



LE PATIO DU MIDI

Résidence

2 BIS RUE DU MIDI - BÉZIERS

DÉFICIT FONCIER
DE NORMANDIE



Béziers, une situation géographique exceptionnelle



OUVERTURE SUR L'ARRIÈRE-PAYS : LA VILLE EST ÉGALEMENT UNE PORTE D'ENTRÉE VERS LES PAYSAGES VARIÉS ET PRÉSERVÉS DU HAUT-LANGUEDOC. LES AMATEURS DE **RANDONNÉE, DE VTT ET DE NATURE** SERONT COMBLÉS PAR LES NOMBREUX SENTIERS ET SITES NATURELS À DÉCOUVRIR. LE **CANAL DU MIDI**, CLASSÉ AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO, TRAVERSE LA VILLE ET OFFRE DES PROMENADES PAISIBLES ET PITTORESQUES.



CARREFOUR DE COMMUNICATION : BÉZIERS EST UN NŒUD DE COMMUNICATION IMPORTANT, AVEC UN **AÉROPORT INTERNATIONAL** (BÉZIERS CAP D'AGDE), **UNE GARE** SNCF DESSERVIE PAR LE TGV ET UN ACCÈS FACILE AUX **AUTOROUTES A9 ET A75**. CETTE ACCESSIBILITÉ FACILITE LES DÉPLACEMENTS VERS LES GRANDES VILLES FRANÇAISES ET EUROPÉENNES.



PROXIMITÉ DE LA MÉDITERRANÉE : À SEULEMENT **QUELQUES KILOMÈTRES DES PLAGES** DE SABLE FIN, BÉZIERS PERMET DE PROFITER FACILEMENT DES JOIES DE LA MER, DES ACTIVITÉS NAUTIQUES ET DU CLIMAT MÉDITERRANÉEN ENSOLEILLÉ. VALRAS-PLAGE, SÉRIGNAN-PLAGE ET PORTIRAGNES-PLAGE SONT FACILEMENT ACCESSIBLES EN VOITURE OU EN BUS.

Béziers, entre croissance & attractivité



DES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES TOURNÉES VERS L'AVENIR

Avec **l'installation de Genvia**, spécialiste de l'hydrogène décarboné, Béziers s'impose comme un territoire d'innovation et de transition énergétique. Ce projet d'envergure internationale attire investissements et emplois qualifiés, renforçant l'attractivité du bassin biterrois. Entre tradition et modernité, Béziers confirme son statut de ville d'avenir.



UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE SOLIDE

Au-delà de Genvia, Béziers bénéficie d'une économie diversifiée et attractive. La viticulture, le tourisme, les commerces et les services contribuent à un tissu économique robuste. Sa position stratégique entre Montpellier et Toulouse, associée à un réseau d'infrastructures performant (autoroutes, gare TGV, aéroport), en fait un bassin d'opportunités pour les entreprises et les investisseurs.



UNE VILLE EN PLEINE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Béziers connaît une **croissance démographique soutenue**, preuve de son attractivité pour les familles et les professionnels. L'arrivée de nouveaux habitants stimule la demande en logements, commerces et services, renforçant ainsi le dynamisme global de la ville et ses perspectives d'avenir.

Béziers, plus vieille ville de France, entre Histoire & Culture

Béziers est une ville riche en histoire, avec un patrimoine architectural et culturel exceptionnel. **Considérée comme la plus vieille ville de France**, fondée par les Romains, elle a traversé les siècles en conservant les traces de son prestigieux passé.

Patrimoine historique : La cathédrale Saint-Nazaire, dominant la ville, est un symbole de Béziers. Les arènes romaines, le Pont Vieux et les remparts témoignent également de l'histoire de la ville.

Ville festive : Béziers est connue pour sa Feria, un événement incontournable qui attire chaque année des milliers de visiteurs. La ville propose également de nombreux festivals et événements culturels tout au long de l'année.

Dynamisme culturel : La ville dispose de nombreux musées, théâtres et salles de concert, offrant une programmation variée et de qualité. Le Musée des Beaux-Arts, le Théâtre Municipal et la salle Zinga Zanga sont des lieux culturels importants de Béziers.





Saint-Jacques, le quartier où l'histoire rencontre l'avenir

À Béziers, **le quartier Saint-Jacques ne ressemble à aucun autre.**

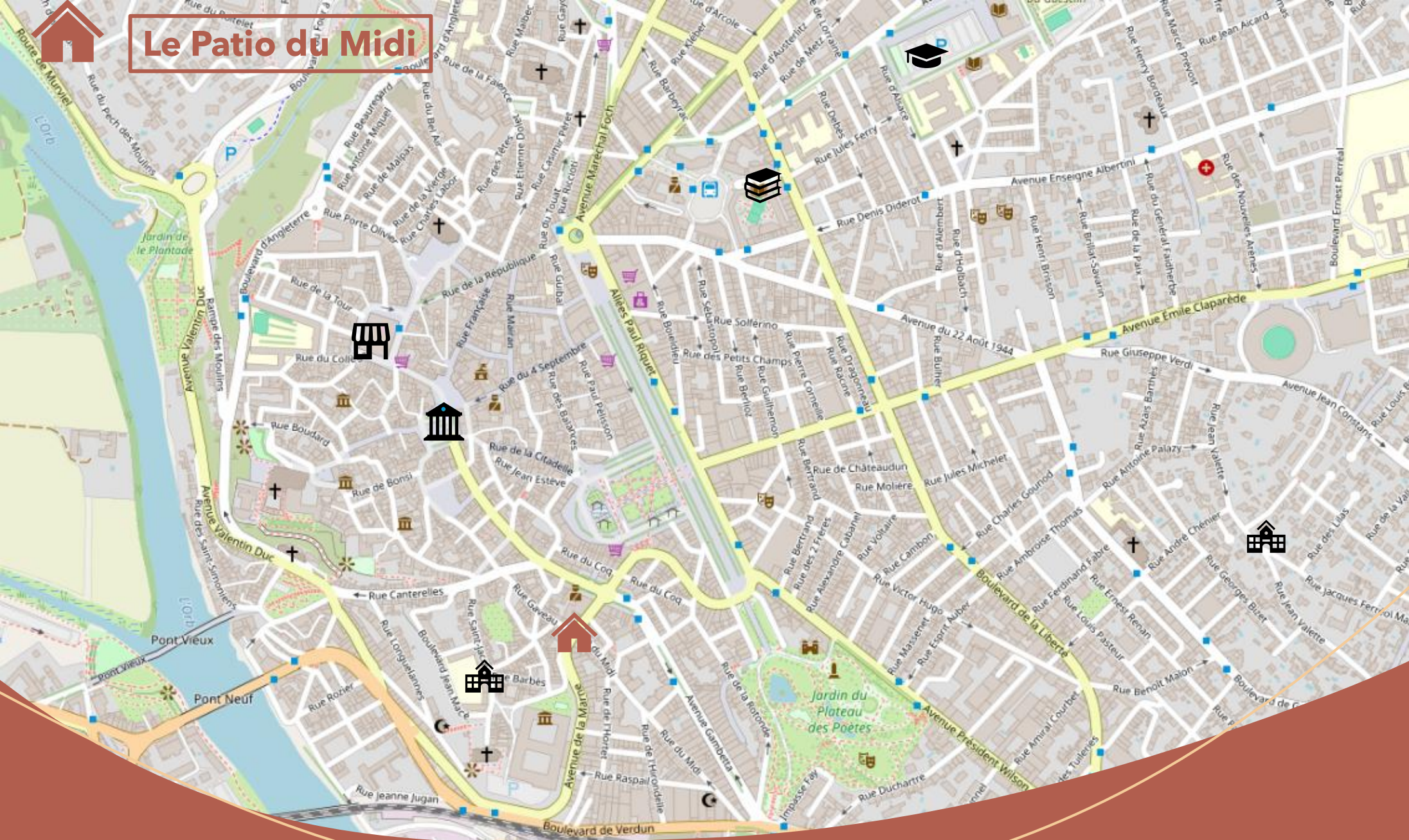
Berceau d'un patrimoine exceptionnel, il abrite les seuls vestiges romains encore visibles de la ville, dont l'amphithéâtre antique.

Au sein du secteur sauvegardé, **il bénéficie aujourd'hui d'une restructuration urbaine ambitieuse, pensée pour mettre en valeur son histoire unique tout en ouvrant la voie à de nouveaux projets de vie et d'investissement.**

Les fouilles archéologiques menées sur place ont révélé plus de 2 600 ans d'histoire, de la protohistoire au Moyen Âge, confirmant le caractère incontournable et prestigieux de ce quartier.

Entre authenticité et renouveau, Saint-Jacques s'impose comme un lieu emblématique et prometteur, où chaque pierre raconte une histoire et chaque projet construit l'avenir.

Le Patio du Midi



Autoroute A9
10 mn



Gare
500m



Université
2km



Écoles
Maternelle - 200m
Elementaire - 1,5km



Collège
1km



Mairie
500m



Les Halles
600m

- **La Résidence Le Patio du Midi** est une copropriété intimiste composé de **trois** T3 et un garage, qui conjugue authenticité et modernité.

- Pensée pour offrir **confort et convivialité**, elle bénéficiera d'une **rénovation de qualité** avec une attention particulière portée à la **performance énergétique**.

- Ce cadre harmonieux garantit à la fois un **confort durable**, des **charges optimisées** et une **valorisation patrimoniale pérenne**, faisant de cette adresse un **investissement sûr et intelligent** au cœur de Béziers.



La Résidence Le Patio du Midi,



La rénovation des parties privatives sera confiée à un contractant général, garantissant une réalisation clé en main dans le respect des délais et de la qualité.



Isolation thermique et acoustique optimale respectant les normes les plus exigeantes.



Portes d'entrée sécurisées, avec huisseries en bois et serrure haute sécurité pour une protection renforcée.



Design contemporain, les finitions modernes et les matériaux nobles, comme le carrelage en gré cérame dans les salles de bains, ajoutent une touche élégante à l'ensemble



Aménagement intérieur optimisé dressings, rangements spacieux et cuisine équipée pour un quotidien facile et agréable.



Fenêtres en double vitrage à rupture de pont thermique, garantissant confort et tranquillité en toute saison.





Eligibilité,

Au dispositif Denormandie,

Qui encourage l'investissement dans la rénovation de logements anciens situés dans les zones prioritaires. Il permet aux particuliers de bénéficier d'une **réduction d'impôt pouvant atteindre 21% du montant investi**, en échange de la mise en location du bien rénové pendant 6 à 12 ans. Ce dispositif vise à revitaliser les centres-villes tout en offrant aux investisseurs une solution rentable pour développer leur patrimoine.

En choisissant d'investir en Denormandie, vous réalisez également un acte engagé pour l'écologie. En rénovant des bâtiments anciens et en optimisant leur performance énergétique, vous contribuez à la réduction de l'empreinte carbone des logements. Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement durable, en valorisant des biens immobiliers tout en participant activement à la transition énergétique et à la préservation des ressources naturelles.

L'investissement Denormandie devient ainsi un levier stratégique afin de concilier rentabilité financière, confort de vie et responsabilité environnementale.

Au Déficit Foncier,

Qui permet aux propriétaires bailleurs de **déduire de leurs revenus fonciers** le montant des travaux réalisés sur un bien destiné à la location nue.

Les dépenses d'entretien, de réparation ou d'amélioration engagées dans le cadre de la rénovation sont **intégralement déductibles des revenus fonciers** l'année de leur paiement. Lorsque le montant de ces charges dépasse les loyers perçus, un **déficit peut alors être constaté**.

Ce déficit est **imputable sur le revenu global** du propriétaire dans la limite de **10 700 € par an**. Le solde éventuel est reportable sur les revenus fonciers des **dix années suivantes**, permettant une optimisation fiscale étalée dans le temps.

L'économie d'impôt peut ainsi atteindre 62,2% de montant des travaux ainsi déduits et correspond à l'imposition à laquelle auraient été, à défaut, soumis les revenus neutralisés (à savoir jusqu'à 45% d'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux).

Un montage validé par un Cabinet d'Avocats spécialisé

Pour garantir une sécurité maximale aux acquéreurs, l'ensemble du montage juridique et fiscal de l'opération a été **validé et encadré par le Cabinet RIVIÈRE AVOCATS ASSOCIES**, cabinet d'avocats spécialisé en droit immobilier et fiscalité patrimoniale.

Chaque **étape du montage du projet a fait l'objet d'une analyse rigoureuse**, dans le respect des réglementations en vigueur. Ce suivi permanent assure à l'investisseur une **parfaite conformité du dispositif**, une **cohérence entre les engagements contractuels** et les avantages fiscaux attendus, et une **sécurisation juridique globale** de son acquisition.

L'intervention du Cabinet RIVIÈRE AVOCATS ASSOCIES constitue ainsi une **garantie de sérieux, de transparence et de sécurité**, pour un investissement maîtrisé de bout en bout.





COMMERCILISATION :
LL PRESTIGE IMMOBILIER
Laurence CHOUZENOUX
lc@ll-prestigeimmobilier.com
06.18.04.44.76

A stylized sun graphic with a semi-circular base and several straight lines radiating upwards, set against a dark orange background.

LE PATIO DU MIDI
Résidence