

LOI MALRAUX

100 % des travaux de rénovation déductibles
du revenu global de l'investisseur

16, rue de l'horloge
08200 SEDAN



CARACTERISTIQUES

5 appartements de type F2 à F4 duplex
Surfaces comprises entre 51m² et 108m²
Prix du foncier à partir de 41 900 euros

Document non contractuel

Investir en loi Malraux

Les propriétaires d'un immeuble situé dans un secteur éligible à la loi Malraux (Secteurs sauvegardés et Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager - Z.P.P.A.U.P.) peuvent imputer l'intégralité de leurs déficits fonciers, résultant de leurs dépenses de restauration immobilière, sur leur revenu global et ce, sans aucune limite.

Le propriétaire doit s'engager à mettre le bien en location nue pendant 6 ans, à usage d'habitation principale. La location doit être effective dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

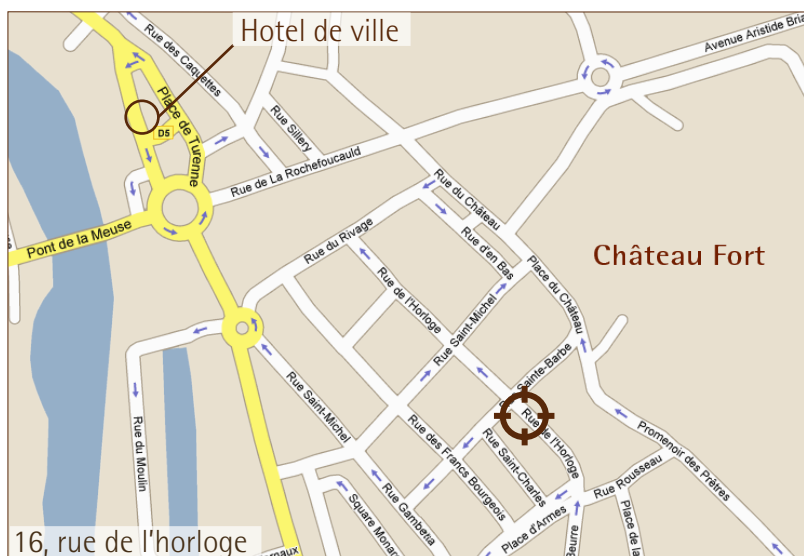


SEDAN

Proche de la frontière belge et du Luxembourg, Sedan est une ville aux influences pluriculturelles qui a toujours eu une grande importance stratégique. Témoin d'un passé glorieux et tourmenté, son patrimoine lui a valu de recevoir le label «Ville d'Art et d'Histoire».

Coeur d'une agglomération de 30 000 habitants, Sedan reste une ville très symbolique des Ardennes. La sous-préfecture du département est aussi une étape touristique majeure de la vallée de la Meuse, dont les boucles ont donné naissance aux splendides paysages du massif des Ardennes. Le sanglier, emblématique des giboyeuses forêts ardennaises, se retrouve un peu partout dans la ville et son château fort est le plus vaste, le mieux préservé de cette région parsemée de forteresses.

L'autoroute A34, récemment construite, place dorénavant Sedan à mi-chemin de l'axe Paris-Cologne soit à 2h30 de la capitale. Distance qui a été encore réduite avec l'arrivée, en 2007, du TGV qui a permis de relier Sedan à Paris en seulement 1h45. Avec par ailleurs Bruxelles à moins de 2h de route et Luxembourg à 1h, Sedan se profile comme un futur noeud de communications essentiel pour l'Europe. La ville s'y prépare en développant ses zones d'activité et en réaménageant son centre ville via un projet urbain programmé sur 10-15 ans.



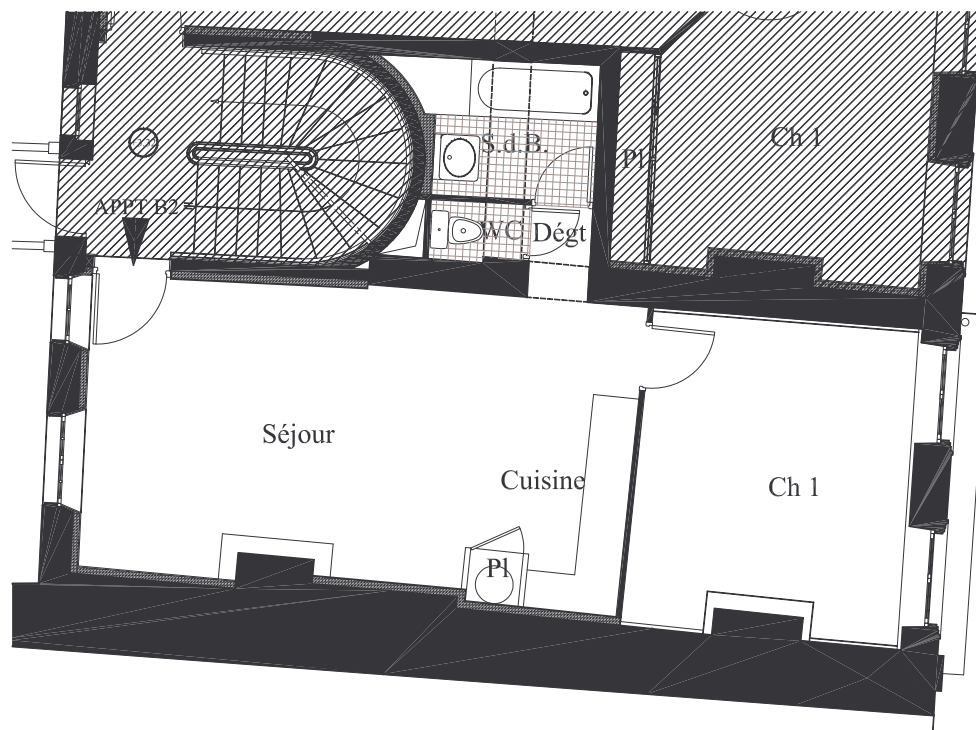
Document non contractuel

AIDES ET SUBVENTIONS

pour réhabilitation à Sedan

L'Etat, par l'intermédiaire de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de Habitat), accorde des subventions aux propriétaires privés qui réalisent des travaux d'amélioration dans les logements destinés à la location. Ces aides et subventions, d'un montant non négligeable, sont cumulables avec les avantages fiscaux accordés par la loi Malraux

Dernier lot au 10 octobre 2011

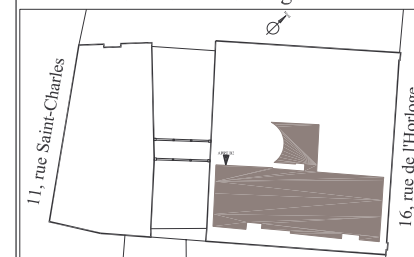


16, rue de l'Horloge
11, rue Saint-Charles
Département des Ardennes
SEDAN

B2

Type F2

Plan de niveau - 1er étage



Proposition d'aménagement
Indice A

Surface existante avant travaux:
Surface Carrez : 51.94 m²
Surface Plateau : 51.94 m²
Surface Plateau à +1.40 : 51.94 m²



Carte T1781
CIF n° A282600
ORIAS n° 07 035 671

Cabinet fiscal Urios André
Docteur en droit, Conseil patrimonial

76 allées Jean Jaurès, 31000 Toulouse
05 61 63 78 26 / urios@actifplus.fr

Document non contractuel

"Le présent plan exprime la figure et les dispositions générales de l'appartement. Celles-ci sont susceptibles de variations en fonction des nécessités techniques et sous réserve d'accords des services d'urbanisme et de patrimoine bâti."