise à redonner vie à cet ensemble immobilier historique, au cœur de la Bastide Saint-Louis.

Bâtiment Second Empire magnifiquement conservé jusqu'à nos jours, nous allons préserver et restaurer l'intégralité des éléments patrimoniaux ayant traversé les décennies jusqu'à nous : marbres, mosaïques, moulures, vitraux, ferronneries, lustres, colonnades, pierres sculptées, cheminées, verrière...

À terme 31 appartements de grand standing et une maison de ville verront le jour, dans le strict respect du bâti originel. Ils jouiront tous d'une vue sur le parc arboré clos de mur retravaillé par un paysagiste.

Jérôme Sarda
Atelier d'architecture Sarda

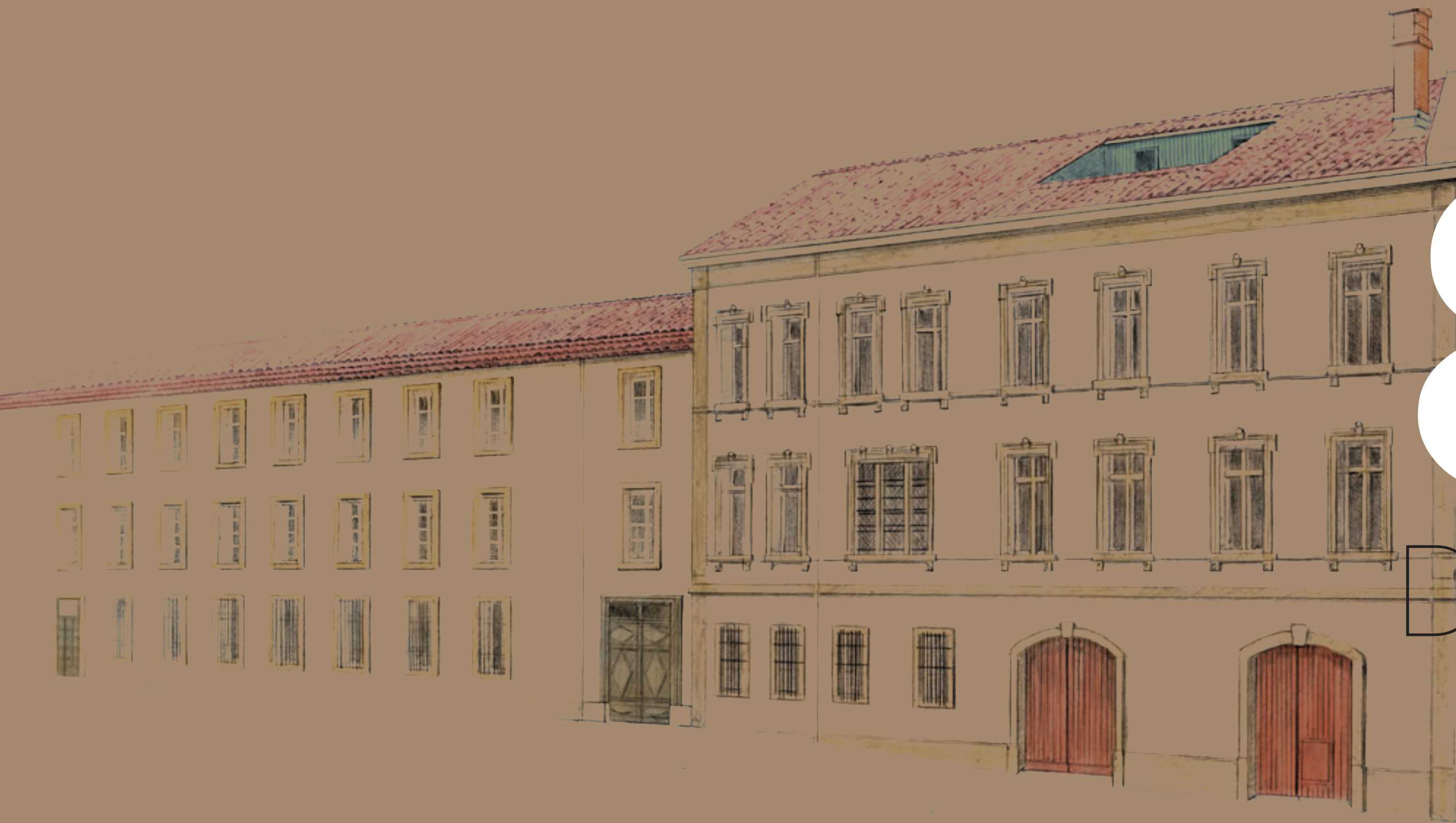
CHAQUE APPARTEMENT OFFRIRA :

- Des parquets contrecollés en chêne ;
- Des plinthes moulurées ;
- Des menuiseries en bois ;
- Des marques reconnues telles que Legrand, Villeroy & Bosch, Ideal Standard, ou équivalentes ;
- Des rangements dans la chambre permettant de dégager un maximum d'espace ;
- Une cuisine aménagée avec meubles hauts et bas, plan de travail haut de gamme, plaque vitrocéramique et hotte ;
- Une salle de bains premium avec faïences italiennes, qui intègre un meuble vasque, un placard bas, une porte de douche en verre, un miroir avec luminaire décoratif et un sèche-serviettes ;
- Une isolation très fortement améliorée à l'intérieur des logements pour atteindre les meilleurs standards sur un édifice historique réhabilité ;
- Un visiophone assurant un accès sécurisé à la résidence.

5 parkings couverts et fermés seront disponibles dans une ville où les stationnements sont rares, à l'acquisition comme à la location. Elles garantiront aux investisseurs une rentabilité attractive.

L'ESTHÉTIQUE COMME EXPRESSION DE LA LONGÉVITÉ :

- La cage d'escalier et les parties communes seront décorées par un architecte d'intérieur avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîte aux lettres, luminaires...) ;
- Les matériaux utilisés seront haut de gamme et durables (revêtements de sols, murs, menuiseries, électricité, plomberie, VMC...).



85%

DE TRAVAUX

TROIS FISCALITÉS POSSIBLES :
LOI MALRAUX,
DÉFICIT FONCIER
OU DENORMANDIE

LE DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER	
LE PRINCIPE Le principe est de rénover un bien immobilier destiné à la location nue et de déduire le montant des travaux d'entretien, réparation et d'amélioration de vos revenus fonciers. En réalisant ces travaux, vous pourrez créer un déficit foncier (charges foncières plus importantes que les recettes foncières) imputable sur les revenus fonciers tirés de vos autres biens mais également imputable, pour l'année de sa constatation, à hauteur de 10 700 € sur votre revenu global. L'éventuel reliquat de déficit foncier est ensuite imputable sur les revenus fonciers de vos dix prochaines années.	DE NOMBREUX ATOUTS ➤ Une déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € ; ➤ Ce dispositif n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales ; ➤ Double impact fiscal sur la TMI et les prélèvements sociaux (CSG/CRDS) ; ➤ Une déduction sur les bénéfices fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ; ➤ Une déduction sur les bénéfices fonciers des intérêts d'emprunt et des frais assimilés ; ➤ Un report de l'excédent du Déficit Foncier pendant dix ans sur les revenus fonciers.
LES ENGAGEMENTS DE L' INVESTISSEUR Un investissement permettant de gommer l'imposition sur les revenus fonciers voire plus généralement l'impôt sur le revenu du fait de l'imputation sur le revenu global de 10 700 € l'année de constatation du déficit. ➤ Un dispositif n'entrant pas dans le plafonnement des niches fiscales. ➤ Un investissement sans contrainte : montant de l'investissement, loyers et ressources du locataire non plafonnés. ➤ Déduction des travaux d'entretien, réparation et amélioration en plus de la déduction des charges de la propriété (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais d'administration et de gestion...).	

LE DISPOSITIF MALRAUX
LE PRINCIPE Le principe est d'investir dans un logement ancien situé dans les secteurs sauvegardés définis par le Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une mesure concrète visant à déduire de ses impôts le coût des travaux de restauration, dans le cas de l'achat d'un bien ancien à caractère historique.
LES ENGAGEMENTS DE L'INVESTISSEUR Vous devez louer votre bien nu pendant 9 ans.
DE NOMBREUX ATOUTS ➤ Réduction d'impôt qui s'élève à 30% du montant travaux. ➤ Un plafond de 400 000 € de travaux répartis sur 4 ans, soit une réduction directe de l'impôt à payer de 120.000 € sur quatre ans. ➤ La loi Malraux n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales. ➤ La défiscalisation se fait dès le début des travaux.

LE DISPOSITIF DENORMANDIE
LE PRINCIPE En tant qu'investisseur locatif, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt allant de 12 % à 21 % du coût total de l'opération, achat immobilier et travaux compris. Ce taux est évolutif en fonction de la période de location de votre bien.
LES ENGAGEMENTS DE L' INVESTISSEUR Le logement doit être loué nu pour une résidence principale : ➤ Louer le logement pour une durée minimum de 6 ans à un locataire n'étant pas du même foyer fiscal que le propriétaire ; ➤ Ne pas dépasser les plafonds de loyers.
DE NOMBREUX ATOUTS ➤ 12 % du prix du bien acheté pour une mise en location de 6 ans ; ➤ 18 % du prix du bien acheté pour une mise en location de 9 ans ; ➤ 21 % du prix du bien acheté pour une mise en location de 12 ans.

UNE
SÉCURISATION
JURIDIQUE,
FISCALE
& TEMPORELLE
MAXIMALE

1

GARANTIE FINANCIÈRE DES FONDS A.S.I
déposés sur un compte CARPA.

2

GARANTIE DU RESPECT DU PLANNING D'EXÉCUTION DES TRAVAUX : en cas de retard de réception des ouvrages, paiement d'une indemnité (selon le planning des travaux. Hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles...).

3

GARANTIE DE PRIX FORFAITAIRE, FERME ET DÉFINITIF : maintien du prix initial figurant dans le marché de travaux et ce quelles que soient les variations d'indices ou la nécessité de travaux complémentaires.

4

GARANTIE JURIDIQUE ET FISCALE
assurée par l'AARPI Rivière, Avocats, Associés.

CONTINUITÉ ENTRE PASSÉ ET PRÉSENT

Spécialisée dans les opérations de restauration immobilière, Beauregard réhabilite des bâtiments désaffectés de toutes les époques et qualités architecturales, sur l'ensemble du territoire français.

Ces programmes résidentiels sont éligibles à différents dispositifs : loi Malraux, loi Monument Historique, Déficit foncier, Denormandie, LMNP...

Filiale de Demathieu Bard Immobilier, Beauregard s'appuie sur la forte expertise technique et financière d'un acteur majeur de la construction et de la promotion immobilière. Le Groupe Demathieu Bard réalise annuellement plus de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

En s'adaptant aux bâtiments existants, Beauregard préserve le patrimoine et s'engage en faveur d'une production de logements vertueuse. Nos résidences limitent l'étalement urbain et contribuent durablement au renouveau des centres-villes anciens.

BEAUREGARD-IMMOBILIER.FR

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN



FILIALE DU GROUPE

 **DEMATHIEU
BARD**
IMMOBILIER