



MONUMENT
HISTORIQUE



HOTEL BÉNAVENT

NARBONNE

LA DOUCEUR MÉDITERRANÉENNE



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

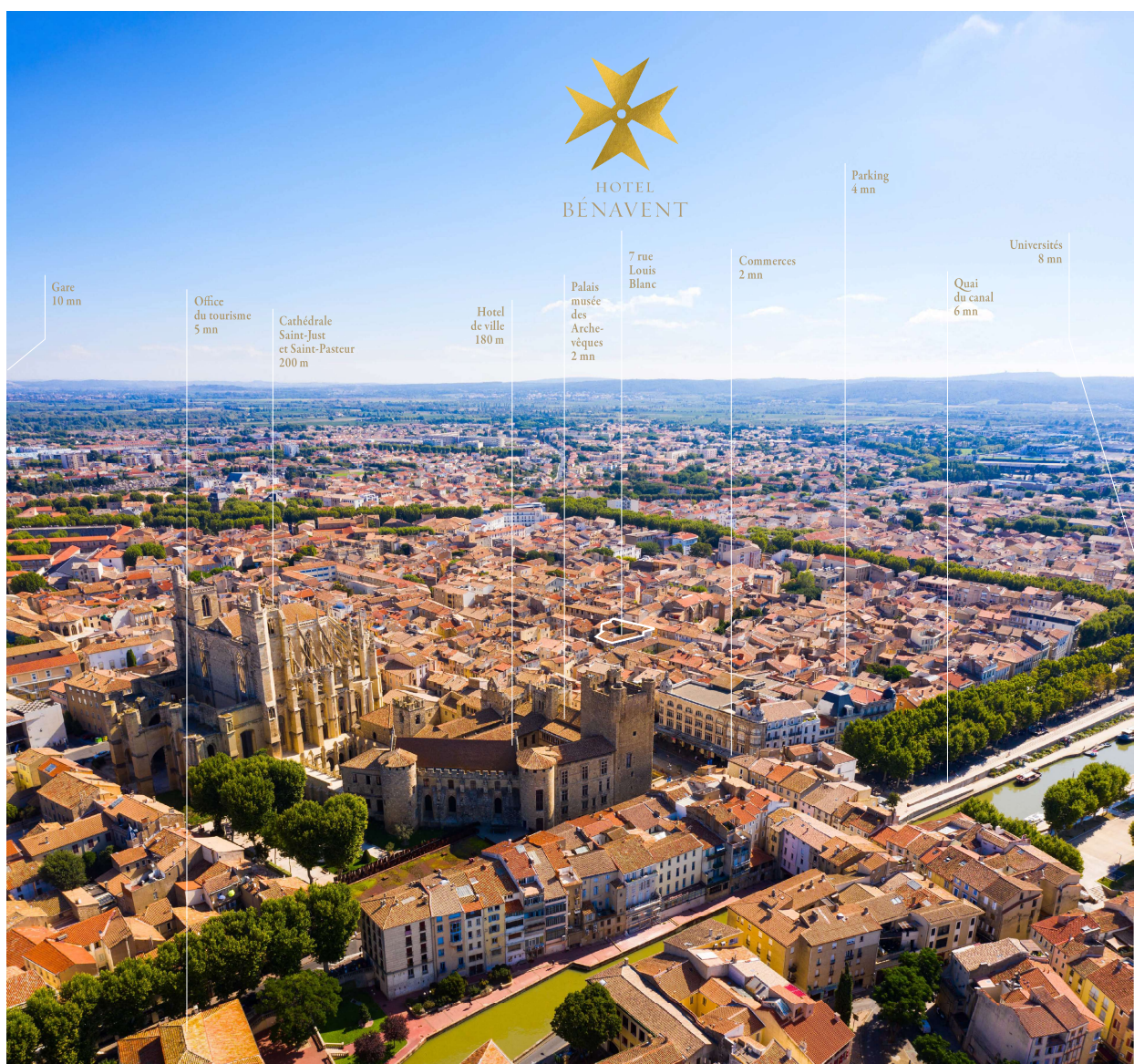


HOTEL BÉNAVENT

NARBONNE

Au cœur du quartier historique, entre Hôtel de ville et Cathédrale, l'Hôtel Bénévent jouit d'une adresse où toutes les **commodités sont accessibles à pied**. Partout où le regard se pose, se jouent des siècles d'histoire sur les façades de ruelles pittoresques. Un **esprit méditerranéen** sobre et élégant où il fait bon vivre dans une ambiance chaleureuse.

* Temps à pied

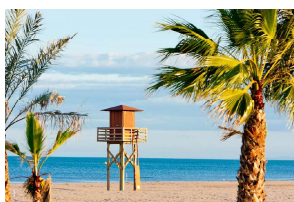


CAP AU SUD

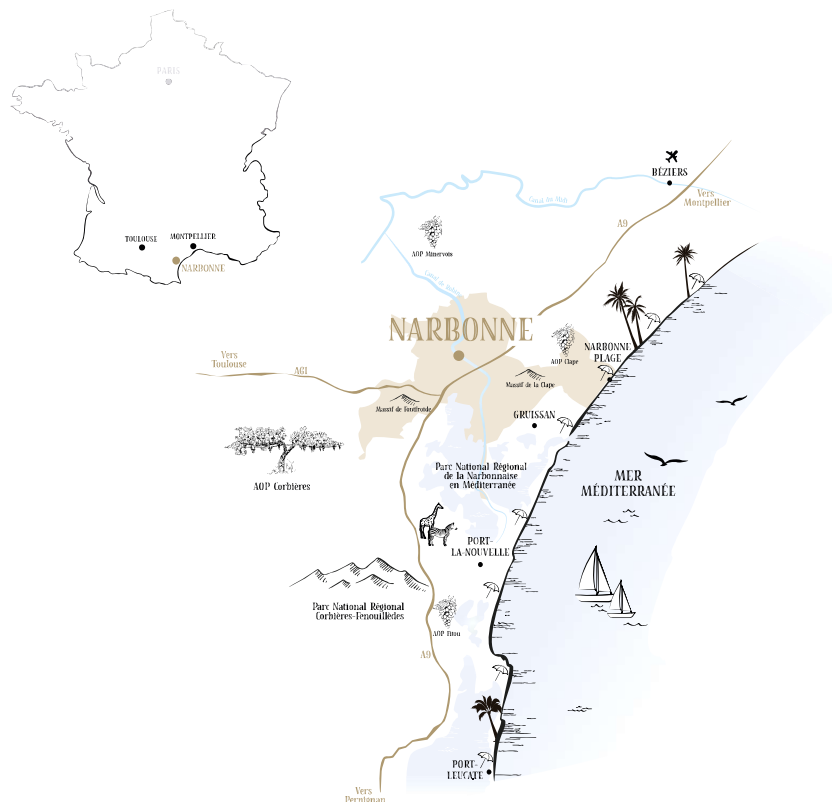
HARMONIE ENTRE MER ET MONTAGNE

Bienvenue en région Occitanie, sur la côte méditerranéenne, la région Languedoc-Roussillon vous accueille entre la mer, les Corbières et les Pyrénées. Découvrez le parc naturel régional de la Narbonnaise en Méditerranée, à proximité du massif de la Clape.

Visiter l'incontournable site classé de l'Abbatiale Sainte-Marie de Fontfroide. Flâner sur les rives du canal de la Robine classé au patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO. Narbonne la Romaine mérite amplement son label de Ville d'art et d'histoire.



1- Narbonne plage / 2- Canal de la Robine



EN VOITURE
Montpellier : 95 km > 1h20
Toulouse : 158 km > 1h50
Perpignan : 65 km > 45 mn



2 AÉROPORTS
Béziers-Cap d'Agde > 43 mn
Montpellier-Méditerranée > 1h



GARE TGV
Montpellier > 1h
Toulouse > 1h16
Barcelone > 2h05



2 AUTOROUTES
A61 vers Toulouse
A9 vers Montpellier



MARINA
à Narbonne-Plage
> 15 mn



PORT ET
TRAFFIC FLUVIAL
Jusqu'au canal du midi

OCCITANE

LA DOUCE, OÙ IL FAIT BON VIVRE

Environnée de garrigues et de vignes, le commerce du vin est florissant avec ses appellations du Languedoc, des Corbières et du Minervois.

Proche du littoral, Narbonne attire également un grand nombre de touristes fuyant la foule de la Côte d'Azur pour des plages plus accessibles comme celle de 5 km de sable fin de **Narbonne-plage arborant le pavillon bleu d'Europe**, gage d'excellence pour la qualité de ses eaux et sa station de sports nature.



1,5 MILLION
DE VISITEURS PAR AN



125 000
HABITANTS
GRAND NARBONNE



3^E PORT
DE COMMERCE
DE MÉDITERRANÉE
2MT DE MARCHANDISES



78 %
DES SURFACES
AGRICILES DÉDIÉES
À LA VITICULTURE

2,3 MILLIONS
DE VISITEURS
POUR L'ENOTOURISME
EN OCCITANIE
6 AOP, 41 VINS PRIMÉS

Page de droite : en haut > Parc naturel régional de la Narbonnaise / En bas : vue depuis la tour Barberousse sur l'étang de Gruissan





NARBONNE

AMBITIEUSE & DYNAMIQUE

1^{er} bassin*
mondial vitivinicole pour
Grand Narbonne, 30% de
la production Française

800 millions d'euros*
d'investissements pour l'extension
de Port la Nouvelle et la construction
d'un parc éolien flottant pilote

+ 3000 étudiants
14 établissements d'études
supérieures dont Université de
Perpignan Via Domitia



Un peu d'histoire...

Narbonne était un véritable carrefour propice au commerce de par sa situation géographique. Un morceau de la Via Domitia, plus ancienne voie romaine de Gaule, reliant l'Italie à l'Espagne, qui traverse la cité a été découverte en 1997. Elle est valorisée et conservée au cœur de la place de l'Hôtel de ville, face au palais des Archevêques. Brique d'histoire d'un passé glorieux à la croisée des chemins, sa mémoire perdue ainsi en centre-ville.

Narbonne a été la première cité fondée par les romains en Gaule, en 118 avant Jésus-Christ et est surnommée la « fille aînée de Rome hors d'Italie ».

* Filière Vitivinicole (lien source)

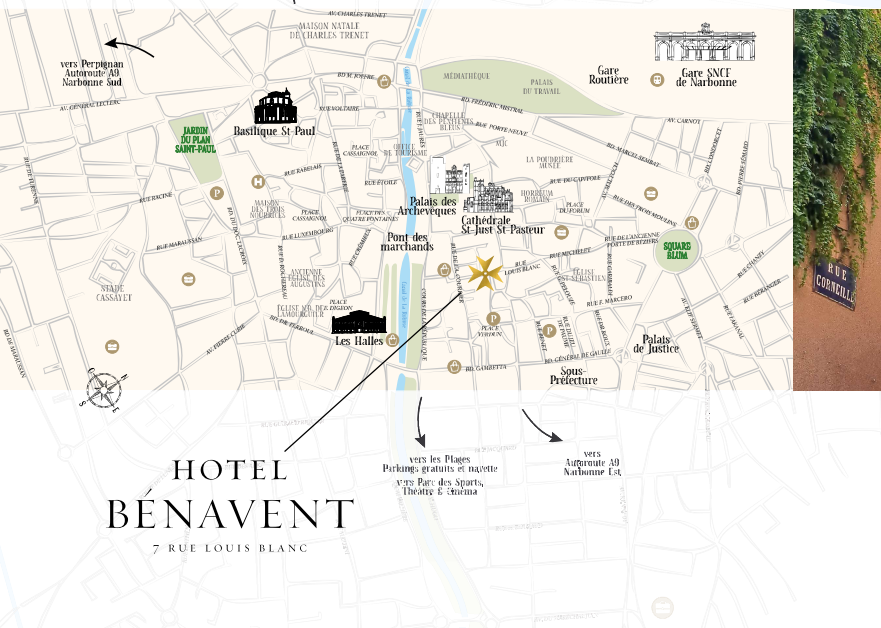
* Futur mega port français (lien source)



RÉVOLUTION

CEUR BATANT DE NARBONNE

Le quartier Révolution est une véritable oasis urbaine, une escale historique incontournable qui vous transporte à travers différentes époques. Explorez ce lieu chargé d'histoire, de nature et de poésie à la beauté intemporelle.



LE PALAIS MUSÉE
DES ARCHEVÊQUES
2 mn*



HOTEL
DE VILLE
3 mn*



CANAL DE
LA ROBINE
6 mn*



LES HALLES
4 mn*



CATHÉDRALE
ST JUST
ST PASTEUR
3 mn*

UNIVERSITÉ
8 mn*



GARE
10 mn*



*Distances à pied

OFFICE DU
TOURISME
5 mn*

ON NE
TRAVERSE
PAS NARBONNE,
on la flâne

CENTRE
HISTORIQUE
3 mn*



HOTEL BÉNAVENT

Poussez la porte du 7 rue Louis Blanc, un **passage couvert plafonné à la française** ouvre sur une cour intérieure ombragée avec son **jardin intimiste** et préservé. Une remarquable calade*, faite de **pavés en galets roulés** et ornée d'une Croix de Malte décore ce patio.



DERRIÈRE LA FAÇADE, LE MURMURE DES SIÈCLES

Une végétation luxuriante typiquement méditerranéenne contribue au charme de cette entrée parée de **3 arches** du plus bel effet. **L'ensemble est daté du XVII^e siècle** et remanié au XVIII^e siècle. Néanmoins, des traces d'un bâti du Moyen-âge persistent ainsi que des éléments architecturaux remarquables, justifiant que l'ensemble soit **classé aux Monuments historiques** telle la porte cochère du XVI^e siècle. La cour est agrémentée, dans l'un de ses angles, d'un puits du XVIII^e siècle adossé à l'emplacement d'une ancienne fontaine. **Une oasis de fraîcheur** appréciable par ce climat méditerranéen et ses 300 jours de soleil par an !

*CALADE : Technique de pavage en galets développée par les Romains pour faciliter leurs déplacements. Témoin d'un héritage historique, ce savoir-faire est représentatif du Sud.

*Vivre à l'ombre
des regards...*

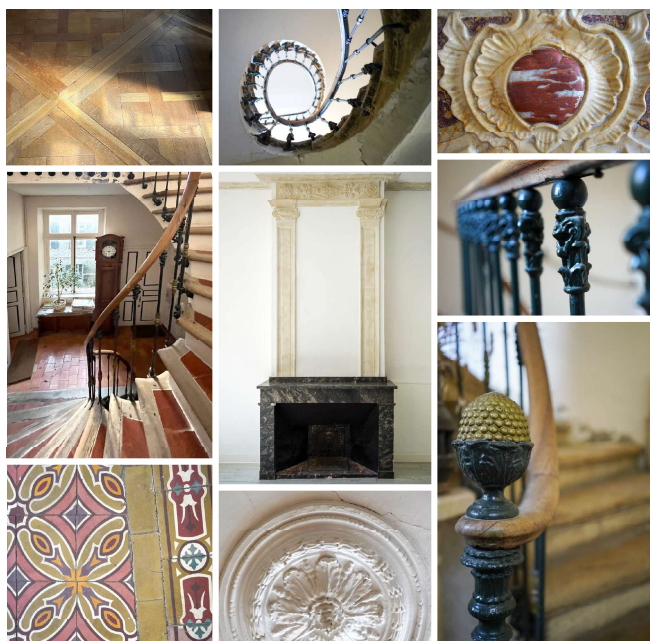




MONUMENT HISTORIQUE

QUAND LE PATRIMOINE
DEVIENT ADRESSE D'EXCEPTION

Au XVII^e siècle la Famille de Benavent appartenant à la noblesse languedocienne est propriétaire des lieux. Elle transforme ce lieu en **hôtel particulier** mais conserve son décor remarquable. À cette époque, la rue Louis Blanc, dénommée rue des Nobles, comportait plusieurs hôtels particuliers.



75%

Une part travaux optimisée

16

Appartements seulement. Un immeuble intimiste du studio au 3 pièces avec terrasses

3

Dispositifs éligibles
Monument historique, Malraux, ou Déficit Foncier
au choix selon la situation de chaque investisseur

2025

Un impact fiscal immédiat et hors
plafonnement des niches fiscales

Cet immeuble d'exception **abrite des détails patrimoniaux ayant traversé les siècles** tels que plafonds à caissons moulurés d'époque Louis XV ou plafonds décorés de corniches à motifs. Se nichent dans les appartements des cheminées Louis XV ou d'époque Empire.

Les sols tels que **parquet Versailles, carreaux de ciment à motifs ou encore tomettes** témoignent de savoir-faire artisanaux rares. **Façades classées**, décors intérieurs préservés, distribution noble : **un écrin patrimonial** au cœur de la Narbonne historique.



PRESTATIONS

UNE RESTAURATION DANS LES RÈGLES DE L'ART

Restauration des éléments de décor existants :
moulures, plafonds à caissons ou à la française
et mise en valeur : façade, portes et sculptures

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
et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviette

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

Plinthes moulurées

Volets intérieurs bois sur-mesure dans les chambres

Acheminement de la fibre

Accès sécurisé par visiophone

MONUMENT HISTORIQUE

Dans un immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques, les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration réalisés sont intégralement déductibles des revenus globaux de l'investisseur, sans aucun plafond.

Des intérêts d'emprunt intégralement déductibles sur le Revenu Global.

Un investissement **hors plafonnement** des niches fiscales.

Un **impact fiscal immédiat** dès l'année de déblocage des premiers fonds travaux.

Un impact fiscal puissant sur 1,2,3 voire 4 années, à la hauteur de la Tranche Marginale d'Imposition de l'investisseur.



Le bien doit être loué au 3 ans après la dernière année d'imputation de travaux sur le revenu global. Aucun plafonnement de loyer ni de ressources des locataires. Si l'achat est réalisé au titre de résidence principale, alors les travaux sont déductibles à hauteur de 50% sur le Revenu Global. La durée de détention est de 15 ans.

MALRAUX

Au sein d'un immeuble situé en Site Patrimonial Remarquable, les travaux réalisés offrent 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 sur 9 ans. Sans plafonnement de loyer et sans plafonnement de ressources des locataires. *sauf dans le cadre d'une ville ayant une politique de plafonnement des loyers

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, du revenu global, hors intérêts d'emprunt, à hauteur de 10 700 € annuels.

En cas de solde, sur les revenus fonciers des dix années futures.



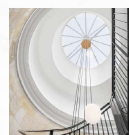
L'avantage fiscal procuré est hors plafonnement des niches fiscales. Location sur le bien (perçant au moins 3 ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global). Sans plafonnement de loyer et sans plafonnement de ressources des locataires. *sauf dans le cadre d'une ville ayant une politique de plafonnement des loyers

LE CLUB by CARACTÈRE

Pleinement engagés dans la satisfaction de nos clients, nos **GARANTIES** et **SERVICES** apportent une parfaite **SÉCURITÉ** à votre investissement.

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.

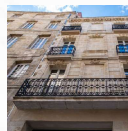
GARANTIE LOCATIVE CARENCE, VACANCES ET LOYERS IMPAYÉS

En cas d'absence de locataire entre deux locations, vous bénéficiez d'une couverture pendant 6 mois du paiement des loyers et des charges.²



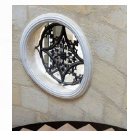
SERVICE EXPERTISE FISCALE

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



Sauf en cas de modifications d'aménagement. 2. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet HOTEL BENAVENT, mandat de gestion avec CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER. En cas d'absence de locataire, si votre logement reste vacant plus de 45 jours, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER prend en charge 100% du loyer charges comprises pendant 6 mois. La garantie loyers impayés s'applique sur toute la durée du bail pour un loyer mensuel maximum de 4 600€ TTC et dans la limite de 90 000€ TTC. Elle comprend les dégradations immobilières dans la limite de 10 000€ TTC ainsi que la protection en cas de contentieux avec l'occupant dans la limite de 20 000€ TTC par sinistre et pour tout litige d'un montant supérieur à 250€ HT. 3. Avec le Cabinet Rivière Avocats Associés. 4. Si le chantier permet l'accueil des visiteurs dans des conditions optimales de sécurité.