ruedesvictoires.fr
immobilier sur mesure

_ 21 RUE BLANQUI _

_ 66 000 PERPIGNAN _

Descriptif synthétique

Chez Rue des Victoires, nous pensons qu'un projet immobilier s'apprécie selon trois critères : L'emplacement, sa qualité et son coût de revient. Nous vous proposons de découvrir notre grille de lecture de ce projet.

EMPLACEMENT

Perpignan

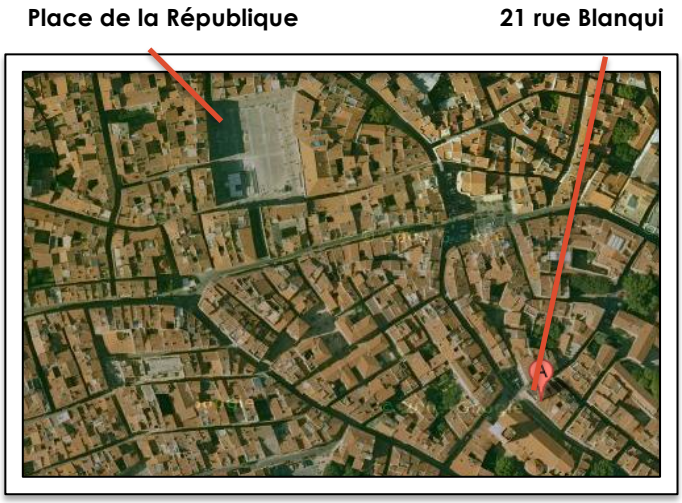
Les chiffres clés

- Préfecture des Pyrénées-Orientales
- 2ème agglomération et 2ème aire urbaine de la région Languedoc-Roussillon
- 286 000 habitants dont 116 000 habitants intra muros
- 3ème croissance démographique la plus importante de France
- Environnement privilégié entre le littoral méditerranéen, la chaine des Pyrénées et l'Espagne (20 minutes)
- 1ère plateforme maraichère d'Europe
- activité touristique dynamique
- 1 500 entreprises – 24 000 emplois
- 12 000 entreprises – 80 000 emplois dans l'agglomération
- 10 000 étudiants dont 30% d'étrangers
- Gare TGV qui dessert quotidiennement et directement : Lyon, Paris, Bruxelles, Barcelone
- Prolongement de la ligne TGV entre Barcelone et Perpignan en cours

Le bien

Situé au 21 rue Blanqui dans l'hyper centre-ville de Perpignan :

- hyper centre-ville
- dans le secteur sauvegardé
- au cœur du secteur piétonnier et commerçant
- à côté du Palais de Majorque, centre touristique convoité



QUALITÉ

Une réhabilitation soignée

- Jardin suspendu
- Cour intérieure et coursive
- Triple exposition Sud, Ouest et Nord

COUT DE REVIENT

Le prix

Avant avantage fiscal le cout de revient d'acquisition + travaux s'établit autour de 4 000 € par mètre carré. C'est plutôt élevé pour Perpignan mais l'éligibilité à la loi Malraux en secteur sauvegardé couplé à un rapport foncier / travaux exceptionnel de 25% / 75% permettra aux investisseurs les plus fortement fiscalisés de réaliser une économie d'impôts sur le revenu d'environ 1 000 € / m2 sur 4 ans !

Dans ces conditions, le cout de revient serait inférieur à 3 000 € / m2, cela reste cher, en tous cas plus cher que le marché Perpignanais mais cela peut être justifié par la qualité technique et l'emplacement exceptionnels de cet hôtel particulier.

La fiscalité

Les dispositifs fiscaux éligibles sont :

- Malraux
- Déficit foncier
- Scellier ancien et Scellier ancien intermédiaire
- Borloo ancien
- Micro-foncier

Le cumul de plusieurs dispositifs est possible, permettant d'optimiser l'impact fiscal en fonction de la situation de l'investisseur et de ses objectifs.

Une question, des interrogations ?

N°Azur 0 811 262 242
PRIX APPEL LOCAL

contact@ruedesvictoires.fr