

ANTHRACITE



PATRIMOINE

Port des Catalans

NARBONNE



DEFICIT FONCIER / DENORMANDIE

OCCITANIE

Située dans le sud de la France, l'Occitanie est aujourd'hui un site idéal dans le domaine du tourisme et de l'économie.

Son climat, sa situation géographique, sa culture du bien-vivre et son dynamisme économique en font une région recherchée pour un cadre de vie idéal.

L'occitanie possède une excellente qualité de vie, ce qui attire de nombreux habitants chaque année. Elle accueille plus de 240 000 étudiants dans ses 35 universités et grandes écoles. Cela permet à Montpellier et Toulouse par exemple de devenir des villes étudiantes réputées.

Il s'agit en plus de la 2e plus grande région de France avec près de 5,77 millions d'habitants. Investir en Occitanie vous fera profiter de sa réussite économique. Celle-ci repose sur la tradition, mais aussi les nouvelles technologies. On peut ainsi y trouver des emplois dans le monde de l'agriculture ou de l'agroalimentaire, mais également dans la mécanique et la robotique. D'ailleurs, l'aérospatiale et le numérique représentent les secteurs clés de l'Occitanie avec des employeurs tels qu'Airbus et le géant de l'informatique Dell.



1^{ère}
Région en nombre
de résidences secondaires

2^{ème}
Plus grande
région de France

1^{ère}
Région thermale
avec plus d'1 million de
prestations bien-être

1^{ère}
Région en nombre
d'établissements labellisés
Qualité Tourisme

8 sites
Inscrits au
patrimoine mondial
de l'Unesco



3000

heures de soleil par an

2500

ans d'histoire
(Via Domitia, l'Horreum,
l'Abbaye de Fontfroide)

5

kilomètres de plage

1

Patrimoine de l'UNESCO
(Canal de la Robine)



UNE ADRESSE UNIQUE

Avec plus de 3000 heures de soleil par an, de longues plages de sables fins (espaces naturels protégés à 5 min du centre-ville) et le canal de la Robine classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 1996. Une atmosphère à la fois touristique et populaire s'exhale agréablement des ruelles de la vieille ville.

Rendez-vous à Narbonne-Plage pour profiter des cinq kilomètres de plages de sable fin et du port de plaisance, d'où l'on accède en traversant le Massif de la Clape. De grands espaces pour des activités en toute liberté et en toute sécurité. Que ce soit en vélo, à pied, en roller, seule, en famille ou entre amis, la promenade du front de mer offre un cadre idyllique.



CLIMAT CHALEUREUX
en moyenne
3000 heures
d'ensoleillement
par année



PATRIMOINE VÉGÉTAL



**ÉVÈNEMENT
CULTURELS ET FESTIFS**



**RICHE OFFRE DE
TRANSPORT EN COMMUN**

UN PATRIMOINE VILLE D'EXCELLENCE

Ses plus de 2000 ans d'histoire expliquent mieux que personne pourquoi flâner dans les rues de la ville est un véritable voyage dans le temps, dont les pavés polis de la Via Domitia sont les premiers témoins.

Le centre historique et le quartier de la Cité sont les deux quartiers du centre-ville, séparés par le Canal de la Robine, et recèlent de vestiges de l'Antiquité, du Moyen-âge, de la Renaissance, et de l'âge d'or viticole de la fin du 19ème siècle.

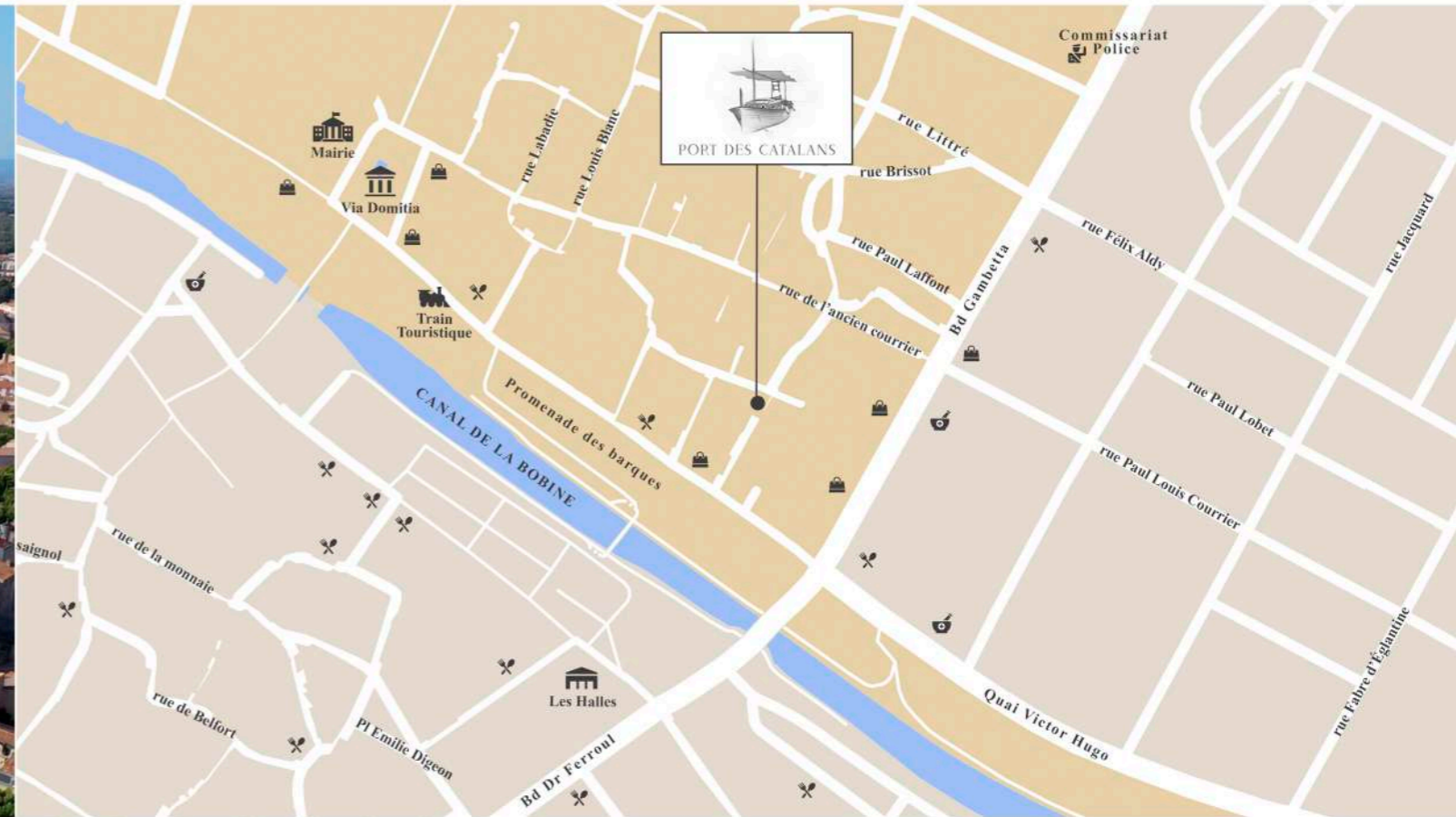
La rue Jean-Jaurès, la Place de l'Hôtel de Ville, le cours de la République et le cagnard de Cité sont des zones piétonnes où l'on peut flâner au gré des boutiques, des monuments historiques et des petits cafés de quartier.

SITUATION DE L'IMMEUBLE

PORT DES CATALANS



TOUTES LES COMMODITÉS A PROXIMITÉ DE LA RÉSIDENCE



*Situé dans un quartier calme au bord
du Canal de la Robine et en plein coeur du centre-ville.*

Le quartier du centre historique témoigne de la richesse de la cité antique. Ce secteur garde la trace de son illustre passé avec ses ruelles typiques et ses façades étonnantes. Au cœur de la place, se trouve les vestiges de la Via Domitia qui rappelle la prestigieuse histoire romaine de Narbonne. Détendez-vous sur les terrasses de nombreux cafés et restaurants qui jalonnent la promenade des Barques.



Les Halles



- Au cœur du secteur sauvegardé de Narbonne
- Dans un quartier dynamique où les commerces, restaurants
- proximité immédiate des principales lignes de transports en commun
- Au pied du Canal de la Robine, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Equipements culturels : théâtres, musées, cinéma, médiathèque
- Offre scolaire complète : écoles maternelles et primaires, collèges, lycées

À PROXIMITÉ:

- Les Halles
- Cabinet Médical
- Pharmacie
- Parking
- Banque
- Boulangerie
- École primaire / collège
- Gare routière
- Place Hôtel de ville (Via Domitia)

En plein centre-ville, le quartier du Bourg est un des lieux stratégiques à étudier pour un investissement à Narbonne. Bordant le canal de la Robine, ce secteur attire les investisseurs pour ses biens.

Port des Catalans



POUR INVESTIR

Bénéficiez d'une réduction d'impôts si vous louez votre logement.
Retrouvez les informations sur la Loi Denormandie en dernière page.

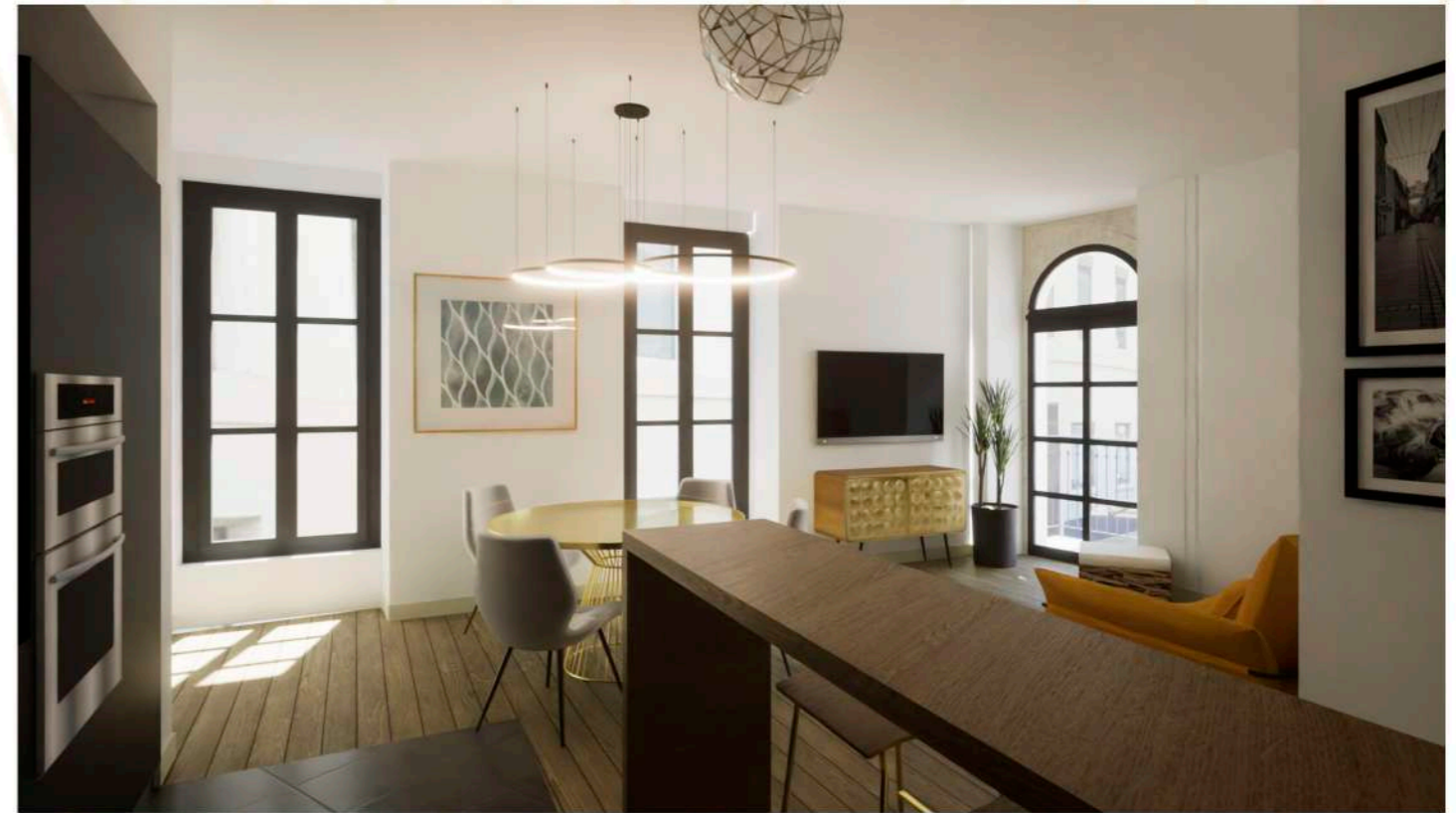


8 Appartements du
T2 au T3

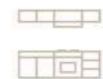
APPARTEMENTS RESTAURÉS ÉLÉGANTS ET CONFORTABLE

Sublimés par des matériaux de qualité, Port des Catalans se distingue par un raffinement singulier où confort rime avec douceur de vivre. Une maîtrise du haut standing pour bénéficier de tout le raffinement et le confort, dans une ambiance cosy, propice à la convivialité, à la sérénité et au bien-être.

Un havre de paix au centre de Narbonne.



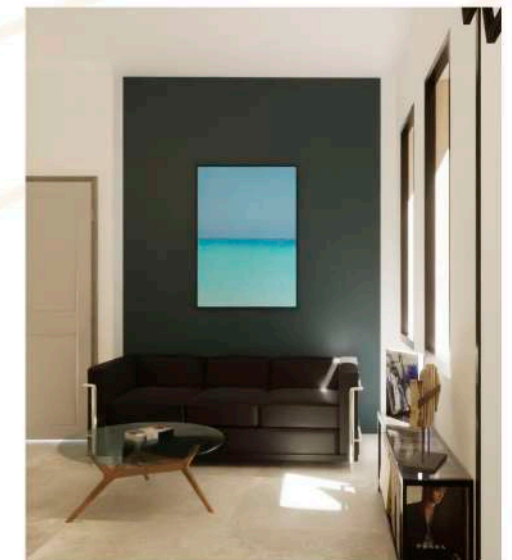
Prestations de standing



Cuisines et
salles de bains équipées



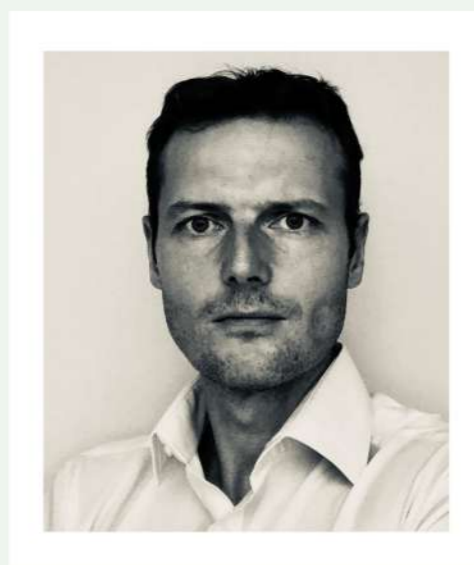
Balcons, Terrasses



PLUG'ARCHITECTURE

Jeremie Boutrie

LE MOT DE L'ARCHITECTE



Le projet de l'ancien port des Catalans entre dans le cadre du savoir-faire de l'agence, qui s'applique à concevoir des projets dans un contexte patrimonial de valeur.

Nous nous sommes attachés à concevoir des logements dans une logique volumétrique, n'altérant pas le caractère du bâti en place. Chaque logement est soigneusement étudié pour développer et offrir un cadre de vie agréable dans une bâtisse de caractère exceptionnellement bien située.

Nous espérons vivement que les espaces de vie, les dégagements visuels, et la luminosité des logements seront appréciés au quotidien. » PLUG'Architecture



Rivière
—
Avocats
—
Associés

Denormandie

- Réduction d'impôt jusqu'à 21% du montant de l'investissement (fonciers, frais afférents, travaux).
- Déduction des charges de la propriété des revenus fonciers (intérêts des emprunts, taxe foncière, frais de gestion).
- La location du bien doit être nue à usage de résidence principale du locataire et doit respecter les conditions de loyers et de ressources des locataires pendant la durée de l'engagement choisie (6/9/12 ans).

Deficit foncier

- Déduction des dépenses éligibles des revenus fonciers l'année de leur décaissement. Le déficit constaté est imputable sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. L'excédent sera lui, reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.
- Déduction des charges de la propriété des revenus fonciers (intérêts des emprunts, taxe foncière, frais de gestion).
- Le bien doit être loué nu à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu global a été pratiquée.

www.riviereavocats.com

NOS REALISATIONS à Narbonne



DOMITIA
Deficit foncier

3 Lots



LE MISTRAL
Loi Pinel

14 Lots



LACROIX
Deficit foncier

6 Lots



REVOLUTION
Loi Pinel

6 Lots

ANTHRACITE *Patrimoine*



12 ANS D'EXPERIENCES ET DE PASSIONS

Fondé en 2010, le groupe Anthracite attache une grande importance à sauvegarder le patrimoine ancien des centres-villes et la mise en valeur des qualités architecturales des immeubles tout en apportant le confort moderne dans des biens de prestige.

TRANSFORMER VOTRE IMPÔT EN PATRIMOINE HAUT DE GAME

Conseil en investissement, montage d'opérations immobilières, entreprise générale de travaux, le groupe Anthracite réunit au sein de ses différentes structures les compétences pour proposer une sélection d'opérations situées sur tout le territoire français pour une clientèle exigeante à la recherche de solutions garantissant un investissement patrimonial pérenne et cohérent.

NOS GARANTIES

- Contrat de promotion immobilière
- Garantie de bonne exécution
- Assurances (DO, TRC, CNR)
- Mission fiscale sur l'opération (Cabinet Rivière / Avocats Associés)



