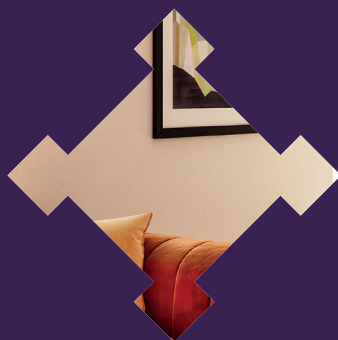
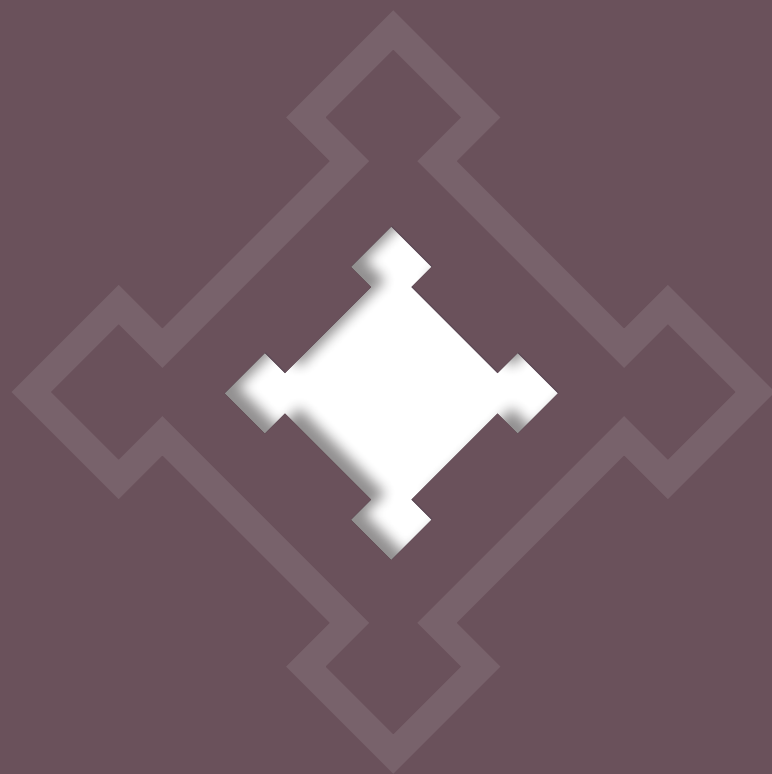




Les terrasses des
Myrtes

MONTPELLIER





Les terrasses des
Myrtes



UNE RESTAURATION ENSOLEILLÉE AU CŒUR DE MONTPELLIER

La résidence « LES TERRASSES DES MYRTES » est un projet de restauration tourné vers l'extérieur. Grandes terrasses, jardins arborés, belles expositions, grandes ouvertures... tout est pensé pour aménager des appartements rayonnants.

Cette restauration se devait en effet d'être à l'image de son environnement : la ville de Montpellier qui est ensoleillée à longueur d'année et brillante tant économiquement que culturellement.

Investir dans LES TERRASSES DES MYRTES, c'est choisir un projet lumineux pour se constituer un patrimoine ambitieux !





Montpellier, la ville « surdouée » !

Montpellier est une terre du Sud où il fait bon vivre et investir. Cité millénaire aux plus de 300 jours d'ensoleillement par an, la ville présente une qualité de vie indéniable. Elle fait également preuve d'un dynamisme économique remarquable et se situe d'ailleurs dans le top 5 des incubateurs de startups au niveau mondial. Une ville, des ressources multiples et des résultats nettement supérieurs à la moyenne nationale : Montpellier est définitivement à la hauteur de son surnom de « surdouée ».



**11**

KMS

distance qui sépare Montpellier
de la Méditerranée.

300 000

HABITANTS

8^{ème} ville de France
en terme de population.

80 000

ÉTUDIANTS

7^{ème} pôle universitaire
national.

+ 500 000

TOURISTES/AN

1^{ère} métropole viticole et
2^{ème} pôle agronomique de France

UNE VILLE D'HIER...

Située en région Occitanie, entre mer et vignes, Montpellier bénéficie d'atouts géographiques solides. Elle est stratégiquement placée sur l'axe routier entre l'Espagne à l'Ouest et l'Italie à l'Est. Son patrimoine historique et architectural est également riche avec de nombreux monuments et lieux réputés tels que l'Arc de Triomphe, Le Pavillon Populaire ou encore Les jardins du Peyrou.

Climat méditerranéen, atouts culturels, vies sportive et artistique dynamiques : la ville attire de nombreux touristes chaque année. Elle séduit également les étudiants et s'est distinguée comme étant « la première ville de France où il fait bon étudier ».

... TOURNÉE VERS DEMAIN

Boostée par une croissance démographique ininterrompue depuis 50 ans, la ville a su se moderniser et notamment développer une politique de mobilité optimisée avec : 4 lignes de tramway (et une cinquième à venir), 36 lignes de bus, 162 kilomètres de pistes cyclables, une gare SNCF & TGV reliant Paris en moins de 3h et l'aéroport Montpellier Méditerranée.

Montpellier profite aussi d'un tissu économique dense avec 21 000 entreprises en activité et 170 000 emplois réguliers dans des secteurs variés comme la santé, les biotechnologies ou encore l'agronomie. La métropole, classée comme l'une des plus attractives de France, a par ailleurs obtenu le label French Tech.





Estanove, un quartier résidentiel qui innove

Le projet se situe dans le quartier Estanove, un quartier résidentiel par excellence. Il est réputé pour son calme, ses nombreux commerces de proximité comme son accès facile à l'hyper centre-ville.

La résidence profitera également de la proximité avec le Parc Montcalm qui est en agrandissement et en complète réhabilitation avec la zone d'aménagement concerté de l'EAI. Sur 18 hectares, apparaîtra bientôt un quartier mixte fait de logements, commerces, bureaux, équipements publics, espaces verts et d'un pôle d'industries culturelles et créatives.

La 5^{ème} ligne de tramway, prévue pour 2025, desservira la Place du 8 mai qui se situe à 1 minute de la résidence. Par ailleurs, d'ici fin 2023, les transports en commun seront gratuits pour l'ensemble des habitants de la métropole.



À PIEDS :



Place de la Comédie
20 min



Gare Montpellier Saint-Roch
19 min



Parc Montcalm
14 min



Médiathèque Victor Hugo
8 min



École Supérieur des Métiers Artistiques
7 min



Stade Sabathé
6 min

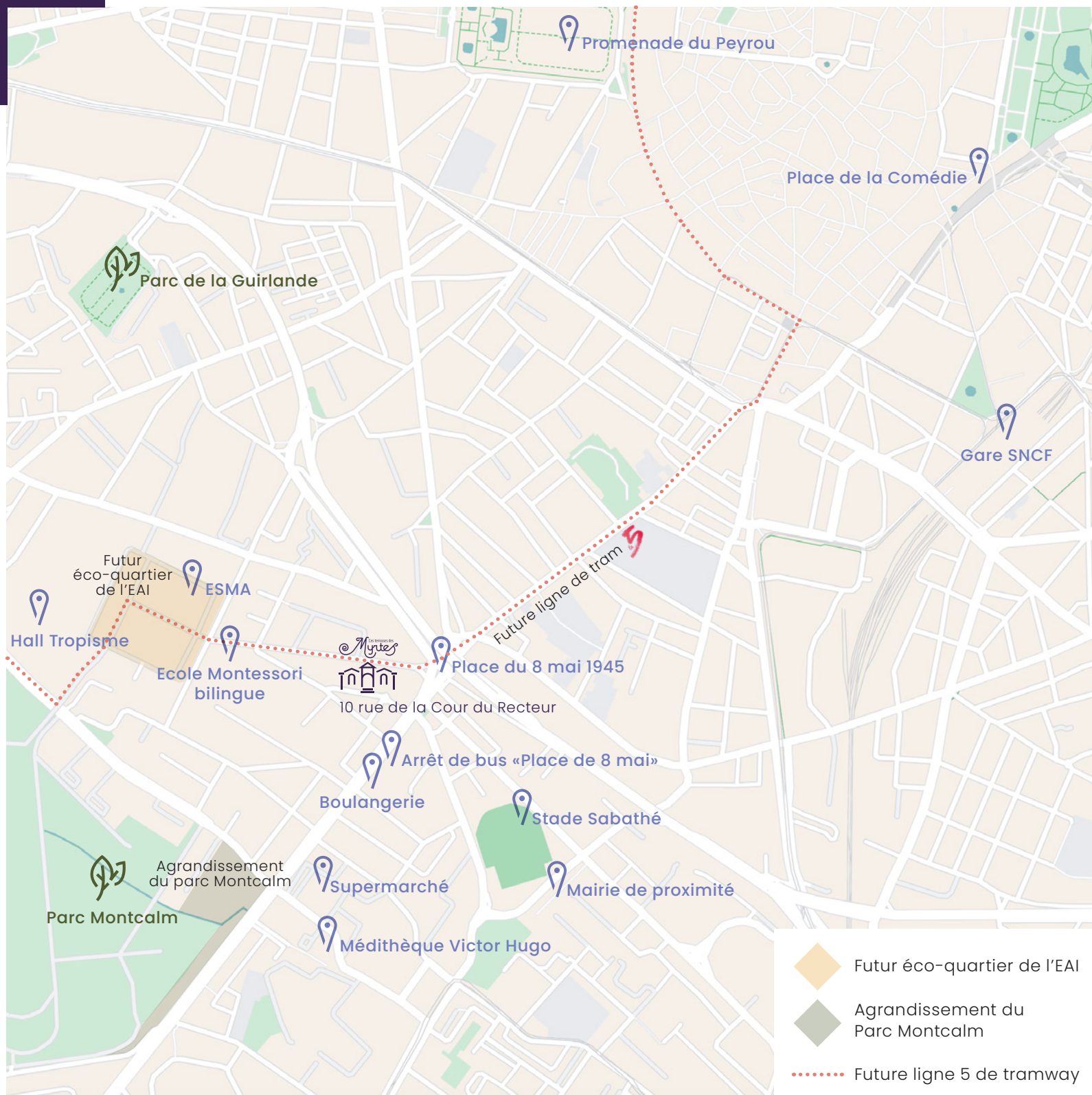


École Montessori bilingue
4 min



Arrêt de bus «Place du 8 mai» ligne 17 & 38
1 min





-  Futur éco-quartier de l'EAI
-  Agrandissement du Parc Montcalm
-  Future ligne 5 de tramway



Le mot de l'architecte :

"La lumière est au cœur du projet Les Terrasses des Myrtes !

En effet, le projet a été pensé pour profiter pleinement des belles expositions proposées grâce à de grandes ouvertures.

Les extérieurs occupent également une place prépondérante, comme l'indique le nom de la résidence, avec de nombreuses terrasses et des jardins arborés. Un mélange optimal entre intérieurs et extérieurs qui est l'opportunité de profiter pleinement du climat et de la luminosité méditerranéenne."

Lhenry Architecture



Façade côté avenue Lepic

Les terrasses des
Myrtes



Un peu d'histoire :

La résidence «Les Terrasses des Myrtes» sera le fruit de la réhabilitation en logements et de la restauration d'un ancien espace hôtelier, «Les Myrtes».

Il se compose de deux bâtiments :

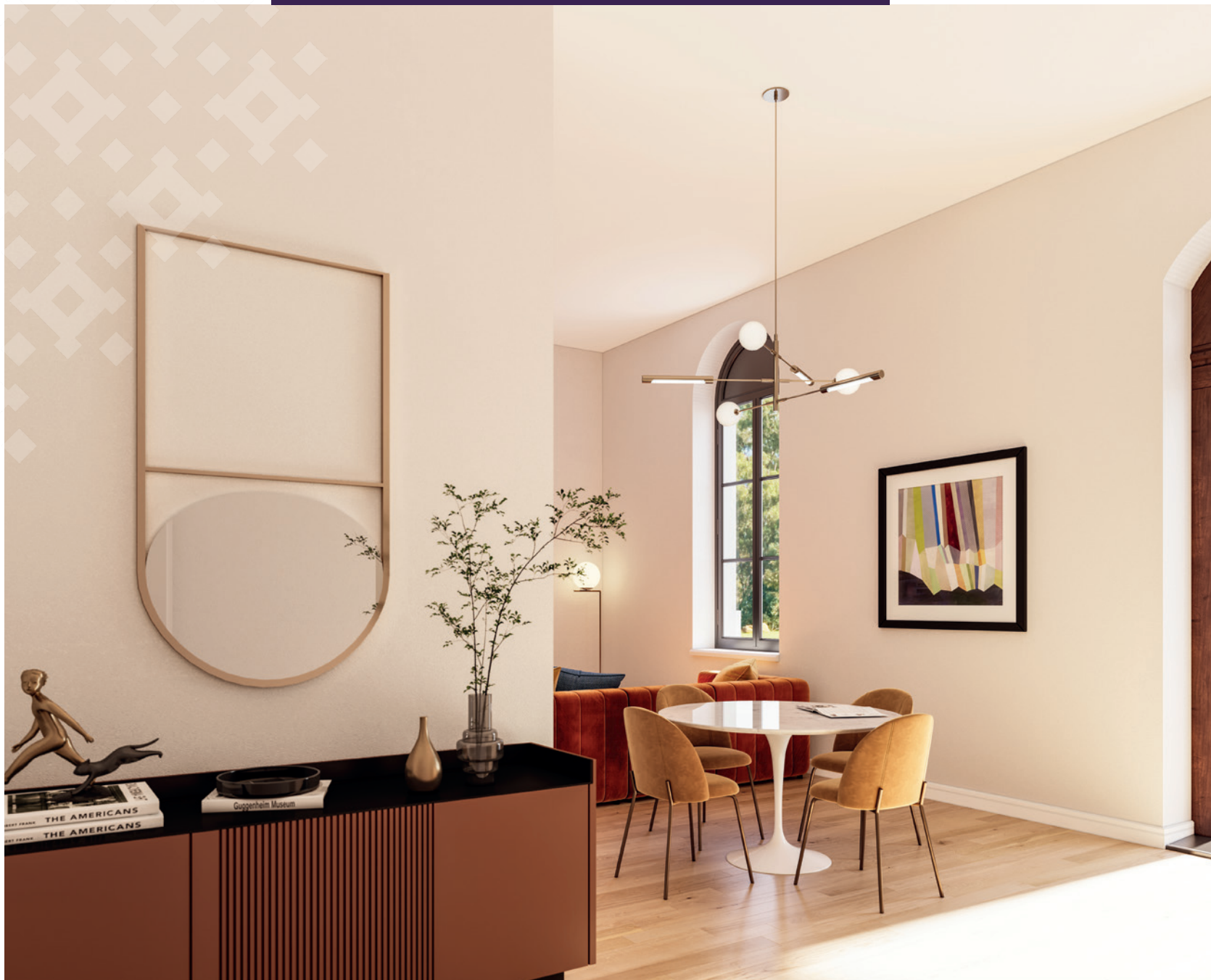
- une extension datant des années 70
- un pavillon d'époque duquel il tient son nom.

En effet, au début du XX^{ème} siècle, tous les bâtiments de la rue portaient des noms de végétaux.

Les terrasses des *Myrtes*









D'un espace hôtelier à des appartements rayonnants



L'EMPLACEMENT :

10 rue de la Cour du Recteur
et 5 avenue Lepic
à Montpellier



LA FISCALITÉ :

Éligibles au Déficit Foncier.



LES APPARTEMENTS :

16 appartements du T1 au T4,
avec stationnements
et extérieurs.



LA QUOTE-PART TRAVAUX

s'élève à 70%.





« **Le Déficit Foncier** revient finalement à investir son impôt dans la restauration, l'entretien et l'amélioration de son patrimoine immobilier. »

ZOOM SUR...

LE DÉFICIT FONCIER

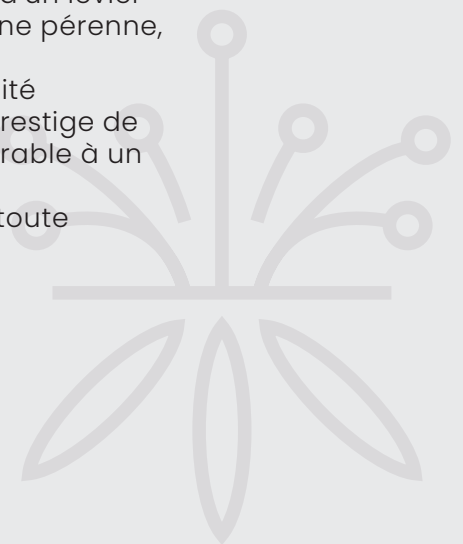
Générer du déficit foncier, c'est engager, à travers un investissement immobilier, des dépenses de travaux qui viendront se déduire des revenus imposables, sans plafonnement des niches fiscales.

Les dépenses de travaux vont venir gommer dans un premier temps les revenus fonciers. Si elles excèdent ces derniers, un déficit foncier est généré, lequel sera imputable sur le revenu global, dans la limite de 10 700 € l'année de versement et le surplus sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Investir en déficit foncier, c'est donc bien sûr bénéficier d'un levier fiscal inégalé. Mais c'est aussi se constituer un patrimoine pérenne, parfaitement restauré.

C'est permettre à votre bien immobilier d'offrir une qualité d'utilisation optimale à vos locataires : le charme et le prestige de l'ancien, et le confort et la qualité d'un logement comparable à un logement neuf.

Et, vous pourrez céder ou transmettre ce patrimoine en toute confiance, certain de sa valeur et de sa qualité.







L'IMMOBILIER EST NOTRE PASSION. NOTRE MÉTIER EST DE LA PARTAGER.

« Révéléateur d'opportunités immobilières »...

C'est ainsi que nous aimons à résumer notre intervention.

Concevoir un projet immobilier, ce n'est pas seulement réaliser et suivre un chantier.

C'est d'abord toute une réflexion sur la meilleure configuration à adopter et le sens à donner à ce projet. C'est également l'élaboration d'une offre immobilière pensée en adéquation avec le marché local, grâce à une bonne connaissance des besoins et attentes des futurs utilisateurs.

Et, c'est concevoir une opération immobilière qui puisse parfaitement répondre aux exigences des investisseurs en matière de pérennité, de rentabilité, de valorisation patrimoniale.

C'est ensuite la réunion de compétences fines dans les métiers les plus divers : architecture, construction, travaux, mais aussi droit, urbanisme, fiscalité, assurance, finance, gestion immobilière...

C'est enfin de la persévérance et de la rigueur tout au long de l'avancement de l'opération, doublée d'une forte réactivité prompte à l'adaptation et la gestion de chaque impondérable.

Mozart Investissement réunit toutes ces compétences au sein d'équipes dédiées à l'accompagnement de nos clients dans la conception et la réalisation de leurs projets.

De la définition du projet à l'entrée dans les lieux des locataires, nous recherchons, à chaque étape, les meilleurs résultats. Car nous avons toujours conservé à l'esprit l'impérieuse nécessité de satisfaire parfaitement ceux qui nous ont fait confiance, en sécurisant et en valorisant leur patrimoine.



Nelson Barata,
Président



Sébastien Charon,
Directeur Général



NOS GARANTIES :

Garantie de prix ferme et définitif
Garantie fiscale
Garantie financière d'achèvement
Garantie de parfait achèvement
Assurance dommages ouvrage
Garantie décennale
Garantie biennale

NOS SERVICES :

Recherche de financement
Gestion locative
Assurance propriétaires non occupants



DÉCOUVREZ NOS RÉALISATIONS

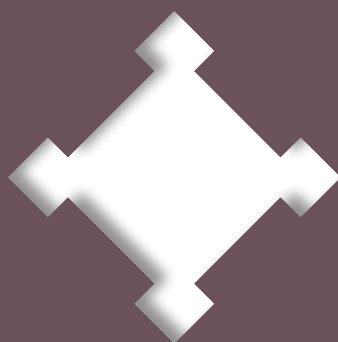


Des emplacements privilégiés en cœur de ville
Des restaurations de standing
Des solutions de défiscalisation d'exception



04 92 77 91 19

contact@mozartinvestissement.fr



Les terrasses des
Myrtes





UNE SIGNATURE

Mozart

INVESTISSEMENT

Révéléateur d'opportunités