



Eligible au dispositif fiscal  
**MALRAUX**

  
**HISTOIRE  
PATRIMOINE**  
UN BARRAGE LOCAL



# CLOS DE LA MERCI



14 rue de la Merci  
34000 Montpellier

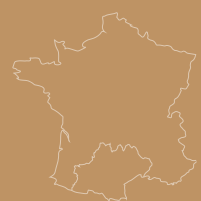
*Un havre de paix  
dans le centre-ville de Montpellier*



# RÉGION OCCITANIE, UN ART DE VIVRE À LA MÉDITERRANÉENNE



La région Occitanie, deuxième plus vaste région de France métropolitaine, est composée de 13 départements abritant 4 454 communes. Bordée par plus de 220 km de côtes méditerranéennes, la région est riche de paysages et de climats : montagnes, forêts, garrigues, coteaux, plaines, littoral... Cette diversité de relief contribue à la plus grande richesse du décor Occitanie/Pyrénées-Méditerranée.



13

départements



5 900 000

habitants



180

millions de touristes  
par an

220

km de côtes  
méditerranéennes

7

parcs naturels  
régionaux

## UN MOTEUR ÉCONOMIQUE, SOUTENU PAR LE TOURISME

La région Occitanie est un véritable moteur économique dans le Sud de la France. Le tourisme, l'industrie, l'agriculture, le littoral et la montagne sont des atouts de taille pour la région, permettant de créer de très nombreuses opportunités d'emploi.

Avec plus de 180 millions de touristes par an, le secteur touristique représente plus de 100 000 emplois sur tout le territoire. En effet, la chaîne pyrénéenne ainsi que la mer Méditerranée offrent une variété de paysages inégalable et attirent les touristes tout au long de l'année. Ce territoire dispose de nombreux sites à forte notoriété, véritables cœurs économiques pour la région, attirant des milliers de visiteurs français et étrangers.



Cap d'Agde



Parc naturel national des Pyrénées



Parc régional des Grands Causses

## DES ESPACES NATURELS, PROTÉGÉS ET PRÉSERVÉS

La biodiversité est également une richesse exceptionnelle de la région Occitanie, notamment grâce à deux parcs nationaux (Pyrénées et Cévennes) et à un parc naturel marin (le golfe du Lion).

La région compte également sept parcs régionaux : Aubrac, Haut-Languedoc, Narbonnaise-en-Méditerranée, Pyrénées catalanes, Pyrénées ariégeoises, Grands Causses et Causses du Quercy.



## UNE RÉGION MODERNE, TOURNÉE VERS L'AVENIR

La région Occitanie valorise les entreprises et l'innovation. Le territoire recense 8 000 créations d'entreprise en 2020 (une hausse de 18 % par rapport à 2019). Le territoire se positionne en tant que véritable pépinière d'entreprises.

De plus, la région est un leader mondial dans le secteur de l'aéronautique. Elle compte 800 entreprises dans cette filière, générant 86 000 emplois. Airbus, Goodrich, Figeac ou encore Safran ont élu domicile en Occitanie pour développer leurs activités.

Le domaine de l'agriculture est, lui, le 1<sup>er</sup> secteur investi par la région, qui représente 140 000 emplois. Cela fait de l'Occitanie la 2<sup>de</sup> région française en matière d'emplois agricoles.



Siège social d'Airbus

# MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE, UN AMPHITHÉÂTRE OUVERT SUR LA MER



Montpellier Méditerranée Métropole, aussi appelée Montpellier 3M, est située dans le département de l'Hérault, autour de la ville de Montpellier. Cette métropole est l'héritière d'une longue histoire. Au carrefour d'influences brassant la Méditerranée, le territoire est idéalement situé. Il bénéficie des migrations et de nombreuses richesses économiques et culturelles.



La population ne cesse d'augmenter dans le département, grâce entre autres à l'arrivée de nombreux étudiants, notamment dans la métropole de Montpellier, rendant le département attractif. D'ici 2040, la métropole prévoit une hausse de 20 à 25% de sa population, avec pour objectif les 500 000 habitants.

La métropole prépare différents grands projets, comme l'aménagement du territoire ou la préservation du patrimoine culturel et environnemental, qui entretiennent l'attractivité du département et celle de la ville de Montpellier.

## AU CENTRE DE L'INNOVATION ET DES START-UP

En 2019, la mission French Tech nationale attribuée à un groupe de territoires, dont le département de l'Hérault, le label French Tech Méditerranée. Ce label a pour objectif de servir la croissance et l'internationalisation des start-up, scale-up et PME innovantes en partenariat avec les acteurs publics – collectivités, institutions, universités et incubateurs –, et les grandes entreprises privées. À travers différents événements (conférences, ateliers thématiques, rencontres...), la French Tech Méditerranée met en relation des grands groupes et des start-up afin de créer de nouvelles opportunités d'affaires.

Ce label donne une dynamique au territoire, qui encourage les projets d'implantation d'entreprises, l'innovation, ainsi que les partenariats. Il participe également au développement de l'économie littorale et maritime, agricole et touristique.



Vignobles du Haut-Languedoc



Massif du Caroux

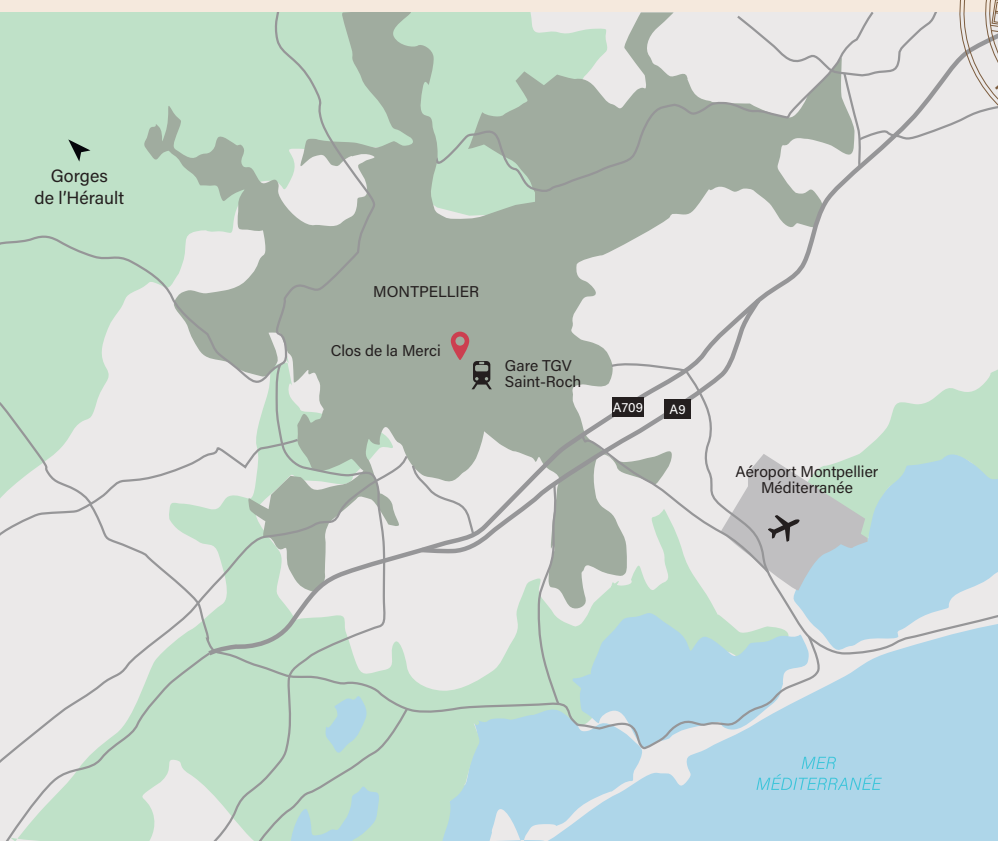
## DES MERVEILLES DE NATURE

Montpellier Méditerranée Métropole déploie une politique de développement durable afin de préserver son environnement. Elle agit en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre par la maîtrise de l'habitat, des transports, de la production et de la consommation, tout en préservant les ressources naturelles et en exploitant davantage les énergies renouvelables.

- **Le littoral** : long de 87 km. De nombreuses plages de sable étendues de la Petite Camargue, à l'est, jusqu'à Vendres-Plage, à l'embouchure de l'Aude, à l'ouest.

- **La moyenne montagne** : parc naturel régional du Haut-Languedoc, massifs du Caroux et de l'Espinouse, qui se situent au nord-ouest. Au nord-est, se trouvent le plateau du Larzac et la montagne de Sérane, en bordure du parc national des Cévennes, qui est inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

- **Vignobles et garrigues** : l'oléiculture et la viticulture symbolisent une grande partie du patrimoine et de l'art de vivre méditerranéen. Le département est en effet reconnu comme le territoire du vignoble notamment avec les plaines du Haut-Languedoc.



## MONTPELLIER, L'INCONTURNABLE DE LA CÔTE MÉDITERRANÉENNE

Ville du Sud de la France, Montpellier est située sur un grand axe de communication joignant l'Espagne, à l'ouest, et l'Italie, à l'est.

Par sa population, Montpellier est la 7<sup>e</sup> commune de France et la 3<sup>e</sup> ville française de l'axe méditerranéen, derrière Marseille et Nice.

### LIAISONS ET TRANSPORTS



Gare de Montpellier Saint-Roch :  
relie Nîmes en **25** minutes et Béziers en **40** minutes



Aéroport Montpellier Méditerranée :  
liaisons internationales



**4** lignes de tramway



**137** km de pistes cyclables

RÉGION : Occitanie

DÉPARTEMENT : Hérault

POPULATION : 297 000 habitants

### MONTPELLIER, MILLÉNAIRE

Comme l'ensemble du rivage méditerranéen, Montpellier est une ancienne ville de peuplement et de passage en raison de sa situation géographique. Dès l'aube de son histoire, en 985, la ville de Montpellier s'est développée autour de son Écusson, avec comme épiscopat la place de la Comédie. La ville a été influencée par les Phéniciens, les Grecs, les Ibères, les Ligures et les Celtes, qui ont tous laissé une empreinte importante sur la ville.



Église Saint-Roch

### MONTPELLIER, AUDACIEUSE

Montpellier abrite des secteurs d'activité à synergies lui permettant d'être un acteur de poids dans l'économie française. Le secteur tertiaire, notamment, est le plus important de l'économie montpelliéraine. L'activité se porte surtout sur les domaines des technologies de l'information et de la communication, du multimédia, des biotechnologies et de la pharmacie. La ville abrite le siège social français du groupe Dell, 3<sup>e</sup> constructeur mondial d'ordinateurs, et le siège social de Vestas, qui se trouve à la première place mondiale pour la fabrication d'éoliennes.

Enfin, Montpellier s'impose comme un pôle de recherche et d'innovation de par les nombreux étudiants, qui représentent le nombre le plus élevé par habitant en France.



Une des nombreuses pistes cyclables

### MONTPELLIER, ANIMÉE

Montpellier regorge de places et de promenades idéales pour faire une pause ou pour flâner. Plusieurs de ces lieux mythiques sont regroupés dans le célèbre quartier du cœur de Montpellier : le quartier de l'Écusson. **Ce quartier, dont fait partie le Clos de la Merci, est le quartier le plus animé et le plus connu de Montpellier.**

L'Écusson est notamment animé par l'incontournable place de la Comédie. Située à moins de 1 km de la rue de la Merci, la place de la Comédie est un passage obligé lors d'un séjour à Montpellier. Cette place est l'un des plus grands espaces piétonniers d'Europe, dominée par l'Opéra Comédie. C'est un véritable point de rencontre entre artistes de rues, touristes et terrasses de cafés et de restaurants. Ce lieu de vie, idéal pour les amateurs de shopping et les amoureux de vieilles pierres, est un excellent point de départ pour une visite du centre historique.

Le quartier de l'Écusson est donc considéré comme point de repère pour de nombreux Montpelliérains. Ce centre historique et piétonnier est irrévocablement le lieu où le bonheur prend vie.



Place de la Comédie

La promenade du Peyrou, située à 300 m du Clos de la Merci, est également appelée Place Royale. Elle est un lieu de prédilection des Montpelliérains, un véritable havre de paix, constituée de modèles d'architecture classique, comme l'Arc de Triomphe et le Château d'Eau.



Arc de Triomphe



## LE CLOS DE LA MERCI

Au cœur de l'un des quartiers les plus convoités de Montpellier, le Clos de la Merci est un véritable lieu de vie. Idéalement situé, à quelques pas des promenades et monuments incontournables de la ville et de l'hypercentre, cet îlot de charme incarne le calme et la sérénité.

*Cet îlot de charme  
incarne  
le calme et la sérénité.*

Éligible au dispositif fiscal  
**MALRAUX**



## LE PROJET DE RÉHABILITATION

Le Clos de la Merci est composé de trois bâtiments (ailes 1, 2 et 3). Le projet de réhabilitation, mené par les équipes d'Histoire & Patrimoine, permettra l'aménagement de 79 logements allant du studio au 2 pièces.

Les futurs logements bénéficieront de surfaces agréables à vivre et d'une belle luminosité, permettant à leurs futurs habitants de profiter de l'art de vivre à la méditerranéenne. De plus, certains appartements bénéficieront d'un balcon ou d'un espace extérieur privatif donnant

directement sur le jardin collectif du cœur d'îlot. L'aménagement de cet espace paysager offrira une bulle d'air et de nature à cet espace.

Se trouvant dans le périmètre de la Place Royale du Peyrou, le Clos de la Merci et ses alentours sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Montpellier. Cette protection mise en place par la ville permet une connaissance plus fine du patrimoine bâti et paysager, mais permet également de veiller aux destructions ou aux restaurations inadaptées, tout en

favorisant sa valorisation et son évolution.

L'existant sera en majorité conservé et restauré : façades, menuiseries, toitures, ouvertures, garde-corps et jardins.



Vue depuis la rue de la Merci



Proposition d'aménagement du lot C3-11

### LES PRESTATIONS INTÉRIEURES DU CLOS DE LA MERCI

#### LES CUISINES

- Plans de travail en stratifié
- Poignées de porte en inox
- Évier rectangulaire en inox posé sur plan
- Hotte télescopique
- Robinetterie mitigeur
- Réfrigérateur intégré avec porte d'habillage
- Table de cuisson en vitrocéramique 2 feux

#### LES REVÊTEMENTS DE SOL

- Dans les pièces sèches et humides des appartements en étage, les sols seront en PVC collé, avec des plinthes en medium peintes.
- Pour les appartements en rez-de-chaussée, les sols des pièces principales seront en carrelage grès cérame.

**AILE C**

- Orientations principales SE et NO
- En fond de parcelle
- Vue sur jardin
- Cour arrière



**AILE A**

- Orientations principales SE et NO
- Vue sur rue de la Merci
- Vue sur jardin



**AILE B**

- Orientations principales NE et SE
- En cœur de parcelle
- Vue sur jardin







Cœur d'îlot

**AILE A**

Rez-de-chaussée



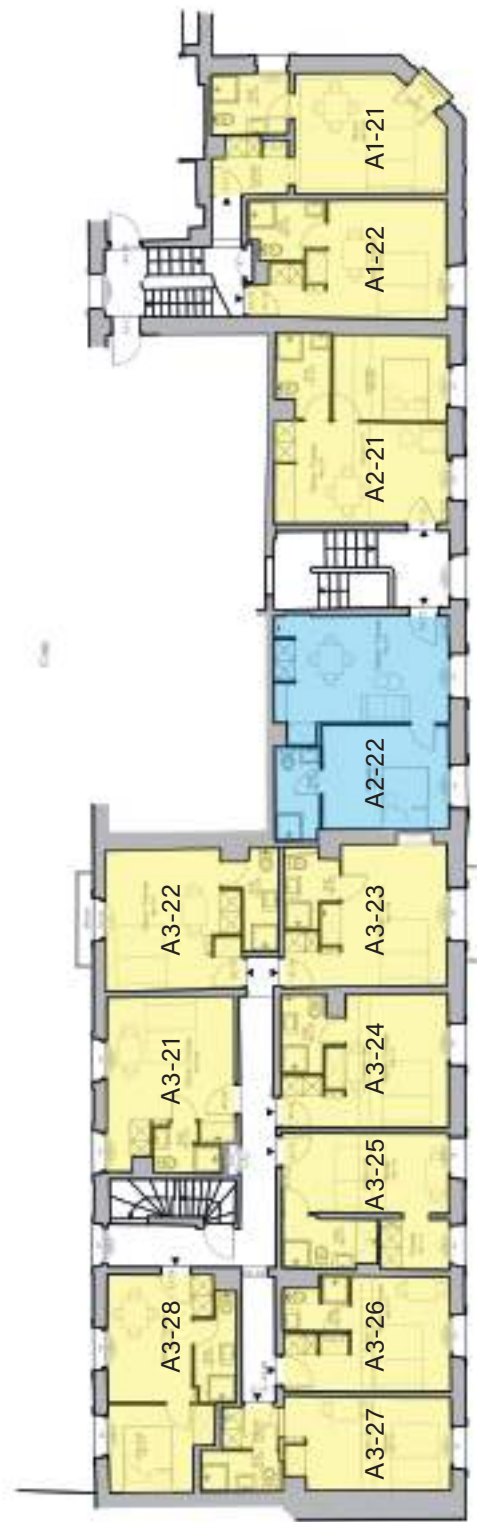
**AILE A**

1<sup>er</sup> étage



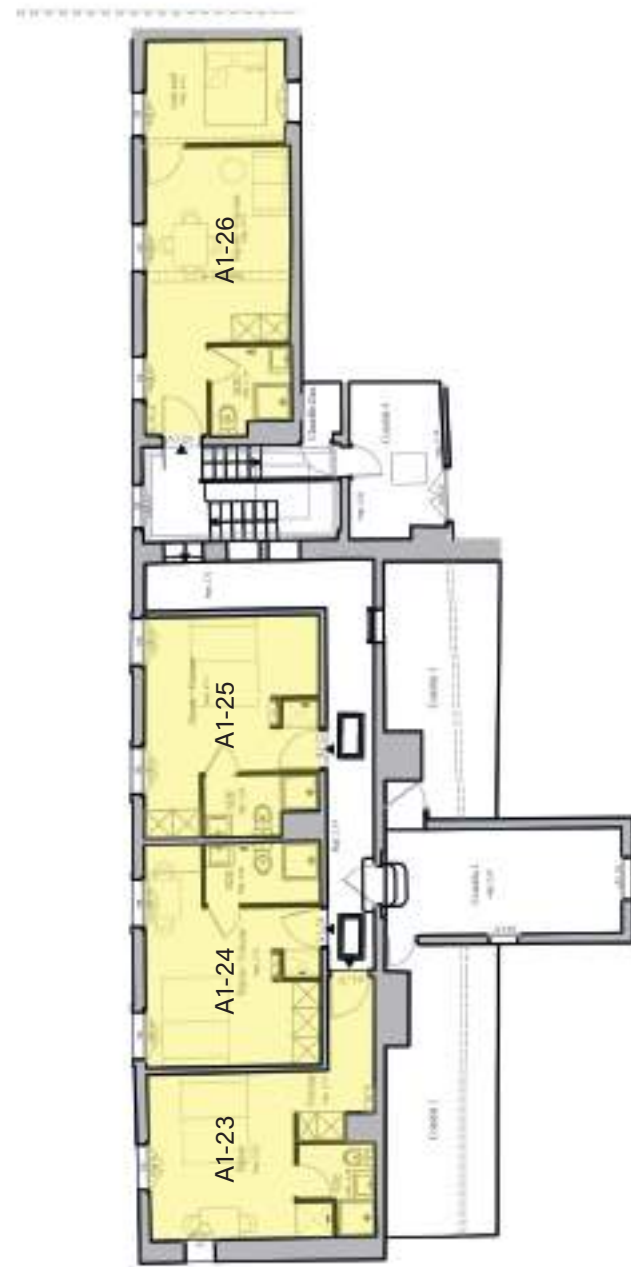
**AILE A**

2<sup>e</sup> étage



**AILE A**

2<sup>e</sup> étage + entresol



**AILE B**  
Rez-de-chaussée



T1

T2



**AILE B**  
1<sup>er</sup> étage



T1

T2







## UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF MALRAUX

Situé au cœur du secteur sauvegardé de Montpellier, le Clos de la Merci ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

### AVANTAGES ET CONDITIONS DU RÉGIME FISCAL

Une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux, dans les limites suivantes :

- **Le montant** : l'assiette de réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux sur 4 années glissantes (soit jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt au total). Ce plafond s'entend pour l'ensemble des opérations « Malraux » réalisées par le contribuable.
- **La durée** : la réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance du permis de construire et les 3 années suivantes.

Une obligation de location du bien non meublé soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités) pendant une durée de 9 ans.

Le non-respect de ces obligations entraîne la perte de l'avantage fiscal.

### LE DISPOSITIF FISCAL MALRAUX

La loi Malraux du 4 août 1962 a été votée pour renforcer la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique français. Ce dispositif a grandement facilité la restauration immobilière du centre des plus belles villes de l'Hexagone.

*“Si nous laissons détruire ces vieux quais de la Seine semblables à des lithographies romantiques, il semblerait que nous chassions de Paris le génie de Daumier et l'ombre de Baudelaire.”*

André Malraux, lors de la présentation de son projet de loi, le 4 août 1962.

## HISTOIRE & PATRIMOINE, UN OPÉRATEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la belle pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du patrimoine français.

Cette mission d'intérêt général est collective mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit via la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire, ou via la rénovation de bâtiments classés, inscrits aux Monuments Historiques ou situés dans des sites patrimoniaux remarquables en loi Malraux.

Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance », qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur mesure.

*Nos demeures sont uniques, vous l'êtes aussi.*

### LE SENS DE LA RELATION CLIENT

Parce que vous êtes au cœur de notre stratégie et de nos valeurs.

Parce que nous nous engageons à vos côtés dans votre projet.

Parce que nous souhaitons avoir une relation de proximité avec vous.



### NOS GARANTIES PATRIMOINE CONFiance

- ✓ Garantie financière d'achèvement
- ✓ Garantie décennale des entreprises contractantes
- ✓ Délai garanti de la durée des travaux
- ✓ Assistance fiscale et juridique

### NOTRE SERVICE RELATION CLIENT

- ✓ Pour mieux vous **connaître**
- ✓ Pour mieux vous **accompagner**
- ✓ Pour mieux vous **informer**

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr



**UNE LOCALISATION IDÉALE**

Au cœur du quartier de l'Écusson  
À quelques pas des commerces et promenades  
Ville universitaire

---



**UN CADRE DE VIE AGRÉABLE**

Cœur d'îlot paysager  
Appartements lumineux  
Environnement calme et serein

---

Éligible au dispositif fiscal

**MALRAUX**

**UN INVESTISSEMENT PERFORMANT**

Éligible au dispositif Malraux

Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800€ - RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel - Crédit Photos : Adobe Stock - Perspectives : Illusio - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif - Conception graphique : Box Conseil - 05/2021

CLOS DE LA MERCI  
14 rue de la Merci  
34000 Montpellier



Vue depuis la rue de la Merci



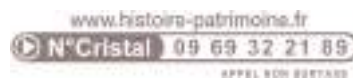
Le Groupe Histoire & Patrimoine est un opérateur immobilier de référence.

Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire, comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle, et tous les styles, de l'architecture classique à l'architecture radicalement contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



[contact@hpre.fr](mailto:contact@hpre.fr)

