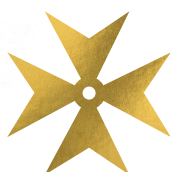


LA DOUCEUR MÉDITERRANÉENNE



HOTEL BÉNAVENT

NARBONNE



MONUMENT
HISTORIQUE

* Temps à pieds



HOTEL BÉNAVENT

NARBONNE

Au cœur du quartier historique, entre Hôtel de ville et Cathédrale, l'Hôtel Benavent jouit d'une adresse où toutes **les commodités sont accessibles à pied**. Partout où le regard se pose, se jouent des siècles d'histoire sur les façades de ruelles pittoresques. **Un esprit méditerranéen** sobre et élégant où il fait bon vivre dans une ambiance chaleureuse.





Hotel
de ville
/ 180
m

Palais
musée
des Arche-
vêques
2 mn

7 rue
Louis
Blanc

Quai du canal / 6 mn

Universités
6 mn



SALVE

UNE VILLE DU SUD
ENTRE MER ET MONTAGNE

Bienvenue en région Occitanie, sur la **côte méditerranéenne**, la région **Languedoc-Roussillon** vous accueille entre **la mer, les Corbières et les Pyrénées**.

Au cœur du **parc naturel régional de la Narbonnaise en Méditerranée**, à proximité du massif de la Clape, de l'incontournable site classé de l'**Abbatiale Sainte-Marie de Fontfroide**, sur les rives du **canal de la Robine** classé au patrimoine mondial de l'humanité de l'**UNESCO**, Narbonne s'enorgueillit d'une riche histoire remontant à l'époque romaine qui lui confère le **label de Ville d'art et d'histoire**.

70% des entreprises du Grand Narbonne dans le secteur tertiaire avec un fort attrait pour les commerces et le tourisme. **3^e Port maritime** français avec ses 2Mt/an de vrac



Narbonne est la commune la plus grande et la plus peuplée du département avec ses **56 692 habitants** et **125 487 habitants** pour les 31 communes du Grand Narbonne





Dessin en cours

« la mer qu'on voit danser, le long des golfes clairs »

CHARLES TRENET
Né et grandi à Narbonne



OCCITANE

LA DOUCE, OÙ IL FAIT BON VIVRE

Environnée de garrigues et de vignes, le commerce du vin est florissant avec ses appellations du Languedoc, des Corbières et du Minervois.

Proche du littoral, Narbonne attire également un grand nombre de touristes fuyant la foule de la Cote d'Azur pour des plages plus accessibles comme celle de 5km de sable fin de Narbonne-plage arborant le pavillon bleu d'Europe, gage d'excellence pour la qualité de ses eaux et sa station de sports nature.



EN VOITURE

Montpellier : 95 km en 1h20

Nîmes : 144 km en 1h35

Toulouse : 158 km en 1h50

Albi : 229 km en 2h20

Marseille : 250 km en 2h50

Perpignan : 65 km en 45 mn



2 AUTOROUTES

A61 vers Toulouse à l'Ouest

A9 vers Montpellier à l'Est



2 AÉROPORTS

Béziers-Cap d'Agde

Montpellier-Méditerranée



AÉRODROME

« Narbonne-Vinassan »



MARINA

à Narbonne-Plage



1 GARE TGV & TER

Montpellier : 1h

Toulouse : 1h16

Marseille : 2h40

Barcelone : 2h05

Lyon 2h36



PORT ET TRAFIC FLUVIAL

Jusqu'au canal du midi

1,5 MILLION DE VISITEURS PAR AN



*« Douce France, cher pays de mon enfance,
berceau de tant d'insouciance,
je t'ai gardée dans mon cœur »*

CHARLES TRENET





NARBONNE

SOLEIL, NATURE
ET PATRIMOINE TOUTE L'ANNÉE

Narbonne est une ville culturelle et dynamique tournée vers le **tourisme patrimonial et viticole**. Son économie est favorisée par des zones d'activités connectées, le commerce et la santé avec ses 6 établissements et ses équipements de pointe. Leader européen des équipements de camping-car, référent des nouveaux modes de vie mobiles.

Plus de 35 établissements scolaires dont le Campus Universitaire, Antenne de l'Université de Perpignan Via Domitia. Université de Perpignan et IUT : plus de 1000 étudiants sur le Campus. La vie étudiante est très active avec près de 3000 étudiants au total.



Un peu d'histoire...

Narbonne était un véritable carrefour propice au commerce de par sa situation géographique. Un morceau de la Via Domitia, plus ancienne voie romaine de Gaule, reliant l'Italie à l'Espagne, qui traverse la cité a été découverte en 1997. Elle est valorisée et conservée au cœur de la place de l'Hôtel de ville, face au palais des Archevêques. Bribe d'histoire d'un passé glorieux à la croisée des chemins, sa mémoire perdure ainsi en centre-ville.

Narbonne a été la première cité fondée par les romains en Gaule, en 118 avant Jésus-Christ et est surnommée la « fille aînée de Rome hors d'Italie ».

RÉVOLUTION

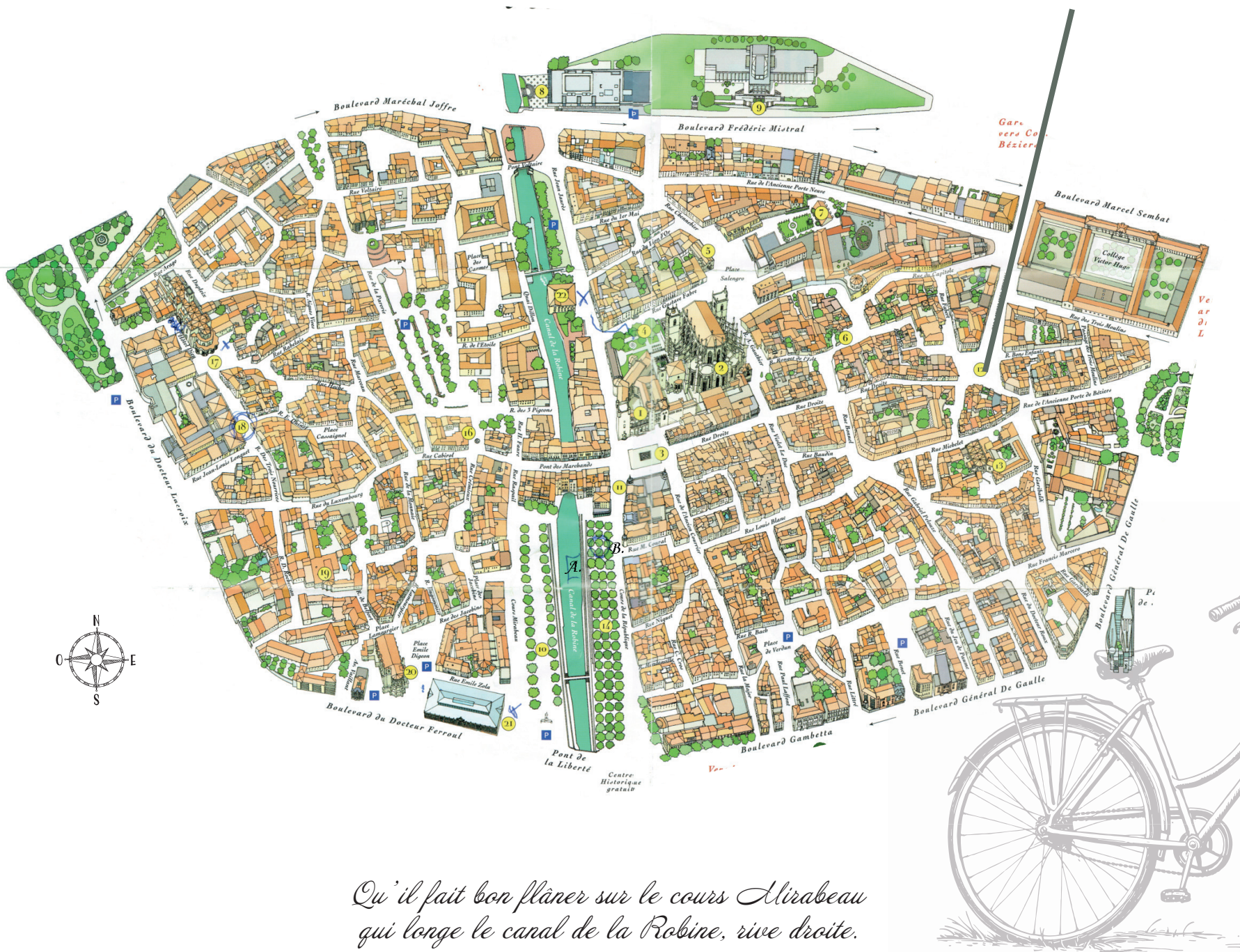
CŒUR BATTANT DE NARBONNE
TOUS LES AVANTAGES D'UNE VILLE À TAILLE HUMAINE

Le quartier Révolution est une véritable oasis urbaine, une escale historique incontournable qui vous transporte à travers différentes époques. **Explorez ce lieu chargé d'histoire, de nature et de poésie à la beauté intemporelle.**



HOTEL
BÉNAVENT

NARBONNE



*Qu'il fait bon flâner sur le cours Mirabeau
qui longe le canal de la Robine, rive droite.*

ON NE TRAVERSE PAS NARBONNE, ON LA FLÂNE



NARBONNE, LA CULTURELLE

Festivals, concerts, musées, expositions

Théâtre scène nationale

Narbonne Arena, de 1000 à 5000 places modulables



NARBONNE, LA SPORTIVE

Le rugby bien sûr mais pas que !

Palais des Sports, des Arts et du Travail



NARBONNE, LA PATRIMONIALE

Musée régional de la Narbonne antique « Narbo Via » abrite plus de 15 000 pièces

Promenez-vous le long du canal de la Robine classé UNESCO si agréable

L'imposante Cathédrale Saint-Just et Saint-Pasteur héberge les plus grands orgues d'Europe

Saint-Pierre-aux-Nonnains, est l'une des plus anciennes églises du monde

Le Palais musée des Archevêques face à l'Hôtel de ville

Via Domitia, au cœur de la place de l'Hôtel de ville

Horreum, vestige de l'époque romaine que l'on pourrait comparer à un entrepôt où l'on stockait des biens comme du vin ou des céréales.



NARBONNE, LA GOURMANDE

Les incontournables Halles de style Baltard et leur marché animé sont célèbres dans tout le Grand sud, abritent plus de 70 commerces de bouche et regorgent de spécialités :
immanquables !



NARBONNE, LA DOUCE

Le jardin des Vicomtes

Place des 4 fontaines

Place et square situé de la place Thérèse Léon Blum

Pont des marchands





HOTEL BÉNAVENT

Poussez la porte du 7 rue Louis Blanc, **un passage couvert plafonné à la française ouvre sur une cour intérieure ombragée avec son discret jardin.** Des pavés en galets roulés, rappelant l'ancienne voie romaine, ornés d'une croix de Malte, décorent ce patio. Bienvenue en *calade !



DERRIÈRE LA FAÇADE, LE MURMURE DES SIÈCLES

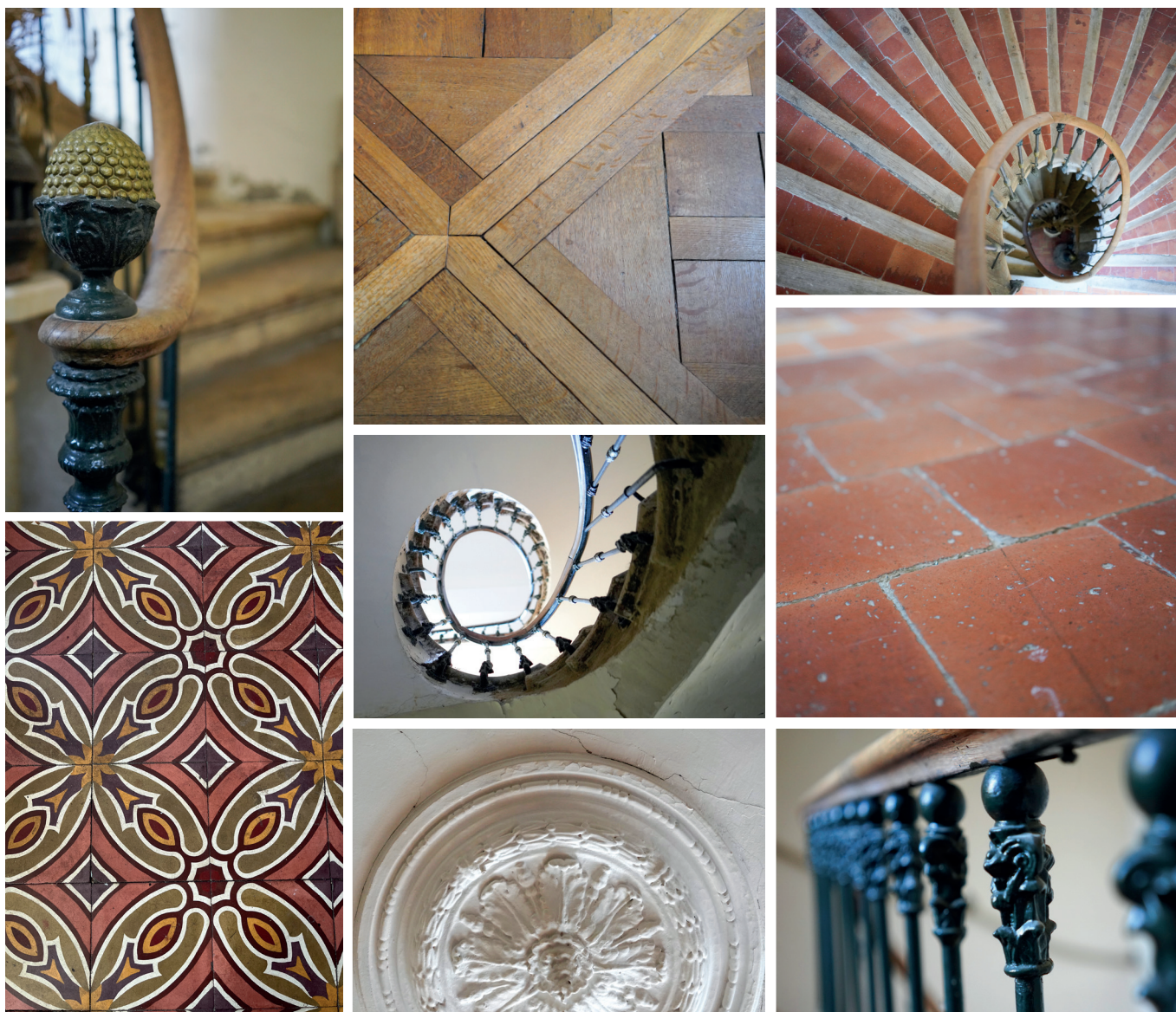
Une **végétation luxuriante** typiquement méditerranéenne contribue au charme de cette entrée parée de **3 arches** du plus bel effet. L'ensemble est **daté du XVII^e siècle et remanié au XVIII^e siècle**. Néanmoins, des traces d'un bâti du Moyen-âge persistent ainsi que des éléments architecturaux remarquables, justifiant que l'ensemble soit classé aux **Monuments historiques** comme une porte cochère du XVI^e siècle.

La cour est agrémentée, dans l'un de ses angles, d'un **puits du XVIII^e siècle** adossé à l'emplacement d'une ancienne fontaine. Une oasis de fraîcheur appréciable par ce climat méditerranéen et ses **300 jours de soleil par an !**



**La calade est une technique de pavage en galets développée par les Romains pour faciliter leurs déplacements. C'est un témoignage d'un passé historique, ce savoir-faire est représentatif du Sud.*





MONUMENT HISTORIQUE

QUAND LE PATRIMOINE DEVIENT ADRESSE D'EXCEPTION

Au XVIII^e siècle la Famille de Benavent appartenant à la noblesse languedocienne est propriétaire des lieux. Elle transforme ce lieu en **hôtel particulier** mais conserve son décor remarquable. À cette époque, la rue Louis Blanc, dénommée rue des Nobles, comportait plusieurs hôtels particuliers.

Le salon est doté d'un **plafond à caissons mouluré d'époque Louis XV** avec une belle **cheminée Louis XV**. Le 1^{er} étage comporte également des **cheminées d'époque Empire**. Les plafonds sont décorés de corniches à motifs. Les sols sont en tomettes carrées de couleur rouge foncé et en carreaux de ciments à motifs ou de **parquet Versailles**. Façades classées, décors intérieurs préservés, distribution noble. **Un écrin patrimonial au cœur de la Narbonne piétonne.**



75%

Une part travaux optimisée

16

Appartements seulement. Un immeuble
intimiste du studio au 3 pièces avec terrasses

2

Dispositifs éligibles
Monument historique ou Déficit Foncier au
choix selon la situation de chaque investisseur

2025

Un impact fiscal immédiat et hors
plafonnement des niches fiscales







PRESTATIONS

UNE RESTAURATION DANS LES RÈGLES DE L'ART

Restauration des éléments de décor existants
et mise en valeur : façade, portes et sculptures

•

Remplacement des menuiseries bois en double vitrage ou
selon prescription de l'Architecte des
Bâtiments de France

•

Cuisine aménagée sur mesure, avec plan de travail
en pierre naturelle, meubles hauts et bas, hotte, plaque

•

Salle de bain avec receveur extra-plat, colonne de douche,
paroi vitrée, meuble vasque avec miroir et bandeau
lumineux, radiateur sèche-serviette

•

Restauration des parquets dans les pièces patrimoniales
et/ou pose de parquet dans les salons et chambres

•

Plinthes moulurées

•

Pose de rideaux occultants

•

Acheminement de la fibre

•

Accès sécurisé par visiophone

MONUMENT HISTORIQUE

Dans un immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques, les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration réalisés sont intégralement déductibles des revenus globaux de l'investisseur, sans aucun plafond.

Des intérêts d'emprunt intégralement déductibles sur le Revenu Global.

Un investissement **hors plafonnement** des niches fiscales.

Un **impact fiscal immédiat** dès l'année de déblocage des premiers fonds travaux.

Un impact fiscal puissant sur 1,2,3 voire 4 années, à la hauteur de la Tranche Marginale d'Imposition de l'investisseur.



Le bien doit être loué nu 3 ans après la dernière année d'imputation de travaux sur le revenu global.

Aucun plafonnement de loyer ni de ressources des locataires.

Si l'achat est réalisé au titre de résidence principale, alors les travaux sont déductibles à hauteur de 50% sur le Revenu Global.

La durée de détention est de 15 ans.

DÉFICIT FONCIER

Les travaux d'entretien, réparation et amélioration sur les immeubles d'habitation sont éligibles au **déficit foncier**.

Ces dépenses de travaux éligibles sont déductibles des **revenus fonciers du contribuable**.

En cas de déficit, du revenu global, hors intérêts d'emprunt, à hauteur de 10 700 € annuels.

En cas de solde, sur les revenus fonciers des dix années futures.



L'avantage fiscal procuré est hors plafonnement des niches fiscales

Location nue du bien (pendant au moins 3 ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global).

*Sans plafonnement de loyer et sans plafonnement de ressources des locataires **

**sauf dans le cadre d'une ville ayant une politique de plafonnement des loyers*

LE CLUB

by CARACTÈRE

Pleinement engagés dans la satisfaction de nos clients, nos **GARANTIES** et **SERVICES** apportent une parfaite **SÉCURITÉ** à votre investissement.

GARANTIE **PRIX FERME ET DÉFINITIF**

Quelles que soient les variations de coût des travaux ou la nécessité de travaux complémentaires, nous vous garantissons le maintien du prix de vente initial.¹



GARANTIE FINANCIÈRE **D'ACHÈVEMENT**

Sécurité financière et juridique pour l'achat de votre bien qui garantit le financement, le bon déroulement et l'achèvement du chantier.

GARANTIE LOCATIVE **CARENCE, VACANCES ET LOYERS IMPAYÉS**

En cas d'absence de locataire entre deux locations, vous bénéficiez d'une couverture pendant 5 mois du paiement des loyers et des charges.²



SERVICE **EXPERTISE FISCALE**

Garantie juridique et fiscale pendant toute la durée de l'opération et accompagnement lors de la déclaration d'impôts.³



SERVICES **D'ACCOMPAGNEMENT**

Accompagnement par un interlocuteur unique et rappel sous 24h. Visite de chantier personnalisée, individuelle et sur demande.⁴



Sauf en cas de modifications d'aménagement. 2. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet COLUMNA et un mandat de gestion avec CITYA. En cas d'absence de locataire lors de la 1ère location, CITYA prend en charge 100% du loyer hors charges pendant 3 mois avec une franchise de 1 mois. CITYA garantit la vacance locative en cas d'absence de locataire entre deux locations. Vous bénéficiez d'une couverture de 80% du loyer HC pendant 5 mois. Délai de franchise de 2 mois de loyer. La garantie loyers impayés s'applique sans franchise et sans plafond. Elle comprend les dégradations locatives avec un plafond de garantie de 8000€ et la défense-recours avec un plafond de garantie de 10000€. 3. Avec le Cabinet Rivière Avocats Associés. 4. Si le chantier permet l'accueil des visiteurs dans des conditions optimales de sécurité.



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE



Une marque
d'**ID&AI**
groupe