

# Passage du Hédas

5 et 11 rue Samonzet, 64000 Pau



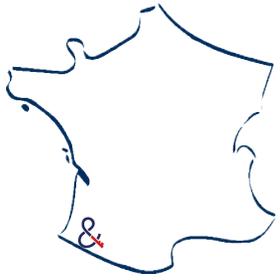
De par sa situation centrale dans le sud-ouest de la France, Pau se positionne comme ville ensoleillée et à proximité de nombreuses destinations. À moins d'1h30 de la frontière espagnole, elle est en lien direct avec les opportunités de la Côte Basque, des Pyrénées, de l'Espagne et de la Méditerranée.

Le Passage du Hédas offrira bientôt 28 appartements lumineux aux intérieurs élégants. Les deux façades sur rue seront la porte d'entrée vers des logements où la préservation des éléments remarquables sera effectuée dans la mesure du possible. À l'arrière des bâtiments, les deux cours intérieures seront aménagés en jardins arborés et en parkings.



# Pau,

La capital du Béarn, dynamique  
et attractive entre Terre et Mer



**Région :** Nouvelle-Aquitaine

**Département :** Pyrénées-Atlantique

**Population :** 77 000 habitants

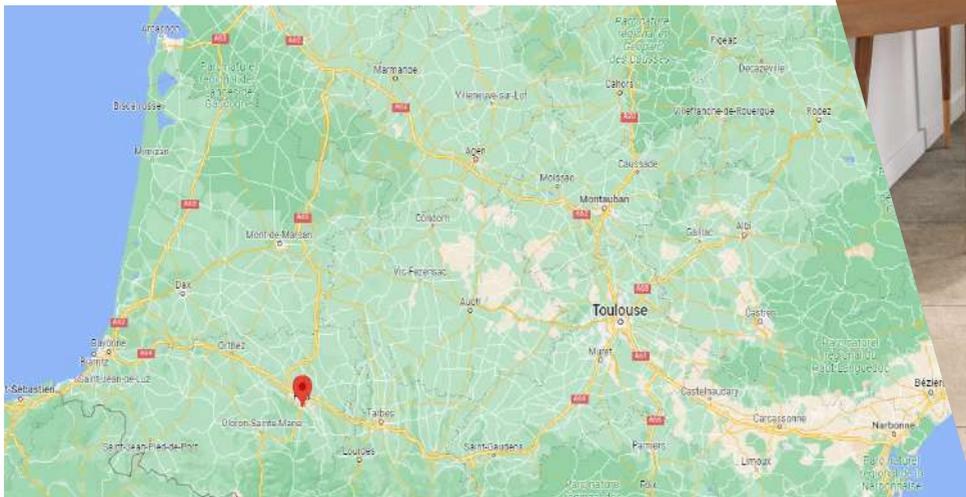
Ville centrale du Sud-Ouest connue pour sa qualité de vie  
et ses performances économiques, proche de l'Espagne

## **Liaisons et transports :**

En voiture : à 1h22 de l'Espagne/ à 1h29 de Biarritz

En train : à 2h40 de Toulouse / à 2h46 de Bordeaux

En avion : à 1h10 de Lyon / à 1h35 de Paris



# Passage du Hédas,

Immeuble de ville  
au coeur du secteur sauvegardé

## **28 appartements**

Du studio au 4 pièces  
Superficies : de 21,67 m<sup>2</sup> à 99,48 m<sup>2</sup>

À partir de 225 300 €

## **Un bien d'exception**

Des appartements spacieux  
et lumineux

Des cours intérieures arborées  
et ombragées au calme

## **Une localisation idéale**

Pau, 1ère ville moyenne  
étudiante de France

Un quartier de l'hypercentre actif et  
historique, à 12mn de la faculté et de  
la technopole Hélioparc



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF  
**MALRAUX**





## Un investissement éligible au dispositif Malraux

Situé au cœur du secteur sauvegardé de Pau, Le Passage du Hédas ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

### Avantage et conditions du régime fiscal

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

**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.

**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.

### La VIR – vente d'immeuble à rénover

- Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurances.



contact@hpre.fr

► N°Cristal 09 69 32 21 89  
APPEL NON SURTAXE