

UN JARDIN SECRET

LA COUR DE L'ORANGERIE



À CARCASSONNE

MALRAUX
DÉFICIT FONCIER
DENORMANDIE OPTIMISÉ

L'OCCITANIE

L'ÉLAN DU SUD

ENTRE MÉDITERRANÉE, PYRÉNÉES ET MÉTROPOLIS RÉGIONALES,
UNE TERRE D'ÉNERGIE, DE LUMIÈRE ET D'ART DE VIVRE



L'UN DES CADRES DE VIE
LES PLUS ATTRACTIFS DE FRANCE
MER, MONTAGNE, PATRIMOINE, NATURE




**AÉROPORT
INTERNATIONAL**
10 min en voiture

10 destinations
européennes directes

+ 320 000
passagers
par an


**RÉSEAU ROUTIER
PERFORMANT**

Narbonne - 45 min
Toulouse - 1h
Montpellier - 1h30
Barcelone - 3h

A61
Autoroute des Deux Mers

A9 et A75
Connexion rapide


**GARES
SNCF - TGV**
11 min à pied

Paris - 5h30
Lyon - 3h
Toulouse - 42 min
Barcelone - 3h
Bordeaux - 3h15
Marseille - 3h05

L'AUDE LÀ OU COMMENCE LE MIDI

PATRIMOINE MONDIAL, PAYSAGES PRÉSERVÉS
ET GRANDS AXES EUROPÉENS.

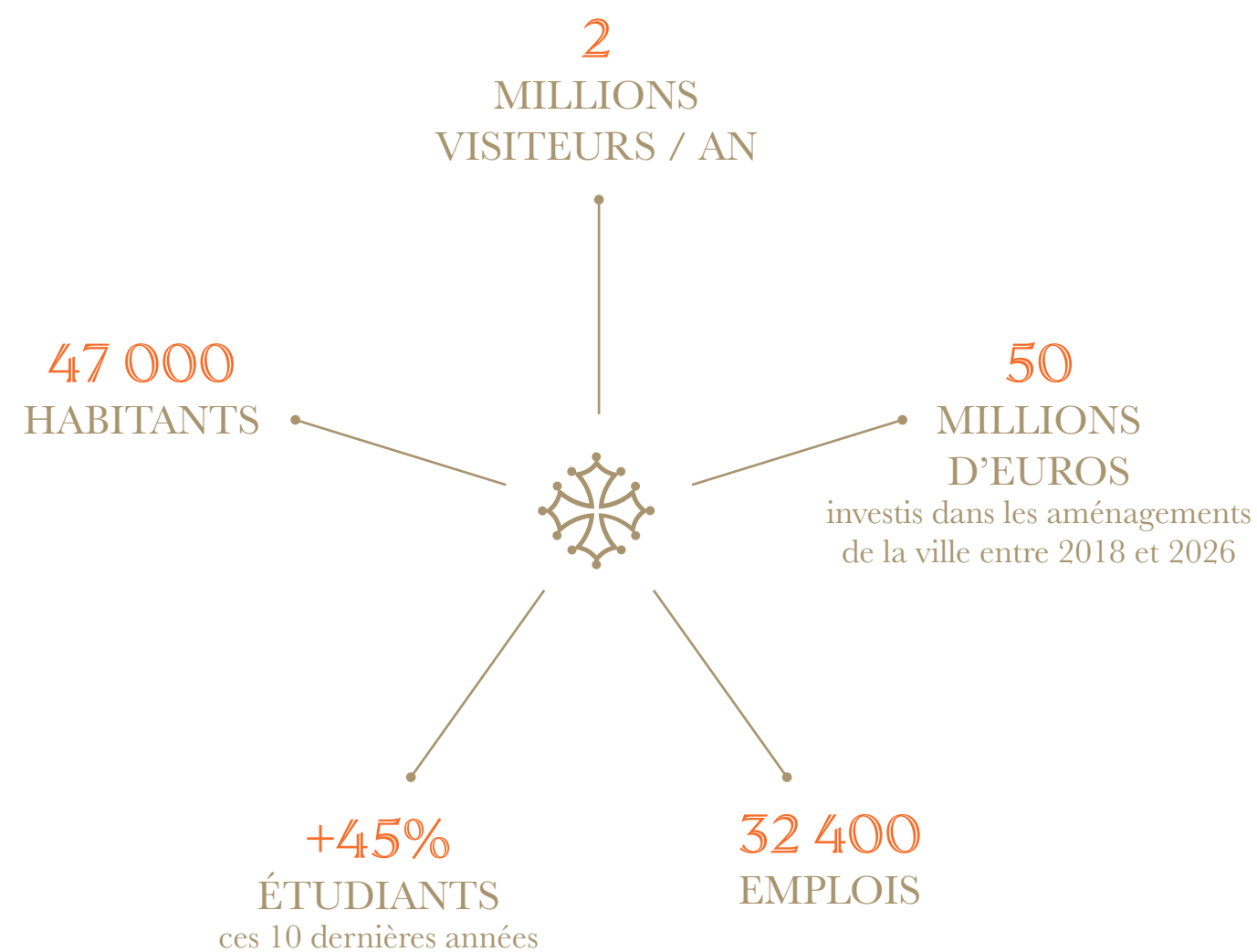


1^{ER}
département
viticole d'Occitanie
6 AOC & 1 IGP
Corbières, Minervois,
Cabardès, Malepère, Limoux,
Minervois la Livinière
Carcassonne

**2 SITES
UNESCO**
Cité médiévale
&
Canal du Midi

**700
EMPLOIS**
portés par une filière de
maroquinerie de luxe
en pleine expansion
(Algo, Goyard)





CARCASSONNE

PLUS QU'UNE CARTE POSTALE
UNE VILLE D'HISTOIRE TOURNÉE VERS L'AVENIR

Carcassonne ne se résume pas à sa célèbre cité médiévale. Édifiée dès l'Antiquité, modifiée au fil des siècles pour protéger la ville, la cité a été restaurée au XIX^e siècle par l'architecte Viollet-Le-Duc.

Depuis plus de deux millénaires, elle occupe une place singulière dans le paysage français. **Ville de commerce, de passage, de culture et de savoir**, elle a su traverser les siècles sans jamais perdre sa vocation de carrefour.

Aujourd'hui encore, derrière cette image universelle, se révèle une ville élégante, active et habitée, où patrimoine, enseignement supérieur et développement économique composent un équilibre durable.

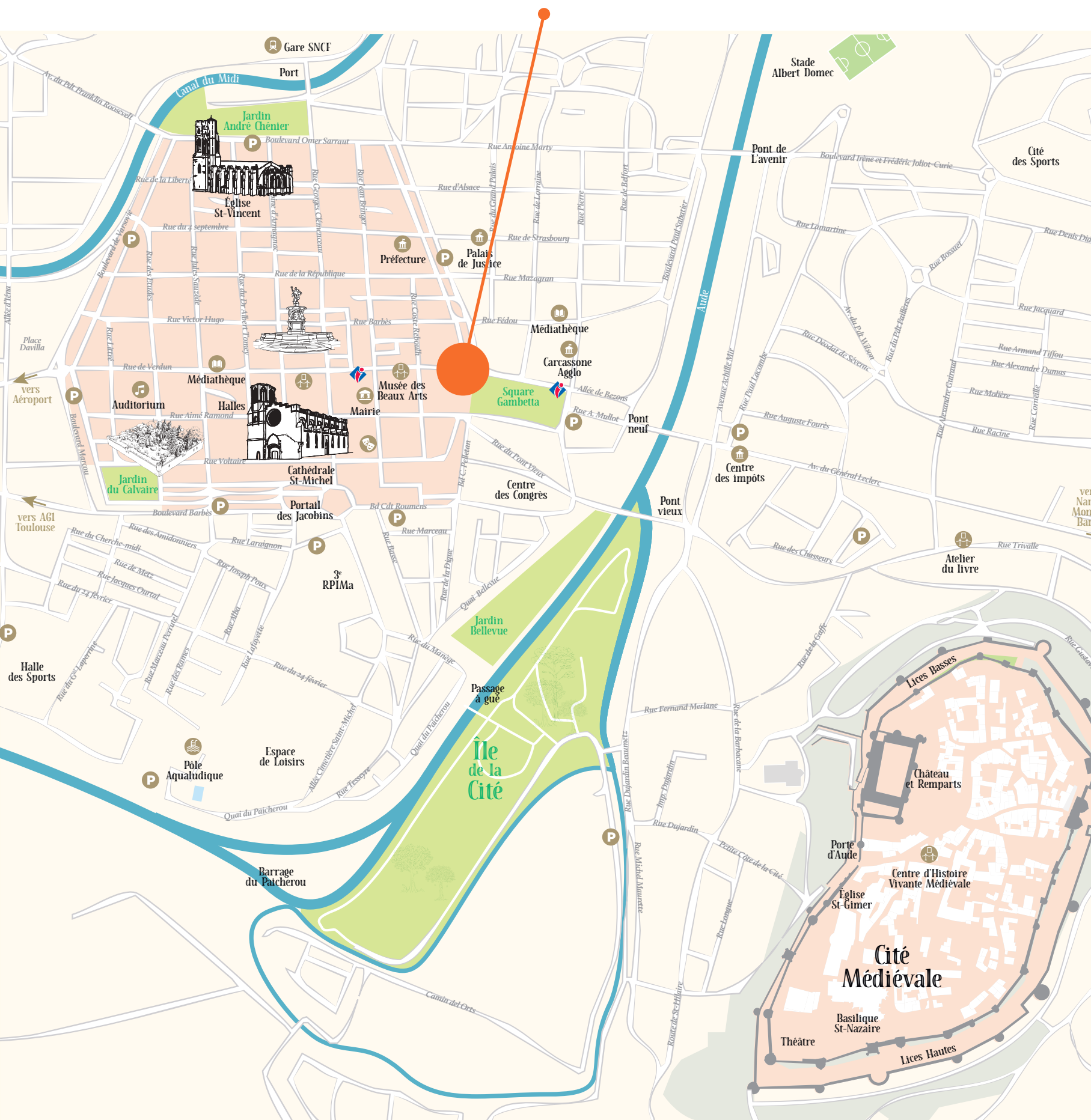
Cette capacité à conjuguer mémoire et mouvement fait de Carcassonne **l'une des adresses les plus attachantes du Sud de la France.**



UN JARDIN SECRET LA COUR DE L'ORANGERIE



A CARCASSONNE



GARE SNCF
10 min

L'AUDE
10 min



MUSÉE DES BEAUX ARTS
ET SQUARE GAMBETTA
1 min



PLACE CARNOT
2 min

CANAL
DU MIDI
10 min



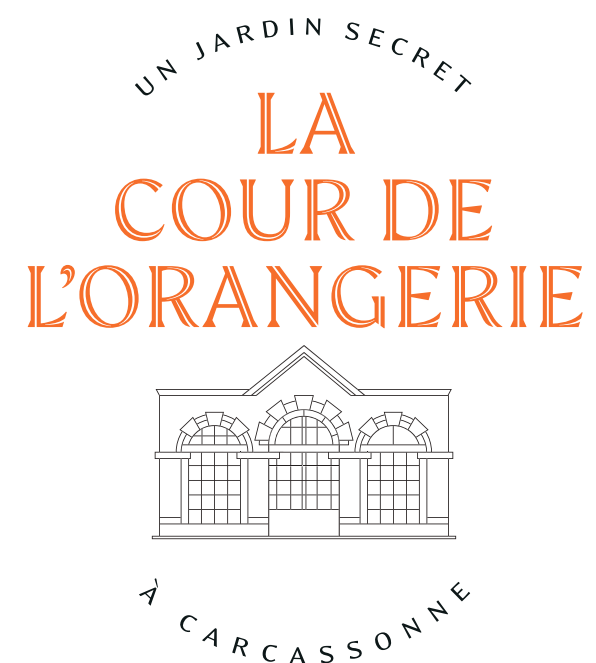
CITÉ
MÉDIÉVALE
15 min

UNE VILLE RAYONNANTE

L'ÉNERGIE DU CENTRE VILLE,
LE PRIVILÈGE D'UNE ADRESSE
CONFIDENTIELLE AU CŒUR
DU QUARTIER DE LA
BASTIDE SAINT-LOUIS,
LE PLUS RECHERCHÉ
DE LA VILLE.



Située au 6 rue de Verdun, entre le Square Gambetta, le Musée des Beaux-Arts et la Place Carnot, **La Cour de l'Orangerie** bénéficie d'un **emplacement exceptionnel** dans le centre historique de Carcassonne. Centre névralgique de la ville, la place Carnot constitue un lieu de rencontre et de convivialité apprécié des Carcassonnais. Commerces, restaurants, terrasses ombragées, fontaines, équipements culturels, services et transports se découvrent ici à pied.



LE PARFUM DISCRET DE L'ÉLÉGANCE MÉRIDIONNALE

LE CHARME DE L'ANCIEN
NE SE FABRIQUE PAS. IL SE TRANSMET.

À quelques pas seulement de l'animation du centre historique, La Cour de l'Orangerie révèle un univers **intime où architecture, lumière et végétal composent un équilibre remarquable**. Derrière les façades de la rue de Verdun se dévoile un ensemble patrimonial rare, organisé autour d'une **cour intérieure**, d'un jardin préservé et d'une ancienne orangerie.

Édifiée dans la seconde moitié du XIX^e siècle, cette élégante **propriété bourgeoise** conserve l'harmonie de son organisation d'origine. Articulée autour d'un cœur d'îlot paysager, La Cour de l'Orangerie cultive ainsi une **élégance discrète** et offre un privilège devenu rare en centre-ville : le calme, l'espace et la nature.



UN JARDIN SECRET
LA
COUR DE
L'ORANGERIE



À CARCASSONNE





PATRIMOINE INTÉMPIREL & POÉSIE D'UNE RUE

L'ÂME DE CARCASSONNE, LE PRIVILÈGE D'UNE ADRESSE UNIQUE
6 RUE DE VERDUN



UN JARDIN SECRET

LA COUR DE L'ORANGERIE



À CARCASSONNE

LA BEAUTÉ DANS LE DÉTAIL

À La Cour de l'Orangerie, **l'élégance se révèle dans chaque détail**. Rosaces sculptées, corniches moulurées, cheminées de réception en marbre veiné et vitraux décoratifs témoignent du raffinement de l'architecture bourgeoise de la fin du XIX^e siècle.

Pensée pour mettre en scène les volumes et la lumière, **la demeure conserve de remarquables éléments d'origine** : hauteurs sous plafond généreuses, menuiseries travaillées, escaliers de caractère, garde-corps anciens concourent à la beauté de cette propriété.

Préservés au fil du temps, ces décors confèrent à l'ensemble **une identité rare et intemporelle**. Ils rappellent une époque où l'architecture accordait autant d'importance à la noblesse des matériaux qu'à l'harmonie des proportions.

Depuis certaines ouvertures, le regard s'échappe jusqu'aux silhouettes emblématiques de la Cité, prolongeant le dialogue permanent entre **patrimoine, lumière et art de vivre**.

21

APPARTEMENTS
du T1 au T2

91 %

DE PART
TRAVAUX

DISPOSITIFS

MALRAUX 30%
DÉFICIT FONCIER
DENORMANDIE
OPTIMISÉ
AU DÉFICIT FONCIER



DERRIÈRE LES FAÇADES
DU CENTRE HISTORIQUE,
DES VOLUMES
BAIGNÉS DE LUMIÈRE



UN JARDIN SECRET
LA
COUR DE
L'ORANGERIE



À CARCASSONNE

PRESTATIONS

UNE RESTAURATION DANS LES RÈGLES DE L'ART

Restauration des éléments de décor existants
et mise en valeur : portes, cheminées, boiseries, modénatures intérieures



Remplacement des menuiseries bois en double vitrage ou selon
prescription de l'Architecte des Bâtiments de France



Cuisine aménagée sur mesure, avec plan de travail
en pierre naturelle, meubles hauts et bas, hotte, plaque



Salle de bain avec receveur extra-plat, colonne de douche,
paroi vitrée, meuble vasque avec miroir, radiateur sèche-serviette



Restauration des parquets dans les pièces patrimoniales
et/ou pose de parquet dans les salons et chambres



Plinthes moulurées



Acheminement de la fibre



Accès sécurisé par visiophone

FISCALITÉ

MALRAUX (30%)

Au sein d'un immeuble situé en **Site Patrimonial Remarquable**, les travaux réalisés offrent ici une réduction d'impôts de 30% de leur montant.

L'impact fiscal est immédiat, dès l'année de paiement des travaux. Les travaux sont imputables jusqu'à 400 000 € soit une **réduction d'impôt maximale de 120 000 € sur 4 ans**.

La réduction d'impôts est calculée sur les années de réalisation des travaux, avec un report possible du surplus de réduction d'impôts généré sur 3 ans.

La réduction d'impôts est hors plafonnement des niches fiscales.

Engagement de location nue de 9 ans.

Sans plafonnement de loyer et sans plafonnement de ressources des locataires.

DÉFICIT FONCIER

Les travaux d'entretien, réparation et amélioration sur les immeubles d'habitation sont éligibles au **déficit foncier**.

Ces dépenses de travaux éligibles sont déductibles des **revenus fonciers du contribuable**.

En cas de déficit, le surplus est déductible du revenu global, hors intérêts d'emprunt, à hauteur de 10 700 € annuels.

En cas de déficit résiduel, déduction sur les revenus fonciers des dix années futures.

L'avantage fiscal procuré est hors plafonnement des niches fiscales.

Location nue du bien (pendant au moins 3 ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global).

Sans plafonnement de loyer et sans plafonnement de ressources des locataires.

DE NORMANDIE OPTIMISÉE AU DÉFICIT FONCIER

Impact fiscal immédiat. Chaque année de paiement travaux, 10 700 €/an **s'imputent sur le revenu global > baisse de l'assiette fiscale imposable.**

L'année de livraison, **réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 %** sur 6, 9 ou 12 ans calculée sur le solde du montant de l'investissement (foncier + travaux de réhabilitation).

Réduction d'impôt jusqu'à 300 000 € d'investissement et dans un plafond de 5 500 €/m². **Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation des parties extérieures de l'immeuble pourront quant à elles être déduites des revenus foncier du contribuable.**

Plafonnement de loyers et de ressources du locataire.

Seules 249 villes en France sont éligibles au Denormandie : villes bénéficiant du plan de développement économique « Plan Action Cœur de Villes ».

À celles-ci s'ajoutent les villes bénéficiant d'une Opération de Revitalisation du Territoire.

Pour être éligibles, les travaux de restauration doivent à minima représenter 25 % du prix de revient des logements. Pour les logements collectifs, ces derniers doivent voir leur consommation énergétique diminuée d'au moins 20%.

Ce dispositif est reconduit jusqu'au 31 décembre 2027.



LA
COUR DE
L'ORANGERIE

LE CLUB
by CARACTÈRE

GARANTIE PRIX FERME ET DÉFINITIF

Quelles que soient les variations de coût des travaux ou la nécessité de travaux complémentaires, nous vous garantissons le maintien du prix de vente initial.¹



GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

Sécurité financière et juridique pour l'achat de votre bien qui garantit le financement, le bon déroulement et l'achèvement du chantier.²

GARANTIE LOCATIVE CARENCE, VACANCES ET LOYERS IMPAYÉS

En cas d'absence de locataire ou de loyer impayé, vous bénéficiez d'une couverture pendant 6 mois du paiement des loyers et des charges.²



SERVICE EXPERTISE FISCALE

Garantie juridique et fiscale pendant toute la durée de l'opération et accompagnement lors de la déclaration d'impôts.³



SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT

Accompagnement par un interlocuteur unique et rappel sous 24h. Visite de chantier personnalisée, individuelle et sur demande.⁴



1. Sauf en cas de modifications d'aménagement. 2. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet LA COUR DE L'ORANGERIE et un mandat de gestion avec FONCIA. En cas d'absence de locataire lors de la 1^{ère} location, FONCIA prend en charge 100% du loyer charges comprises pendant 6 mois avec une franchise de 3 mois. 3. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet LA COUR DE L'ORANGERIE et signé un mandat de gestion avec FONCIA. FONCIA garantit la vacance locative en cas d'absence de locataire entre deux locations. Vous bénéficiez d'une couverture du 100% du loyer CC pendant 6 mois - Délai de franchise de 1 mois de loyer. 4. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet LA COUR DE L'ORANGERIE et signé un mandat de gestion avec FONCIA. La garantie loyers impayés s'applique sans franchise et sans plafond. Elle comprend les dégradations locatives avec un plafond de garantie de 8000 € et la défense-recours avec un plafond de garantie de 10000 €. 5. Si le chantier permet l'accueil des visiteurs dans des conditions optimales de sécurité.



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Une marque
d'**ID&AL**
groupe



05 47 48 88 88

www.caractere-groupe.com