

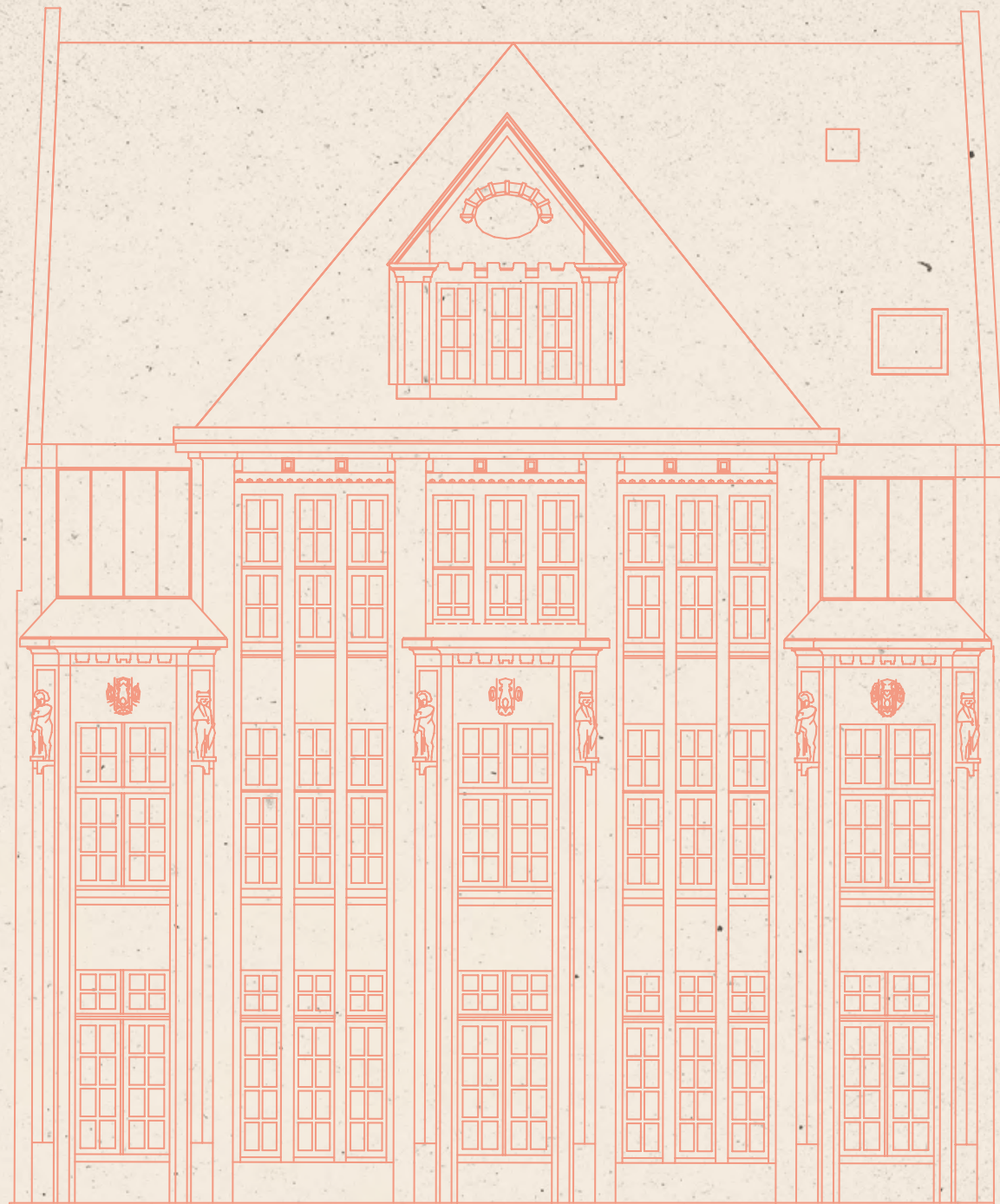
NOUVEAU SIÈCLE

Vivre l'histoire de demain

Rue Serpenoise

METZ

MALRAUX





Cliquez pour visualiser
le film de présentation
de la Rue Serpenoise



Cliquez pour découvrir
la maquette 3D

ACTUALITÉ

7

→ Lots
en stocks

80%

→ Avancement
travaux

100%

→ Appel de fond
en 2026

fin 2026

→ Livraison

dès 2027

→ Revenus
locatifs

- GFA obtenue
- Actabilité immédiate
- Chantier de réhabilitation en cours
- Idéal pour les revenus exceptionnels



Perspective intérieure, pièce de vie

NOUVEAU
SIÈCLE

COEUR D'ÎLOT
VÉGÉTALISÉ

5

Perspective, îlot intérieur végétalisé



CRÉATION D'UN ÎLOT DE FRAÎCHEUR

- **Créer un environnement écologique** favorisant le lien entre les habitants et la nature
- **La végétalisation** composante centrale du confort résidentiel
- **Régulation thermique naturelle** pour le bien-être des habitants
- **Écrin de verdure** en plein centre-ville



Perspective, îlot intérieur végétalisé

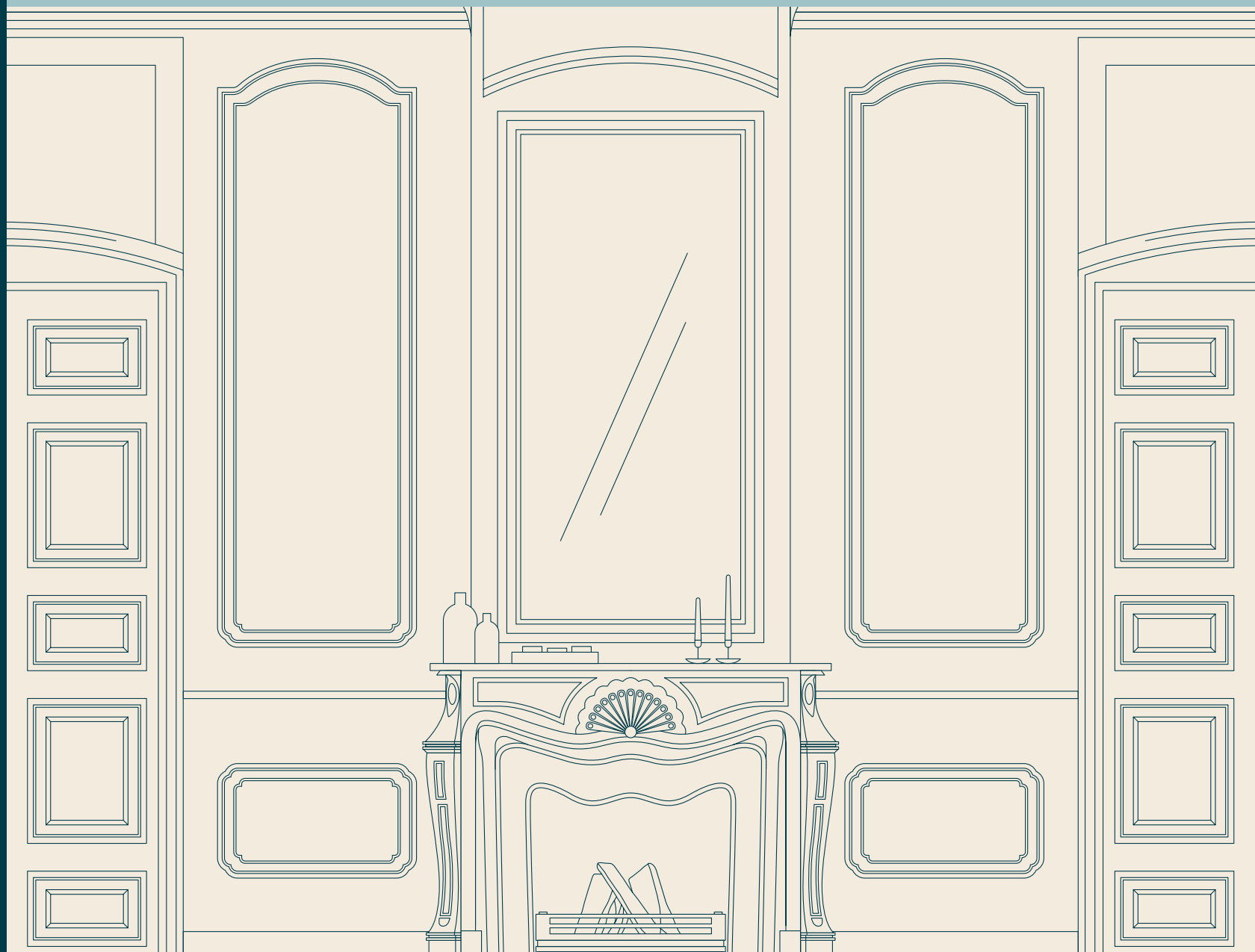
Perspective, îlot intérieur végétalisé



NOUVEAU
SIÈCLE

8

CARNET DE PRESTATIONS



PLANCHER CHAUFFANT-RAFRAÎCHISSANT

Étiquette D minimum

→ au diagnostic de performance énergétique

Étiquette B

→ sur certains appartements



Cuisines haut de gamme, conçues et assemblées en France ou en Europe par des cuisinistes spécialisés en immobilier résidentiel.

Robuste, fonctionnelle et esthétique, chaque cuisine est posée par une entreprise dédiée. Un processus entièrement maîtrisé pour une qualité et une durabilité optimales, adaptées aux exigences des logements locatifs.



CUISINE

Projection pour un T2

1. **Meubles (haut et bas)**
Caissons en mélaminés blanc écru, beige sable, Egger U113 ST9*
2. **Poignées**
Poignées bâton profilées en inox de 7 cm, vissées sur panneau
3. **Emplacement de micro-ondes**
4. **Groupe filtrant**
Éclairage, finition inox
5. **Réglette lumineuse**
Lumière blanc chaud
6. **Crédence**
En Quartz couleur Alaska tout hauteur + retour au dessus de la plaque de cuisson + 20 cm sur tout le long, COMPAC*
7. **Plaque à induction**
4 feux, couleur noir, BOSCH*
8. **Évier**
À coller sous plan, 1 cuve inox, FRANKE*
9. **Mitigeur**
Monocommande, col de cygne bec pivotant chromé, GROHE*
10. **Emplacement de réfrigérateur**
11. **Murs**
Couleur choisie dans le nuancier Farrow & Ball
12. **Emplacement de four**
13. **Emplacement de lave-vaisselle**
14. **Plinthes**
10 cm en médium hydrofuge
15. **Carrelage**
Dalle 60 x 60 cm pose en deux bandes. Imitation pierre pour sol intérieur, grès cérame teinte Nooba beige 4158864 (type Saint Gobain - Arte deco*)
*Ou équivalent

i Le réfrigérateur, le lave-vaisselle, le four et le micro-ondes ne sont pas inclus à la livraison



Évier inox sous plan



Couleur Alaska, épaisseur 20 mm

CUISINE

Plan de travail en Quartz

- Composé de 94% de Quartz pur et de 6% de résine biologique.
- Un produit exceptionnel par sa dureté et par sa beauté.
- Aspect et effet naturel.
- Performances très supérieures grâce à sa grande durabilité.
- Soumis à un usage intensif.
- Résistant à la flexion, aux chocs, aux rayures, au glissement, à l'abrasion, chimique.



SALLE DE BAIN

Projection pour un T2

1. **Sèche serviette**
Électrique avec commande digitale, couleur blanche, ATLANTIC*
2. **Meuble avec vasque intégrée**
Meuble simple vasque 901 x 433 x 492 mm, plan résine, façade 2 tiroirs noyer strié, poignées filantes noires, CEDAM*
3. **Mitigeur de lavabo**
Finition chromé, avec tirette et vidage, HANSGROHE*
4. **Faïence vasque & douche**
Faïence sur le mur derrière la vasque : Mixit concept* beige 25 x 70 cm avec motif chevron, et modèle lisse pour douche et WC
5. **Miroir**
Miroir suspendu, fixations murales, CEDAM*
6. **Luminaire**
Applique lumineuse à LED, à fixer sur panneau du miroir, couleur noire, CEDAM*
7. **Douche**
Douche orientale chromée, bras de douche, thermostatique, HANSGROHE*
8. **Paroi de douche**
Porte pivotante avec partie fixe, NOVELLINI*
9. **Receveur de douche**
Extra plat en minéraux et résines à teneur en PET recyclé, PORCELANOSA*
80 x 120 cm, ou 90 x 100 cm, ou 80 x 100 cm
10. **WC suspendu**
Blanc, JACOB DELAFON*
11. **Commande WC**
En Quartz, couleur Alaska, SIAMP - SPHERE INGENIO*
12. **Sol**
Carrelage beige imitation pierre pour intérieur Grès cérame

*Ou équivalent



SALLE DE BAIN

① Meuble vasque de salle de bain

- Bois d'origine PEFC FSC
- Recyclage des chutes de production
- 4 critères d'exigence : Esthétique - Qualité - Fonctionnalité - Durabilité
- Design élégant

Collections : Attitude, gamme CASA en noyer, avec poignées en façade
Caractère, gamme ECHO en noyer, avec poignées filantes
Largeur : 90 cm - Effet suspendu - Fabrication française



② Receveur de douche biosourcé

- Matière éco-responsable
 - 75% de minéral naturel géo-sourcé
 - 25% de résine bio formée à partir de déchets plastiques (PET recyclé issu de l'économie circulaire)
- Résistant aux chocs et tâches
- Entretien et durabilité du produits : dommages de surface réparables
- Propriétés d'absorption du bruit
- Texture Silk et de couleur blanche ; cache-bonde inox inclus

PORCELANOSA

KRION Shell® Modèle Flow SILK blanc (120 x 90 cm)
Des produits design qui répondent aux exigences d'hygiène, de sécurité et de résistance du marché actuel.
Extra-plat fabriqué avec la technologie KRION Shell®, développé en interne par Kiron.

③ Miroir et luminaire

- Miroir Ovale, Anti bris
 - Miroir ovale 4mm sans cadre, avec crochets de fixation
 - Vide technique 18 mm - 50 cm - 500 x 900 x 22
- Éclairage
 - La durée de vie des LED est d'environ 40 000 heures.
 - LED 1 x 5W - Classe II, IP44 - Convertisseur intégré - Corps ABS noir mat



PARTIES PRIVATIVES

Projection d'une pièce de nuit (T2 et +)



PARTIES PRIVATIVES

Projection d'une pièce de nuit (T2 et +)

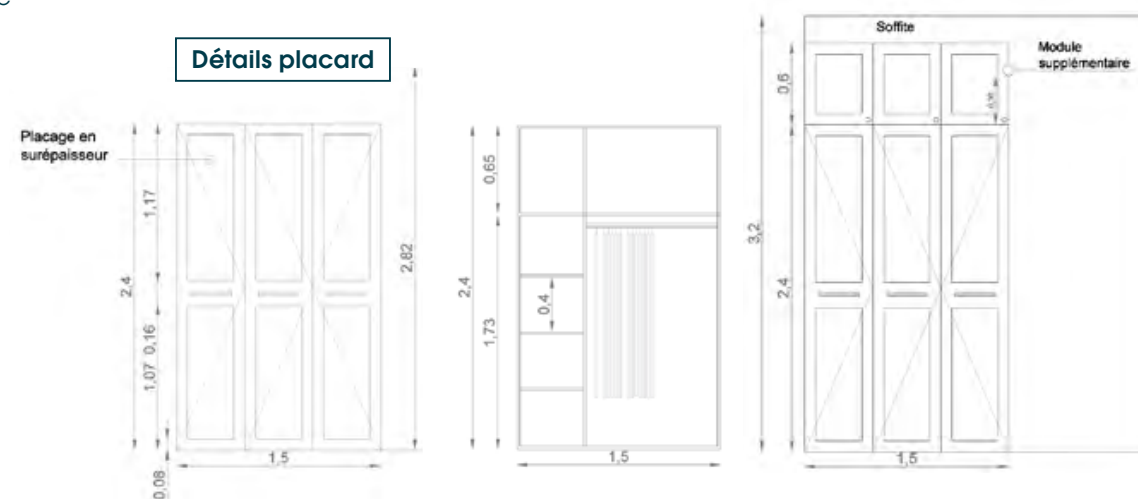
- Sol**
Restauration de sol existant ou mise en place de sol adapté au style architectural du projet : tomettes en terre cuites, parquet contrecollé en chêne ou grès cérame imitation pierre
- Portes de distribution**
Restauration des portes existantes.
Le cas échéant mis en place de porte avec décors 3 cadres moulurés et chambranle.
- Appareillage électrique**
Interrupteurs / prises blanc, SCHNEIDER ELECTRIC*
- Double tringle à rideau**
Si pas d'occultation, couleur beige grainé ou noir, SAINT MACLOU – FLAMAND*
- Rideau occultant**
Si pas d'occultation, couleur marron, SAINT MACLOU – ECLIPSE*
- Placard**
Couleur Dimitri de Farrow & Ball* – plaquage en surépaisseur. Ouverture à la française, portes peintes de la même couleur que les murs avec moulures en bois rapportées
 - Chambre principale : dim. L 150 x P 60 x H 210 (240 cm en cas de grande hauteur)
 - Chambre secondaire : dim. L 100 x P 60 x H 210 (240 cm en cas de grande hauteur)
 - Si hauteur sous plafond > 3 m 20, ajout d'un module supplémentaire de 60 cm de haut (voir schémas)

Murs, portes, plinthes et plafonds

Peinture avec nuancier Farrow & Ball*, contretypé avec peinture écologique ALGO ou UNIKALO*

Menuiseries intérieures

- Porte de distribution : modèle Themis*
- Butée de porte : acier inoxydable et caoutchouc, FIMET*
- Plinthe : 10 x 100 mm, standard lisse, en médium à peindre de la couleur des murs
- Poignée : finition chromé, FIMET*



i L'ensemble du mobilier n'est pas inclus à la livraison.
* Ou équivalent

PEINTURE

La solution déco-résponsable

- Peinture écologique, biosourcée composée d'une **résine végétale renouvelable à 95% biosourcée**.
- Peinture murale écologique et naturelle, véritable alternative aux peintures traditionnelles issues de la pétrochimie.

Pour le respect de l'environnement

- Sans substances dangereuses pour la couche d'ozone
- Sans pesticide
- Sans phtalates
- Sans métaux lourds

Pour la qualité de l'air & la santé

- Sans solvants
- Sans agent Cancérogène Mutagène et Reprotoxique
- Sans formaldéhyde
- Sans nanomatériau



i Peinture gamme Naé Note A+ sur les émissions en polluants volatils, par un taux de composants organiques volatiles en pot très faible (<1g/L) mais aussi par des certifications Zone Verte Excell et NF Environnement.



OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

- 4%

pour toute réservation
avant le 31 juillet 2026

**Étalement
de l'économie d'impôt
Malraux sur 5 années**

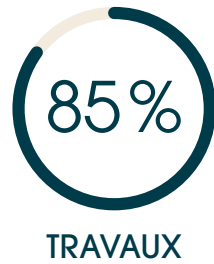


Rue Serpenoise

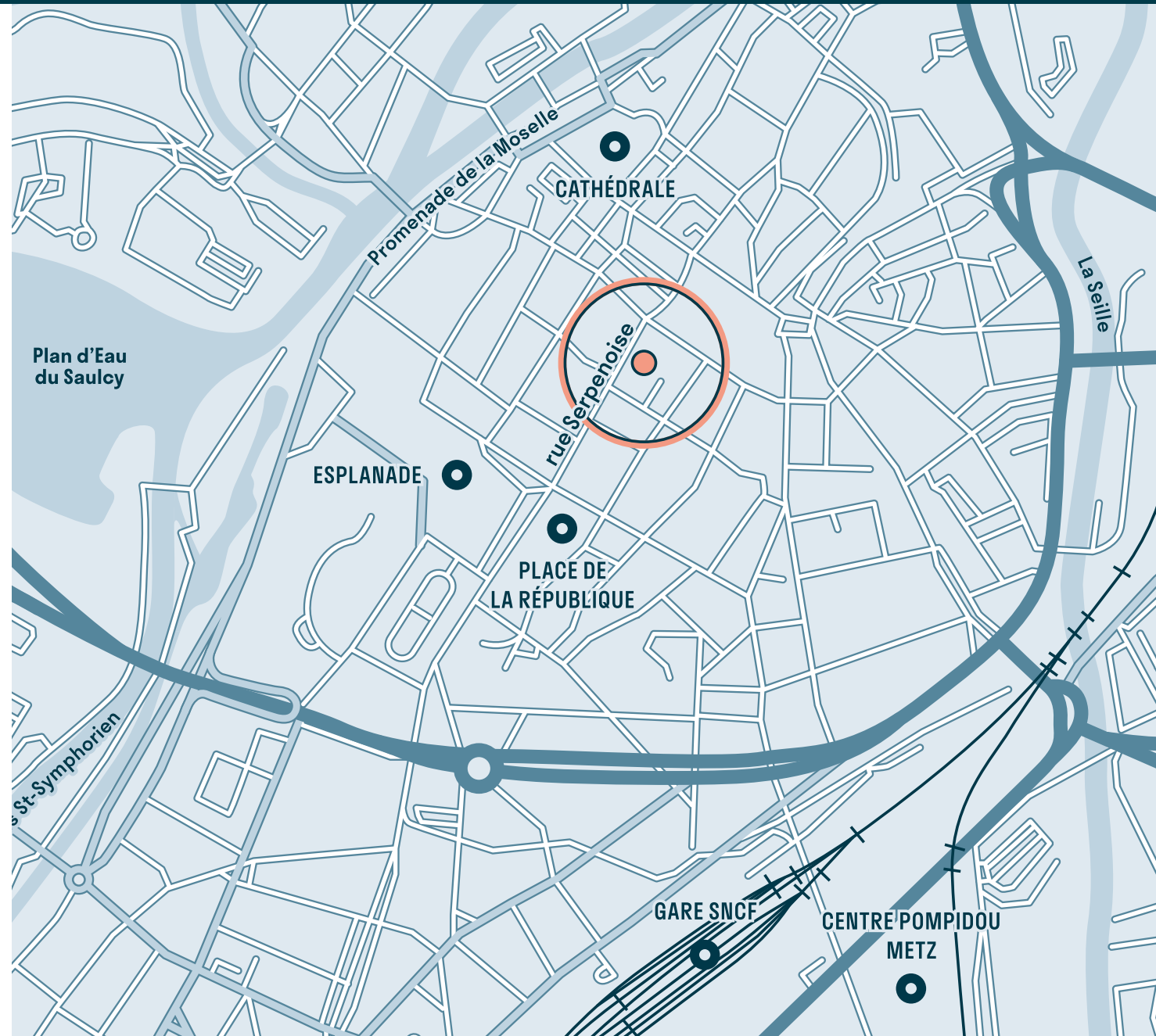
Typologie	Nombre de biens	Surfaces
T2	4	51,84 à 69,45 m ²
T3	2	58,88 à 80,62 m ²
T3 Duplex	1	60,42 m ²

RATIO TRAVAUX

À PARTIR DE
359 680 €



MALRAUX



STOCK À JOUR

Typologie	N° du lot	N° Copro	Niveau	Annexes	Statut	Surface (m ²)	Surface extérieure (m ²)	Surface Vendue* (m ²)	Prix Total Post offre	PV Surface Vendue	Prix Foncier Post offre	Prix Travaux Post offre	Prix Total Avant offre
T2	133	70	R+1	-	Stock	51,84	-	51,84	359 680 €	6 938 €	52 333 €	307 347 €	377 666 €
T2	229	90	R+2	-	Stock	52,36	-	52,36	360 734 €	6 880 €	52 486 €	308 247 €	378 764 €
T2	230	89	R+2	C28	Stock	52,40	-	52,40	364 974 €	6 965 €	53 103 €	311 871 €	383 181 €
T3 Duplex	323 2	-	R+3	C04	Stock	60,42	-	60,42	405 869 €	6 717 €	59 053 €	346 816 €	427 280 €
T2	018	239	RDC	-	Stock	61,68	-	61,68	417 716 €	6 703 €	62 479 €	355 237 €	438 121 €
T3	323 1	-	R+3	-	Stock	58,88	42,12	63,38	425 732 €	6 717 €	61 944 €	363 788 €	447 970 €
T3	024	-	RDC	-	Stock	80,62	19,41	85,12	431 731 €	5 072 €	62 816 €	368 915 €	454 220 €

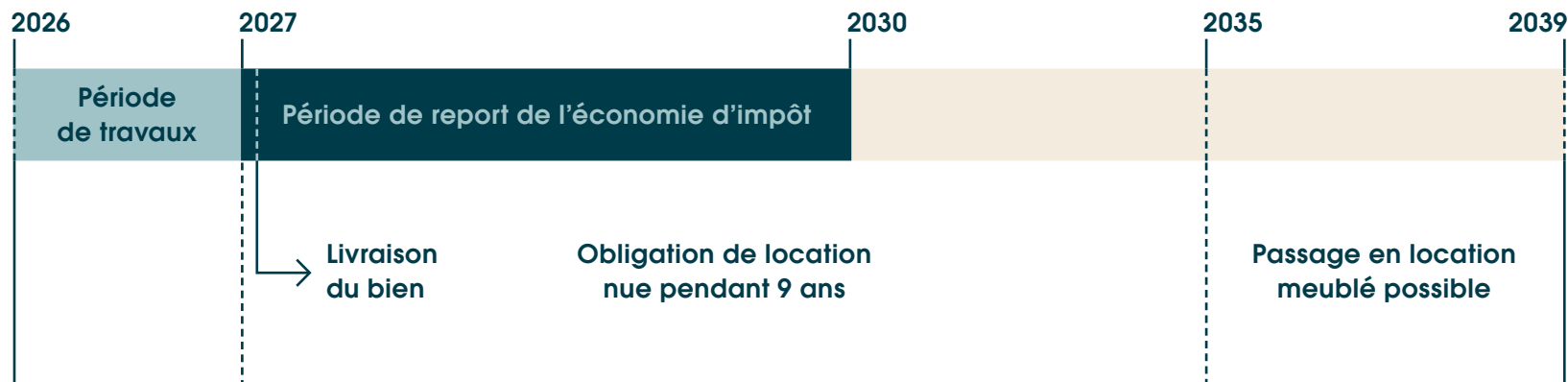
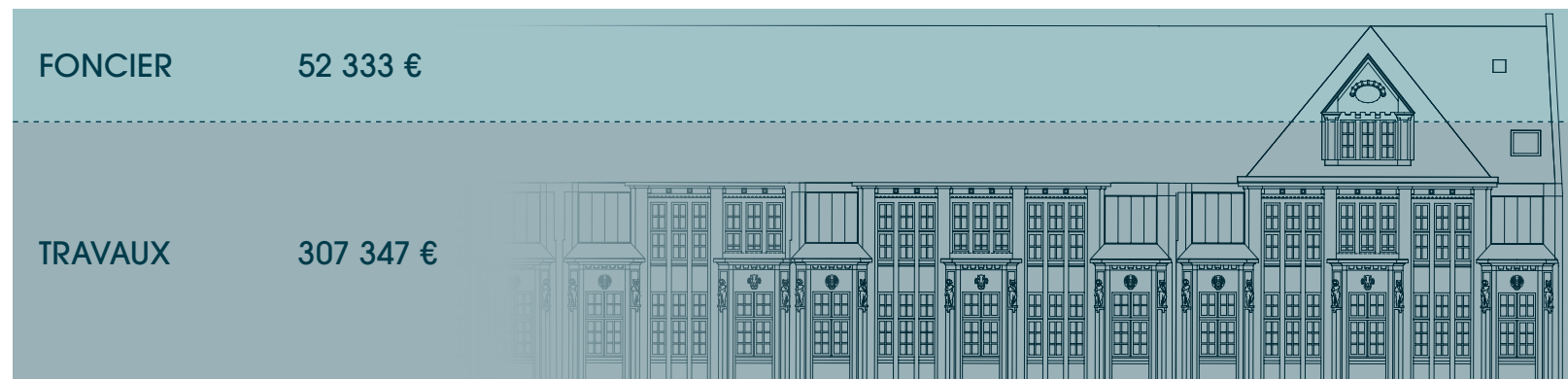
MALRAUX

Réduction d'impôt de 30% du montant des travaux de réhabilitation. Jusqu'à 120 000 € sur 4 ans

PROFIL INVESTISSEUR : 2 PARTS FISCALES

Revenu global 110 000 € | Impôt : 19 304 €

Acquisition de l'appartement 133 : **359 680 €**



Sur 4 ans	Proportion de travaux réalisés	Économies d'impôts
2026	52 333 €	18 440 €
2027	52 333 €	18 440 €
2028	52 333 €	18 440 €
2029	52 333 €	18 440 €

Économie d'impôt global

92 204 €



Soit **26%**
de l'investissement

LOT 133 – T2

1^{er} étage

Part Foncier
52 333 €

Part Travaux
307 347 €

~~**377 666 €**~~



359 680 €

Appartement traversant Est / Ouest
Aménagement mobilier sur mesure
Grandes ouvertures
Espace télétravail
Vue sur patio végétalisé



Économie d'impôt : 92 204 €



Surface : **51,84 m²**

LOT 229 – T2

2^e étage

Part Foncier
52 486 €

Part Travaux
308 247 €

~~**378 764 €**~~



360 734 €

Appartement traversant Est / Ouest
Aménagement mobilier sur mesure
Grandes ouvertures
Espace télétravail
Vue sur patio végétalisé



Économie d'impôt : 92 474 €



Surface : **52,36 m²**

LOT 230 – T2

2^e étagePart Foncier
53 103 €Part Travaux
311 871 €~~**383 181 €**~~**364 974 €**

Belles hauteurs sous plafond : 2,80 m
Appartement traversant
Grandes ouvertures
Vue sur patio végétalisé

**Économie d'impôt : 93 561 €**Surface : **52,40 m²**

LOT 323 2 – T3 DUPLEX

3^e - 4^e étage

Part Foncier
59 053 €

Part Travaux
346 816 €

~~**427 280 €**~~



405 869 €

Villa sur le toit
Belles hauteurs sous plafond
Exposition Est-Ouest
Espace de télétravail



Économie d'impôt : 104 044 €



Surface : **60,42 m²**

LOT 323 1 – T3

3^e étage

Part Foncier
61 944 €

Part Travaux
363 788 €

~~**447 970 €**~~



425 732 €

Villa sur le toit

Belles hauteurs sous plafond

Appartement lumineux

Espace vie, séjour, terrasse exposés Sud

Espace extérieur : 42,12 m²



Économie d'impôt : 109 136 €



Surface : **63,38 m²**

LOT 018 – T2

Rez-de-chaussée

Part Foncier
62 479 €

Part Travaux
355 237 €

~~438 121 €~~



417 716 €

3 voûtes plein cintre
protégées par les Bâtiments de France

Belles hauteurs sous plafond

- Séjour / cuisine : 3,56 m
- Chambre : 3,61 m

Vue sur dégagée sur le jardin végétalisé



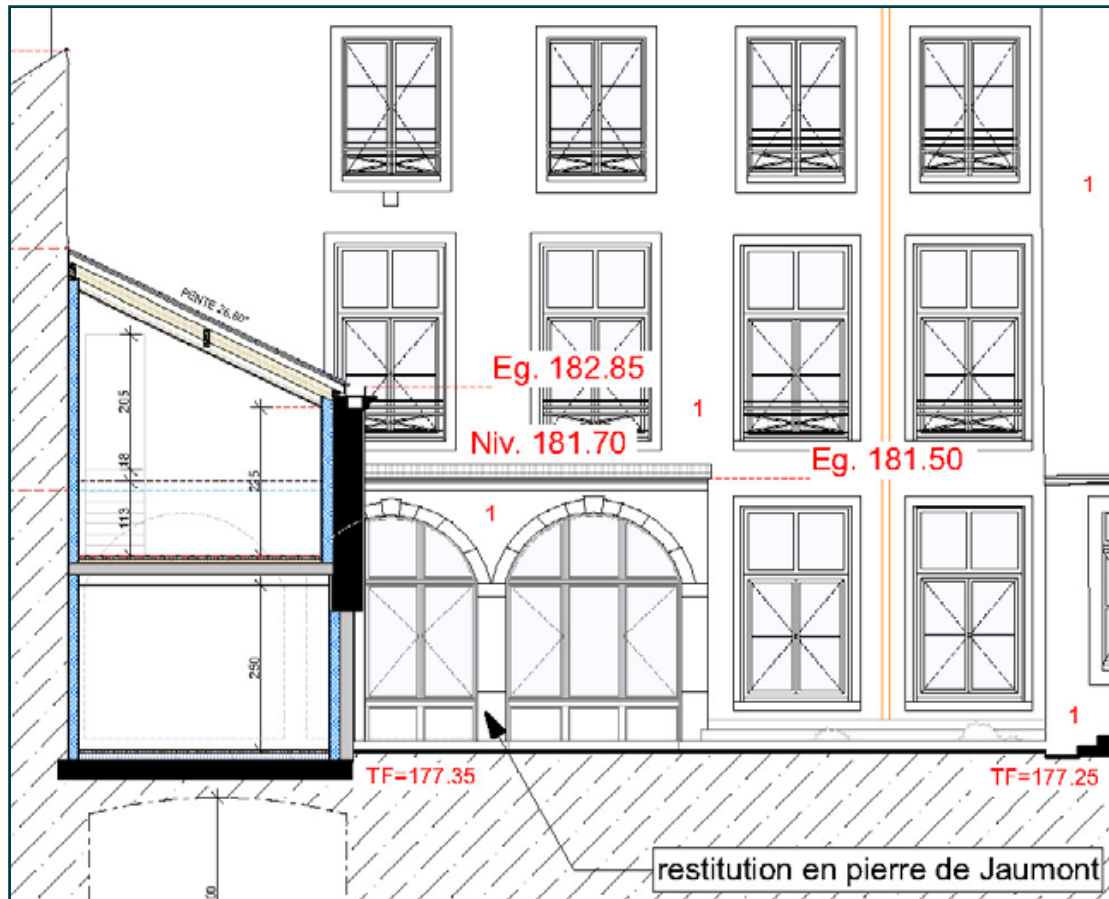
Économie d'impôt : 106 571 €



Surface carrez : **61,68 m²**

LOT 018 – T2 *(suite)*

Façade Sud-Ouest, cour Tête-d'Or



Plan de façade Sud-Ouest, cour Tête-d'Or



LOT 024 – T3

Rez-de-chaussée

Part Foncier
62 816 €Part Travaux
368 915 €~~**454 220 €**~~**431 731 €**

Appartement traversant et lumineux
6 grandes fenêtres
Belles hauteurs sous plafond : 2,80 m²
Jardin privatif : 19,41 m²

**Économie d'impôt : 110 674 €**

Surface : **80,62 m²**
Surface extérieure : **19,41 m²**

PARTENARIAT CITYA DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER



Citya Développement Immobilier
s'engage **de façon ferme**
sur les **valeurs locatives transmises.**

Loyers garantis



Perspective extérieure, villa sur le toit - terrasse

ÉTUDE LOCATIVE CITYA

2 PIÈCES

N° du lot	Niveau	Surface habitable (m ²)	Surface Cave (m ²)	Terrasse	Parking	Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²
133	R+1	51,84	-	-	-	840 €	-	840 €	16,2
229	R+2	52,36	-	-	-	840 €	-	840 €	16,0
230	R+2	52,4	5,23	-	-	840 €	-	840 €	16,0
018	RDC	61,6	-	-	-	880 €	-	880 €	14,3

3 PIÈCES

N° du lot	Niveau	Surface habitable (m ²)	Surface Cave (m ²)	Surface Terrasse (m ²)	Parking	Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²
323 B	R+3 - R+4	60,42	-	-	-	870 €	-	870 €	14,4
323 A	R+3	58,88	-	42,12	-	1 070 €	-	1 070 €	18,2
024	RDC	80,62	-	-	-	1 150 €	-	1 150 €	14,3

MARCHÉ LOCATIF MESSIN

LOCATIF GRAND STANDING NEUF - METZ

Prix m² de location Moyen Grand Standing Neuf

Toutes typologies confondues
Valeurs vénales des notaires 2025

21 € / m² / mois

Le marché locatif messin a été limité artificiellement par la livraison d'opérations neuves ayant des loyers plafonnés dans le cadre du dispositif Pinel.

De plus ces opérations neuves sont souvent situées en périphérie de l'hyper cœur de ville protégé, et ne propose pas les prestations proposées par Nouveau Siècle (belles hauteurs sous plafond, jardins, terrasses, sol chauffant rafraichissant, conciergerie..).

VOICI LES ÉLÉMENTS QUI CONFIRMENT CETTE TENDANCE

- L'ensemble des opérations neuves ont été livré et loué
- Fin du dispositif Pinel
- Pénurie de logement de standing en cœur de ville
- Augmentation des taux Bancaire
- Normes d'octroi de crédit de plus en plus contraignant condamnant une grande partie de la population à louer
- Diminution significative des primo accédants
- Loi climat et résilience qui exclue chaque année des milliers de logement du marché locatif
- Demande locative croissante en cœur de ville / offre immobilière locative décroissante : augmentation significative de la valeur locative

Nous nous engageons sur des prix fermes et définitifs, ainsi que sur une date contractuelle de livraison, en VIR et ASL

CONTRAT NOUVEAU SIÈCLE

INVESTISSEMENT SÉCURISÉ

S'ENGAGER SUR DES PRIX FERMES ET DÉFINITIFS

Ainsi que sur des délais de livraison contractuels, grâce à l'expertise et aux 70 ans d'expérience du Groupe Bouygues.

ÊTRE ACCOMPAGNÉ À CHAQUE ÉTAPE

Avec notre offre servicielle complète: aide à la gestion fiscale, aide aux réponses à l'administration, mise en place d'un syndic de copropriété, accompagnement dans la gestion locative.

SÉCURISER LE MONTAGE FISCAL

Par nos services juridiques et cabinet d'avocats, qui certifient la fiscalité de nos projets.



LOGEMENTS UNIQUES

MAGNIFIER CHAQUE ESPACE

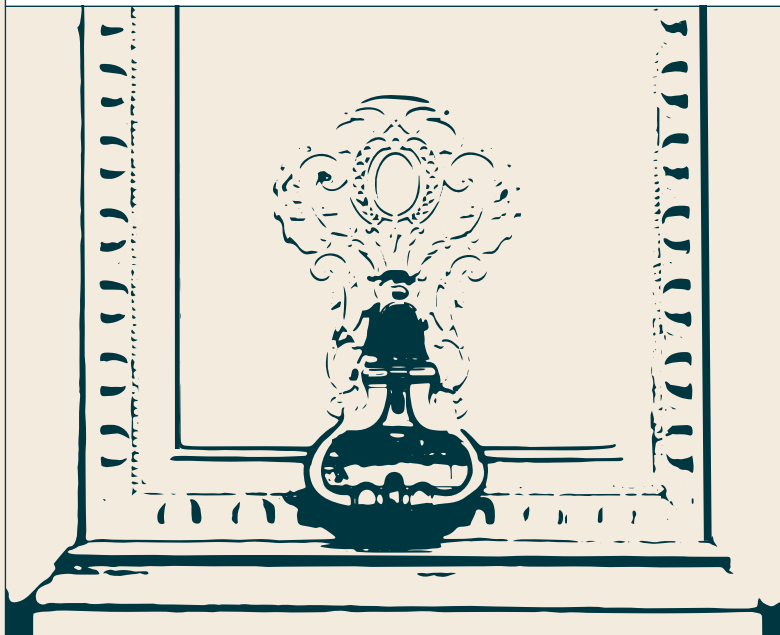
Le cahier des charges des prestations de Nouveau Siècle est le fruit du travail d'un décorateur d'intérieur afin de vous offrir un confort et un bien-être optimum.

S'ENTOURER DES MEILLEURS PROFESSIONNELS

Architectes du patrimoine, artisans qualifiés, autant de savoir-faire précieux pour rénover nos logements en proposant les plus hauts niveaux d'excellence.

RESPECTER L'HISTOIRE DES LIEUX

En continuant de l'écrire aujourd'hui, par le choix de matériaux plus beaux et vertueux, comme la pierre de taille, le bois, ou la ferronnerie.



ENVIRONNEMENT

GARANTIR UN HAUT NIVEAU DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

En proposant un diagnostic de performance énergétique de niveau D minimum sur tous nos logements sauf contraintes patrimoniales exceptionnelles.*

S'ENGAGER POUR LE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX

En effectuant un diagnostic Produits-Équipements-Matériaux-Déchets sur chaque projet, pour évaluer ce qui peut être réutilisé, ou orienté vers une filière de réemploi.

CRÉER DES ÉCRINS DE NATURE

Avec des écologues, des paysagistes, pour intégrer le projet dans son environnement, protéger la faune, la flore, et favoriser la biodiversité locale.

*Sous réserve des prescriptions de la DRAC et des ABF



SIX MÉTIERS DANS QUATRE PÔLES D'ACTIVITÉS



En 2023 → Chiffre d'affaires : **56 Md€** → ≈ **200 000** collaborateurs

BOUYGUES IMMOBILIER

PROMOTEUR PURE-PLAYER GÉNÉRALISTE



DIRECTION GÉNÉRALE



Yannick Bigeard
DIRECTEUR GÉNÉRAL

DIRECTION COMMERCIALE



Alexandre D'Abbundo
DIRECTEUR COMMERCIAL
a.dabbundo@nouveau-siecle.com
06 70 94 56 73



Mai Thu Van Lerberghe
**RESPONSABLE COMMERCIALE
PRESCRIPTION - SECTEUR OUEST**
mt.vanlerberghe@nouveau-siecle.com
06 60 57 74 98



Clément Grimont
**RESPONSABLE COMMERCIAL
PRESCRIPTION - SECTEUR EST**
c.grimont@nouveau-siecle.com
06 85 90 35 90

DIRECTION MARKETING & COMMUNICATION



Lola Romeo
**RESPONSABLE COMMUNICATION
& MARKETING**
l.romeo@nouveau-siecle.com
06 58 43 92 43

DIRECTION DU MONTAGE & PRODUCTION



Romain Cordelier
DIRECTEUR MONTAGE & PRODUCTION
r.cordelier@nouveau-siecle.com
06 64 40 17 22



Coralie Dreux
RESPONSABLE TECHNIQUE CONCEPTION
c.dreux@nouveau-siecle.com
06 60 75 13 76



Lucie Falcotet
RESPONSABLE DE PROJETS
l.falcotet@nouveau-siecle.com
07 61 73 31 76



Pierre Pointcheval
INGÉNIEUR PATRIMOINE
p.pointcheval@nouveau-siecle.com
06 98 50 98 32

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT



Matthieu de la Tousche
DIRECTEUR SUD-EST
m.delatousche@nouveau-siecle.com
06 64 82 24 15



Grégoire Commelin
ALTERNANT DÉVELOPPEMENT
g.commelin@nouveau-siecle.com
06 98 87 41 50

DIRECTION RELATION CLIENTS



Marine Dordet
RESPONSABLE RELATION CLIENTS
m.dordet@nouveau-siecle.com
06 65 80 52 58



Hugo Torres
**ALTERNANT RELATION CLIENTS
& COMMERCIAL**
h.torres@nouveau-siecle.com
07 63 85 71 28

UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN

1

Développement
et montage
des opérations

2

Élaboration
d'un projet
d'investissement

3

Travaux de
réhabilitation

4

Livraison

5


Gestion locative

6

Syndic de
copropriété

7

Aide à la
déclaration
fiscale



**NOUVEAU
SIÈCLE**

INFORMATIONS UTILES

www.nouveau-siecle.com

Connectez-vous à votre **Espace Partenaires** pour découvrir en détail l'ensemble de nos projets.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous communiquer le carnet de plans et la grille de prix.

CONTACT

Alexandre d'Abbundo
Directeur commercial national
a.dabbundo@nouveau-siecle.com
06 70 94 56 73

COMMERCIAUX

Clément Grimont
**Direction Commerciale
et Prescription régionale Est**
c.grimont@nouveau-siecle.com
06 85 90 35 90

Mai Thu Van Lerberghe
**Direction Commerciale
et Prescription régionale Ouest**
mt.vanlerberghe@nouveau-siecle.com
06 60 57 74 98



MÉDIATION

Conformément à l'article L 616-1 du code de la consommation, le consommateur est informé par le professionnel qu'il a la possibilité, en cas de contestation, de recourir à la procédure de médiation de la consommation en saisissant le médiateur MEDIMMOCONSO par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant - 78400 Chatou ou depuis son site internet www.medimmoconso.fr.

MENTIONS LÉGALES - DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier est la différence négative entre les revenus fonciers d'une part et les charges déductibles fiscalement d'un investissement immobilier, d'autre part. En vertu de l'article 156,1 3° du Code général des impôts, les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation peuvent imputer les déficits occasionnés par ces dépenses sur leurs revenus globaux, dans certaines limites et sous certaines conditions.

Le propriétaire doit louer nu et de manière permanente (la location meublée est exclue) le bien objet de travaux, jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de l'imputation des déficits fonciers.

Le régime d'imputation du déficit foncier sur le revenu global concerne les revenus fonciers provenant de tous les immeubles, urbains ou ruraux, qu'ils soient possédés directement par une personne physique ou par une société fiscalement transparente : société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI). Sont admis en déduction des revenus fonciers, pour la détermination du revenu foncier imposable :

- Les dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire.
- Les primes d'assurance.
- Les provisions pour dépenses, comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété ; les charges locatives, si vous n'êtes pas parvenu à les récupérer auprès du locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ.

- Les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ainsi que des dépenses pour lesquelles le propriétaire bénéficie du crédit d'impôt sur le revenu prévu à l'article 200 quater (réduction d'impôt pour travaux liés à la consommation énergétique des bâtiments) ou de celui prévu à l'article 200 quater A.
- Les impôts, autres que celles incombant normalement à l'occupant, perçus au profit des collectivités territoriales, il s'agit principalement de la taxe foncière.
- Les intérêts d'emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés.
- Les frais de gestion, majorés, lorsque ces dépenses sont effectivement supportées par le propriétaire, des frais de rémunération des gardes et concierges, des frais de procédure et des frais de rémunération, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles.
- L'indemnité d'éviction ou de relogement d'un locataire.

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers, l'année de leur paiement, et s'ils excèdent ces derniers, sont reportables à hauteur de 10 700 € sur le revenu global. L'excédent éventuel est reportable 10 ans sur les revenus fonciers à venir. La limite d'imputation est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés possédés par un même contribuable et les membres de son foyer fiscal. L'imputation du déficit foncier sur les revenus fonciers, puis sur les revenus globaux dans la limite de 10 700 €, n'est comptabilisée ni comme une réduction d'impôt, ni comme un crédit d'impôt. Elle n'est également pas soumise au plafonnement des niches fiscales.

Les informations fiscales présentes sur cette page sont génériques et concernent les investisseurs qui ont leur résidence fiscale en France. Elles n'ont pas un caractère exhaustif et ne traitent pas tous les cas particuliers. Ces informations n'ont pas la valeur d'un conseil personnalisé. La fiscalité peut évoluer dans le temps et si les

avantages fiscaux accordés lors d'un investissement ont un caractère définitif, le régime fiscal applicable au dénouement de l'investissement peut toujours évoluer, favorablement ou défavorablement à l'investisseur.

MENTIONS LÉGALES - MONUMENTS HISTORIQUES

Entré en vigueur le 31 décembre 1913, le dispositif fiscal des « Monuments Historiques » a pour but de favoriser la restauration des biens d'une grande valeur architecturale, historique ou artistique.

Ce régime fiscal s'applique :

- Aux immeubles classés ou inscrits Monuments Historiques.
- Aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du Patrimoine sur avis favorable du service départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- Aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier qui ont été agréés par le Ministre de l'Économie et des Finances, et ouverts au public (50 jours par an dont 25 jours fériés entre avril et septembre inclus ou 40 jours pendant les mois de juillet, août et septembre).

Il permet aux contribuables domiciliés en France possédant un des biens visés ci-dessus de déduire de leur revenu foncier l'ensemble des dépenses de travaux réalisés dans le cadre d'une restauration et liés à l'entretien et aux réparations de ce bien. Le déficit ainsi créé est déductible du revenu imposable, sans limitation.

Pour pouvoir en bénéficier, les conditions suivantes doivent être remplies :

- Le bien doit être conservé pour une durée minimum de 15 ans à compter de son acquisition.
- Le bien doit être loué nu au moins jusqu'à la fin de la 3^e année suivant l'imputation du déficit foncier sur le revenu global.
- L'immeuble en copropriété dans lequel le bien est situé doit être à usage d'habitation après travaux à concurrence d'au moins 75% de sa surface.

- Les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale de travaux ou d'une déclaration d'utilité publique.
- Les travaux doivent être suivis et validés par un Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le non-respect des conditions d'éligibilité au bénéfice de ce régime est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. Le plafond des niches fiscales ne s'applique pas.

Les informations fiscales présentes sur cette page sont génériques et concernent les investisseurs qui ont leur résidence fiscale en France. Elles n'ont pas un caractère exhaustif et ne traitent pas tous les cas particuliers. Ces informations n'ont pas la valeur d'un conseil personnalisé. La fiscalité peut évoluer dans le temps et si les avantages fiscaux accordés lors d'un investissement ont un caractère définitif, le régime fiscal applicable au dénouement de l'investissement peut toujours évoluer, favorablement ou défavorablement à l'investisseur.

Conception-rédaction : Nouveau Siècle
Création graphique : Marine Klug
Architecte : GHA Architectes
Perspectives : Kokonaf, Hive & Co et LD3D
Plans : Florence Coutry & GHA Architectes
Photos : Air2D3

NOUVEAU SIÈCLE

Vivre l'histoire de demain

Nouveau Siècle propose une vision inédite de la réhabilitation de sites patrimoniaux et de monuments historiques : rénover, avec le plus grand respect de l'architecture d'hier, pour permettre à la vie de demain de s'y épanouir.

Admiratives et respectueuses du patrimoine bâti, ses équipes souhaitent dresser un pont entre les histoires exceptionnelles, les aspirations d'aujourd'hui et les usages de demain.

Main dans la main avec les villes et avec le concours des conservateurs des Monuments Historiques ainsi que les architectes des bâtiments de France, Nouveau Siècle s'engage à préserver et valoriser ce patrimoine pour ranimer ces lieux de vie, au cœur des villes.

contact@nouveau-siecle.com
www.nouveau-siecle.com

Bouygues
Immobilier 