



Mozart

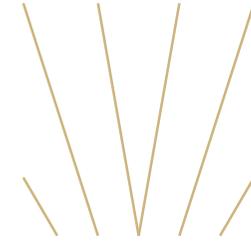
INVESTISSEMENT

Révélateur d'opportunités

R É S I D E N C E

Le Ruc

PROJET DE RESTAURATION
DÉFICIT FONCIER - CANNES



SOMMAIRE

La ville	3
Le projet de restauration	6
Approche financière	44
Sécurisation du projet	51
Mozart Investissement	56
Nos prestations	63



LA VILLE : CANNES

Mozart

INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités

LES POINTS-CLÉS DE LA VILLE

Station balnéaire chic et festive de la Côte d'Azur reconnue internationalement, Cannes profite d'une activité touristique variée et puissante. C'est également une ville où il fait bon vivre, bordée par la Méditerranée et ensoleillée à longueur d'année.



Cannes profite d'un **réseau de transports efficace** avec TGV, TER, une trentaine de lignes de bus ou encore un aéroport de tourisme.



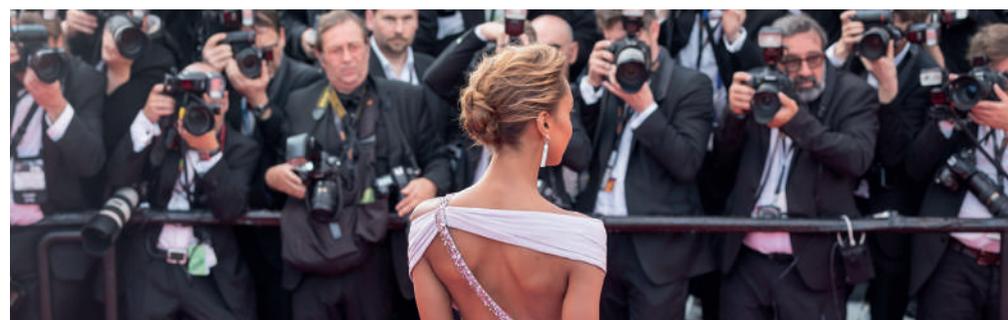
Cannes bénéficie d'une qualité de vie exceptionnelle et se situe à **proximité de Nice, Monaco ou encore Saint Tropez**, ce qui ne fait que renforcer son attrait.



Ville touristique emblématique de la Côte d'Azur, Cannes ne faillit pas à sa réputation internationale et accueille **plus de 3 millions de touristes par an**.



Avec 75 000 habitants, c'est la seconde commune la plus peuplée des Alpes-Maritimes. Elle s'affiche comme un parfait compromis entre la grande ville qu'est Nice et la ville saisonnière qu'est Saint-Tropez.



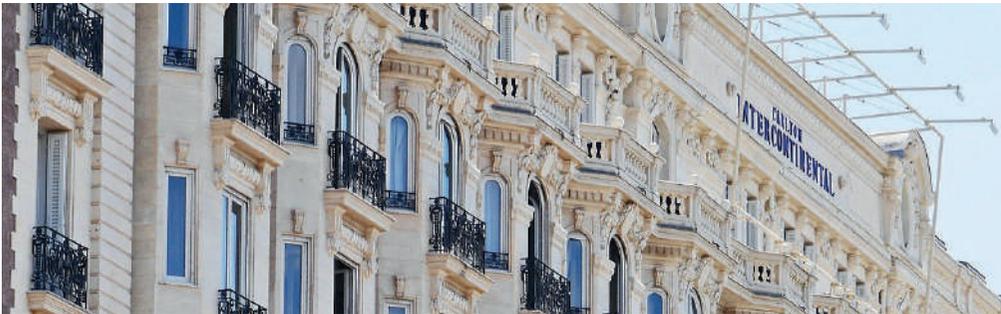
La ville accueille chaque année plusieurs festivals internationaux comme le **fameux festival de cinéma** depuis 80 ans et dispose pour ce faire d'infrastructures de taille comme le Palais des festivals et des Congrès.



Au-delà de son apparence très élaborée, Cannes affiche également **un visage plus authentique** avec le quartier historique du Suquet et son marché, les îles de Liérins et de Sainte-Marguerite ou encore le parc de la Croix-des-Gardes.



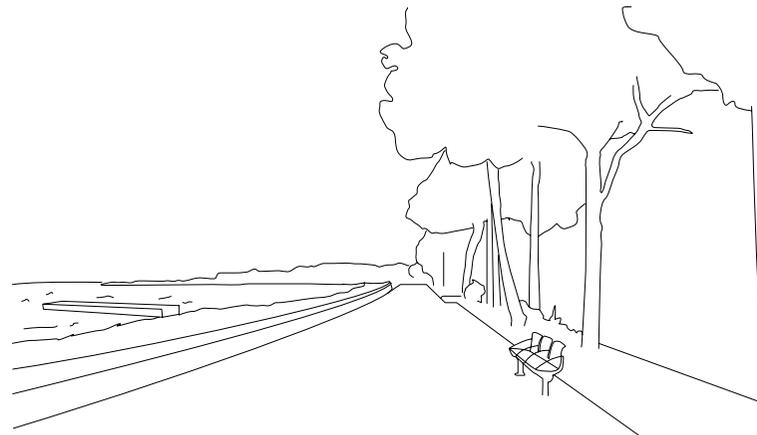
Avec **plus de 6500 entreprises**, (dont 3000 commerciales ou artisanales) Cannes affiche un bassin d'emploi dynamique, notamment dans les secteurs du tourisme, du commerce et de l'aéronautique.



L'hôtellerie de luxe cannoise s'offre une seconde jeunesse avec des **rénovations impressionnantes**. La municipalité investit également pour que la ville garde de sa superbe avec un budget pour La Croisette avoisinant les 100 millions d'euros.



Il s'agit de la première ville concernant le B to B de France et **la seconde ville de congrès après la Capitale**. Le Palais des Festivals et des Congrès est d'ailleurs le plus grand lieu accueillant du public de la Côte d'Azur.





LE PROJET DE RESTAURATION

Mozart
INVESTISSEMENT
Rendement des communautés



L'emplacement

15 boulevard de Strasbourg,
quartier Californie à Cannes.



Les appartements

13 appartements de standing du T1 au T3
et 1 local professionnel.



La fiscalité

Éligible Déficit foncier avec une
quote-part travaux de 75%.



La livraison

prévue pour juillet 2025.



L'impact écologique

Un bâtiment parfaitement isolé et
des matériaux biosourcés.





UN QUARTIER RECHERCHÉ

Le quartier de la Californie-Pezou, situé à l'extrémité Est de la ville, surplombe la baie de Cannes. C'est le quartier le plus prisé de Cannes et également le plus sélect. La Californie est d'ailleurs surnommée «la colline des milliardaires». Historique et verdoyante, elle regorge de belles villas et bâtisses élégantes où de nombreuses personnalités ont élu résidence comme la villa Picasso ou encore la villa Domergue.

Au pied de la résidence :

- arrêt de bus «Turkheim».

À pieds :

- 6 minutes du centre/de la rue d'Antibes
- 10 minutes des plages/de la Croisette
- 10 minutes de la gare
- 700 m du Casino
- 640 m du Marché Gambetta
- 1,3 km du Palais Des Festivals et des Congrès



**Téléchargez l'infographie
sur la ville de Cannes**



L'AVIS DE L'EXPERT

“ L'emplacement remarquable du quartier lui permet de se distinguer par une ambiance très résidentielle, tout en restant à proximité immédiate du centre-ville. ”



Nelson Barata,
Président Mozart Investissement

Résidence Le Ruc



Gare de Cannes

Arrêt de bus
Turckheim

Rue d'Antibes

Palais des Festivals

Port de Cannes

Intercontinental
Carlton

La Croisette

Hôtel Martinez

TER/TGV

UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION

«Le Ruc» sera le fruit de la **restauration complète et de standing d'un ancien hôtel éponyme**. Cette résidence intimiste comportera 13 appartements de standing, avec extérieurs pour certains. Elle offrira de beaux volumes avec des espaces de vie lumineux, des prestations haut de gamme et des aménagements harmonieux. **Une restauration moderne et exigeante, promesse de calme et de confort.**

La performance énergétique de l'immeuble a été pensée dans le respect des exigences actuelles, pour **des logements économes et écologiques** avec :

- L'isolation du bâtiment pour réduire les consommations d'énergie (double vitrage, doublage isolant intérieur),
- L'utilisation de matériaux biosourcés pour l'isolation (ouate de cellulose ou fibre de bois),
- Le chauffage électrique ne produisant aucun gaz à effet de serre,
- Des brasseurs d'air pour le rafraîchissement plus économe et moins polluant qu'un climatiseur.



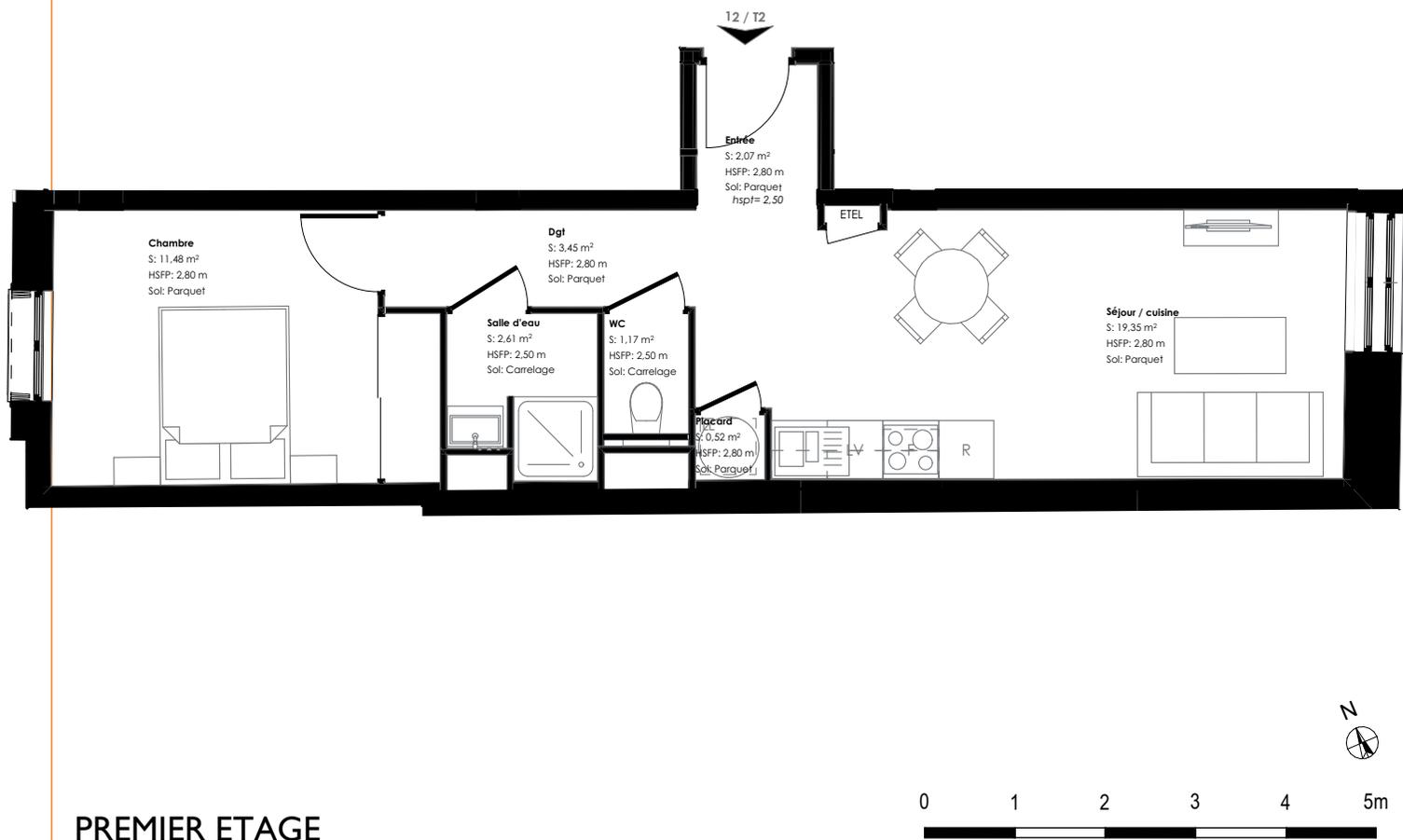
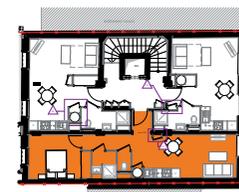


AVANT/APRES TRAVAUX



Rendez-vous en page 63 pour en savoir plus sur les prestations et les travaux de restauration.





PREMIER ETAGE

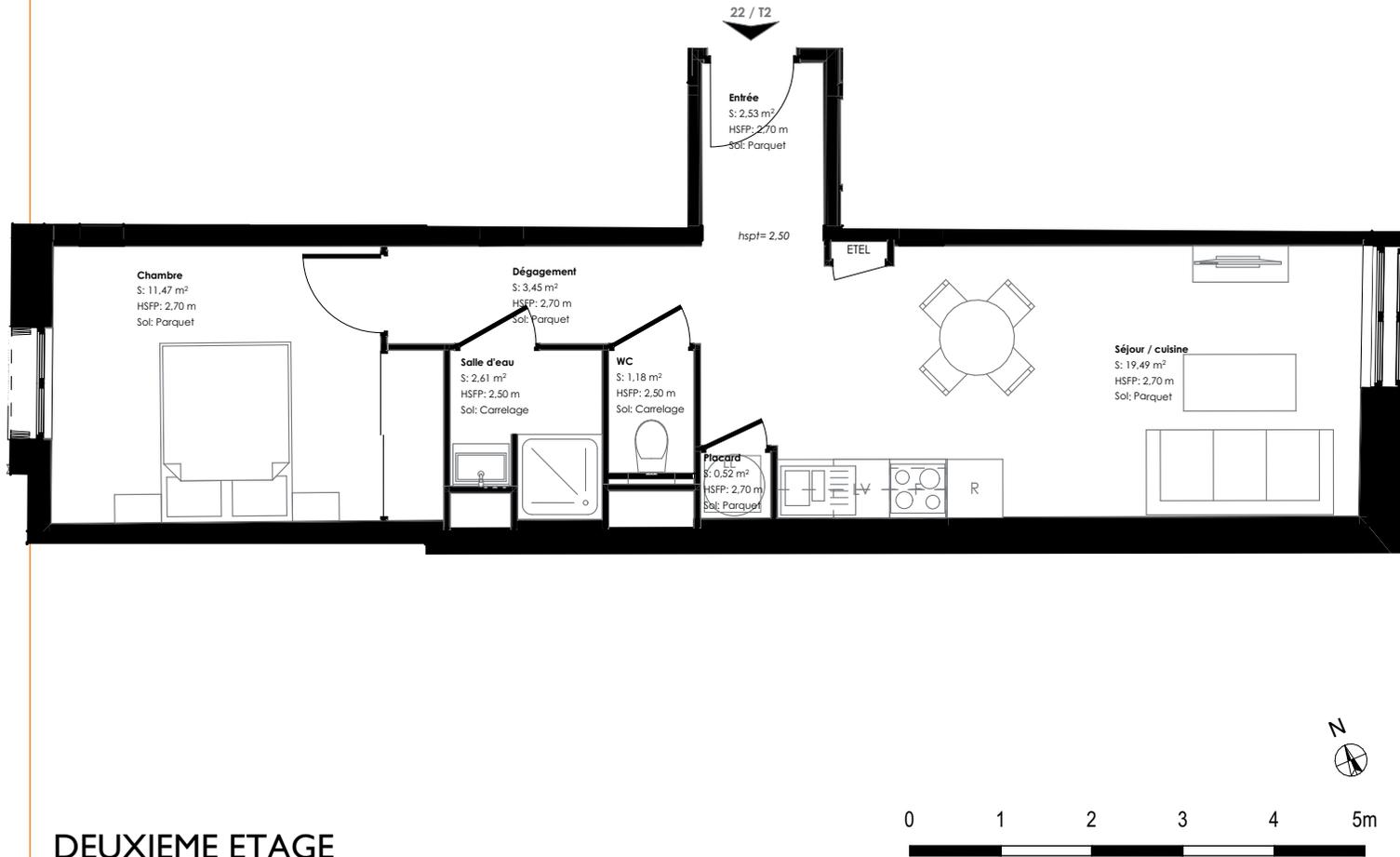
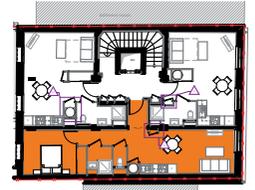
Proposition d'aménagement INDICE C

LOT 12 - T2 PREMIER ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Chambre	11,48
Dgt	3,45
Entrée	2,07
Placard	0,52
Salle d'eau	2,61
Séjour / cuisine	19,35
WC	1,17
Total Surface Habitable	<u>40,65 m²</u>





DEUXIEME ETAGE

Proposition d'aménagement
INDICE C

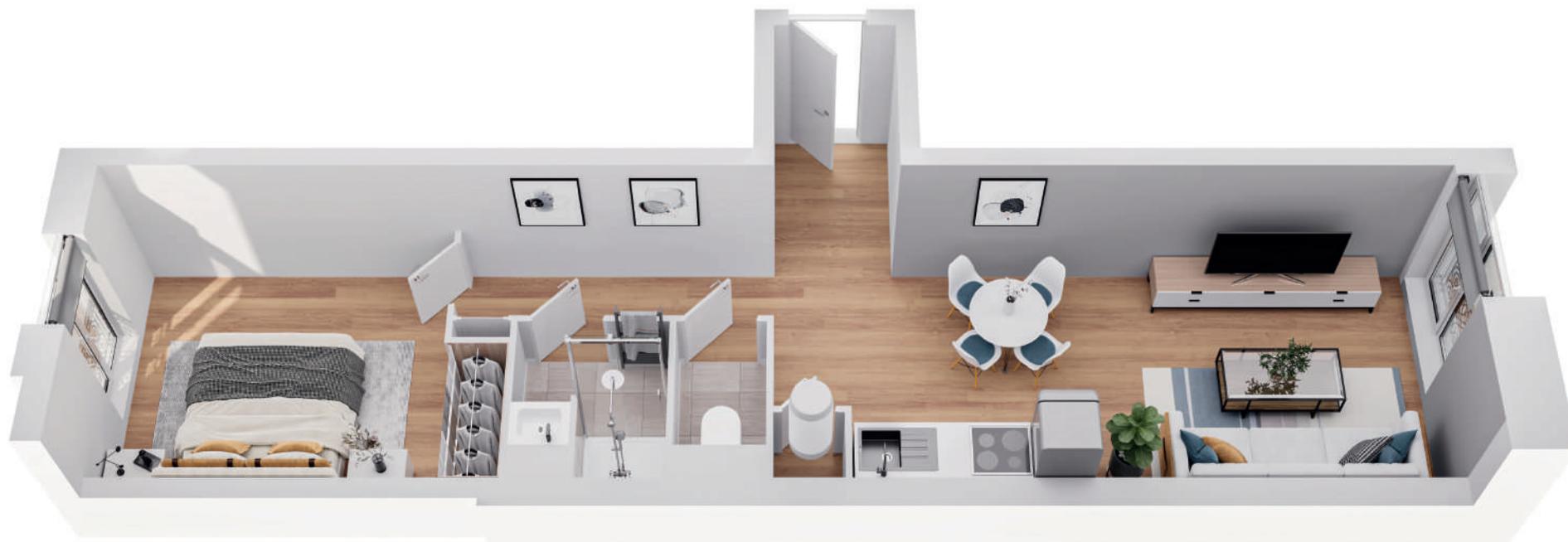
LOT 22 - T2
DEUXIEME ETAGE

TABLEAU DE SURFACES

Pièces	Surfaces
Chambre	11,47
Dégagement	3,45
Entrée	2,53
Placard	0,52
Salle d'eau	2,61
Séjour / cuisine	19,49
WC	1,18
Total Surface Habitable	<i>41,25 m²</i>

Document non contractuel, pour un usage professionnel, sous réserve d'autorisations administratives et de modalités d'exécution technique. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accord des services d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP); Des tolérances d'exécution (à 5% près) tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les éléments de mobiliers et d'installations figurant sur le plan ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service ni fourniture contractuel.





7 RAISONS DE PRÉFÉRER L'IMMOBILIER ANCIEN RESTAURÉ

Quel que soit le secteur, la restauration a l'avantage indéniable de donner un nouveau sens à ce qui existe déjà : d'améliorer, de moderniser une construction pour permettre sa réutilisation ou tout simplement en offrir un meilleur usage. Dans les deux cas, en l'associant à un principe d'économie circulaire et de réemploi des matériaux, à une gestion des déchets efficace et à une sélection de produits écologiques – voire de secondes vies, la restauration pourrait bien dans les années à venir faire la différence et réussir à transformer l'usage de certains bâtiments pour répondre aux défis d'aujourd'hui et de demain.

1

RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE

Rénover permet de réduire considérablement son bilan carbone comparé à un chantier de construction. Rénover son logement au lieu de construire un nouveau bâtiment, permet d'**utiliser moins de matériaux**. Cela limite non seulement la surproduction des matériaux, mais aussi la consommation d'énergie et de ressources. En effet, s'il y a moins de matériaux à amener sur les lieux des travaux, il y aura **moins de camions qui circuleront sur le chantier**. Au-delà de la réduction des émissions carbone des chantiers de construction, la rénovation permet de **diminuer la consommation énergétique des bâtiments**.



2

RÉDUCTION DES DÉCHETS DE CONSTRUCTION

La loi sur l'économie circulaire impose le principe du pollueur payeur. Le fabricant d'un produit qui génère des déchets doit financer sa fin de vie. Dans le cas du BTP, c'est un premier pas pour financer ce lourd problème. Mais **la meilleure solution reste de ne pas produire de déchets ou de limiter fortement leur production** en rénovant plutôt qu'en bâtissant.

3

LUTTE CONTRE L'ÉPUISEMENT DES RESSOURCES

Au vu de la consommation de granulats, sable et autres ciments dans le neuf, il faudrait prélever **1,3 milliard de tonnes de matériaux jusqu'en 2050**, bien plus que ce que n'exige la rénovation. Or les réserves de sable s'amenuisent rapidement et leur disparition pourrait provoquer des **catastrophes écologiques**.

4

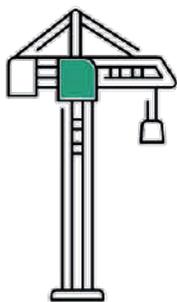
LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Autre ressource que dévore le bâtiment : le foncier. Chaque année, pas moins de 20 000 hectares de terres arables sont artificialisés ! À ce rythme, **en 2030, 280 000 hectares d'espaces naturels auront disparu** en France, soit l'équivalent de la surface du Luxembourg.

CONSOMMATION DE RESSOURCES: PRIVILÉGIER LA RÉNOVATION PLUTÔT QUE LA CONSTRUCTION NEUVE?

CONSTRUCTION VERSUS RÉNOVATION

Selon deux études de l'ADEME, pour le parc résidentiel :



la construction neuve d'une maison individuelle nécessite

40*

FOIS PLUS
de quantité de matériaux que sa rénovation



la construction neuve d'un bâtiment de logements collectifs en nécessite

80*

FOIS PLUS



* Hors équipements techniques du bâtiment.

POUR L'ENSEMBLE DU PARC RÉSIDENTIEL, D'ICI À 2050

Construction neuve =

1,3

MILLIARD DE TONNES DE MATÉRIAUX nécessaires jusqu'en 2050 pour le seul secteur résidentiel, dont **85 %** uniquement pour les granulats, sable et ciment.



Rénovation en bâtiment basse consommation =

74

MILLIONS DE TONNES DE MATÉRIAUX jusqu'en 2050, dont **plus de 85 %** pour les maisons individuelles.



WWW.ADEME.FR/
PROSPECTIVES-
2035-2050-CONSOMMATION-
MATÉRIAUX-CONSTRUCTION-
NEUVE-RÉNOVATION-
ÉNERGÉTIQUE-BBC

LES AUTRES INCONVÉNIENTS DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Pression sur les ressources (sable...)



Artificialisation des sols



Émissions de gaz à effet de serre plus importantes

5

FAIRE FONCTIONNER L'ÉCONOMIE LOCALE

Restaurer, c'est aussi l'occasion de solliciter les entreprises du territoire. Cela permet de **faire marcher le tissu économique local, créer de la richesse dans les territoires et d'avoir une souplesse d'intervention**. Enfin les entreprises locales connaissent bien les spécificités du bâti, elles sont à même de présenter les meilleurs matériaux et techniques.

6

UNE NOUVELLE RELATION AU LOGEMENT

S'éloigner du centre-ville et envisager les déplacements qu'en voiture individuelle ne fait plus rêver. C'est un mode de vie qui coûte cher et isole les personnes les unes des autres. À l'heure où la solidarité reprend tout son sens, l'idée de **rénover l'existant pour l'adapter aux besoins des habitants** et rapprocher ces derniers est pertinent.

7

REVITALISATION DES CENTRES ANCIENS

Densifier la population des centres-bourgs, à travers la restauration, permet de **relancer une dynamique de lien social** entre les habitants. De plus, cela offre la possibilité d'habiter au plus près des commerces locaux et des services. La rénovation des logements dans les centres-bourgs s'inscrit également dans la **lutte contre la précarité énergétique**, et permet à tous de bénéficier d'un cadre de vie correct, avec une facture peu élevée.



GESTION LOCATIVE

Afin de simplifier les démarches de vos clients, le groupe Mozart a noué un partenariat avec la Société Nationale de Gestion (SNG), spécialisée en gestion locative.



INCLUS :

- Présence d'un commercial lors de la réception des travaux
- Mise en location avec recherche de locataire
- Mise en avant publicitaire massive sur nos sites partenaires
- Gestion privilégiée avec une collaboratrice dédiée à votre dossier
- Compte client en ligne accessible 24h/24h
- Un versement mensuel de vos loyers entre le 16 et le 22 du mois par virement bancaire
- Relevé de compte mensuel
- Règlement rapide des indemnisations d'assurance après déclaration trimestrielle

OPTIONS :

- Aide à la déclaration (une fois par an) : 45€/an
- Assurance loyers impayés : 2% TTC
- Pack assurance loyers impayés + vacance locative : 5% TTC
- Assurance PNO (Propriétaire Non Occupant) : 90€/an

SNG, LE SPECIALISTE DE LA LOCATION ET GESTION IMMOBILIERE SUR TOUTE LA FRANCE DEPUIS PLUS DE 17 ANS, AVEC 100 COLLABORATEURS.



Gestion de tous types de logements et commerces



Une équipe d'experts pour intervenir en permanence en soutien



Une offre pour la gestion avec de solides garanties pour les propriétaires



Notre garantie locative offre une sécurité totale aux bailleurs.

Notre méthode de mise en avant des logements vacants offre un taux de remplissage proche de 100%.



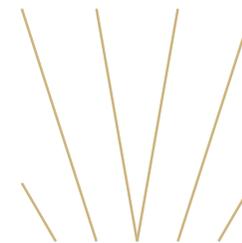
Notre service en ligne 24/24 permet aux bailleurs de consulter tous les éléments comptables et documents.

Notre bail minute permet de verrouiller en temps réel chaque visite afin de permettre un gain de temps dans le traitement des dossiers.



APPROCHE FINANCIÈRE

Mozart
— — —
INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités



DÉFICIT FONCIER

DÉDUCTION SANS PLAFONNEMENT DES REVENUS FONCIERS AVEC POSSIBILITÉ DE REPORT DU DÉFICIT JUSQU'À 10 ANNÉES.

L'article 31-I-1 du Code Général des Impôts permet aux propriétaires de biens à usage d'habitation destinés à la location nue, de déduire sans plafonnement de leurs revenus fonciers les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration réalisées sur leurs biens.

Le Déficit foncier éventuellement constaté s'imputera sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros. Enfin, le solde sera reportable pendant 10 années et déductible des bénéfices fonciers ultérieurs. Les loyers sont libres, et les ressources des locataires ne sont pas plafonnées.

L'AVANTAGE FISCAL LIÉ AU DÉFICIT FONCIER N'EST SOUMIS À AUCUN PLAFONNEMENT PARTICULIER, NI AU PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES.



UN AVANTAGE DOUBLE ET IMMÉDIAT SUR L'IMPÔT SUR LE REVENU

Les bénéfices fonciers sont fiscalisés à hauteur de la tranche marginale d'imposition du foyer fiscal.

Exemple pour 10 000 € de déficit foncier :

TMI de l'investisseur	Economie d'impôt
11%	1 100 €
30%	3 000 €
41%	4 100 €
45%	4 500 €



LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les bénéfices fonciers sont assujettis à 17,2% de taxes supplémentaires au titre des prélèvements sociaux. Soit 1 720 € d'économie fiscale pour 10 000 € de déficit foncier.



AVANTAGE FISCAL IMMÉDIAT

Nul besoin d'attendre la réception des travaux ou la mise en location de votre bien, l'impact fiscal est immédiat, l'année de paiement des travaux.



ENTREZ DANS L'UNIVERS DE L'IMMOBILIER RESTAURÉ DE PRESTIGE ET AUTOMATISEZ VOTRE ACTIVITÉ.

*Simplifiez et sécurisez vos ventes
Améliorez votre disponibilité pour vos clients
Augmentez votre chiffre d'affaires
avec :*

- La plus large offre d'immobilier ancien rénové
- Option, réservation et signature 100% en ligne
- Back office dédié
- Suivi administratif en temps réel
- Support technique, juridique et fiscal



DÉFICIT FONCIER

MALRAUX

MONUMENTS HISTORIQUES

PINEL OPTIMISÉ

IMMEUBLES EN BLOC



Visitez le site
mozartprestigepatrimoine.fr

Mozart

PRESTIGE PATRIMOINE
Emplacement & Fiscalité



SÉCURISATION DU PROJET

Mozart
INVESTISSEMENT
Révéléateur d'opportunités



GARANTIE FISCALE ET JURIDIQUE

LE CABINET RIVIÈRE AVOCATS & ASSOCIÉS

Dirigé par quatre avocats associés, le cabinet réunit des compétences hautement spécialisées en droit de l'immobilier.

Avec plus de 800 opérations au cours des vingt dernières années et une équipe de 40 personnes – la plus grande équipe consacrée à cette activité en France – le cabinet a démontré un savoir-faire unique en matière d'opérations immobilières avec effet de levier fiscal.

La spécificité du cabinet est de proposer des solutions opérationnelles garanties, grâce notamment, à des missions de « maîtrise d'oeuvre juridique » allant bien au-delà de la formulation de conseils.

Le cabinet est également recherché pour son engagement comme «co-développeur» de l'activité de ses clients. La clientèle du cabinet est constituée de professionnels de l'immobilier (promoteurs, SCPI, aménageurs, marchands de biens), investisseurs (privés et institutionnels) et collectivités territoriales.

DÉPARTEMENT « OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE »

Le département concentre l'essence des savoir-faire du cabinet. Depuis 1998, le cabinet a développé une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations immobilières qui a bénéficié à plus de 800 programmes d'envergure.

C'est à ce titre que Vianney Rivière contribue activement à l'évolution de la législation fiscale immobilière et a notamment participé :

- À la rédaction d'amendements aux lois Malraux et Monuments Historiques,
- À des groupes de travail sur les niches fiscales organisés par la Direction de la législation fiscale
- À une commission de contrôle budgétaire menée par le Sénat pour la loi de finances pour 2016,
- Depuis 2003, Vianney Rivière assiste chaque année des membres des commissions des finances des deux assemblées au sujet des aspects de fiscalité immobilière de la loi de finances.

Le cabinet est structuré en cinq départements :

- Opérations immobilières
- Urbanisme
- Contentieux fiscal immobilier
- Ingénierie patrimoniale
- Droit civil immobilier



MISSIONS DU CABINET

VALIDATION DU RÉGIME FISCAL APPLICABLE À VOTRE PROJET

- Éligibilité du projet au régime fiscal « Déficit foncier »
- Éligibilité des travaux au taux de TVA réduit

ACCOMPAGNEMENT DE VOTRE PROJET

- Mise en place et suivi de la structure ad hoc pour mener votre projet de restauration dans le respect des conditions légales
- Contrôle, d'un point de vue fiscal, de fonctionnement du compte de l'ASL tenu par un administrateur de biens
- Suivi des prescriptions d'urbanisme et autorisation de travaux
- Contrôle d'un point de vue fiscal des pièces écrites inhérentes aux travaux

ASSISTANCE FISCALE DE VOTRE PROJET

- La compilation et l'archivage
- La mise à disposition des documents nécessaires à vos déclarations fiscales
- L'assistance en cas de demande d'informations de l'administration fiscale et procédure fiscale, jusqu'au Conseil d'État.

Objectif : vous assurer du bénéfice de l'avantage fiscal recherché.



GARANTIE DE L'ENTREPRISE GÉNÉRALE DE TRAVAUX

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT (ART. 1792.6 DU CODE CIVIL)

Tous les dommages, défauts et malfaçons, quels qu'ils soient (défaut de peinture, porte qui coince, toiture qui fuit, problème de plomberie ou d'électricité...), constatés lors de la livraison ou durant l'année qui suit, sont couverts par cette garantie.

L'entreprise est légalement tenue de réparer ces dommages. Pour actionner cette garantie, il suffit que les dommages constatés à la livraison soient signifiés sur le procès-verbal de réception (les réserves). Les défauts apparaissant durant l'année devront être signifiés à l'Entreprise par lettre recommandée avec accusé de réception (AR).

LA GARANTIE DES ÉQUIPEMENTS (ART. 1792.3 DU CODE CIVIL)

Egalement appelée Garantie biennale, elle concerne les équipements qui peuvent être démontés sans modifier le gros œuvre (chaudière, robinetterie, volets roulants par exemple). Durant deux ans, ils sont garantis par l'artisan. En cas de défaillance, informez l'entrepreneur par lettre recommandée avec AR. Il devra les réparer ou les remplacer.

LA GARANTIE DÉCENNALE (ART. 1792, 1792.2 ET 2270 DU CODE CIVIL)

Les malfaçons qui apparaissent dans les dix ans, empêchant l'utilisation normale du logement, sont couvertes par cette garantie. Ce sera le cas notamment des dommages compromettant la solidité du bâtiment (affaissement d'un mur, effondrement de la charpente par exemple) ou rendant la construction impropre à sa destination (la toiture qui fuit). Les équipements indissociables du gros œuvre (rupture d'une canalisation encastree dans un mur) sont aussi concernés. Sitôt le sinistre apparu, prévenez votre assureur dommages-ouvrage par lettre recommandée avec AR. Vous pourrez ainsi percevoir rapidement les indemnités nécessaires pour faire les réparations.

LA GARANTIE PRIX FERME ET DÉFINITIF

Le marché de travaux conclu avec le Promoteur Immobilier est forfaitaire, ferme et définitif. Ce qui implique qu'il ne peut y avoir de variation des prix, même en cas de variation des indices ou de travaux supplémentaires nécessaires au bon déroulement du chantier.



LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

La garantie financière d'achèvement apparaît dans le Code de la Construction et de l'Habitation à l'article 261-1 et les suivants. Elle donne à l'investisseur la certitude qu'en cas de défaillance du Promoteur Immobilier ou du Maître d'Ouvrage, le financement de l'achèvement des travaux est garanti par une compagnie d'assurances.

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance dommage-ouvrage permet en cas de sinistre de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice. L'assureur se charge ensuite de faire un recours contre le ou les constructeurs responsables.

Les risques couverts par l'assurance sont :

Les vices et malfaçons qui menacent la solidité de la construction et les désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage (par exemple, affaissement de plancher, effondrement de la toiture, fissures importantes des murs...).

Les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage c'est-à-dire ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abîmer ou enlever une partie de l'ouvrage qui lui sert de support (par exemple, le chauffage central).

ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

Les garanties couvrent les dommages matériels occasionnés sur le chantier à tout ce qui est destiné à faire partie intégrante de l'ouvrage définitif. En cas de sinistre, l'indemnisation intervient sans recherche préalable de responsabilité de la part des assureurs.

L'AVIS DE L'EXPERT

“ Nous sommes les seuls sur le marché à proposer ce niveau de garantie à nos clients investisseurs. ”



Sébastien Charon,
Directeur Général Mozart Investissement



MOZART INVESTISSEMENT

Mozart

INVESTISSEMENT
Révéléateur d'opportunités



QUI SOMMES-NOUS ?

L'IMMOBILIER EST NOTRE PASSION NOTRE MÉTIER, C'EST DE LA PARTAGER

Notre mission est la suivante : être créateur de valeurs et révélateur d'opportunités pour nos clients et partenaires. Mettre en place des solutions d'investissement adaptées à leurs exigences, assorties des garanties de pérennité et de cohérence, en anticipant et en écartant les principaux obstacles à la réalisation de leurs objectifs.

INTERVENIR À VOTRE SERVICE

Loi Malraux, Déficit foncier, Pinel optimisé au déficit foncier, Monuments historiques... Mozart Investissement vous accompagne dans les étapes de votre projet et défend la valeur patrimoniale intrinsèque de vos investissements.

Mozart investissement fera correspondre votre projet immobilier au contexte fiscal adéquat. En partenariat avec ses avocats fiscalistes, la garantie de bonne fin fiscale de l'opération sera apportée à chaque investisseur.

L'AVIS DE L'EXPERT

“

Voici nos règles d'or pour une satisfaction client maximale :

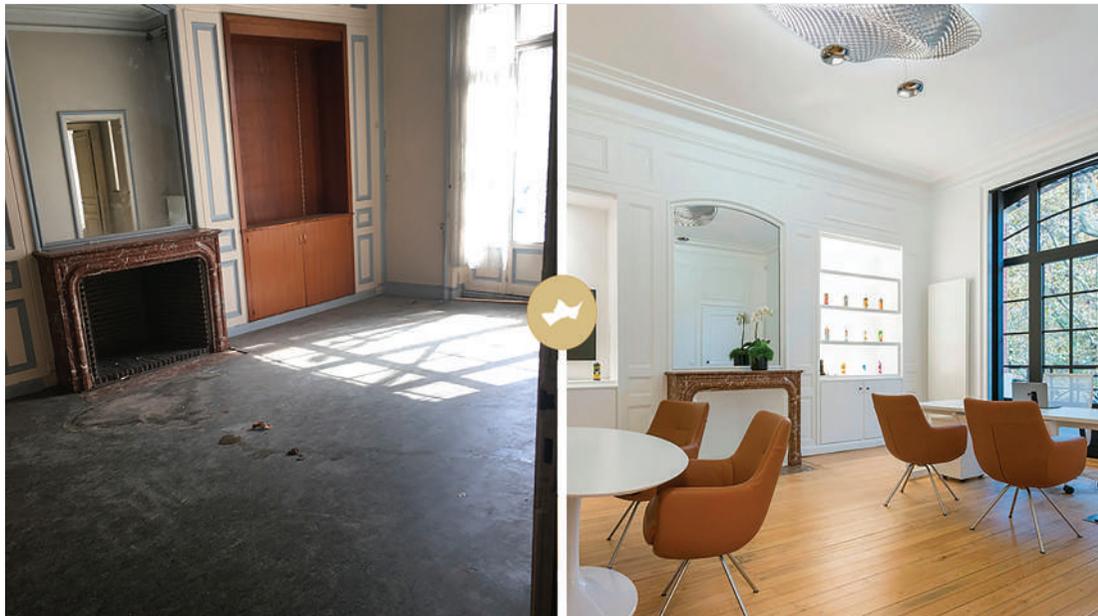
- Avoir une connaissance réelle du marché local pour respecter les prix
- Respecter l'adéquation entre l'usage de l'immeuble et son environnement
- Ne pas intégrer l'avantage fiscal dans le prix
- Envisager le potentiel de revente sur chaque opération
- Améliorer l'offre immobilière, les prestations, le standing, les performances techniques et énergétiques
- Proposer uniquement des projets où nous investirions nous-mêmes.

”



Sébastien Charon,
Directeur Général Mozart Investissement

QUELQUES-UNES DE NOS RÉALISATIONS



Avant

Après

22 PLACE DU MARÉCHAL LECLERC - LILLE

Rénovation de l'ancien consulat
d'Allemagne pour en faire nos
bureaux.

QUAI DU WAULT - LILLE



42 appartements en Pinel
Optimisé au Déficit foncier

131 RUE NATIONALE - LILLE



Immeuble en bloc LMNP

2 RUE GOMBERT - LILLE

10 appartements
en déficit foncier



Avant

Après

L'AVIS DE L'EXPERT

“ Scannez ce QR code pour
voir plus de réalisations en
vidéo :



”



Nelson Barata,
Président Mozart Investissement



INTERVENANTS

PROMOTEUR

Mozart Investissement

ARCHITECTE

Lhenry Architecture

AVOCAT FISCALISTE

Cabinet Rivières avocats & associés

BUREAU DE CONTRÔLE

Socotec

DOMMAGE OUVRAGE

Deleplanque

GARANTIE FINANCIERE D'ACHÈVEMENT

CIC



NOS PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Mozart
INVESTISSEMENT
Rendement et sécurité

L'AVIS DE L'EXPERT

“

Dans chacun de nos projets, *nous restaurons avec le plus grand soin*, comme si c'était pour nous-même. Du choix des fonctionnalités à celui des matériaux, nous sélectionnons avec précision le meilleur pour nos clients investisseurs. Nos mots d'ordre sont *l'excellence, la modernité et la durabilité*.

Parce que nous respectons l'histoire du lieu, nous redonnons toujours de la superbe aux *éléments d'époque* lorsque cela est possible. Et, parce que nous pensons qu'un intérieur doit être le *reflet de nos modes de vie*, nos restaurations ont à coeur de s'adapter aux exigences contemporaines. Enfin, parce que la dimension écologique est pour nous primordiale, nous mettons au point *des logements économes, garants d'investissements durables*.

Découvrez dans les pages suivantes le détail de nos prestations, des parties privatives comme des parties communes. Menuiseries, électricité, sols, cuisines, salles de bains... Faites-vous une idée concrète de *la qualité de nos prestations*.

”



Nelson Barata,
Président Mozart Investissement

PARTIES PRIVATIVES





MENUISERIES INTÉRIEURES

PORTES PALIÈRES

- Âme-pleine.
- Coupe-feu.
- Anti-degondables.
- Moulurées.
- Serrure 3 points.



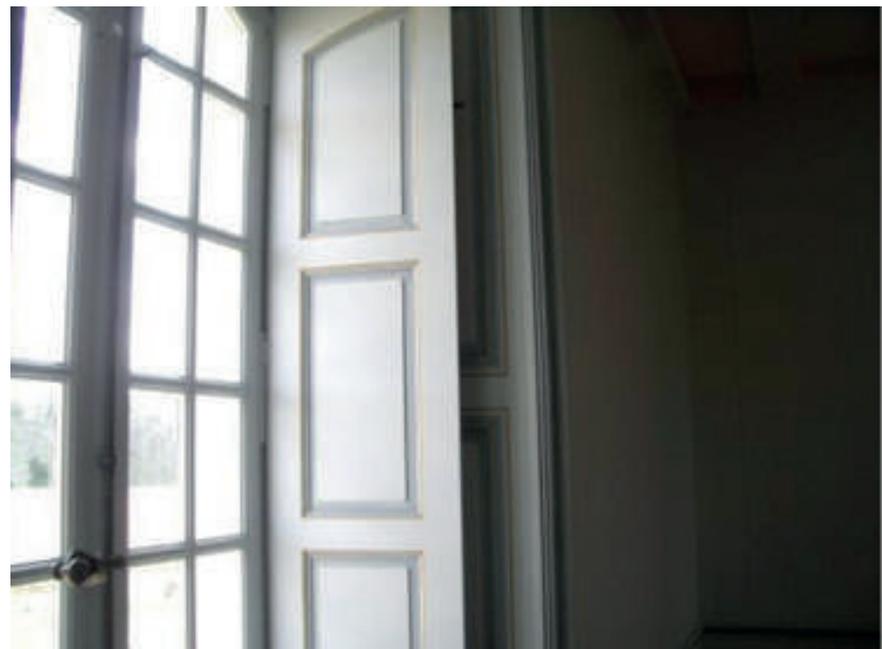
MENUISERIES INTÉRIEURES

PLACARDS

En fonction de la configuration de nos immeubles et de nos appartements, nous faisons le maximum pour les équiper de placards (selon plan architecte).

Les portes seront soit ouvrant à la française, soit coulissantes suivant la configuration des lieux.

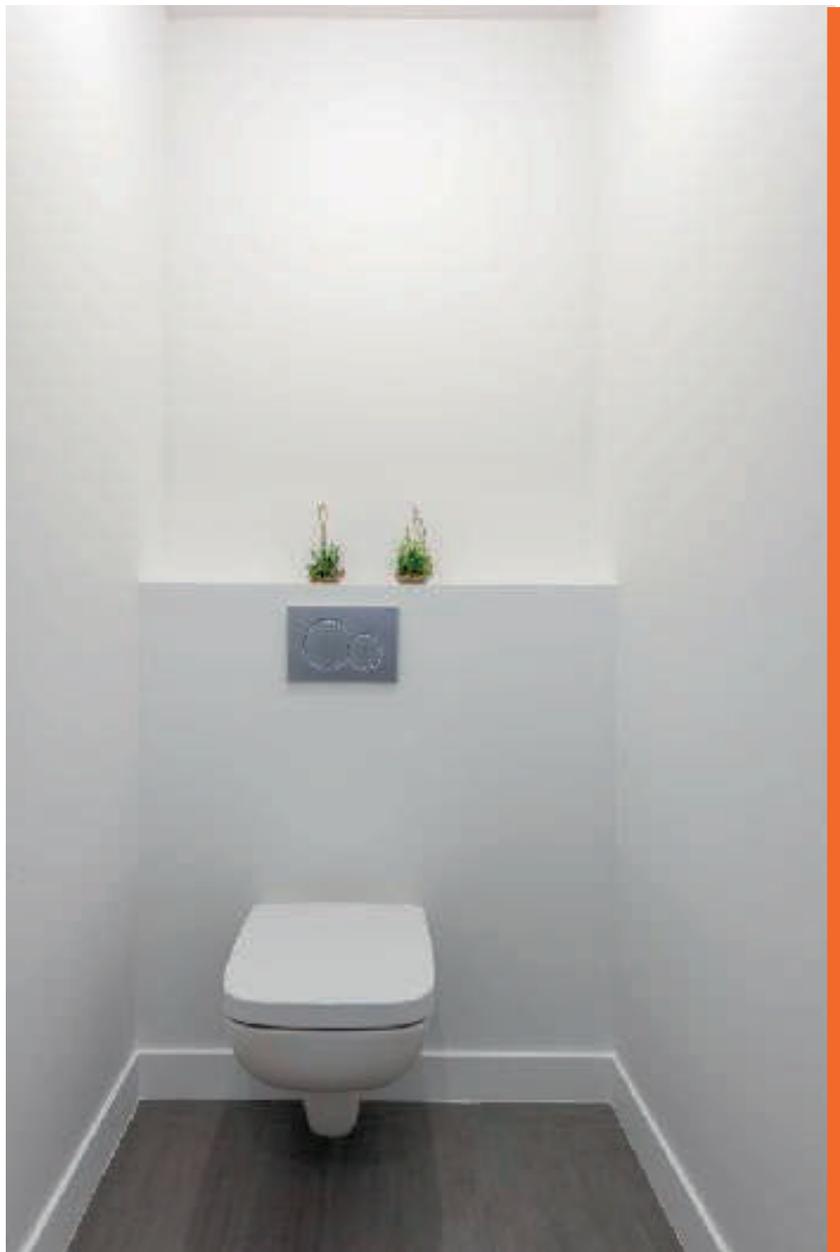




MENUISERIES INTÉRIEURES

OCCULTATIONS

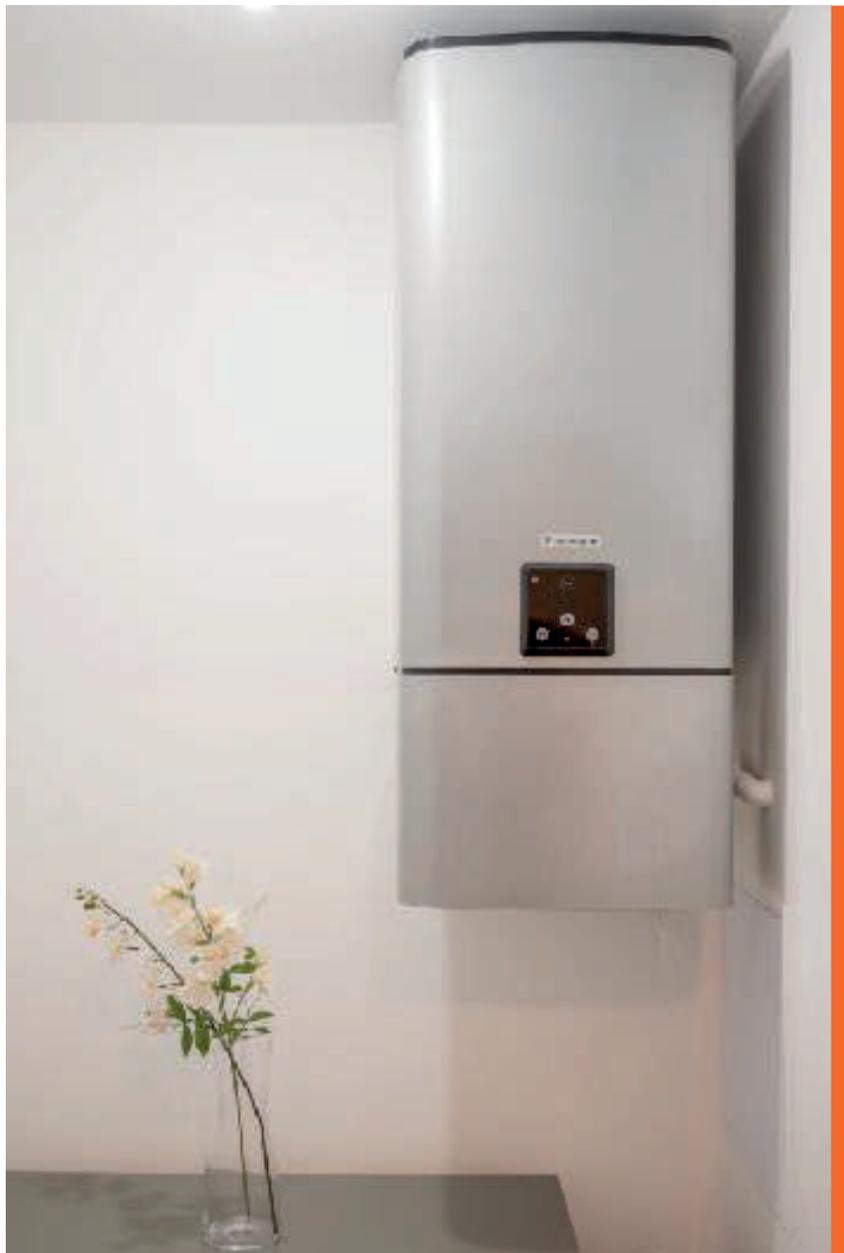
- Stores occultants pour les fenêtres sans volets.



PLOMBERIE

SANITAIRES

WC suspendu sur bâti-support.



PLOMBERIE

CUMULUS

Production d'eau chaude au moyen d'un ballon d'eau chaude électrique individuel de chez Atlantic, Ariston ou équivalent.

BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Un branchement simple ou double sortie et une évacuation à simple ou double entrée seront prévus pour le lave-vaisselle en cuisine, et pour le lave-linge en placard ou en salle de bain (selon plan).



Meuble Onix Royo porte anthracite pour rappeler le gris des veines du marbre (ou équivalent).



Ensemble de douche ou bain thermostatique Grohe, Grotherm Cosmopolitan 800. Produit lisse, pas d'excroissance limite l'accumulation du calcaire.



SALLE DE BAINS

APPAREILLAGE ET ROBINETTERIE

- Meuble de salle de bains : vasque blanche, porte gris anthracite.
- Baignoire + douche forme moderne acrylique blanc.
- Robinetterie chromée avec des formes modernes, droites et faciles d'entretien.



Bac de douche renova prima (ou équivalent)



Robinet Grohe, eurodisc cosmopolitan lavabo taille S. Surface plate = forme moderne. (ou équivalent)



Baignoire prima Allia (ou équivalent)



WC suspendu Geberit One. Forme lisse moderne (ou équivalent)

CHAUFFAGE



RADIATEURS

Chauffage électrique à chaleur douce
Tenerife Thermor ou équivalent.



SECHE SERVIETTES

Un sèche-serviette électrique
marque Thermor ou équivalent équipera les
salles de bains (selon plan).

ÉLECTRICITÉ



PRISES & INTERRUPTEURS



La puissance fournie sera conforme aux calculs des
normes en vigueur.

L'appareillage sera de type Celiane, appareillage
graphite, plaque blanc craie ou équivalent

RADIO / TV

Il sera prévu une prise télévision dans le séjour et une autre dans les
chambres, raccordées à une antenne collective.

SONNERIE & INTERPHONE



Sonnerie de porte palière, intégrée au tableau
d'abonné, commande par bouton poussoir
lumineux, avec un porte-étiquette.

Un portier vidéophone sur hall avec combiné mural
placé dans l'entrée de chaque appartement
permettra de converser avec le visiteur et de
commander à distance l'ouverture de la porte du
sas d'entrée de l'immeuble.

CONFORT D'ÉTÉ - RAFRAICHISSEMENT



Le séjour de chaque appartement est équipé d'un brasseur d'air. Les brasseurs d'air constituent une alternative pertinente à la climatisation en améliorant le confort hygrothermique d'été tout en ayant un faible impact environnemental et économique.



SOLS



PIÈCES SÈCHES

- Parquet stratifié chêne clair de chez Quickstep ou équivalent.
- Plinthes en medium hydrofugé mouluré peint.



PIÈCES HUMIDES

- Carrelage grés cérame de chez PORCELANOSA ou équivalent pour les de dimension 45x45 cm en pose droite
- Plinthes carrelées assorties au carrelage.
- En cas d'impossibilité technique (ex: plancher bois), ces pièces seront revêtues d'un sol stratifié résistant à l'eau de chez QUICKSTEP ou équivalent.



PEINTURE

SUR LES MURS DES PIÈCES SÈCHES

- Les murs du séjour et de la cuisine seront de couleur claire, blanc cassé, gris ou taupe.
- Les murs des chambres seront peints en blanc. Un mur par chambre pourra être de couleur selon les prescriptions de l'architecte.
- Les plinthes seront peintes en blanc.
- Sur les plafonds, il sera appliqué une peinture mate blanche.

SUR LES MURS DES PIÈCES HUMIDES

- Faïence tout hauteur au droit des douches et des meubles vasques.
- Autres murs peints en blanc.



CUISINE



Conçus pour la création, l'expression, la convivialité et le partage, les espaces cuisines combinent la haute fonctionnalité de manière élégante et épurée.

Les meubles et électroménager qui équiperont votre cuisine insistent sur l'essentiel : les valeurs intrinsèques des matériaux et leur façonnage jusque dans les moindres détails.

L'électroménager a été choisi avec soin pour vous procurer plaisir, sécurité et confort.



CUISINE

MEUBLES

- Meuble haut ouverture par poussoir **sans poignée**
- Meuble avec système de **fermeture silencieuse**.
- **Eclairage à led intégré** sous meuble haut.
- **Plan de travail en stratifié**.
- Evier en résine noire ou équivalent, avec mitigeur.

ÉLECTROMÉNAGER

- Plaque à induction, avec commandes sensibles Rosières, Bosch ou équivalent.
- Four multifonctions Inox Classe A+ Rosières, Bosch ou équivalent
- Hotte inox Rosières, Bosch ou équivalent, avec éclairage à led.

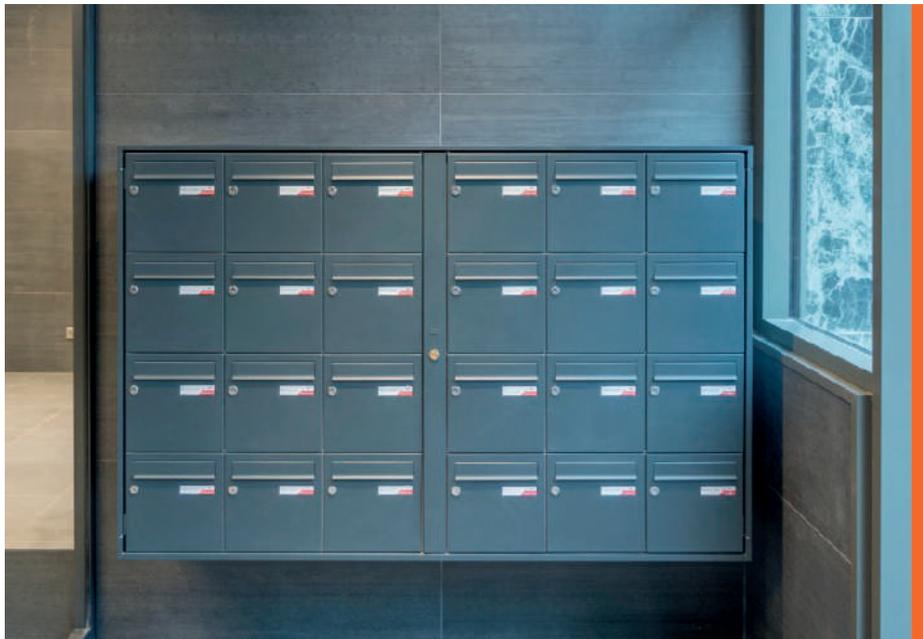
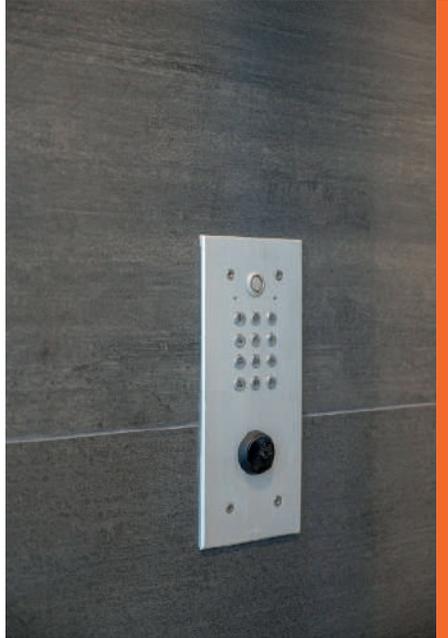
PARTIES COMMUNES

PARTIES COMMUNES

Chacune de nos réalisations inclut une rénovation haut de gamme des parties communes, selon la configuration de l'immeuble et les préconisations de l'architecte.

En fonction des projets, nous serons en mesure de vous proposer :

- Interphone
- Hall d'entrée
- Boîtes aux lettres
- Miroirs



Exemple de parties communes (résidence Quai du Wault à Lille)



UNE SIGNALÉTIQUE SOIGNÉE



SIGNALÉTIQUE

L'ensemble de l'immeuble bénéficiera d'une signalétique haut de gamme pour indiquer :

- Le nom de la résidence.
- Les numéros d'étage.
- Les numéros d'appartement.





CONTACTEZ-NOUS



Marjorie Bouis

Chargée Relation Clients

07 61 67 97 89

mbouis@mozartinvestissement.fr



Mozart

INVESTISSEMENT
Révélateur d'opportunités

R É S I D E N C E

Le Ruc

DÉFICIT FONCIER - CANNES

