

VILLA Stella
MONTPELLIER



Déficit Foncier

Montpellier Méditerranée Métropole, territoire d'influence


2^e ville
la plus épanouissante
pour les cadres²


VILLA Stella
MONTPELLIER



Entre mer et montagne, au carrefour des grandes villes de Méditerranée, la métropole de Montpellier jouit d'une situation particulièrement avantageuse rehaussée par **300 jours d'ensoleillement**.

Pays d'Art et d'Histoire, Montpellier Méditerranée Métropole est riche d'un patrimoine millénaire qui, conjugué à ses offres culturelles et à la splendeur de ses espaces naturels, lui a permis de décrocher le précieux label «**Grands Sites Occitanie**».


31
communes

**+ de
480 000**
habitants




5^e métropole¹
la plus attractive
pour ses performances
économiques

7^e ville
de France

avec 290 053 habitants



6 pôles
de compétitivité

Agri Sud-Ouest Innovation,
Derbi, Eurobiomed, Optitec,
Aerospace Valley
et Aqua Valley

Près de 34 000
entreprises

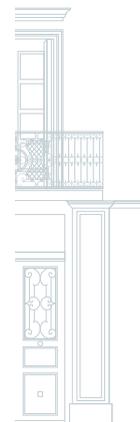
privées ou publiques



Montpellier une ville en ébullition

Connectée aux grandes villes européennes par un réseau de transports performant, Montpellier attire une **population jeune et ambitieuse**. Si le tourisme reste l'un des moteurs principaux de son économie, elle séduit aussi pour sa **forte capacité d'innovation et ses compétences reconnues dans de nombreux domaines** tels que le numérique ou la santé.

Pour favoriser la montée en puissance des entreprises, elle accueille des structures d'envergure comme le **Business & Innovation Centre (BIC), reconnu comme l'un des meilleurs incubateurs mondiaux³**.



Place Auguste Gibert
devant la gare Saint-Roch

Accessibilité

En train / 2 gares

Montpellier Saint-Roch
& Montpellier Sud

- Marseille > 1h30
- Barcelone > 2h30
- Paris > 3h15

En voiture

Accès autoroutes
A9 / A709 / A75

- Sète - Port de croisières > 30 min
- Figueras - Espagne > 2h
- Sanremo - Italie > 4h

En avion

Aéroport Montpellier
Méditerranée

- Bâle > 1h15
- Londres > 1h45
- Amsterdam > 1h55

Un réseau
de transports
développé

41 lignes de bus

4 lignes de tramway

137 km d'itinéraires
cyclables

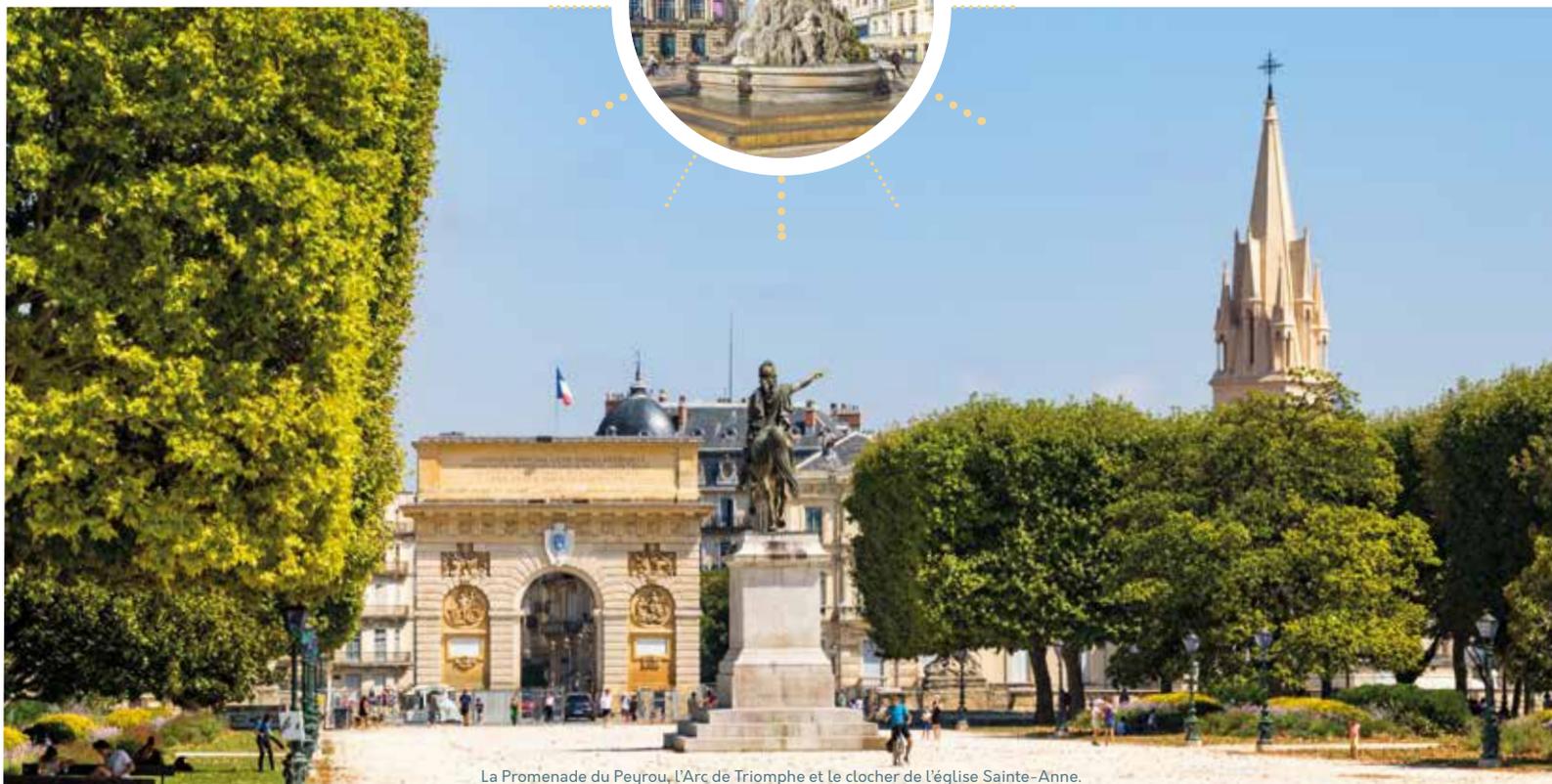


Véломagg' en libre-service



Place Saint-Côme

Statue des trois Grâces
sur la place de la Comédie



La Promenade du Peyrou, l'Arc de Triomphe et le clocher de l'église Sainte-Anne.

Montpellier, cité d'art et de caractère

Construite il y a 10 siècles, Montpellier a su conserver tout le charme des **cités médiévales**. De la place de la Comédie à l'Université de Médecine jusqu'aux bâtiments contemporains de Philippe Starck, son histoire s'apprécie le temps d'une ballade dans son **vaste cœur de ville piéton**. Territoire d'excellence culturelle, Montpellier s'est de tous temps engagée à valoriser l'art sous toutes ses formes. Elle accueille de **nombreux festivals** tels que le Printemps des Comédiens ou Montpellier Danse et dispose d'équipements de haut niveau avec notamment **Le Corum** qui regroupe en un lieu Palais des Congrès, Opéra et Centre d'Expositions.



Le château d'eau du Peyrou



Détail de l'entrée
de la Promenade du Peyrou



Le musée Fabre

Une adresse de proximité

La résidence Villa Stella profite d'un emplacement privilégié dans un secteur en pleine mutation, à seulement deux pas des rues piétonnes et de l'émblématique quartier de l'Écusson, véritable centre historique de Montpellier. Au pied de l'arrêt de bus et à proximité immédiate de **La ligne 3 du tramway et de la future ligne 5**, l'adresse bénéficie d'une très bonne desserte des transports en commun. **Le marché du Plan Cabanes** ainsi que les **nombreux commerces et services** situés aux alentours garantissent quant à eux un vrai confort de vie.



À pied

- De nombreux commerces de proximité, station de vélos en libre-service > **1 min**
- Tramway ligne 3 Arrêt Plan Cabanes > **3 min**
- Promenade du Peyrou > **5 min**
- Cathédrale Saint-Pierre > **11 min**
- Place de la Comédie > **12 min**
- Gare Montpellier Saint-Roch > **12 min**



VILLA Stella



Centre commercial Polygone
à 9 min en voiture

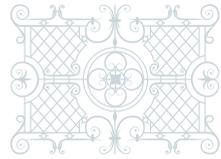


Place Sainte-Anne

À moins de 15 minutes
de l'aéroport Montpellier Méditerranée en voiture

Hôtel de Ville de Montpellier
à 9 min en voiture

Villa Stella moderne et authentique



Déployée sur 3 niveaux, la résidence Villa Stella présente **des éléments d'architecture remarquables** dont des cheminées d'époque et un grand escalier de pierre, qui seront mis en valeur dans le cadre de sa restauration. Les hautes fenêtres qui ponctuent sa façade offrent des ouvertures généreuses et sont ornées, pour la plupart, de volets en bois et de balcons ouvragés en fer forgé.

À l'intérieur, chaque logement a été pensé de manière à **sublimier l'existant**. Le cachet de l'ancien se mêle au design contemporain avec élégance et offre des espaces de vie soignés, rehaussés par un choix de matériaux de grande qualité.



9 logements
du T2 au T4





Des prestations soignées

La résidence

- Résidence entièrement close et sécurisée par système Vigik
- Portes d'entrée des logements avec huisseries bois ou métallique selon nécessité, à âme pleine avec moulures serrures 3 points, œillette et seuil de type suisse.

Les logements

Sols

- Carrelage de dimension 45 x 45 cm pour les salles de bains/douches, wc et sur l'ensemble des logements situés en rez-de-chaussée.
- Parquet contrecollé chêne à lame large dans les chambres, placards, hall d'entrée, cuisine ouverte et séjour, sauf pour les logements situés en rez-de-chaussée.

Salles de bains équipées

- Meuble vasque avec robinetterie, miroir et point lumineux.
- Bac à douche équipé avec receveur de douche céramique blanc et portes vitrées type pare-douches avec imposte pleine.
- Baignoire blanche équipée de pare-baignoires.

Cuisines aménagées

- Meuble évier avec plaque à induction, meuble haut sur évier, hotte inox.

Toilettes

- WC suspendu en porcelaine blanche.

Chauffage

- Chauffage individuel par radiateurs électriques avec diffusion d'inertie.

Rangements

- Placards aménagés avec étagères et penderies pour les placards de plus de 100 cm de long.



Fiscalité

DÉFICIT FONCIER

(HORS NICHES FISCALES)

Déduction des revenus fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sous réserve du respect des conditions prévues par l'article 31 du Code Général des Impôts et de la mise en location effective du bien immobilier à l'achèvement des travaux.

Imputation du déficit foncier (ne résultant pas d'intérêts d'emprunt) sur le revenu global dans la limite de 10 700 € sous réserve d'affecter l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

Déduction des revenus fonciers des charges de la propriété prévues par l'article 31 du Code Général des Impôts (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais de gestion...).



Accompagnement juridique et fiscal

Dans le cadre de cet investissement un cabinet d'avocats, en sa qualité d'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage Juridique, traite des différents aspects juridiques et fiscaux⁽¹⁾ afférents à ce projet de restauration, notamment :

Une assistance juridique au fonctionnement de l'ASL

Une assistance juridique du maître d'ouvrage pendant la réalisation des travaux

Une assistance en matière fiscale qui comprendra :

> La définition du régime fiscal en matière d'impôt sur le revenu applicable au regard des travaux envisagés.

> La production d'un guide déclaratif annuel à l'attention des investisseurs.

> L'établissement de la déclaration H2 pour les besoins de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

> L'assistance et l'accompagnement des investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'Administration fiscale afférente à ce projet.



(1) Dans les conditions visées au contrat conclu entre l'ASL et le Cabinet d'Avocats.