

# HÔTEL DE POLICE

---



DENORMANDIE - MALRAUX - MEUBLÉ



# CARCASSONNE

*Ville d'Histoire...*

*...Ville d'Avenir*

## VIE QUOTIDIENNE



- 1<sup>ère</sup> ville de France pour l'écologie
- 9<sup>ème</sup> ville de France pour les familles
- Prefecture de l'Aude
- 46 357 habitants en 2024
- + de 1800 étudiants
- + de 3M de touristes par an
- Cyclolibre: Vélos électriques en libre service dans la ville

## ACCESSIBILITÉ



EN VOITURE

**À 55 min**  
des plages de Méditerranée

**À 1h**  
de Toulouse

**À 1h30**  
de la frontière espagnole



EN TRAIN

**À 29 min**  
de Narbonne

**À 41 min**  
de Toulouse



EN AVION

Au départ de l'Aéroport  
Toulouse-Blagnac

**À 1h**  
de Lyon

**À 1h05**  
de Nice

**À 1h20**  
de Paris

Au départ de l'Aéroport  
Carcassonne Sud de France

**À 1h45**  
de Bruxelles

**À 1h55**  
de Londres

## CULTURE

- 2 monuments classés au patrimoine mondial de l'UNESCO (Cité médiévale et Canal du midi)
- 1 Festival International
- 1 Théâtre
- 5 musées



# UN COEUR DE VILLE QUI BAT AU RYTHME DU SUD

Côté Région



Côté quartier



# L'HÔTEL PARTICULIER

---

*4 Boulevard Barbès*

# L'IMMEUBLE

## Les points clés

- Dispositifs fiscaux : Denormandie, Malraux, Meublé
- Garanties de la VIR
- 26 lots à partir de 119 565€
- Du T1 au T3 (25,19m<sup>2</sup> à 72,10m<sup>2</sup>)
- Proximité immédiate des commerces et écoles
- Réhabilitation complète du bâtiment extérieur, des parties privatives et des parties communes
- Logements de haut standing alliant respect des éléments remarquables existants et respect écologique
- Confort de l'habitat (visiophone...)
- Emplacement privilégié à l'entrée de la Bastide St Louis sur une esplanade dégagée et verdoyante
- Quote part travaux: 83%
- Livraison 2ème Semestre 2026
- Permis de construire obtenu



## Un peu d'histoire...

Située sur la rive gauche de l'Aude, la Bastide a été construite dès 1247 à l'initiative de Saint Louis. Appelée aussi « Ville Basse » ce nouveau bourg est créé pour remplacer celui existant sur les contreforts de la cité, la « Ville haute ». Depuis lors, la Bastide St Louis est le cœur économique, marchand et politique de la ville et est depuis 1997, secteur sauvegardé.

Cet hôtel particulier, qui portait le nom de son premier propriétaire Charles Salaman, a été construit en 1890 sur l'emplacement des anciens remparts de la Ville basse. Témoin de la vie privilégiée d'une famille de la grande bourgeoisie audoise, ce bâtiment remarquable par ses éléments architecturaux et de décoration devient l'Hôtel de police de la ville en 1950.

# UN DIALOGUE HARMONIEUX ENTRE ANCIEN ET CONTEMPORAIN

---

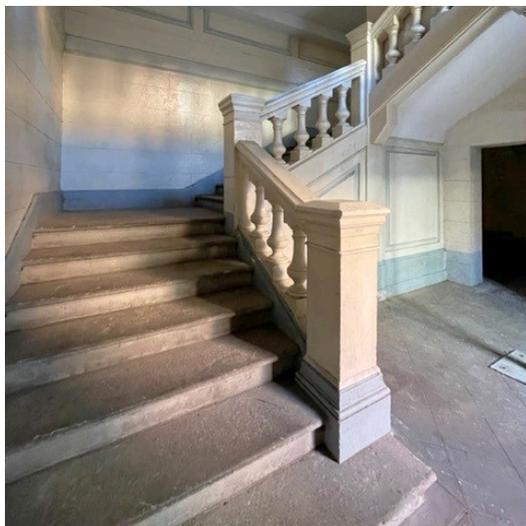


Appartement T2 de 54,33m<sup>2</sup>  
Jardin privatif de 67,21m<sup>2</sup>  
Exposition Sud et Est

---

*Afin que passé, présent et avenir puissent idéalement se conjuguer pour toutes celles et ceux qui nous font confiance, nous faisons le choix, toujours renouvelé, du respect de l'esprit des bâtisseurs, des meilleurs savoir-faire et de l'innovation technique et écologique.*

---



*Conservation et mise en valeur des éléments architecturaux remarquables*



# FISCALITÉ DU PROJET

# 3 DISPOSITIFS POSSIBLES POUR CHOISIR LA FISCALITÉ LA PLUS ADAPTÉE À VOTRE SITUATION PERSONNELLE

---

## LOI DENORMANDIE

### AVANTAGES

2% par an de réduction d'impôts à compter de l'année de livraison du bien, pendant 6 ou 9 ans (prolongation possible de 1%/an 3 années supplémentaires).

Base de calcul : Prix de l'appartement augmenté des frais de notaires.

### OBLIGATIONS

Location nue pendant 6, 9 ou 12 ans en respectant des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

## LOI MALRAUX

### AVANTAGES

30% de réductions d'impôts de montant des travaux l'année de leur paiement.

### OBLIGATIONS

Location nue pendant 9 ans sans plafond de loyers ou de ressources des locataires

## LOCATION MEUBLÉE

### AVANTAGES

Fiscalité des revenus allégée par le système des amortissements (déclaration au réel). Forte demande tant en courte durée (+ de 3M de touristes/an) qu'en longue durée (implantation du nouveau pôle universitaire à 7 min à pied: 300 étudiants rentrée 2023, 330 rentrée 2027)

### OBLIGATIONS

Éléments de mobilier fixés par le décret du 31 Juillet 2015

# NOS GARANTIES POUR UN INVESTISSEMENT EN TOUTE SÉRÉNITÉ

---

Garantie décennale et financière d'achèvement des travaux

Respect du planning d'exécution des travaux

Prix forfaitaires, fermes et définitifs

Validation et garantie fiscale par le cabinet Rivière Avocats Associés

Garantie de loyers par Citya (location nue)

Option « clés en main » en cas de location meublée : mobilier et  
décoration ( **T1** : 8 800€, **T2** : 11 300€, **T3** : 13 800€)

---

Groupe  
**eSR**  
P R O M - S

19B Rue de la République  
69740 Genas  
04 72 51 16 41

