



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

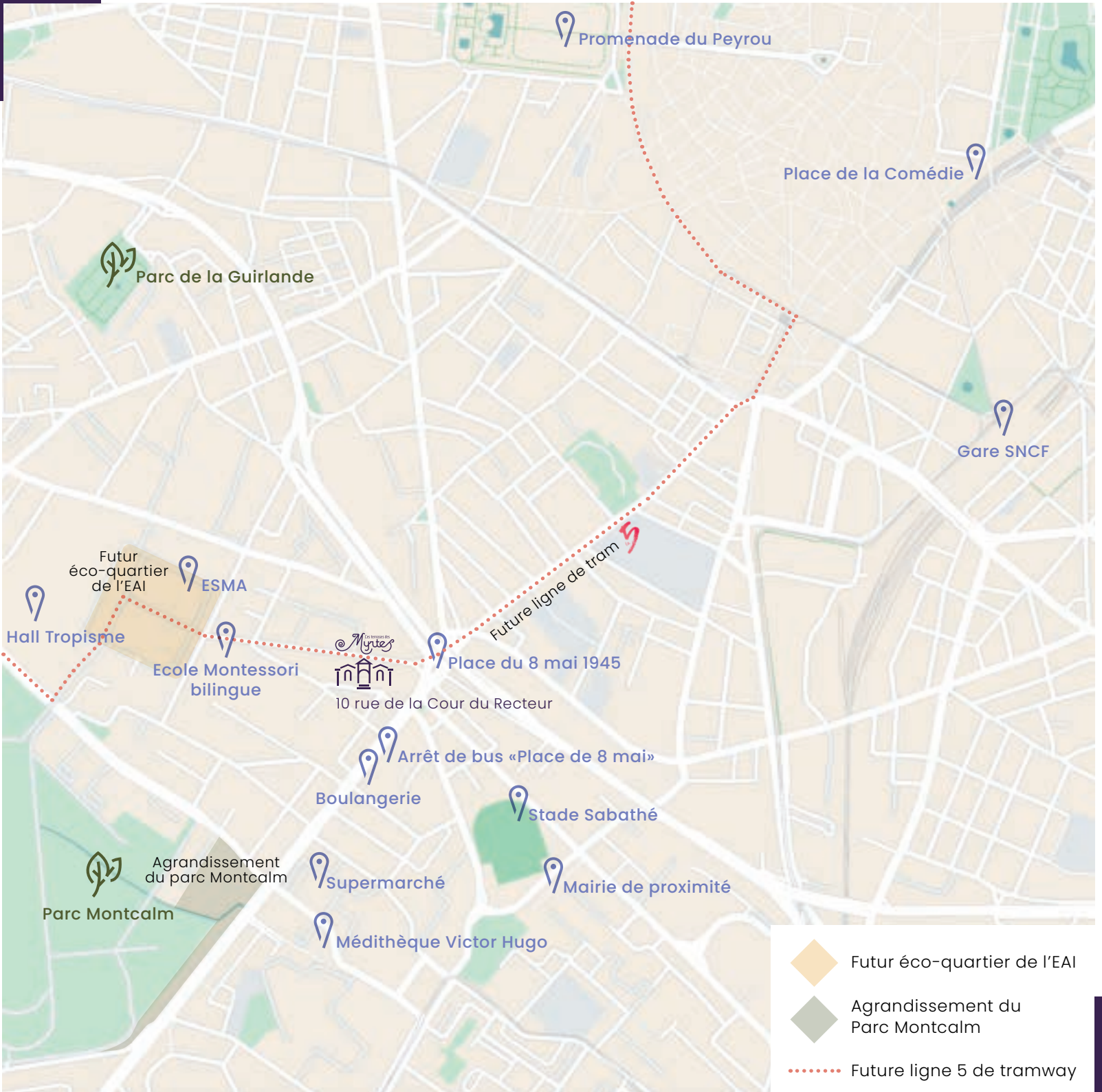


École Montessori bilingue
4 min



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 Lopic
à Montpellier



LA FISCALITÉ :

Éligibles au Déficit Foncier ou au Pinel
Optimisé au Déficit Foncier.



LES APPARTEMENTS :

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



LA QUOTE-PART TRAVAUX

s'élève à 90%.





« Le Déficit Foncier et le Pinel Optimisé reviennent 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.

ZOOM SUR...

LE PINEL OPTIMISÉ

Investir en Pinel Optimisé au Déficit Foncier, c'est bénéficier d'un double levier fiscal. En effet, ce montage fiscal particulier vous permet de profiter à la fois de la réduction d'impôts au titre de la loi Pinel, mais également de la déduction sur vos revenus fonciers de dépenses engagées au titre des travaux de restauration de l'immeuble.





LES PRINCIPAUX AVANTAGES DU PINEL OPTIMISÉ SONT :

LE BÉNÉFICE de l'impact fiscal du déficit foncier est plus rapide. L'investisseur n'attend pas la réception des travaux pour commencer à profiter de son avantage fiscal.

L'AVANTAGE fiscal obtenu par la part du déficit foncier améliore le taux moyen d'avantage fiscal selon la tranche marginale d'imposition de l'investisseur, et selon qu'il perçoit ou non du bénéfice foncier.

LE PLAFONNEMENT des niches fiscales ne s'applique pas pour l'enveloppe éligible au déficit foncier.

LE PLAFOND Pinel de 300 000 € et celui de 5 500 €/m² de prix de revient maximum ne s'appliquent pas sur la part du budget allouée aux travaux éligibles au déficit foncier.



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




Claire Taupin

Responsable administration des ventes

06 58 51 75 64

03 59 61 71 26

ctaupin@mozartdigital.fr

Les terrasses des
Myrtes



UNE SIGNATURE

Mozart

INVESTISSEMENT

Révéléateur d'opportunités