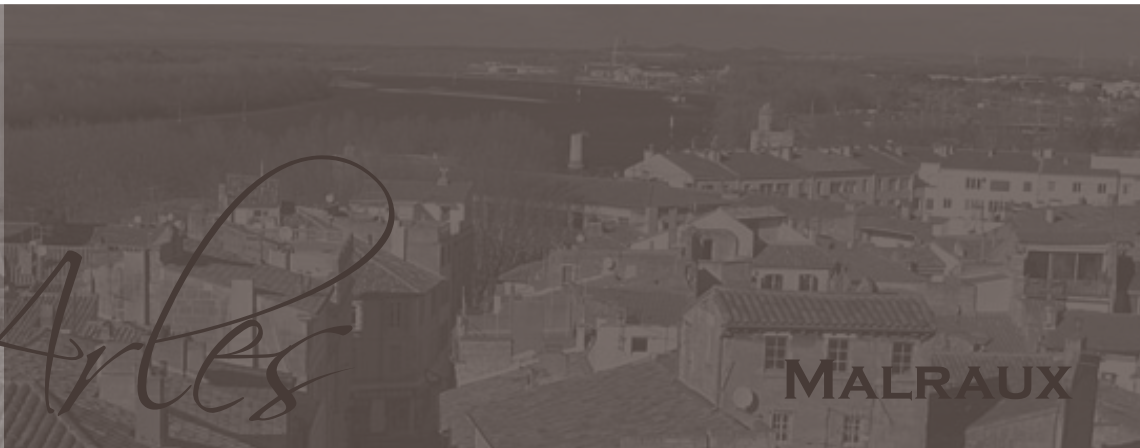
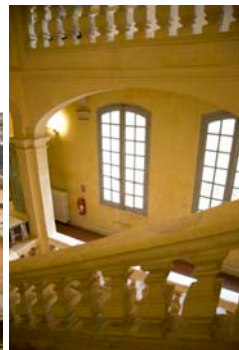




27 avenue de l'Opéra - 75001 Paris - Tél. : 01 43 43 60 66

E-mail : [franck.bleines@consultis-patrimoine.com](mailto:franck.bleines@consultis-patrimoine.com)

**ARLES**  
**Hôtel de la Calade**  
18 rue de la Calade



*Arles*

MALRAUX

# Conditions du programme

- ❖ Dispositif Malraux
- ❖ Loi V.I.R
- ❖ Actable dès 2011
- ❖ Livraison prévisionnelle : 2<sup>ème</sup> semestre 2013
- ❖ Réduction d'impôts immédiate sur les revenus 2011

## PACK SERENIUM

- ❖ Garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)  
Cf. Compromis Titre I – Poursuite, achèvement et livraison des travaux, 2<sup>ème</sup> sous-titre & paragraphe C
- ❖ Garantie de respect du planning d'exécution des travaux  
Cf. *Compromis Titre I – Poursuite, achèvement et livraison des travaux, 4<sup>ème</sup> sous-titre*
- ❖ Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs  
Cf. Compromis Titre I – Prix
- ❖ Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats  
Cf. Lettre de mission juridique et fiscale



# La ville

## CAPITALE HISTORIQUE DE LA CAMARGUE

- ❖ Région PACA, sous-préfecture du département des Bouches-du-Rhône
- ❖ Arles est située entre Nîmes (32 km ) et Marseille (80 km)
- ❖ Population de 53.000 habitants, au sein d'une aire urbaine qui en compte environ 81.000
- ❖ Ville classée au patrimoine mondiale de l'humanité par l'Unesco, renommée pour ses sites antiques
- ❖ Réputée pour ses animations culturelles, notamment ses Ferias, la Fête du riz...

## PROJET ENVIRONNEMENTAL D'AMENAGEMENT URBAIN:AGENDA 21

- ❖ Réalisation d'une autoroute de contournement supprimant la coupure entre le centre-ville et les quartiers périphériques
- ❖ Création et aménagement de la zone d'activité commerciale des Minimés (Halle de 5.000 m<sup>2</sup> d'activités exploitées)
- ❖ Développement et maîtrise des énergies renouvelables, mise en place de stations d'épuration écologique
- ❖ Développement du transport Urbain sur l'ensemble de l'Agglomération
- ❖ Extension du complexe sportif Louis-Brun de 30.000 m<sup>2</sup>



# Les forces économiques d'Arles

## UN TISSU ECONOMIQUE RICHE ET ATTRACTIF

- ❖ Siège de la Chambre de Commerce et d'industries du Pays d'Arles
- ❖ Principal carrefour d'échanges sur les axes Espagne-Italie et celui du couloir rhodanien
- ❖ 3<sup>ème</sup> ville des Bouches du Rhône
- ❖ Croissance démographique constante : plus de 5% en 5 ans
- ❖ Poids remarquable du Secteur industriel : 12.000 emplois regroupés sur 4 grandes zones d'activité spécialisées dans la chimie , les constructions mécaniques, le traitement du numérique
- ❖ Territoire consacré pour une partie importante à l'activité agro-alimentaire
- ❖ Activité touristique de grande envergure
- ❖ Présence importante du Secteur de la Culture : siège social de la société d'édition Actes Sud, Honoré Clair et de la maison de production de musique Harmonia Mundi

## LA VIE ETUDIANTE

- ❖ Population étudiante de plus en plus dense chaque année, avec notamment :
  - ✓ des Centres de formation renommés : IRA et SUPINFOCOM
  - ✓ l'Ecole Nationale de la Photographie et le pôle universitaire de formations généralistes



# Le marché locatif

	<b>SURFACE</b>	<b>LOYER MINI</b>	<b>LOYER MOYEN</b>	<b>LOYER MAXIMUM</b>	<b>Loyer moyen / m2</b>	<b>Loyer moyen par typologie / m2</b>
<b>T1</b>	Inférieure à 25 m <sup>2</sup>	235 €	253 €	310 €	10,6 €	10,82 €
<b>T1</b>	De 25 à 35 m <sup>2</sup>	245 €	408 €	520 €	11,17 €	
<b>T1</b>	Supérieure à 35 m <sup>2</sup>	285 €	344 €	495 €	10,7 €	
<b>T2</b>	Inférieure à 30 m <sup>2</sup>	275 €	350 €	490 €	12,4 €	10,6 €
<b>T2</b>	De 30 à 55 m <sup>2</sup>	290 €	496 €	620 €	10,4 €	
<b>T2</b>	Supérieure à 55 m <sup>2</sup>	335 €	471 €	680 €	9 €	
<b>T3</b>	Inférieure à 55 m <sup>2</sup>	405 €	527 €	800 €	10,5 €	9,9 €
<b>T3</b>	De 55 à 75 m <sup>2</sup>	430 €	650 €	880 €	10,05 €	
<b>T3</b>	Supérieure à 75 m <sup>2</sup>	495 €	653 €	900 €	9,10 €	
<b>T4</b>	Inférieure à 75 m <sup>2</sup>	515 €	582 €	685 €	8,8 €	8,51 €
<b>T4</b>	De 75 à 100 m <sup>2</sup>	540 €	664 €	900 €	8,45 €	
<b>T4</b>	Supérieure à 100 m <sup>2</sup>	625 €	769 €	1.085 €	8,3 €	

# La situation de l'immeuble



## LES INFRASTRUCTURES

❖ Elle bénéficie d'un réseau de communication bien développé :

✓ Autoroutes A54 / A7/ A80

✓ Gare en centre ville vers la gare TGV d'Avignon reliant Paris en 2h40 et le centre de Marseille en 30 minutes, ligne LGV Méditerranée reliant Lyon et le nord de la France aux régions PACA et Languedoc Roussillon

✓ Aéroports de Nîmes et de Montpellier desservant de nombreuses destinations internationales



## Les abords de l'immeuble



Hôtel de Ville, place de la République



Rue Jean-Jaurès

## Les abords de l'immeuble



Amphithéâtre d'Arles



Chapelle Saint-Anne

## L'immeuble



Façade sobre du XVIème siècle, en pierres enduites à la chaux, aux fenêtres à arc segmentaire à bandeaux et corniches en pierre de taille.

## Les parties communes



## Les parties communes



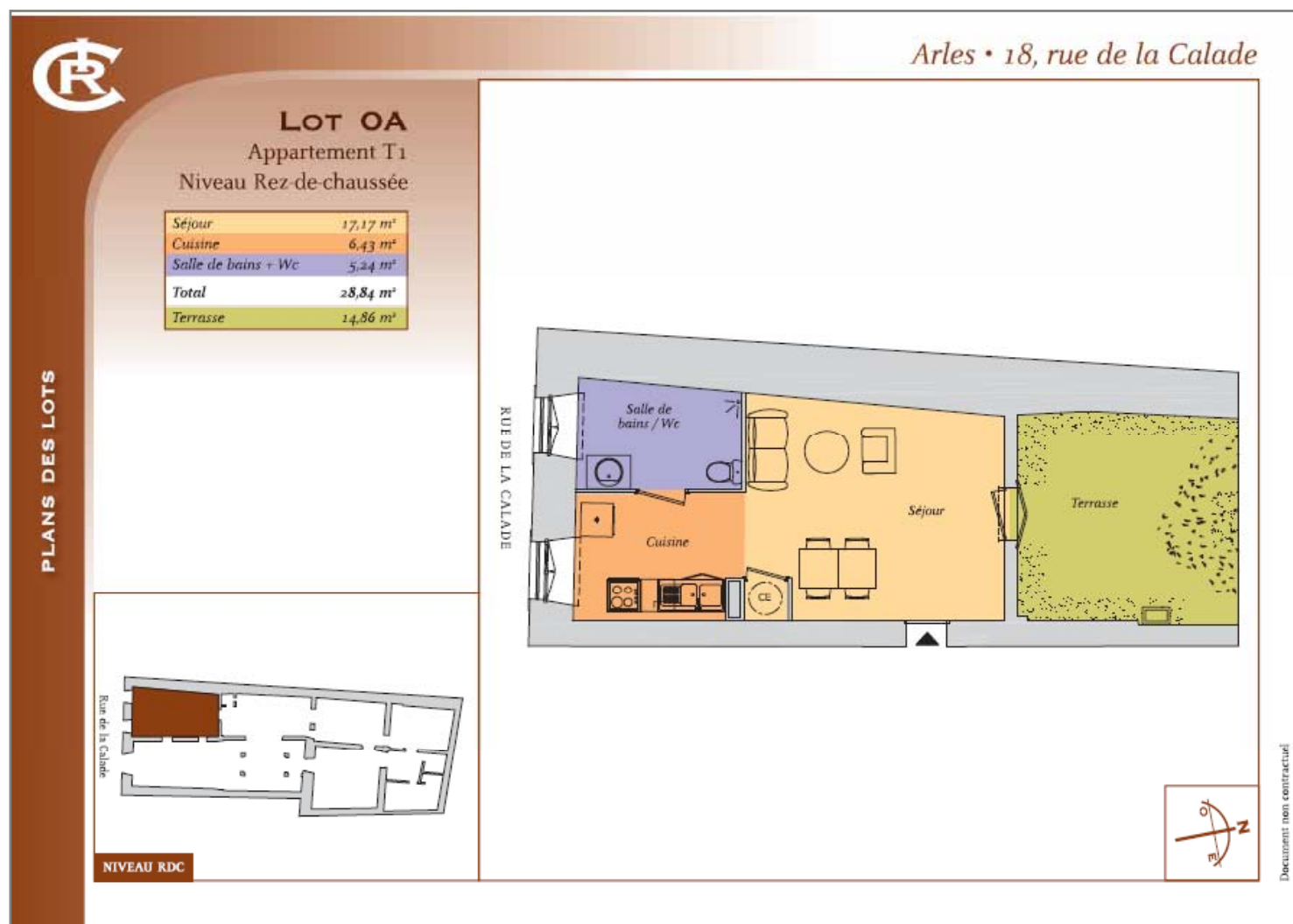
Le Patio intérieur sera réaménagé pour donner un accès privatifs aux futurs occupants

## Les atouts du programme

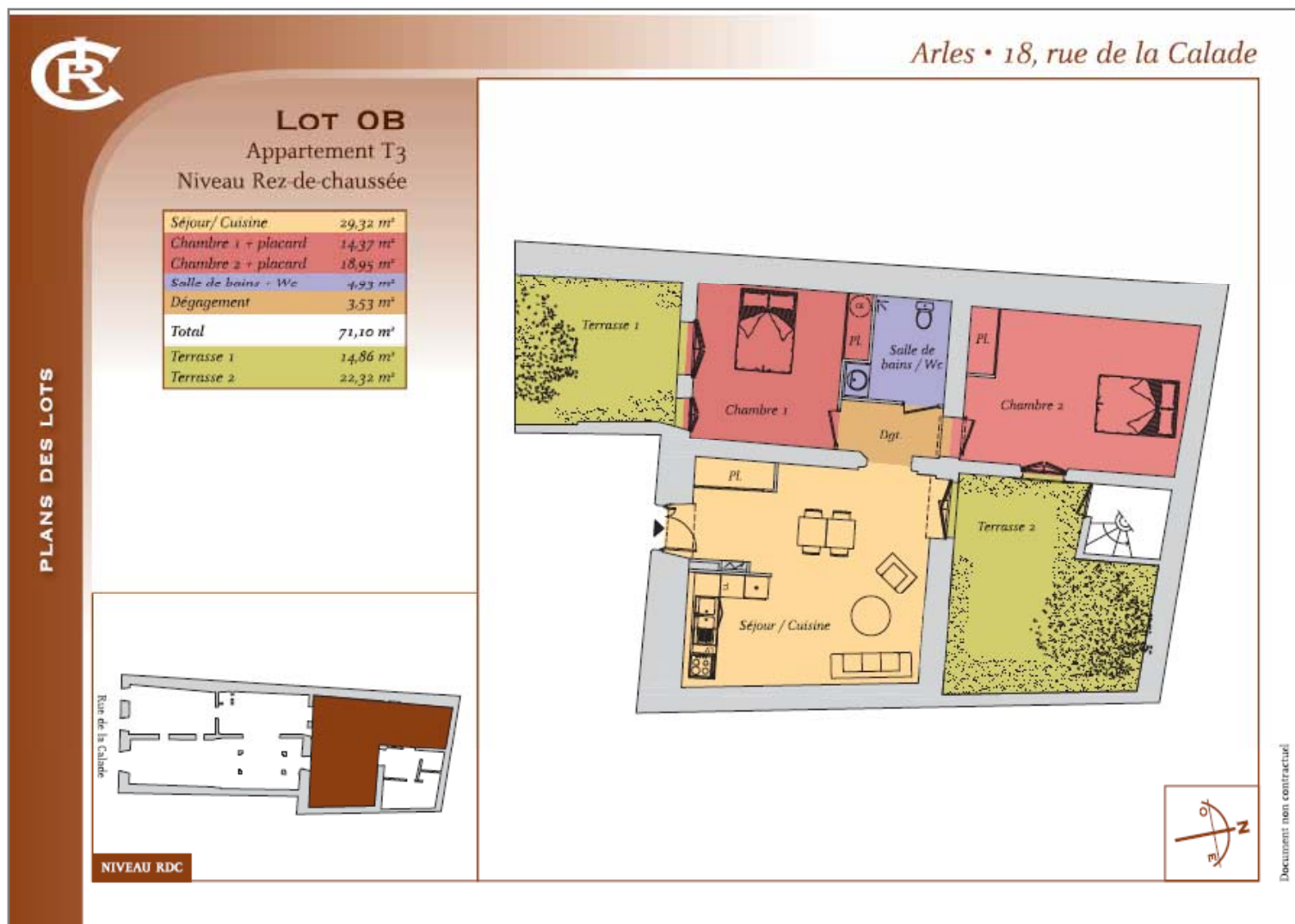
- ❖ Hôtel particulier de forme rectangulaire édifié au XVI<sup>ème</sup> siècle, aux façades en pierres enduites à la chaux et ferronneries d'Art, typique de l'architecture d'époque
- ❖ Double exposition de l'immeuble sur la rue Calade et sur la cour intérieure
- ❖ Emplacement de premier ordre au cœur du Secteur Sauvegardé d'Arles, véritable quartier vivant et commerçant du centre-ville
- ❖ Proximité immédiate de l'école principale, des principaux pôles commerciaux, touristiques et administratifs du centre-ville
- ❖ Patio intérieur aménagé, terrasses et balcons
- ❖ A 30 min des côtes méditerranéennes
- ❖ Prix total à partir de 151.000 €
- ❖ Réduction d'impôts Malraux à partir de 11.300 €, dès 2011



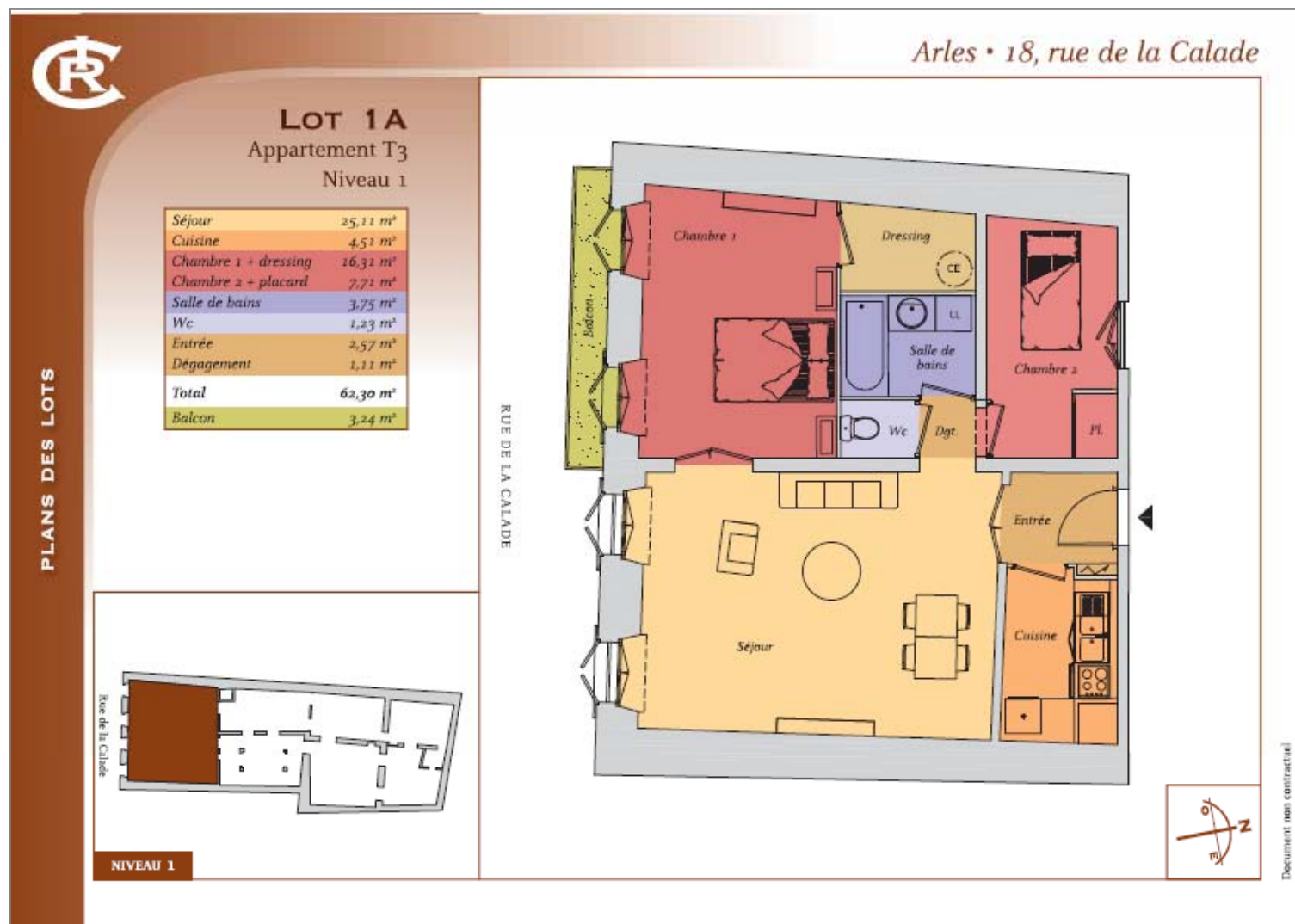
# Le projet d'aménagement intérieur



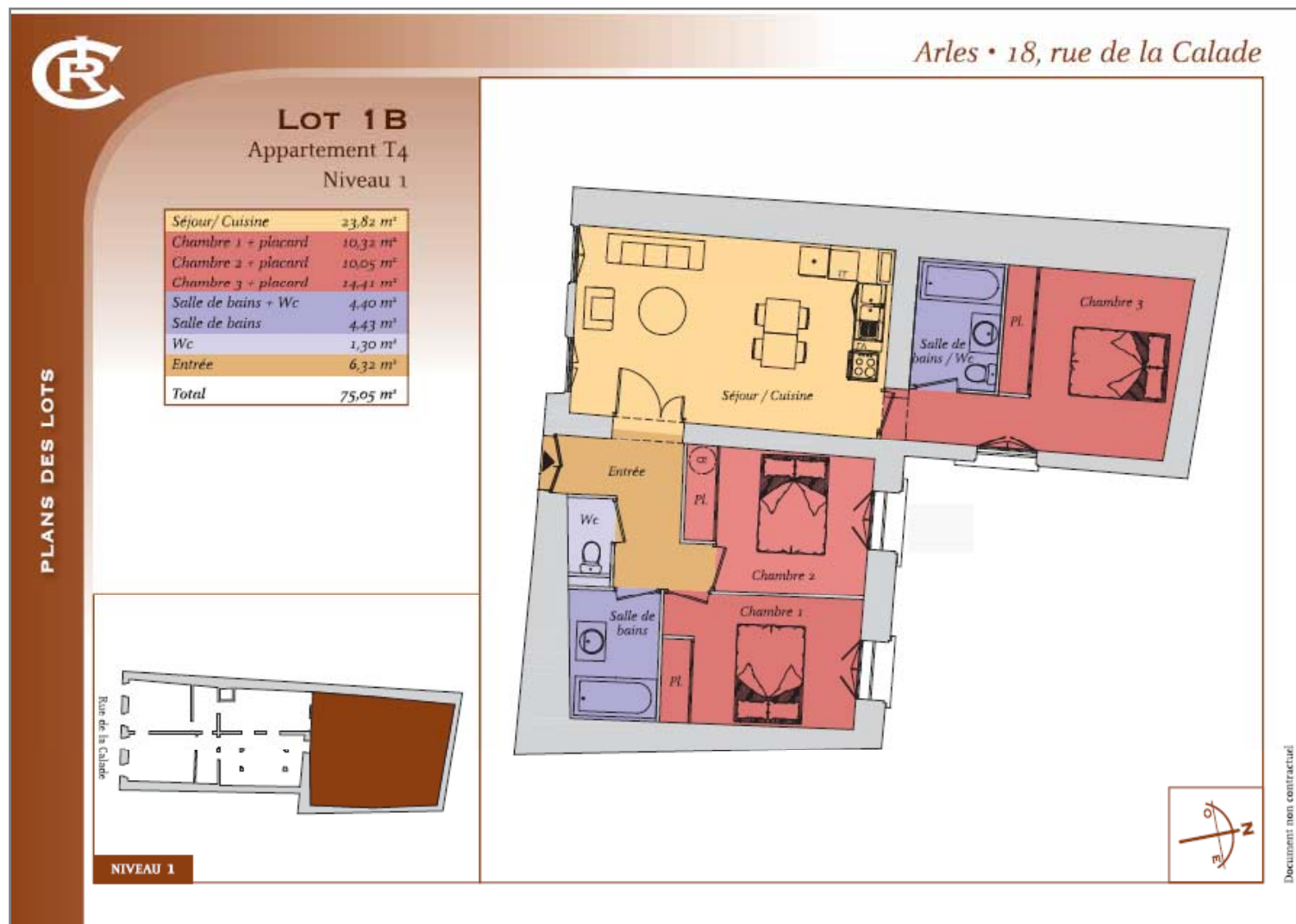
# Le projet d'aménagement intérieur



# Le projet d'aménagement intérieur



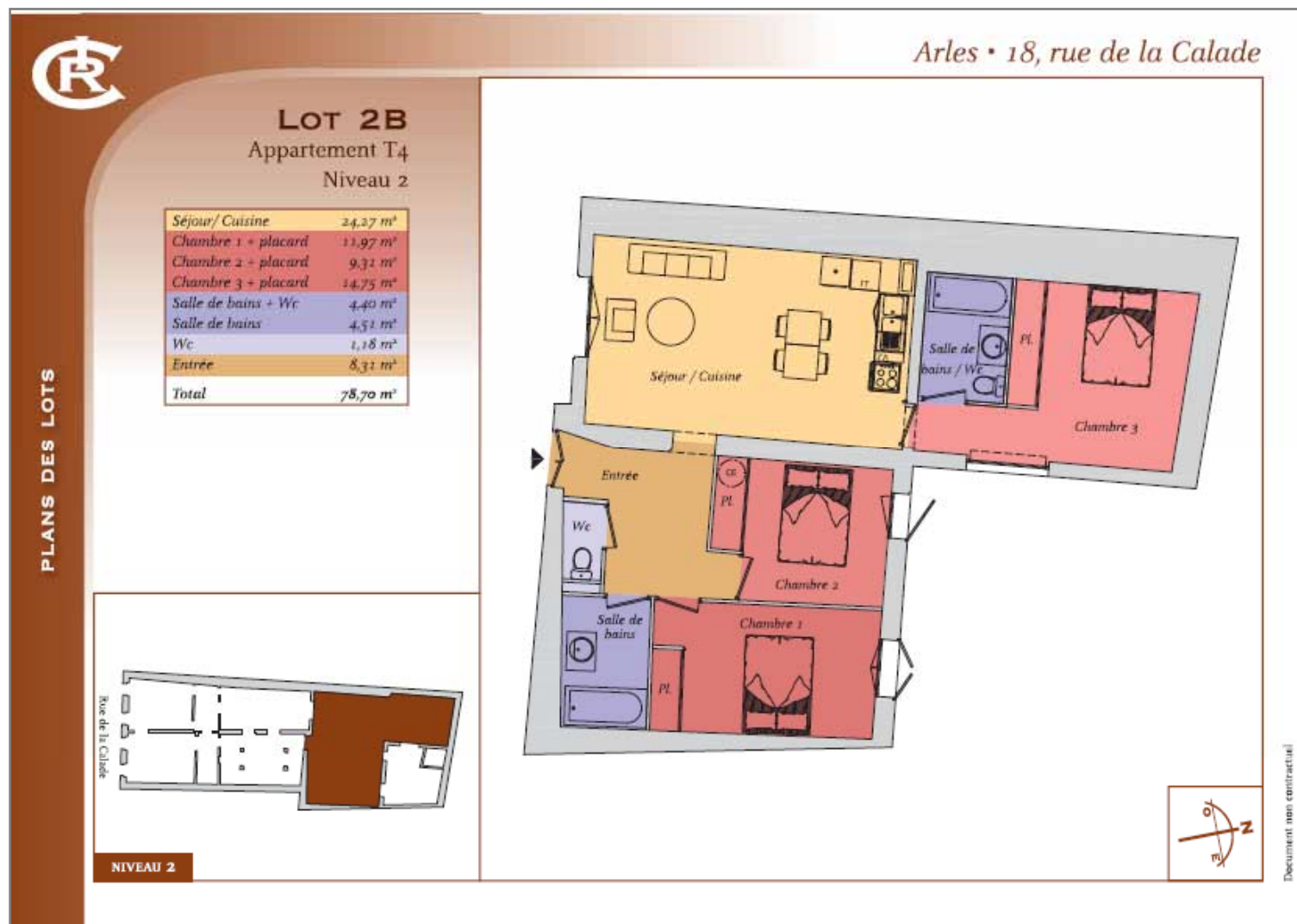
# Le projet d'aménagement intérieur



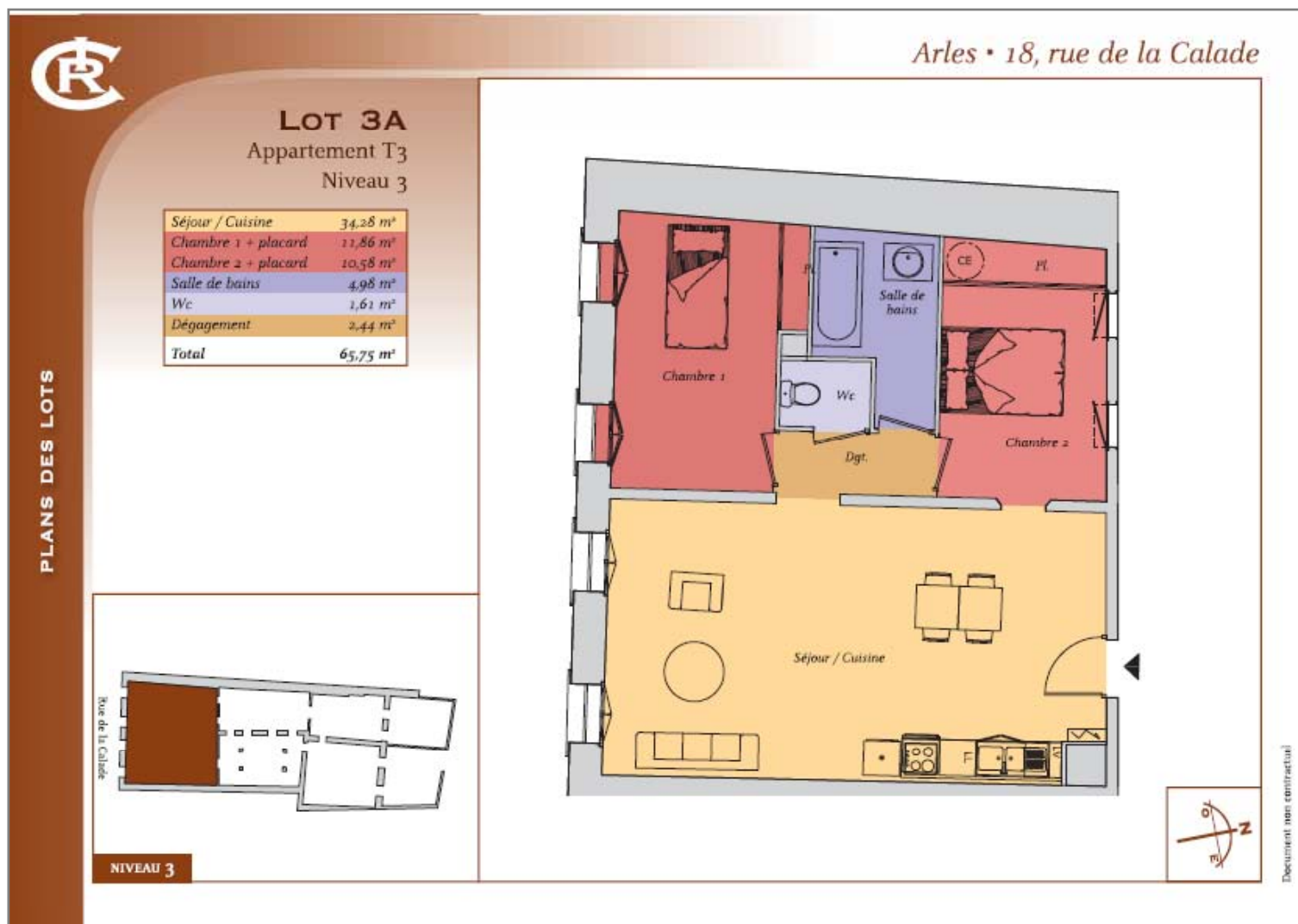
# Le projet d'aménagement intérieur



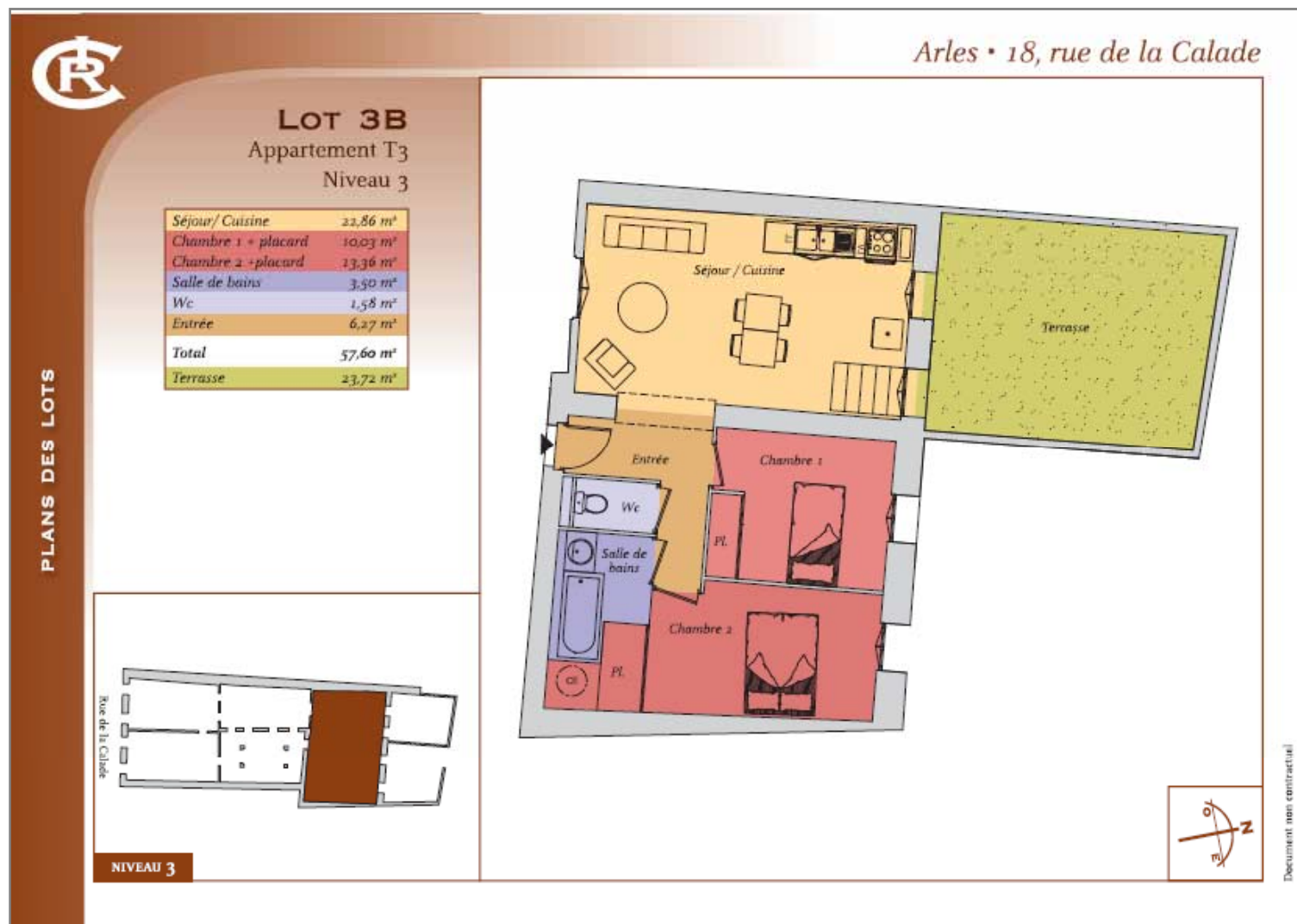
# Le projet d'aménagement intérieur



# Le projet d'aménagement intérieur



# Le projet d'aménagement intérieur



# La grille de prix

LOTS	TYPE	ANNEXES	ETAGE	SURFACE	SURFACE PONDREEE	PRIX FONCIER hors honos techq.	Honoraires techniques	PRIX FONCIER TOTAL	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL
0A	T1	TERRASSE 14,86 m <sup>2</sup>	RDC	28,84	33,30	42 816 €	3 247 €	46 063 €	118 096€	164 159 €
0B	T3	TERRASSE 14,86 m <sup>2</sup> et TERRASSE 22,32 m <sup>2</sup>	RDC	71,10	80,40	105 721 €	7 839 €	113 560 €	273 140 €	386 700 €
1A	T3	BALCON 3,24 m <sup>2</sup>	1	62,30	63,11	93 351 €	6 154 €	99 505 €	210 365 €	309 870 €
1B	T4	-	1	75,05	75,05	112 551 €	7 318 €	119 869 €	239 620 €	359 489 €
2A	T3	-	2	65,06	65,06	97 569 €	6 344 €	103 913 €	213 579 €	317 492 €
2B	T4	-	2	78,70	78,70	118 025 €	7 674 €	125 699 €	250 487 €	376 186 €
3A	T3	-	3	65,75	65,75	98 604 €	6 411 €	105 015 €	211 900 €	316 915 €
3B	T3	TERRASSE 23,72 m <sup>2</sup>	3	57,60	63,53	85 804 €	6 195 €	91 998 €	219 934 €	311 932 €

# La grille d'estimation locative

LOTS	TYPE	ANNEXE	Etage	SURFACE	SURFACE PONDEREE	LOYERS HC
0A	T1	TERRASSE 14,86 m <sup>2</sup>	RDC	28,8	33,3	300 €
0B	T3	TERRASSE 14,86 m <sup>2</sup> et TERRASSE 22,32 m <sup>2</sup>	RDC	71,1	80,4	690 €
1A	T3	BALCON 3,24 m <sup>2</sup>	1	62,3	63,1	680 €
1B	T4	-	1	75,1	75,1	750 €
2A	T3	-	2	65,1	65,1	680 €
2B	T4	-	2	78,7	78,7	750 €
3A	T3	-	3	65,8	65,8	680 €
3B	T3	TERRASSE 23,72 m <sup>2</sup>	3	57,6	63,5	670 €

## Le budget de l'opération

### La typologie :

- 525 m<sup>2</sup>
- 8 appartements
- T1, T3 & T4
- 3 étages
- Patio intérieur aménagé, terrasses, balcons

### Les prix :

- Prix de vente en l'état à Arles(cote des valeurs vénales) : 2.490 € / m<sup>2</sup>
- Prix foncier de l'opération à partir de : 1.383 € / m<sup>2</sup>
  
- Prix de vente grand standing à Arles(cote des valeurs vénales) : 3.830 € / m<sup>2</sup>
- Prix total de l'opération à partir de : 4.536 € / m<sup>2</sup>

### La répartition:

- Répartition : 69 % / 31 %
- Répartition parties privatives / parties communes : 60 % / 40 %

## Fiscalité et maîtrise d'œuvre juridique

### LE REGIME FISCAL

- Programme « Malraux » 2011

**Le dispositif** instauré par la loi de Finances 2011 est un **mécanisme de réduction d'impôts plafonnée**.

Les nouvelles dispositions s'appliquent sur toutes les opérations pour lesquelles le **dépôt du permis de construire** a été fait **postérieurement au 1<sup>er</sup> Janvier 2009**.

L'immeuble d'Arles est situé en plein cœur du **Secteur Sauvegardé**, le contribuable peut déduire 36% **des dépenses engagées, dans la limite de 100.000€ par an**.

### OBLIGATIONS DE MISE EN LOCATION

- Mise en location dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des Travaux
- Engagement de location durant **9 ans**
- Engagement de **location nue**, à titre de **résidence principale**



**Maîtrise d'œuvre juridique et fiscale :**  
**SJF Moyaert, Dupourqué, Barale et associés**

## Fiscalité et maîtrise d'œuvre juridique



### Maîtrise d'œuvre juridique et fiscale : SJF Moyaert, Dupourqué, Barale et associés

Le Cabinet juridique et fiscal **encadre le projet de restauration de l'ensemble de l'immeuble dans le suivi des aspects fiscaux** de chaque étape de l'opération.

Le régime Malraux suppose le respect de conditions particulières auxquelles va se conformer la maîtrise d'œuvre juridique et fiscale à travers sa mission qui comprend les interventions suivantes :

- La garantie fiscale de l'investissement,
- Le contrôle et la validation du projet au regard de la réglementation,
- La rédaction des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) et son secrétariat juridique : rédaction des procès verbaux d'assemblées générales, tenue des assemblées générales, etc,
- L'assistance et l'accompagnement du Président d'AFUL dans sa mission,
- La gestion du compte séquestre et le déblocage des fonds travaux pour le compte de l'AFUL, au fur et à mesure de l'avancement des travaux,
- La prise en charge de toute demande de renseignements de l'administration fiscale,
- L'établissement et la communication des éléments et justificatifs nécessaires à la déclaration de revenus des membres de l'AFUL.