

ANGELYS GROUP

# AVIGNON

rue Dorée

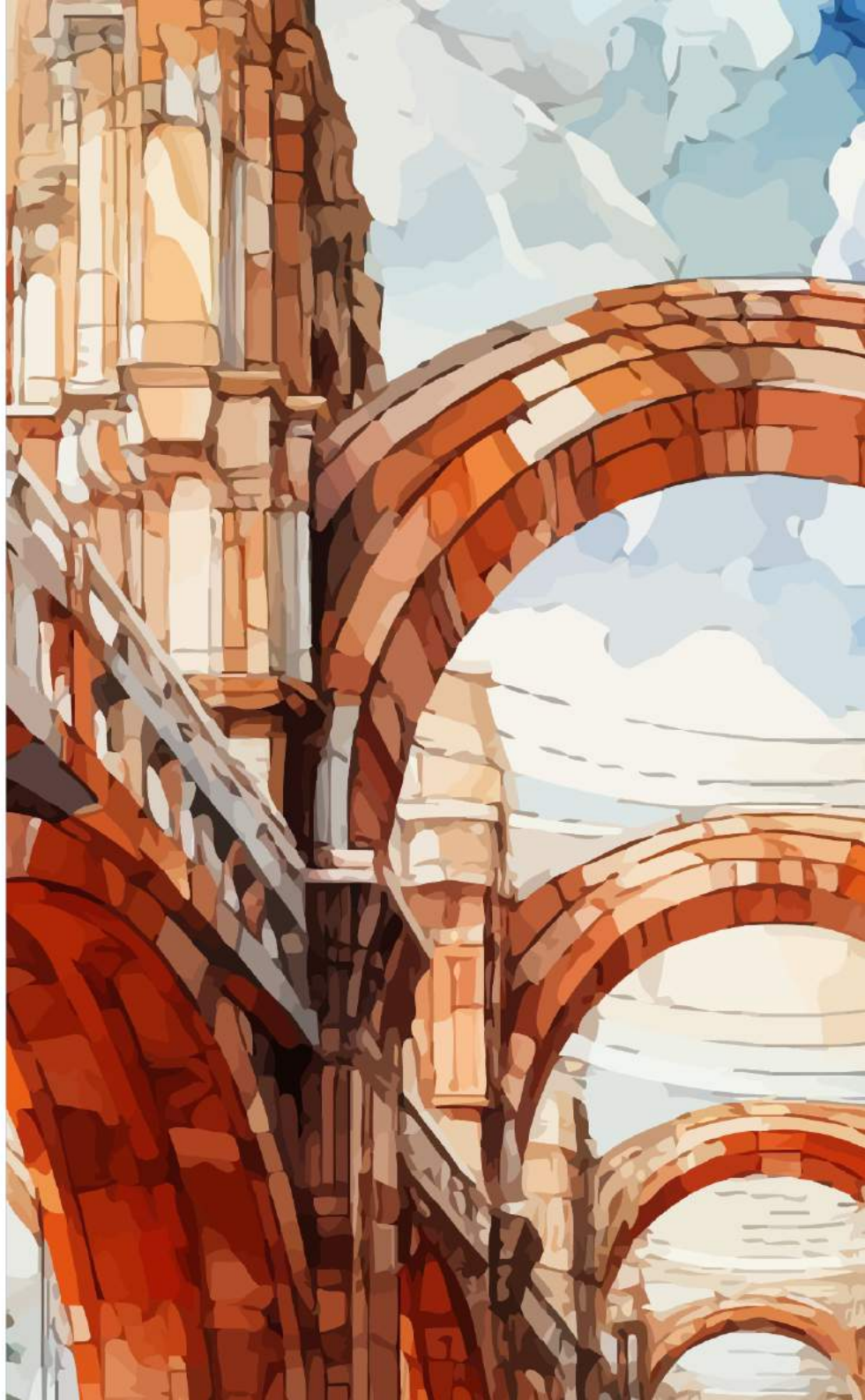
Au coeur du centre  
historique.

---

## Votre projet

Investissement locatif  
Acquisition d'une résidence  
principale ou secondaire

MALRAUX – VIR



Vincent Van Gogh

"C'est à Avignon que j'ai compris la lumière."

# AVIGNON,

## Une ville emblématique au coeur de la Provence

### ... De son économie

Avignon, siège de la chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse, est un carrefour économique florissant. La commune abrite un tissu entrepreneurial diversifié, avec plus de 7 000 entreprises, renforcé par un secteur de services dynamique et un poids significatif de l'industrie. Les zones d'activités économiques, telles que Courtine et Fontcouverte, témoignent de cette vitalité. Les institutions de santé et la mairie constituent les principaux employeurs, solidifiant l'économie locale.

### ... De ses transports

Le réseau de transport Orizo, géré par Técély, offre une mobilité urbaine exemplaire avec son tramway, ses lignes de bus à haut niveau de service et ses bus réguliers, ainsi que des vélos en libre-service. L'intégration de véhicules hybrides et électriques modernes en 2021 souligne l'engagement d'Avignon envers une mobilité durable.

### ... De son enseignement

L'illustre Avignon Université, fondée en 1303, est un bastion du savoir. Avec une offre académique couvrant des disciplines variées, de la licence au doctorat, elle incarne l'excellence éducative. Ses campus, Hannah-Arendt et Jean-Henri-Fabre, sont des centres d'innovation et de recherche, reflétant la richesse intellectuelle de la ville.

### ... De sa culture

Avignon, avec son cinéma Utopia, le Festival Off et le Festival de Théâtre, est une capitale culturelle. Ces événements illustrent la vitalité artistique de la ville, faisant d'elle un point de convergence majeur pour les arts du spectacle au niveau mondial. Avignon, avec sa fusion harmonieuse de tradition et de modernité, demeure un joyau de la Provence, rayonnant par son héritage riche et sa vision progressiste.



## AVIGNON

*métropole chiffrée*

Superficie : 64,78 KM<sup>2</sup>  
Population : 459 533 HABITANTS  
Densité de la population (2019) : 1399 HAB./KM<sup>2</sup>  
Tourisme : 4 MILLIONS DE VISITEURS CHAQUE ANNÉE  
Étudiants : 10 000 ÉTUDIANTS  
Communes : 16  
Espaces verts et naturels : 830 HECTARES

## POTENTIEL

*locatif*

64,1 % DES MÉNAGES LOCATAIRES  
Loyer moyen : 12 EUROS/M<sup>2</sup>/MOIS

# LES GRANDS AXES

## Avignon,

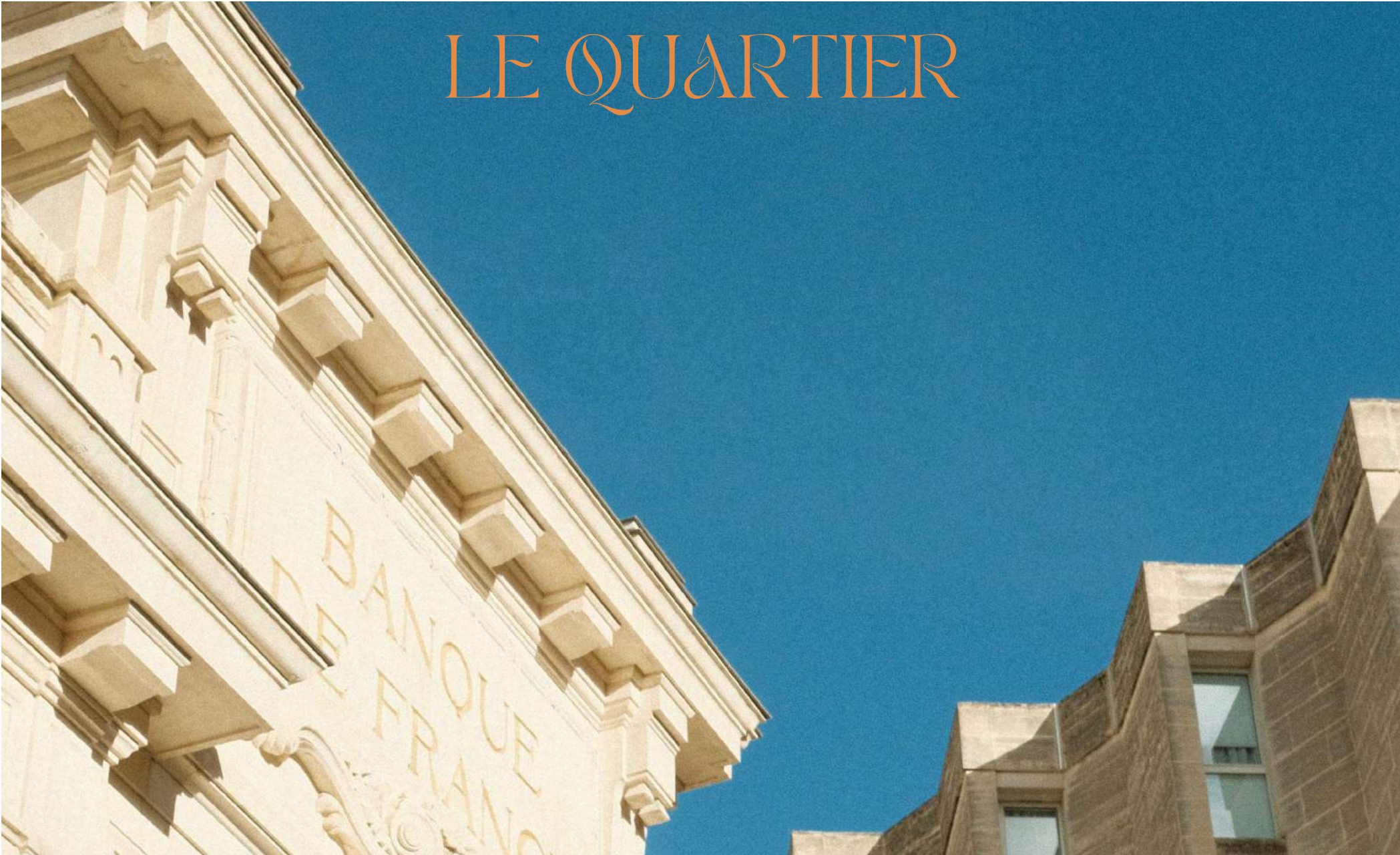
Avignon, une ville emblématique située dans le sud de la France, se distingue par son riche héritage historique et culturel. Elle se trouve dans la région Provence-Alpes-Côte d’Azur et est bordée par le fleuve Rhône, offrant un cadre pittoresque et historique. Le patrimoine d’Avignon est marqué par des monuments célèbres, notamment le Palais des Papes, l’une des plus grandes constructions gothiques du Moyen Âge, et le Pont Saint-Bénézet, plus connu sous le nom de Pont d’Avignon, célèbre pour la chanson traditionnelle française qui lui est dédiée.

La ville est également un centre culturel majeur, notamment grâce au Festival d’Avignon, l’un des plus importants festivals de théâtre et de spectacle vivant au monde. Ce festival attire chaque année des artistes et des spectateurs de toute la planète, renforçant la réputation culturelle d’Avignon. Au-delà de son patrimoine et de sa culture, Avignon offre une qualité de vie remarquable. La ville dispose de nombreux espaces verts, d’infrastructures culturelles et éducatives, et bénéficie d’une excellente desserte en transports, notamment grâce à sa gare TGV qui la relie aux grandes villes françaises.

L’économie d’Avignon est diversifiée, s’étendant du tourisme à l’agriculture, en particulier la viticulture, et à divers secteurs industriels. La préservation de son patrimoine historique, couplée à un développement économique dynamique, fait d’Avignon une ville à la fois traditionnelle et moderne.

Enfin, le centre historique d’Avignon, avec le Palais des Papes, est inscrit au patrimoine mondial de l’UNESCO, ce qui témoigne de son importance et de son attrait à l’échelle internationale. En somme, Avignon est une ville qui allie harmonieusement histoire, culture et modernité, ce qui en fait une destination privilégiée en France et en Europe.





# LE QUARTIER

## Site historique et pittoresque »

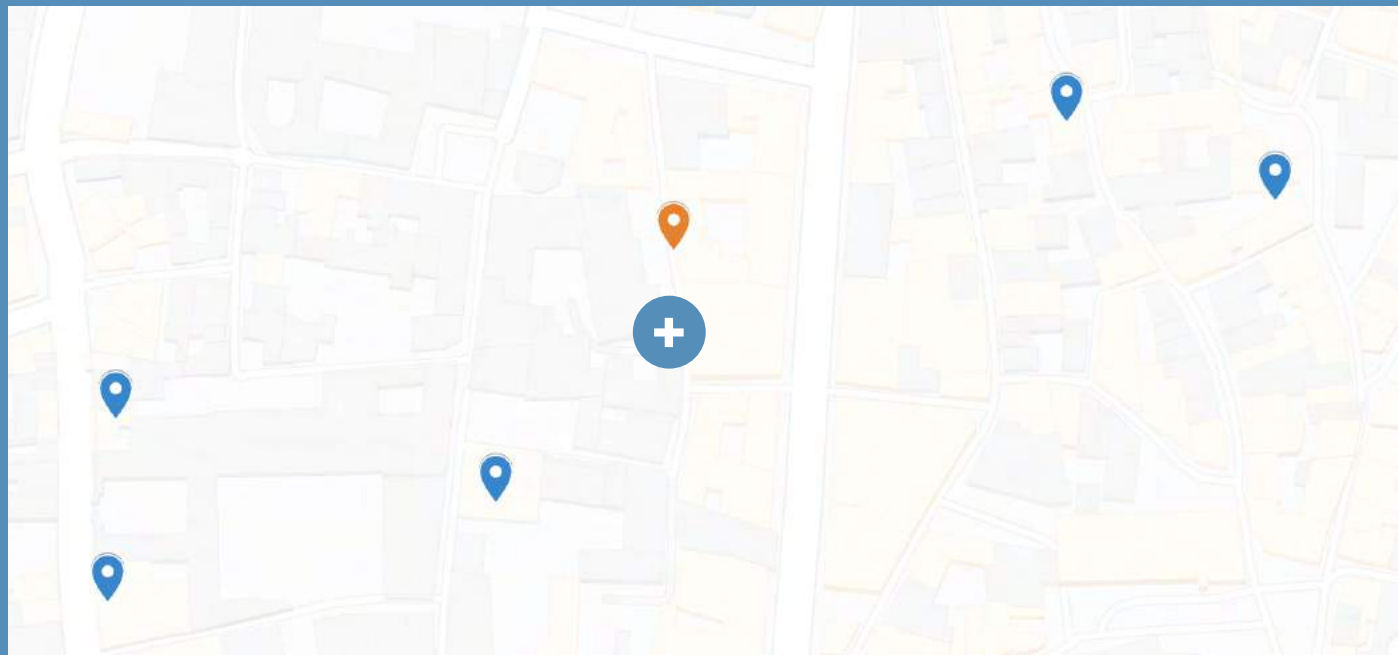
Le quartier de la Rue Dorée à Avignon est un site historique et pittoresque, riche en histoires et en architecture. Situé dans le cœur de la ville, ce quartier remonte au Moyen Âge, époque où Avignon jouait un rôle central dans la chrétienté en raison de la présence des papes.

Au cours du XIV<sup>e</sup> siècle, Avignon est devenu le siège de la papauté, ce qui a entraîné une croissance rapide de la ville et de ses infrastructures. La rue Dorée, avec ses bâtiments étroits et ses rues pavées, reflète cette période de prospérité et d'expansion. De nombreux palais et édifices religieux ont été construits durant cette période, donnant au quartier son allure caractéristique.

Pendant la Renaissance, de nombreux artistes et intellectuels se sont installés à Avignon, attirés par sa culture et son histoire. Le quartier a ainsi bénéficié d'un renouveau artistique, avec la construction de nouvelles œuvres d'art et la restauration des anciennes. Au XIX<sup>e</sup> siècle, avec l'industrialisation et l'expansion urbaine, le quartier a subi des changements significatifs. De nouvelles constructions ont vu le jour, mélangeant styles architecturaux anciens et modernes, tout en préservant l'héritage médiéval et renaissant du quartier.

# C'EST TOUT PRÈS ...

Aujourd'hui, la Rue Dorée à Avignon est un mélange fascinant d'histoire, d'art et de culture. Les touristes et les habitants locaux sont attirés par ses boutiques artisanales, ses cafés pittoresques, et ses galeries d'art. Le quartier est également célèbre pour ses festivals et ses événements culturels, qui contribuent à perpétuer son héritage historique et artistique.



**À 500 m**

Des Remparts d'Avignon

**À 600 m**

Des Halles d'Avignon

**À 650 m**

De la gare

**À 700 m**

Du palais des Papes



# SOUS L'ANGLE FISCAL

## Loi Climat et Résilience

Comme la loi l'exige, nos performances énergétiques et les normes imposées seront systématiquement contrôlées par un bureau de contrôle externe agréé par l'Etat.

Le contrôleur technique aura pour mission de veiller au respect de ces deux normes s'agissant de l'isolation thermique, l'économie d'énergie ainsi que l'isolation phonique :

- **TH : Mission relative à l'isolation thermique et à l'économie d'énergie – CS 108 ;**
- **PHh : Mission relative à l'isolation phonique dans les bâtiments d'habitation.**

Nos pré-études permettent de valider des choix énergétiques au regard de l'arrêté du 03 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Nous sommes d'ores et déjà en mesure de livrer des biens dont l'étiquette DPE se situe entre B et C.

## MALRAUX – VIR

### MALRAUX - VIR

- Loi votée en 1962 ;
- Objectif : faciliter la restauration des centres historiques français ;
- 30% du montant des travaux de restauration en réduction fiscale, hors plafonnement des niches fiscales ;
- Plafond des travaux de 400 000 euros à régler sur 4 ans, à partir de la date du permis de construire.

### VIR

#### Vente d'Immeuble à Rénover

La loi VIR régit l'investissement en loi Malraux et protège l'acquéreur. Le contrat en VIR offre une garantie financière d'achèvement. Le vendeur a une obligation de résultat sur les travaux, l'acquéreur a une obligation de paiement en fonction de l'avancement des travaux.

#### Plus-values en loi Malraux VIR

En VIR, le montant d'acquisition comprend le prix du foncier et les travaux réalisés. Les frais d'acquisition viennent également s'additionner au prix d'achat du bien immobilier. Ils sont calculés sur le montant total de l'acquisition -foncier et travaux- dans le cadre de la VIR. La plus value se calculera sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat total et ce montant sera soumis au barème des plus value

# LE PROJET

## Notre opération

Ce projet est dédié à la réhabilitation d'un immeuble de caractère, avec un engagement fort à préserver son caractère unique et son intégrité structurelle. Notre approche s'harmonise avec le riche patrimoine historique d'Avignon, offrant des logements qui s'intègrent parfaitement dans leur environnement tout en bénéficiant d'une architecture moderne et épurée. L'immeuble, qui s'étend sur quatre niveaux y compris le rez-de-chaussée, sera transformé pour accueillir cinq logements résidentiels et un espace de bureau, combinant élégamment le charme de l'ancien et le confort du neuf.



## Le coin technique

- **Typologie** : 5 appartements + 1 bureau
- **Surface** : de 24,50 m<sup>2</sup> à 55,20 m<sup>2</sup>
- **Surface du bureau** : 24,50 m<sup>2</sup>
- **Niveaux** : R+3
- **Prix** : à partir de 170 000 euros TTC
- **Rapport travaux** : 78 %
- **Défiscalisation** : Malraux - VIR
- **Livraison** : 30 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier

## Le coin travaux

Rénovation des postes suivants

- Façades
- Toitures
- Ouverture
- Gros oeuvre
- Second oeuvre
- Parties communes
- Parties privatives

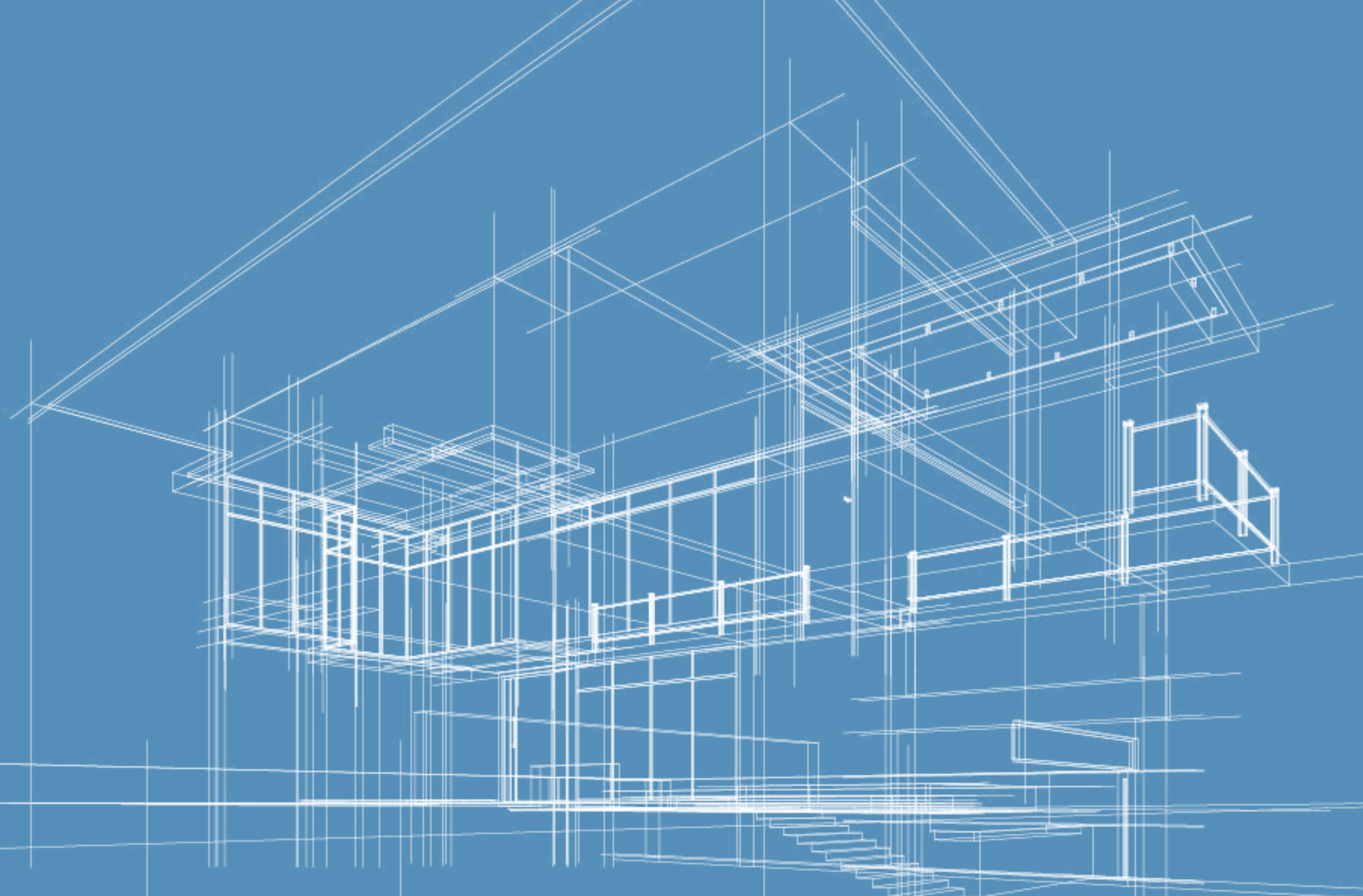
# LES PLANS

RDC

Niveau R+1

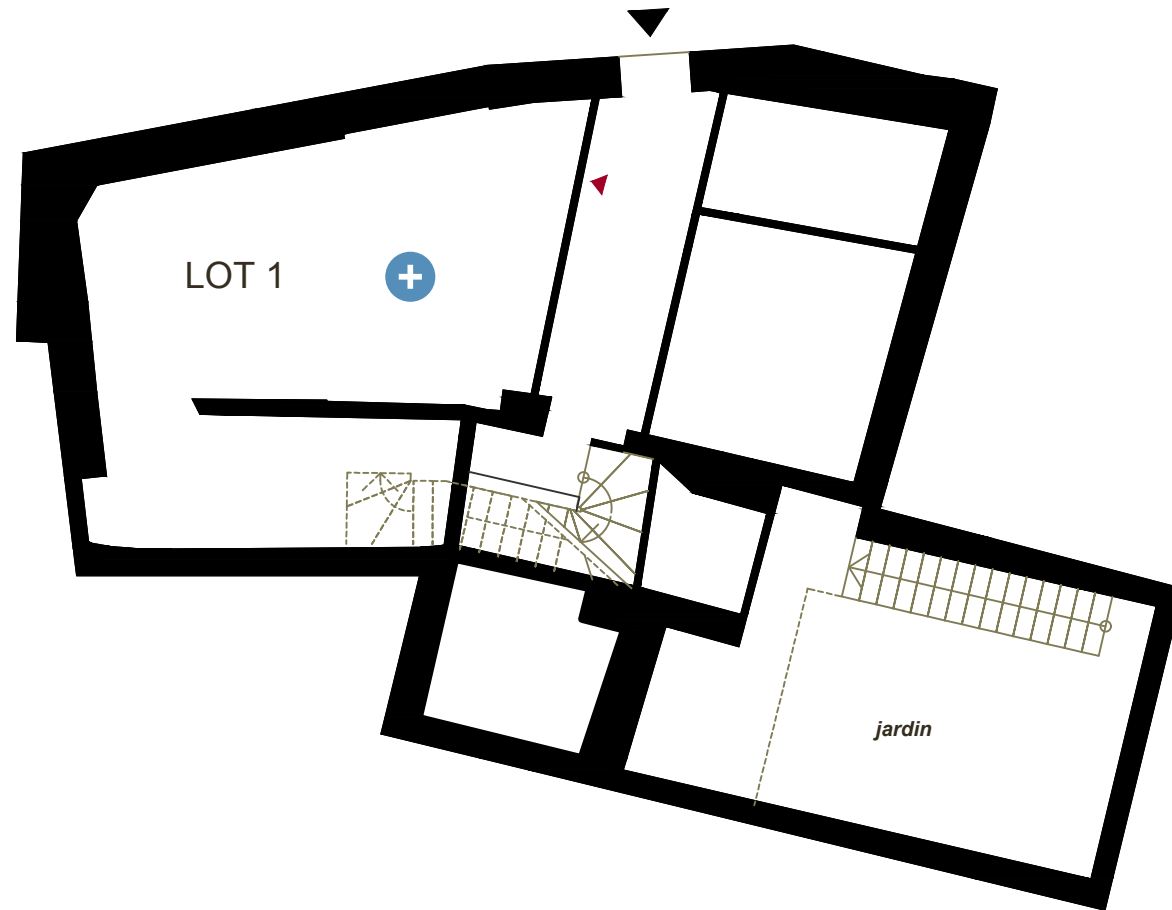
Niveau R+2

Niveau R+3



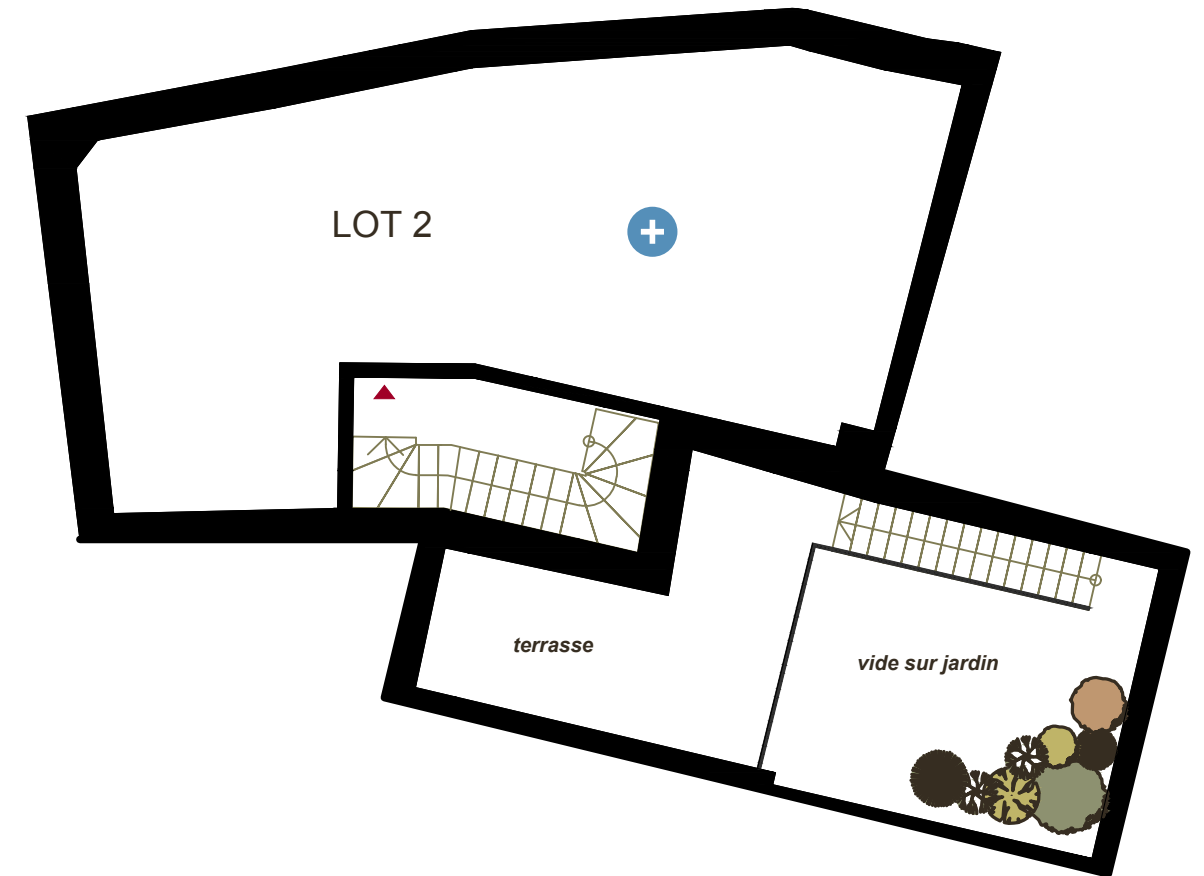
# LES PLANS

## Niveau RDC



Cliquez sur [+](#) pour accéder aux plans détaillés

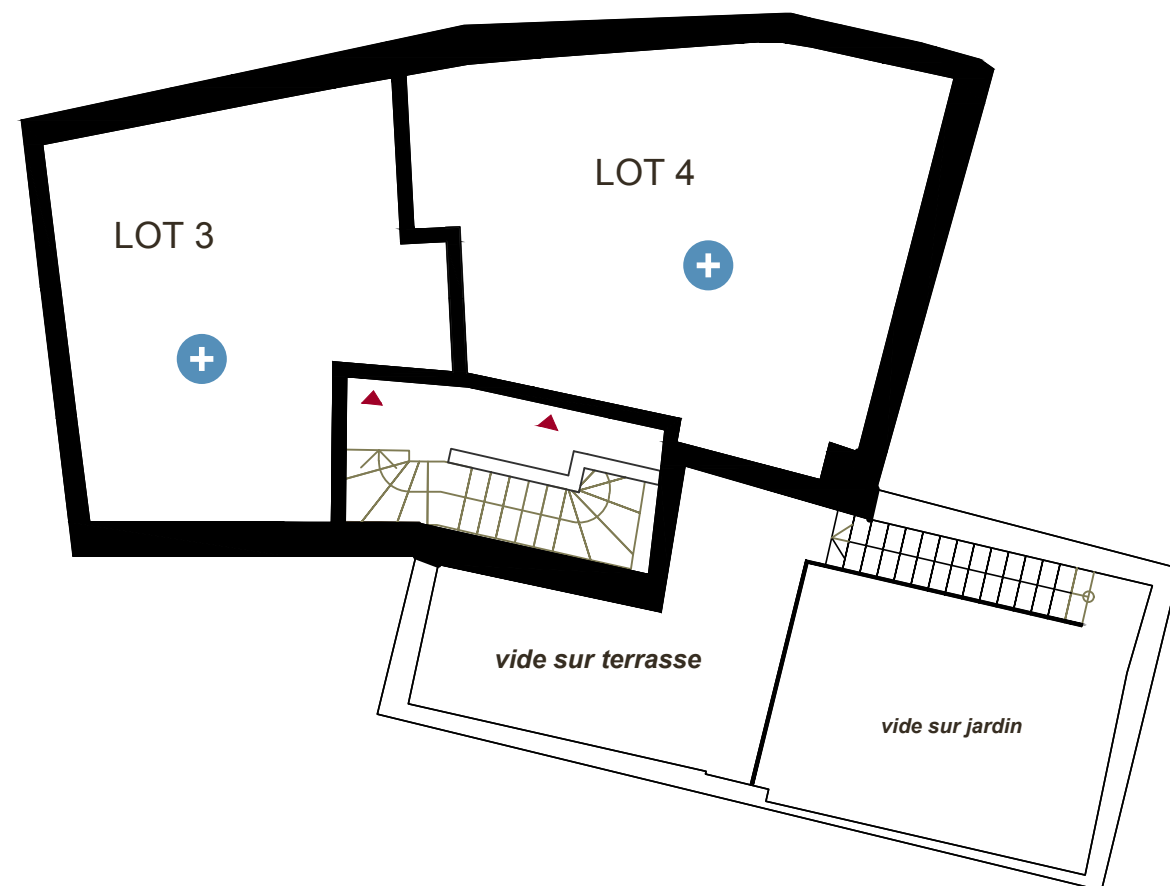
## Niveau R+1



Cliquez sur [+](#) pour accéder aux plans détaillés

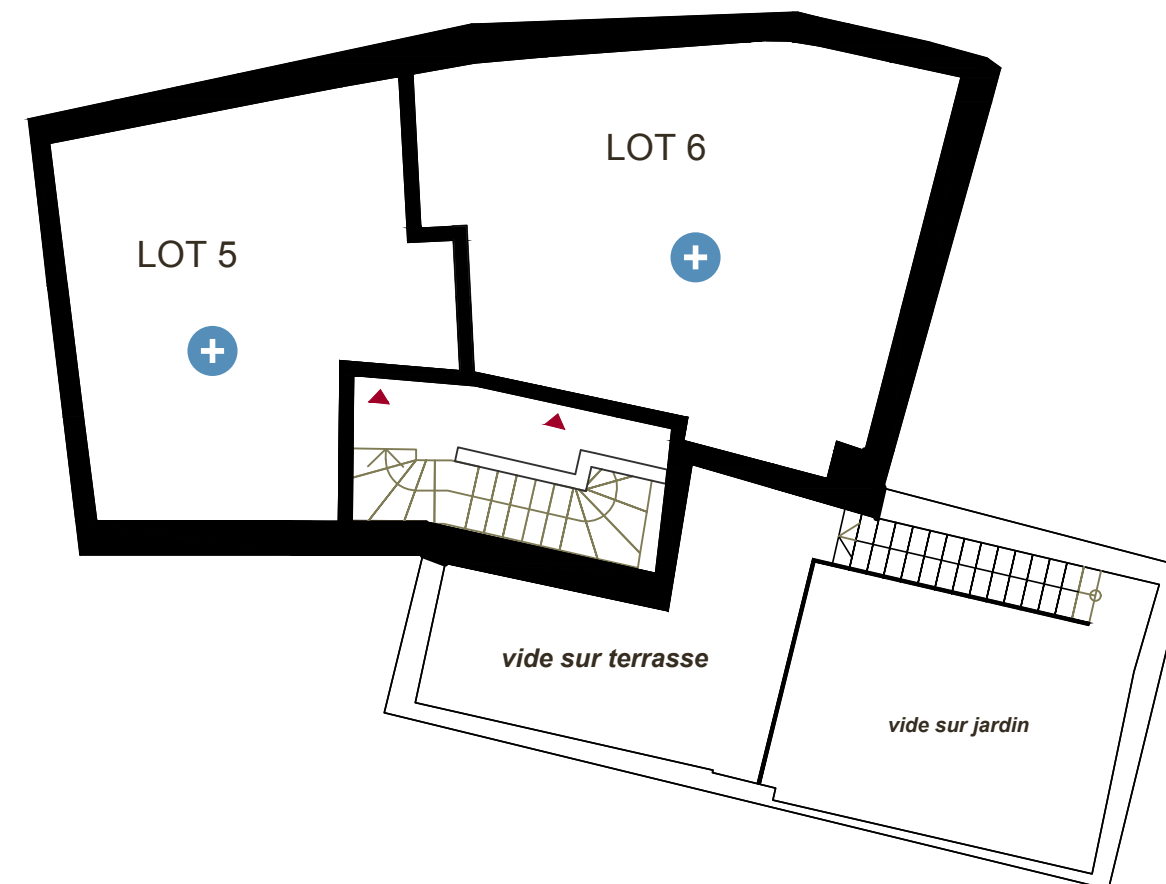
# LES PLANS

## Niveau R+2



Cliquez sur  pour accéder aux plans détaillés

## Niveau R+3



Cliquez sur  pour accéder aux plans détaillés



# ETUDE LOCATIVE

## Lot 1

**Type** Bureau  
**Etage** RDC  
**Surface (m2)** 24,50 m2  
**Estimation locative**  
 850,00 € (mensuelle CC)

## Lot 2

**Type** T3  
**Etage** R+1  
**Surface (m2)** 55,20 m2  
**Estimation locative**  
 820,00 € (mensuelle CC)

## Lot 3

**Type** Studio  
**Etage** R+2  
**Surface (m2)** 24,20 m2  
**Estimation locative**  
 460,00 € (mensuelle CC)

## Lot 4

**Type** T2  
**Etage** R+2  
**Surface (m2)** 31,70 m2  
**Estimation locative**  
 520,00 € (mensuelle CC)

## Lot 5

**Type** Studio  
**Etage** R+3  
**Surface (m2)** 24,90 m2  
**Estimation locative**  
 450,00 € (mensuelle CC)

## Lot 6

**Type** T2  
**Etage** R+3  
**Surface (m2)** 33,20 m2  
**Estimation locative**  
 550,00 € (mensuelle CC)





# ANGELYS GROUP

En 21 ans, ANGELYS GROUP est devenu un acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens situés essentiellement en centre-ville. Présent dans les plus grandes villes de l'hexagone, ANGELYS GROUP offre une expérience de plus de 180 opérations de restauration depuis sa création auxquelles s'ajoutent plusieurs dizaines de réhabilitations chaque année.

Structure indépendante, ANGELYS GROUP maîtrise l'ensemble du processus lié à un investissement locatif. De plus, ANGELYS GROUP répond également à des attentes spécifiques : des bâtisses classées au registre des Monuments Historiques ainsi que des hôtels à travers sa filiale, ANGELYS RESORT.

Au sein d'ANGELYS GROUP, les principes du développement durable font partie intégrante de son métier, de son approche et de sa gestion financière. La mise en œuvre de la loi Climat & Résilience et les crises indiscutables traversées en France et dans le monde ces dernières années, encourage ANGELYS GROUP à intensifier sa mobilisation pour respecter les collaborateurs et partenaires dans leur développement professionnel, protéger l'environnement et s'astreindre à un management économique rigoureux.



## NOS OFFRES

### Notre pack confiance

*(Des garanties offertes par Angelys Group)*

- Prix fixes et forfaitaires
- Garantie biennale, décennale et dommage ouvrage
- Garantie fiscale et juridique
- Garantie de première mise en location (vacance locative)
- Garantie de bon achèvement des travaux dans le respect des délais prévus

### Notre pack assurance

*(En option)*

- Loyers impayés, dégradation
- Vacance locative

*(Toutes ces prestations sont assurées par notre partenaire FONCIA.)*

# NOS RÉALISATIONS



cliquez sur  pour visiter notre book

## ANGELYS GROUP

46 RUE DE PROVENCE  
75009 PARIS

379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS  
CHEMIN DE LA GLACIÈRE -  
66000 PERPIGNAN

TEL +33 (0)4 68 63 67 20  
FAX +33 (0)4 68 63 67 29

[INFO@ANGELYS-GROUP.COM](mailto:INFO@ANGELYS-GROUP.COM)

