

LES TERRASSES

du Mont







NICE L'ATTRACTIVITÉ PÉRENNE D'UNE MÉTROPOLE INNOVANTE

Plus que la **destination touristique par excellence**, Nice se positionne depuis de nombreuses années comme un territoire d'opportunités économiques et professionnelles.

Le site de l'Écovallée de la Plaine du Var, labellisé « Opération d'Intérêt national », diversifie les secteurs porteurs niçois et offre une attractivité sans égal pour les professionnels de la Côte d'Azur.

En son cœur, l'Espace Nice Méridia, écoquartier au programme mixte, s'inscrit comme véritable catalyseur d'innovation. En parallèle, la zone reconnue du Grand Arénas s'étend et enrichit sa proposition de nouveaux logements, hôtels et accueil de grandes entreprises.

Cette ébullition, à deux pas de l'aéroport, contribue aux échanges nationaux et internationaux et fait de Nice un carrefour économique de choix qui convainc de nombreux professionnels chaque année.

~~~~~ 5<sup>e</sup> plus grosse ville de France

~~~~~ Bassin économique de la région PACA

~~~~~ Nice, labellisée **SMART CITY MONDIALE**



Projet urbain de développement de la ville :  
**mise en service de la ligne 3 et 2 du tramway et prolongement de la ligne 1**



## VILLE ÉTUDIANTE DE CHOIX



**64 066 étudiants**



**3<sup>e</sup> ville la plus ensoleillée** au classement des villes étudiantes



**Nombreuses écoles d'études supérieures**



**Nouveau Campus des métiers** inauguré en 2022, accueillant plus de 2000 nouveaux élèves



Destination privilégiée du **programme Erasmus**

# CAPITALE DE LA FRENCH RIVIERA

Nice est une métropole internationale qui a su garder son charme et ses ruelles chaleureuses. Rencontre équilibrée **entre histoire, croissance et cadre somptueux**, elle est depuis toujours portée par le tourisme et les échanges cosmopolites qu'elle encourage.

Secteur essentiel à l'enrichissement culturel et l'expansion économique, le tourisme est créateur d'emplois, de ressources et de notoriété. Il ne cesse d'hisser la ville de Nice en tête des classements d'attractivité.

## AÉROPORT NICE CÔTE D'AZUR



**2<sup>ème</sup> aéroport international français**  
avec près de 12,2 millions de passagers en 2022

Plus d'une centaine de destinations dans une quarantaine de pays. Des liaisons directes vers les capitales européennes et vers les mégapoles internationales : New-York, Dubaï, Doha, Moscou, Pékin...

6



**1<sup>ère</sup> ville touristique**  
de France



**5 millions de visiteurs**  
par an



**4<sup>e</sup> ville la plus touristique**  
d'Europe



**2<sup>e</sup> destination**  
pour le tourisme d'affaires



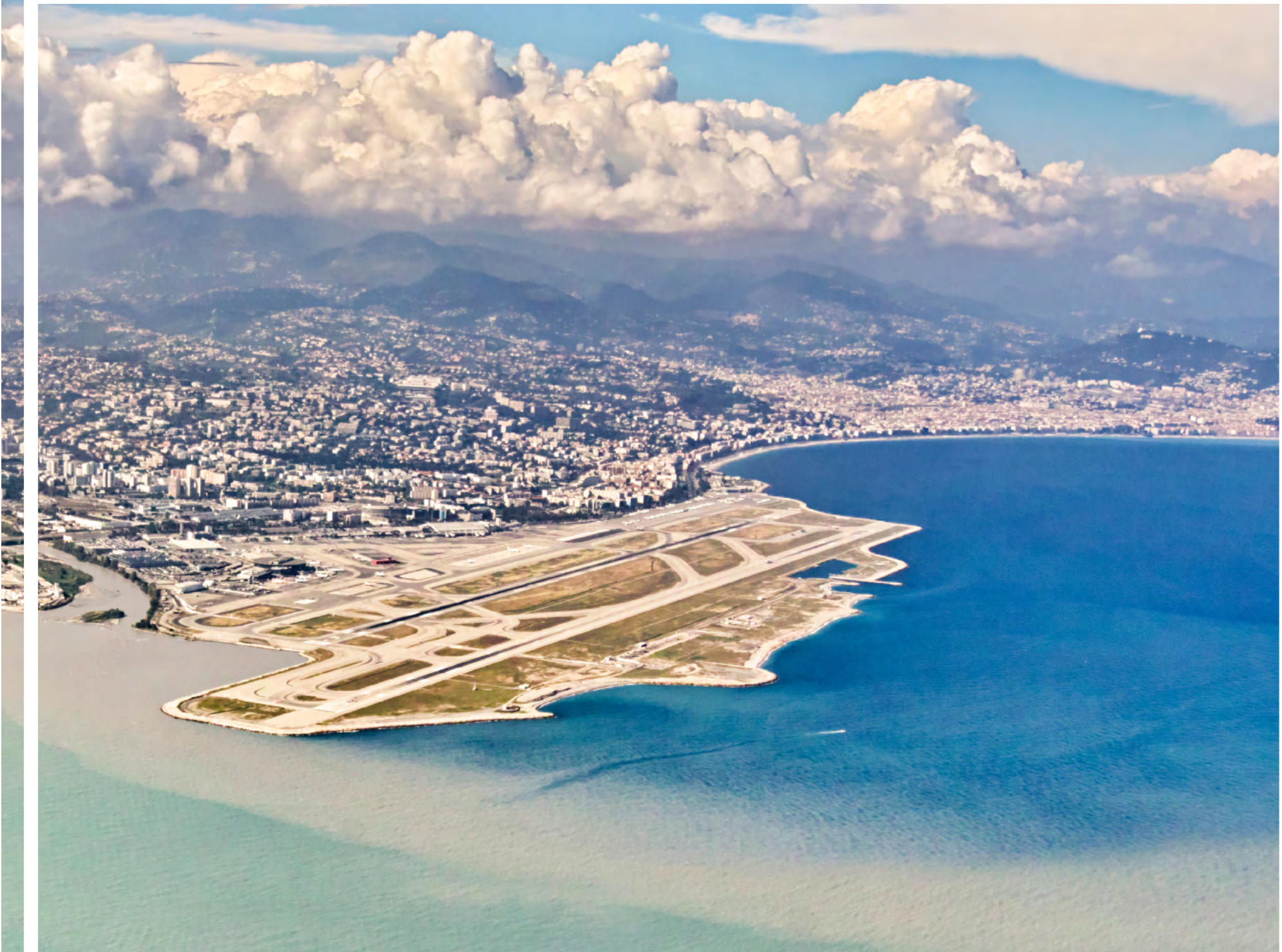
**2<sup>e</sup> parc hôtelier national**  
avec 68 millions de nuitées par an



**4 milliards d'euros de dépenses par an**  
pour près de 5 milliards d'euros de retombées économiques



**75 000 emplois**  
soit 18 % du total des emplois dans les Alpes-Maritimes





## NISSA LA BELLA & SA QUALITÉ DE VIE

En toute saison, le patrimoine et la baie niçoise offrent des paysages uniques entre mer et montagne.

**Le long du cours Saleya, ou du haut du Mont-Chaue d'Aspremont,** Nice dévoile ses nombreux atouts et permet de ne pas choisir entre l'effervescence de la ville et la tranquillité des collines.

Influencé par la Dolce Vita italienne, l'art de vivre nissart séduit chaque année de nouveaux habitants.

En 2022, ce sont près de 15 000 personnes qui ont fait le choix de s'installer à Nice.

### VILLE INSCRITE AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

« Nice, la ville de la villégiature d'hiver de riviera »



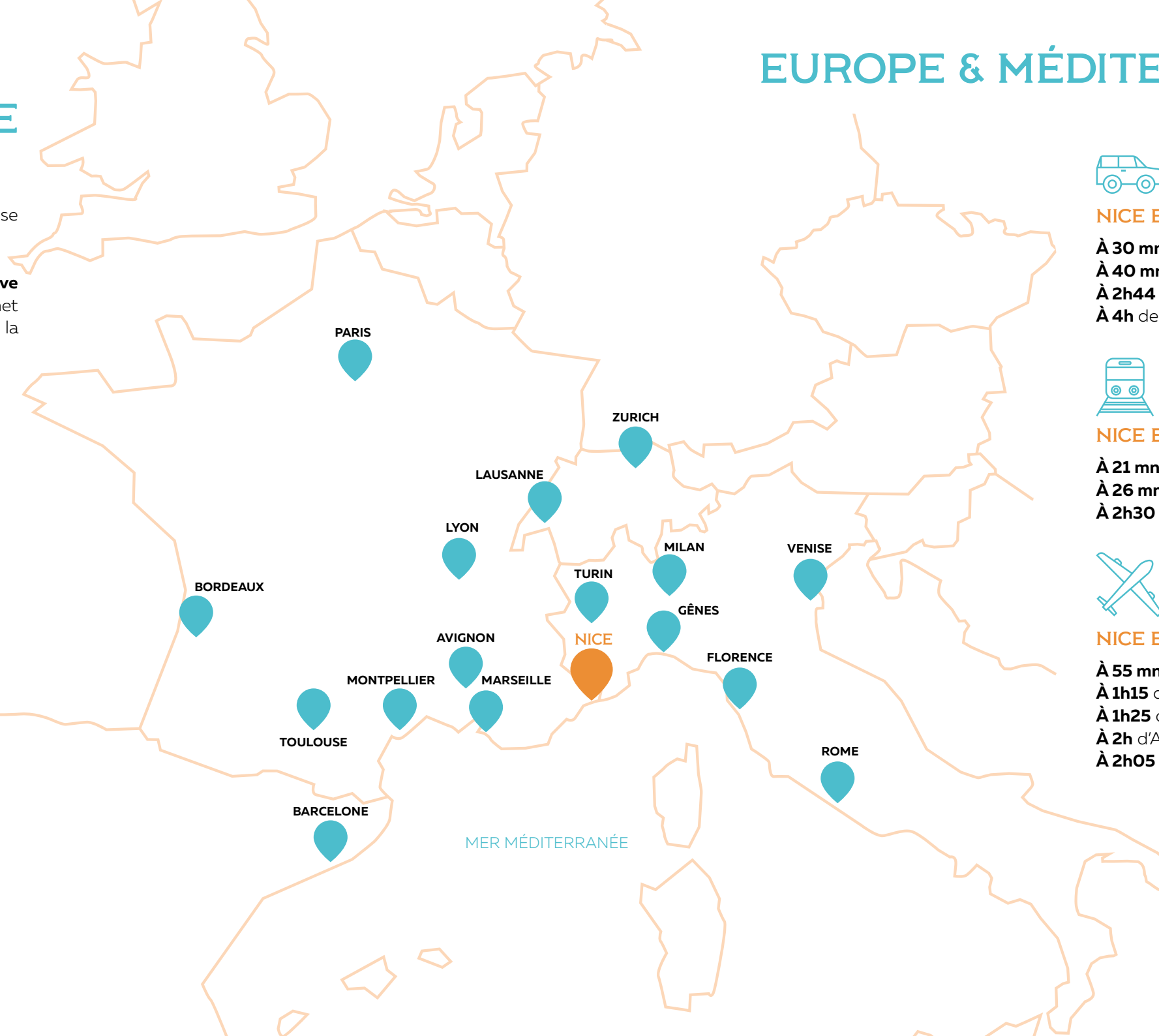
**1<sup>ère</sup> concentration de musées municipaux** après Paris avec 19 musées et galeries



**300 hectares de parcs et jardins**



**10 km de littoral** dont 7,5 km de plages



## EUROPE & MÉDITERRANÉE



### NICE EN VOITURE

À 30 mn de Monaco  
À 40 mn de la frontière italienne  
À 2h44 de Gênes  
À 4h de Milan



### NICE EN TRAIN

À 21 mn de Monaco  
À 26 mn de Cannes  
À 2h30 de Marseille



### NICE EN AVION

À 55 mn de Lyon  
À 1h15 de Rome  
À 1h25 de Paris  
À 2h d'Amsterdam  
À 2h05 de Madrid

# INVESTIR À NICE & SES ENVIRONS

Le marché niçois est un marché tendu, où la demande est en croissance permanente. Le développement des nouvelles façons d'habiter ces dernières années, favorisant le bien-être chez soi et l'ouverture sur la nature, vient également bousculer le marché. Il devient essentiel de répondre à ces nouveaux besoins.



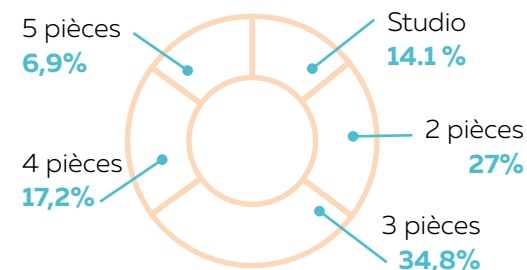
Nice, **Plus forte hausse du prix de l'immobilier** dans les **grandes métropoles françaises, +7,1% en 1 an**

Source : Les Echos, T3 2023

L'investissement se tourne alors naturellement vers des logements qui y répondent : **des appartements ouverts sur l'extérieur**, disposant **d'espaces extérieurs privés**, au cœur de quartiers à taille humaine, dans une ville aux opportunités multiples.

L'équilibre entre attractivité économique et haute qualité de vie qu'incarne Nice place alors la ville dans le top de meilleures villes où investir.

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS LOCATIFS À NICE



Source INSEE



# FALICON, QUARTIER NIÇOIS D'EXCEPTION

Écrin privilégié sur les hauteurs de Nice, Falicon offre à ses habitants une douceur de vivre typiquement niçoise. À seulement 15min du centre-ville, il permet d'apprécier le charme de Nice sans ressentir sa densité estivale.

Grâce à sa vue sur le Mont Chauve d'Aspremont, Falicon offre un **des plus beaux panoramas locaux** sur la vallée de la Banquière et la ville de Nice.



Au milieu des oliviers et des figuiers, c'est un quartier huppé à taille humaine qui a conservé ses couleurs et son authenticité. Falicon étant très recherché, ses biens se font rares.

Souvent qualifié du « **Meilleur des deux mondes** », il permet de profiter des atouts niçois, tout en conservant une intimité précieuse au cœur de la nature.





DÉCOUVREZ  
L'EXCEPTION SIGNÉE  
HISTOIRE & PATRIMOINE

---

**Les Terrasses du Mont**, alliance parfaite entre emplacement idéal et logements ouverts sur la nature.

## LES TERRASSES *du Mont*

Sur la Route du Mont Chauve, se dessine à flanc de colline, l'architecture linéaire et contemporaine des Terrasses du Mont. Ancien site artisanal prochainement réhabilité, sa modernité et son audace seront préservées.

Les **18 futurs appartements** offriront des surfaces variées qui répondront à la diversité des profils actifs niçois. Offrant bien plus que des logements confortables. Les Terrasses du Mont sont un véritable trait d'union entre intérieur contemporain et nature environnante.

Les larges baies dont seront dotés tous les appartements ouvriront les séjours sur **de vastes terrasses et jardins privés**. Illuminant la pièce à vivre en toute saison, la frontière entre l'intérieur et l'extérieur est alors doucement flouée, faisant entrer le spectacle de la flore niçoise au cœur des logements.

Les vues dégagées des terrasses sur le Mont Chauve d'Aspremont et sa vallée offriront un somptueux panorama aux futurs habitants.

18

18 logements



Du T1 au T4 duplex



15 places de parking



Local vélos



Espaces extérieurs  
privatifs pour tous  
les logements



Vue panoramique  
sur le Mont Chauve  
d'Aspremont et  
sa vallée





# D'ÉLÉGANTES PRESTATIONS INTÉRIEURES, PENSÉES PAR NOTRE ARCHITECTE

## LA CUISINE

- Meubles bas et hauts en mélaminés
- Portes de placards bas et hauts isoplanes ou post formées finition laquée ou mate
- Poignées de porte en inox
- Plan de travail en quartz naturel de type silestone
- Eclairage par 1 ou 2 spots LED pour les T1, 2 LED pour les T2 et plus
- Evier rectangulaire en résine ultragranit ou en inox
- Robinetterie mitigeur
- Table de cuisson vitrocéramique 2 feux pour les T1, 4 feux pour les T2 et plus
- Hotte à recyclage
- Réfrigérateur 123 litres intégré avec porte d'habillage pour les T1
- Four inox encastré pour les T2 et plus

## LES REVÊTEMENTS DE SOL

Les sols des pièces sèches seront couverts par un parquet contrecollé et pose flottante.

Les pièces humides et les appartements en rez-de-chaussée seront habillés par un élégant carrelage grès cérame.

## LES REVÊTEMENTS MURAUX

Les cuisines et salle de bains verront leurs murs revêtis par de la faïence.

Les pièces sèches seront peintes.

Nos logements justifient d'étiquettes énergétiques efficaces permettant l'atteinte d'un niveau de diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe D à minima.\*\*



POUR UN AIR INTÉRIEUR PLUS RESPECTUEUX DE LA SANTÉ, TOUS LES MATÉRIAUX UTILISÉS DANS NOS LOGEMENTS SONT LABELLISÉS A ET A+ LIMITANT AINSI LES ÉMISSIONS DE COMPOSÉS ORGANIQUES VOLATILES ET FORMALDÉHYDES.\*

\*Au sens de l'Arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction.\*\*Sauf contrainte patrimoniale

LES PLANS DE FACADE

T2 T3 T3 duplex T4 duplex



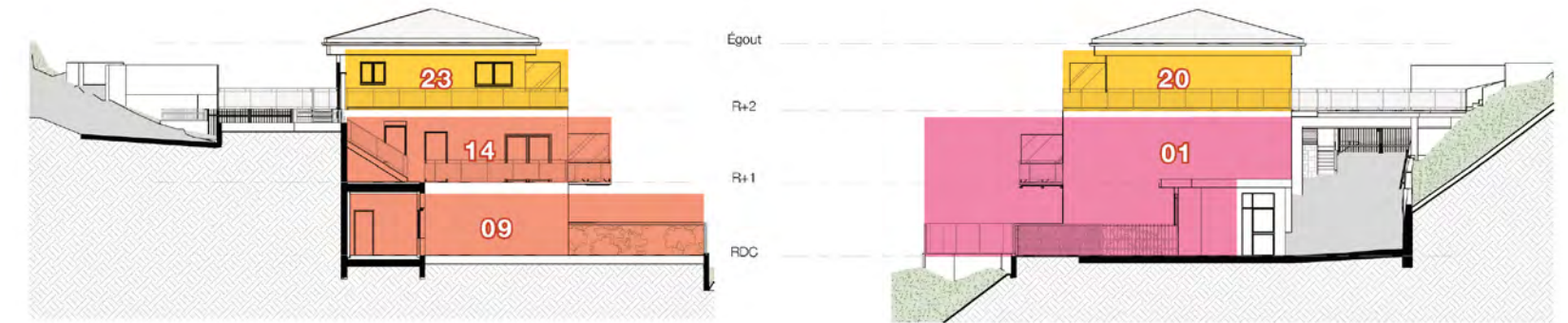
Façade Sud

T1 T2 T3 T3 duplex T4 duplex



Façade Nord

T2 T3 T4 duplex

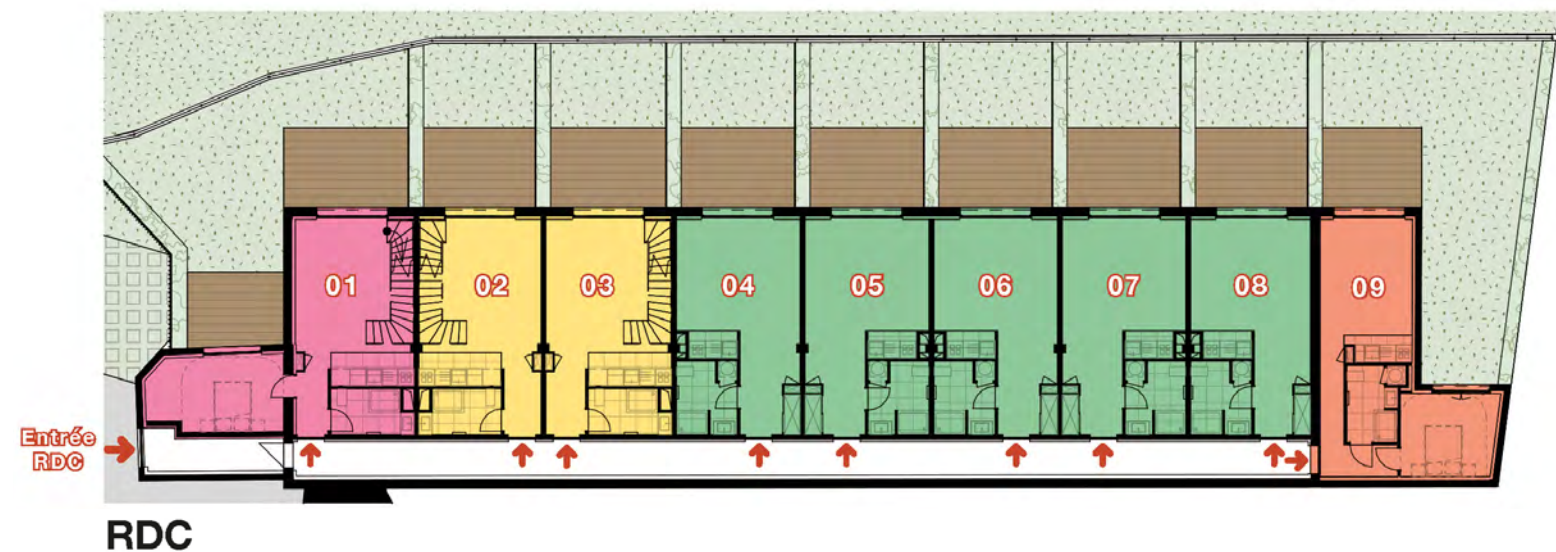


Façade Est

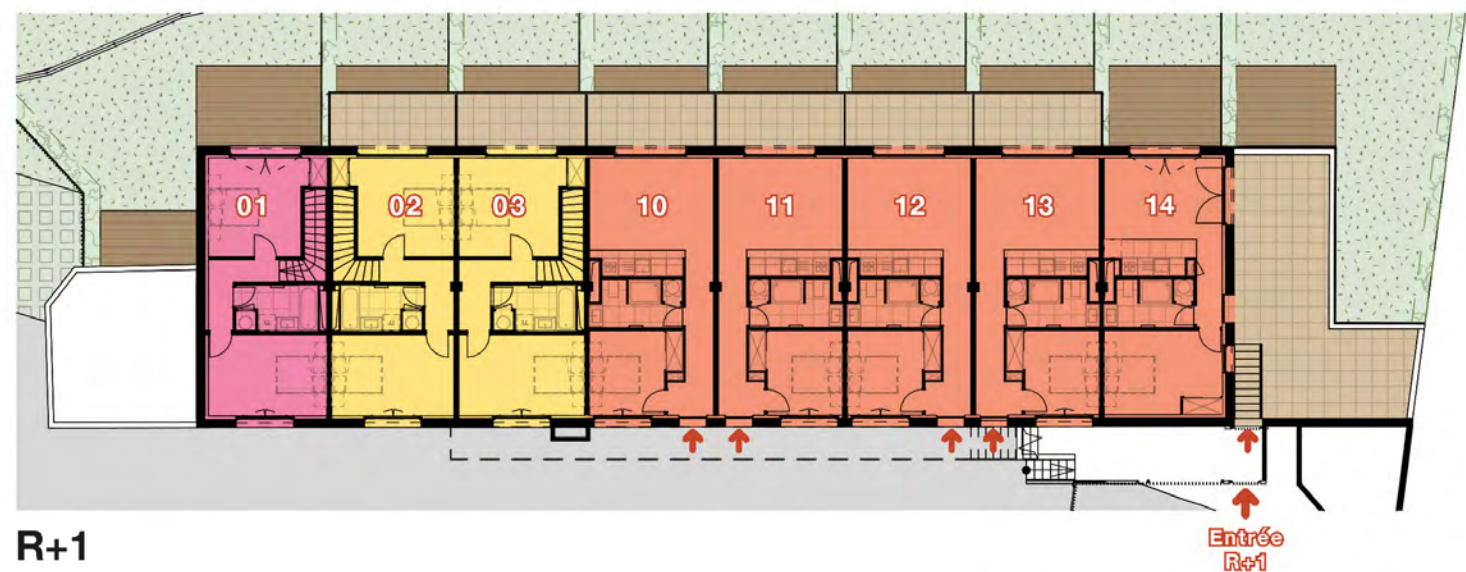
Façade Ouest

# LES PLANS D'ÉTAGES

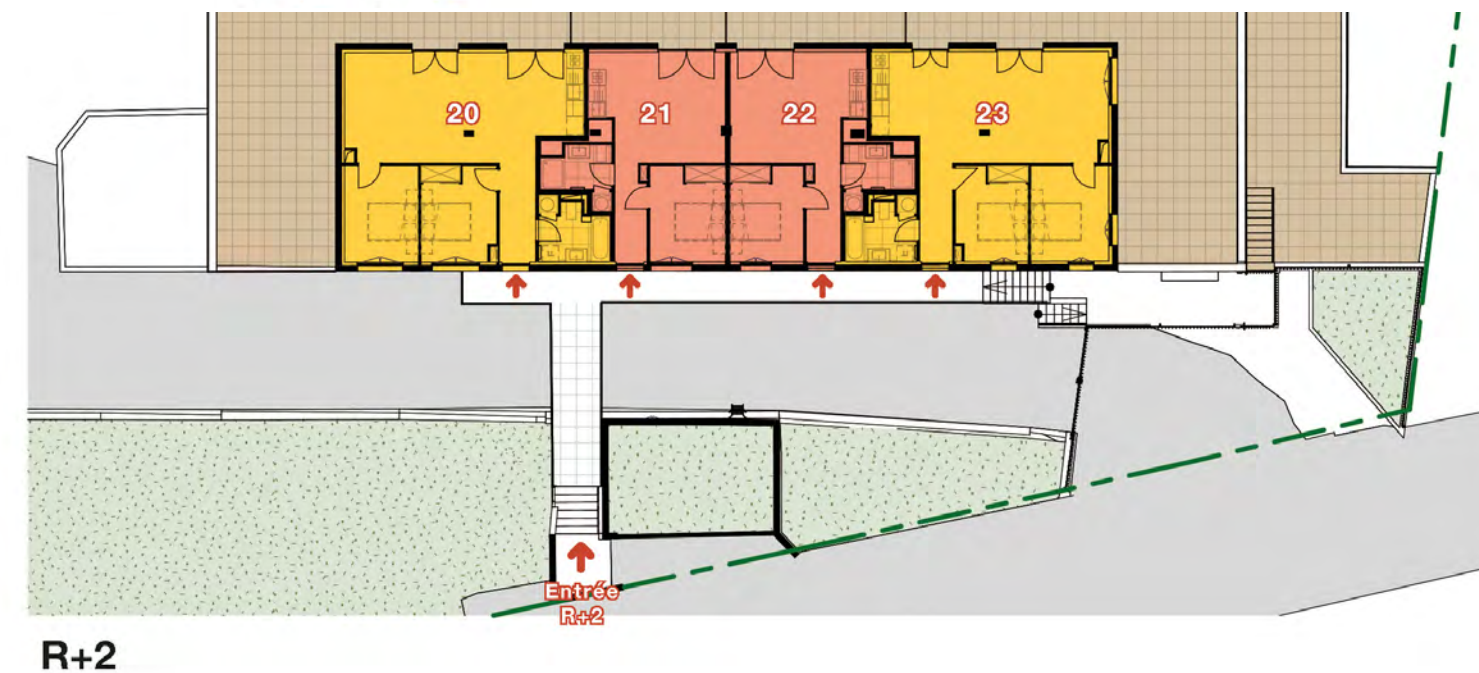
9 appartements 5 → T1 1 → T2 2 → T3 duplex 1 → T4 duplex



5 appartements 5 → T2



4 appartements 2 → T2 2 → T3





# HISTOIRE & PATRIMOINE : Opérateur engagé pour la sauvegarde du Patrimoine Français

## NOS MISSIONS

### Sauvegarder le Patrimoine de nos villes

La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine.

**Réhabiliter le patrimoine**, c'est lui offrir une place dans une nouvelle époque, en l'adaptant et en le transformant.

**Rénover l'habitat ancien**, c'est l'adapter aux normes et exigences du monde moderne, sans en effacer les qualités esthétiques. Aligner l'intérêt particulier de nos clients avec l'intérêt général en utilisant le levier du patrimoine privé au service du patrimoine architectural et culturel français.



#### PATRIMOINE MILITAIRE

Les sites militaires d'Arras reconvertis en 450 appartements



#### PATRIMOINE RELIGIEUX

9 couvents transformés en 240 appartements



#### PATRIMOINE HOSPITALIER

7 établissements hospitaliers reconvertis en 880 appartements



#### PATRIMOINE INDUSTRIEL

500 appartements créés dans 5 usines désaffectées

### Sauver & transmettre un Patrimoine d'exception

Parce que leur esthétique fait partie de notre histoire et embellit notre cadre de vie, **les bâtiments anciens abandonnés méritent d'être sauvés de l'oubli.**

Ces demeures ont souvent traversé les petites péripéties et les grandes heures de notre passé.

Elles sont toutes le témoignage d'une époque révolue, que nous ont laissés les hommes et femmes qui les ont construites et nous ont précédés.

#### Nos demeures sont le théâtre des plus belles histoires :

plus que de belles pierres, nous parlons ici de transmission entre générations, d'héritages séculaires, mais surtout, d'histoire humaine.

Nos immeubles sont riches de leurs affectations successives et de leurs changements de propriétaires au fil des siècles.

Ils nous parviennent avec une lourde mais noble responsabilité : celle que nous endossons avec passion chez Histoire & Patrimoine, celle de les **sauver**, de **soigner** les stigmates du temps et de leur **redonner vie** en les transmettant à nos clients.

Ces derniers font ainsi fructifier leur patrimoine tout en accomplissant une mission d'**intérêt général** dont ils peuvent être fiers car elle différencie à jamais leur investissement de tout autre placement financier ou immobilier.

# Une chaîne de compétences & d'expertises

## Quatre filiales, une offre complète et unique

Afin de proposer à ses clients une offre de prestige et un suivi de qualité tout au long de leur investissement, **Histoire & Patrimoine** intègre toute la chaîne immobilière : de la conception à l'administration de biens en passant par l'accompagnement commercial et la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Parce que nos immeubles sont uniques, chacun d'entre eux exige expérience, compétence et sens du beau et de l'exceptionnel.

C'est pourquoi les équipes d'**Histoire & Patrimoine** sont riches et diverses, composées de passionnés et d'experts.

## ÊTRE UN OPÉRATEUR ENGAGÉ AUPRÈS DE NOS CLIENTS

Sur les 13 dernières années, nos clients ont investi plus de 1,5 milliard d'euros qui ont permis d'embellir nos cœurs de ville et de préserver quelques-uns des plus beaux sujets architecturaux et historiques français.

Notre démarche qualité produit s'appuie sur notre nouvelle charte « Patrimoine Confiance » qui regroupe tous les services que nous mettons à la disposition de nos clients pour sécuriser leur investissement et garantir leur tranquillité.



« Sélection foncière, montage, analyse locative mesurée, expertise travaux, accompagnement fiscal et juridique, offres de syndic, solutions de gestion locative, assistance au financement, service dédié de relation clients... »



## LA SÉRÉNITÉ DE NOS CLIENTS EST AU COEUR DE NOTRE DÉMARCHÉ.

Conscients de la valeur de notre marque, nous sommes toujours soucieux de la responsabilité qu'elle implique et veillons à ce que nos demeures en soient les premières ambassadrices, non seulement auprès des villes et collectivités territoriales mais aussi auprès de nos partenaires, de nos clients et de leurs locataires.

# Gestion locative & offre de syndic nos services personnalisés au service de votre investissement

Nos emplacements privilégiés au coeur de lieux uniques, dans des demeures remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

SI VOUS CHOISISSEZ DE NOUS CONFIER VOTRE BIEN, NOUS POUVONS NOUS ENGAGER À :



Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.



Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à 3 mois.



Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de 3 mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

“ Nos demeures sont uniques, vous l'êtes aussi ”



## LE SENS DE LA RELATION CLIENT C'EST...

Nous engager à vos côtés dans votre projet.

Avoir une relation de proximité avec vous.

Vous mettre au coeur de notre stratégie et de nos valeurs.

## NOTRE SERVICE RELATION CLIENT POUR MIEUX...

Vous connaître

Vous accompagner

Vous informer

# Un investissement serein



## Éligible au dispositif Déficit Foncier

**Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.**

L'investisseur peut ainsi :



D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ;

D'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.



Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros. Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.

## Éligible au dispositif Déficit Foncier optimisé Pinel

**Le fonctionnement du dispositif Déficit foncier optimisé au Pinel ouvre la porte aux mêmes avantages que la Loi Pinel classique, mais en permettant, en plus, à l'acquéreur, de gommer une partie ou la totalité de ses revenus fonciers. Il s'applique à un bien immobilier que son propriétaire va transformer en logement.**

L'investisseur peut ainsi :



Ce dispositif offre ainsi un double avantage :

Le prix d'acquisition et le prix des travaux de transformation en logement sont éligibles à la Loi Pinel, et donc à une réduction d'impôt :

- de 10,5% si l'on s'engage à louer son bien 6 ans\*
- de 15% si l'on s'engage à louer son bien 9 ans\*
- de 17,5% si l'on s'engage à louer son bien 12 ans\*

Le prix des travaux consacrés à l'entretien du bâtiment est, lui, éligible au régime du Déficit Foncier, et donc non soumis au plafonnement des niches fiscales.

\*Taux en vigueur appliqué en 2022, dernière année du dispositif Pinel taux plein.

### INVESTIR COMPORTE DES RISQUES.

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ET DE CONSERVATION ENTRAÎNE LA PERTE DE L'AVANTAGE FISCAL. L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE D'UNE OPÉRATION OUVRANT DROIT À UN AVANTAGE FISCAL DÉPEND PRINCIPALEMENT DU MARCHÉ LOCATIF, DES CHARGES LIÉES À LA DÉTENTION D'UN BIEN EN VUE DE SA LOCATION ET DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE.



# La réhabilitation responsable, Une mission d'intérêt général.

Face à l'importance et à l'urgence des enjeux climatiques, Histoire & Patrimoine s'engage à apporter des réponses concrètes pour préserver l'environnement.

La réhabilitation, l'essence même de notre activité, est contributrice d'une ville plus durable et permet de diminuer les émissions de gaz à effets de serre : en effet, l'impact carbone lié aux produits de construction et équipements de nos projets de rénovation est 30 à 70 % inférieur à celui d'un projet de logements collectifs neufs d'usage et d'occupation similaires.

## DES CŒURS DE VILLES REDYNAMISÉS



La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine tout en luttant contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

En revitalisant les centres-villes anciens ou en développant des opérations mixtes, nous permettons le rapprochement entre les lieux de vie, les lieux de travail et les lieux de consommation et de distraction, tout en limitant le recours aux déplacements motorisés et donc, aux émissions de GES.

Nous contribuons donc au développement de la ville du quart d'heure. En 2022, ce ne sont pas moins de 18 programmes immobiliers situés \*en centre-ville qui ont été commercialisés.

## DES CHANTIERS RESPONSABLES



Nos chantiers nécessitent le talent de ferronniers, de couvreurs spécialistes d'ardoises au clou ou au crochet, de menuisiers travaillant sur mesure, de charpentiers, de tailleurs de pierres, de staffeurs... Grâce à l'investissement de nos clients, ces précieux et rares



*Création d'un gîte à faucons dans la charpente de la flèche des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille.*

savoir-faire continuent de vivre et de se transmettre.

Cet engagement s'illustre également à travers le choix de nos matériaux : nous privilégions l'utilisation raisonnée des ressources en privilégiant la restauration et les matériaux biosourcés ou géosourcés.

Enfin, nous œuvrons à revaloriser les matériaux de nos chantiers. Par exemple, les déchets issus de la démolition des anciens silos en béton des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille ont été valorisés par concassage et recyclés en couche de forme pour les structures des chaussées du site.

Grâce à cette action, ce ne sont pas moins de 10 000 tonnes de matériaux qui ont pu être utilisés une seconde fois.

## NOS ENGAGEMENTS ÉNERGÉTIQUES



Dans le cadre de nos projets, nous engageons une rénovation énergétique performante : isolation thermique intérieure des murs et des combles, remplacement des menuiseries extérieures dans le respect du dessin d'origine tout en ajoutant un double vitrage, et changement de l'ensemble des équipements de production d'eau chaude et de chauffage par des terminaux individuels électriques, faisant le choix d'une énergie faiblement carbonée.

Nos logements justifient ainsi d'étiquettes énergétiques efficaces permettant l'atteinte d'un niveau de diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe D à minima.\*

Ces mesures non-exhaustives contribuent à l'amélioration du confort thermique et de répondre aux grands enjeux fixés par la loi Climat et Résilience visant à lutter contre les passoires énergétiques. Par ailleurs, 25% de nos projets présentent des performances énergétiques supérieures à la réglementation thermique applicable.

## UNE NATURE PRÉSERVÉE



Pour Histoire & Patrimoine, la préservation de l'environnement est un des piliers incontournables lors d'une réhabilitation. Certains immeubles étant inhabités depuis plusieurs années, la nature reprend ses droits : ainsi, il n'est pas rare que la faune et la flore aient investi nos futures demeures.

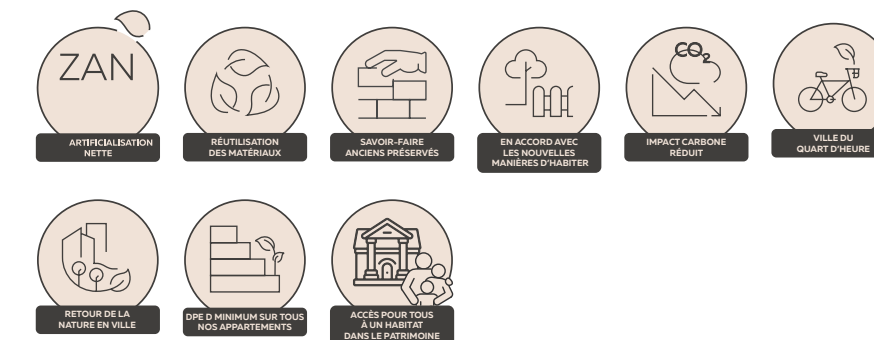
Aussi, des experts nous accompagnent systématiquement en amont de nos chantiers pour préserver et protéger ces espèces.

En généralisant la végétalisation de nos projets et en optant pour des revêtements perméables, nous

participons à la préservation de la nature et luttons contre l'artificialisation des sols.

Nous offrons des environnements propices au bien-être des futurs habitants comme à la biodiversité, en préservant ou créant des jardins, parcs et espaces verts dans nos réhabilitations dès que cela est possible.

En ressuscitant l'existant, Histoire & Patrimoine incarne une nouvelle société de préservation.



*Pose des ardoises au clou au Domaine de Bonnelles, technique traditionnelle de restauration réservée aux Monuments Historiques.*



LES TERRASSES  
*du Mont*

## CE QU'IL FAUT RETENIR

### UNE LOCALISATION UNIQUE

Nice, capitale de la french Riviera  
Touristique, économique et ouverte sur l'Europe  
Une adresse nichée au calme de la vallée

### UN BIEN D'EXCEPTION

Des appartements spacieux et lumineux  
Des terrasses et jardins pour tous les appartements  
Une vue panoramique sur le Mont d'Aspremont et la vallée

### UN INVESTISSEMENT SEREIN

Éligible au dispositif Déficit Foncier  
Un bien rare sur un marché immobilier en forte hausse  
Des typologies variées, adaptées à la demande locative

