

ANGELYS GROUP

AMBOISE

26 Bis rue de la Concorde

Centre-ville historique

À deux pas du Château Royal
d'Amboise

Votre projet

Investissement locatif

Acquisition d'une résidence
principale ou secondaire

MALRAUX - VIR



Un peu d'histoire

Maitre de la Renaissance et génie universel, Léonard de Vinci arrive à Amboise en 1516, apportant avec lui "La Joconde". Il va accepter l'invitation de François 1er qui lui voue une admiration absolue.

AMBOISE,

UN GRAND PASSÉ HISTORIQUE AU CŒUR DU VAL DE LOIRE

... De son économie

Le développement économique est un axe majeur de l'action de la communauté de communes du Val d'Amboise. Il s'agit d'un important pôle économique de près de 10 800 emplois. Même si le territoire a été redessiné au profit des activités de services, le poids de l'industrie demeure important (le quart des emplois du territoire). Le tourisme constitue localement une activité de poids (4ème secteur en termes d'emplois salariés privés). Le Val d'Amboise se situe au 1er rang des EPCI d'Indre-et-Loire pour la fréquentation de ses sites touristiques (1,2 million d'entrées) ; il est au cœur des grands flux qui sillonnent la région, reliant notamment Amboise, Chenonceau et Chambord ; son offre est dense, variée et évolutive ; sa capacité d'accueil est considérable (1er rang également pour le nombre de lits touristiques par habitant).

... De ses transports

Les transports en commun d'Amboise sont assurés par un réseau d'autobus desservant la commune d'Amboise et Nazelles-Négron dans le département d'Indre-et-Loire. Ce réseau est géré actuellement par le conseil municipal d'Amboise. Côté transport scolaire, la ville d'Amboise propose gratuitement le déplacement pour les enfants des écoles maternelles et élémentaires d'Amboise.

De plus, le Réseau de mobilité interurbaine, abrégé en Rémi, est un réseau de transports en commun qui est mis en place depuis le 1er septembre 2017 en région Centre-Val de Loire, en remplacement des réseaux départementaux d'autocars existants, puis en y intégrant le réseau TER Centre - Val de Loire.

... De son enseignement

L'éventail des formations Post-Bac est considérable, notamment au sein des établissements recensés à Amboise. Des filières courtes de type BTS à BAC+2, aux filières longues comme les Écoles de commerce à BAC+5 ou les doctorats à BAC+8, le choix est vaste. Il existe 40 établissements de l'enseignement supérieur proches d'Amboise qui proposent un total de 169 formations Post Bac. Ces établissements disposent de 10 837 places.

... De sa culture

La communauté de communes souhaite favoriser l'accès à la culture pour tous, sur tout le territoire. Dans cet objectif, elle soutient financièrement les écoles de musique et les manifestations de rayonnement communautaire, développe sa saison culturelle en partenariat avec la Ville d'Amboise, et a créé un festival itinérant dédié à l'humour..



VAL D'AMBOISE

communauté des communes

Superficie : 253,70²
Population : 27 702 HABITANTS
Densité de la population (2019) : 109 HAB./KM²
Tourisme : 4 MILLIONS DE VISITEURS CHAQUE ANNÉE
Étudiants : 3 988 ÉTUDIANTS
Communes : 14
Espaces verts et naturels : 6000 HECTARES DE FORÊTS

POTENTIEL

locatif

46,7 % DES MÉNAGES LOCATAIRES
Rendement locatif : 5,3% ET 7% SELON LE QUARTIER
Loyer moyen : 10,70 EUROS/M²

LES GRANDS AXES

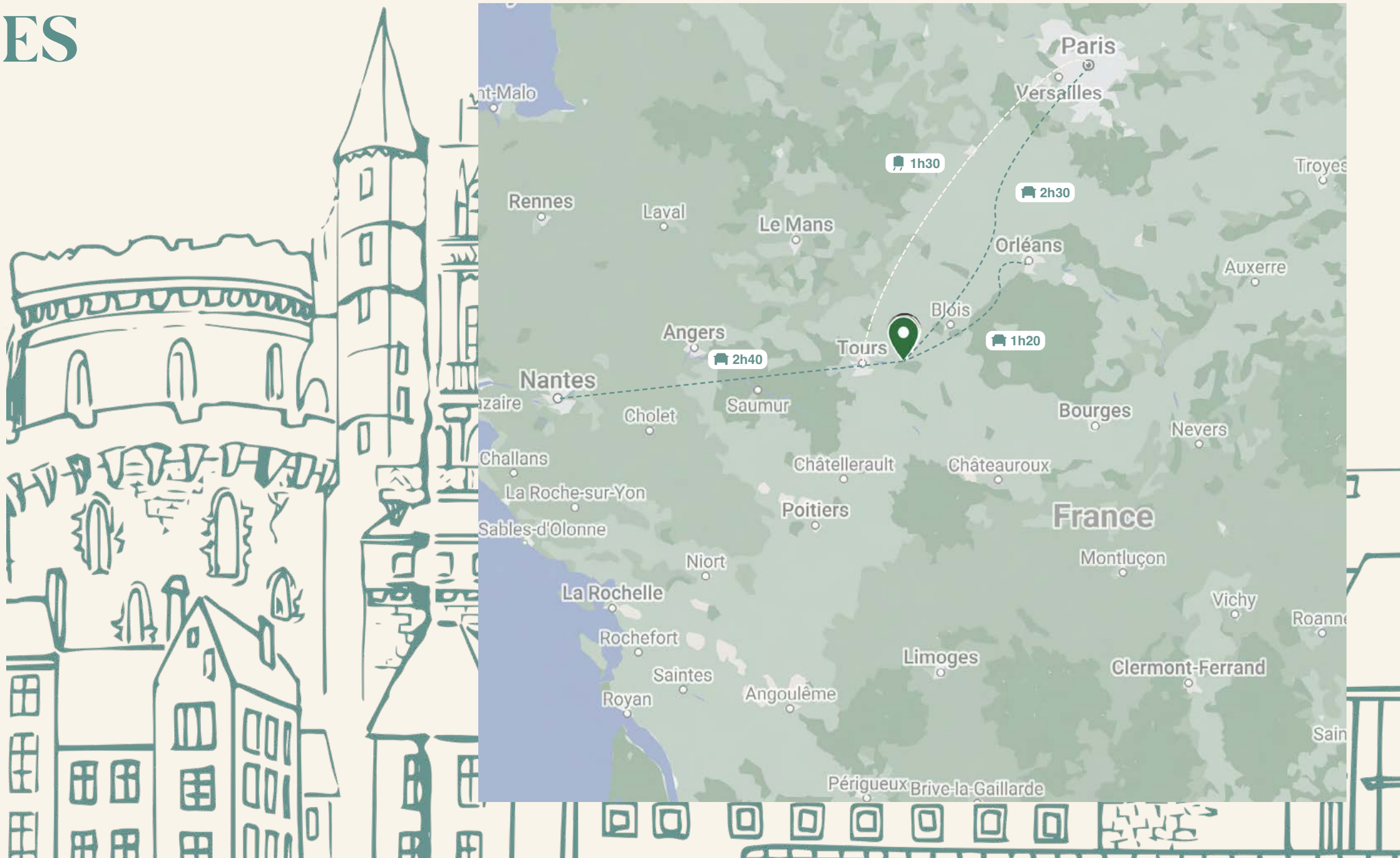
Amboise,

2ème agglomération d'Indre et Loire, Amboise est située à 25 kilomètres à l'Est de Tours en remontant la Loire vers Blois. La ville est précisément implantée sur la rive Sud du fleuve. Cœur du Val de Loire, Amboise jouit d'un emplacement de premier plan. La ville permet de rejoindre Paris en 1h30 via le train de la ligne Paris-Tours ; elle est également proche des grands axes autoroutier (A10 et A85) ; Et elle se situe à 20 minutes de la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps.

Également tournée vers le futur, Amboise offre à ses 13 000 habitants une large palette d'animations culturelles et sportives ainsi que de nombreuses infrastructures telles que établissements scolaires, hôpital, cinéma, théâtre, terrains de sports... D'un point de vue industriel, la ville a hérité d'un important patrimoine à la fin du 19ème siècle comme la mécanique de précision et l'industrie pharmaceutique.

Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de « paysage culturel vivant », Amboise est l'un des sites touristiques les plus fréquentés du Val de Loire. Elle abrite de prestigieux monuments tels que le Château Royal, le Clos Lucé, - demeure de Léonard de Vinci -, le domaine de Château Gaillard, - paradis royal - et la Pagode de Chanteloup, monument d'inspiration chinoise. Lieu d'accueil de la Cour des rois de France du milieu du XVème siècle jusqu'au début du XVIème, Amboise a séduit les plus grand de ce monde.

Amboise fait partie de la communauté de communes du Val d'Amboise qui réunit quatorze communes, compte près de 30 000 habitants et couvre un territoire d'une surface de 253 km².



LE QUARTIER

Voici quelques exemples de bâtiments de la rue de la Concorde qui illustrent le style médiéval et Renaissance :

- La maison d'Amboise, une maison du XIIe siècle qui abrite le musée de la Poste
- La maison de Diane de Poitiers, une maison du XVIe siècle qui appartenait à la maîtresse d'Henri II
- La maison de Maximilien de Béthune, duc de Sully, une maison du XVIe siècle qui abrite le musée des Beaux-Arts.

Le centre historique, un lieu " monumental " »

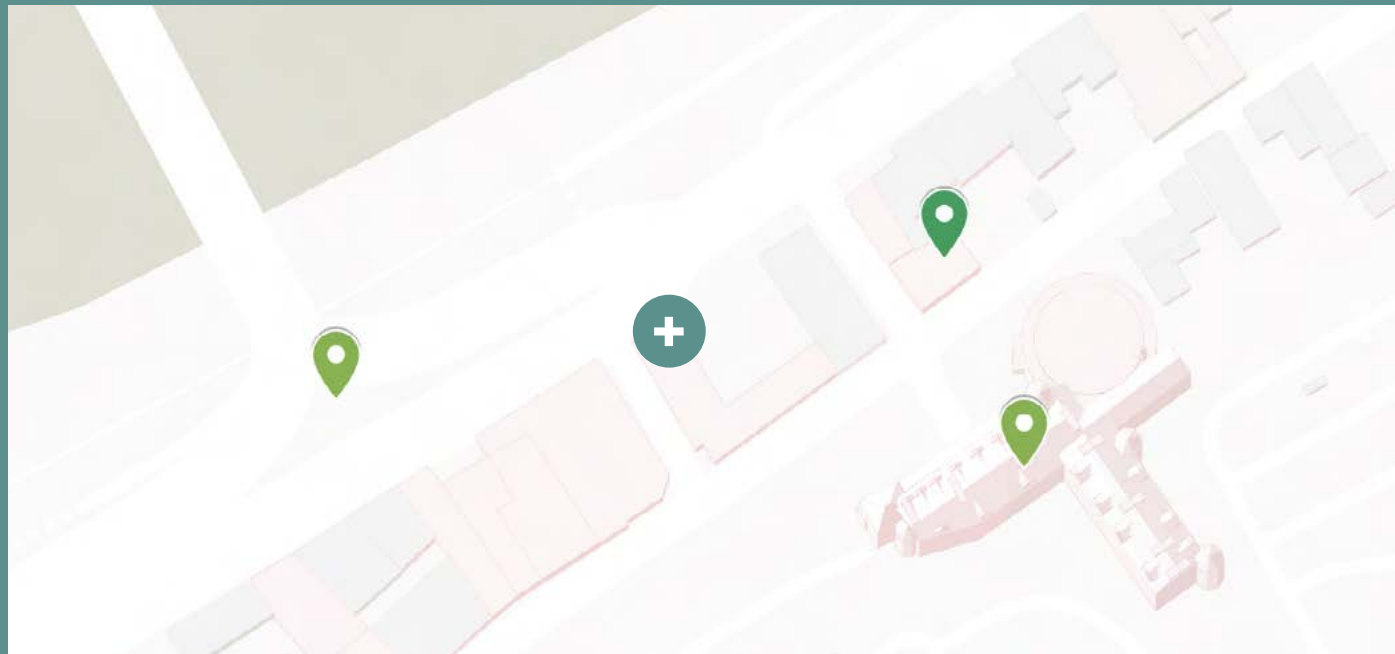
Située dans le centre-ville historique d'Amboise, la rue de la Concorde est un site du patrimoine mondial de l'UNESCO. Cet axe constitue un élément important du patrimoine de la ville qui contribue à créer une atmosphère unique et pittoresque.

Médiéval, Renaissance, voici comment peut se caractériser le quartier. La rue est bordée de maisons anciennes, dont certaines datent du XIIe siècle. Les maisons sont construites en pierre et présentent des éléments architecturaux typiques de ces périodes, tels que des fenêtres à meneaux, des portes en bois sculptées et des toits en ardoise.

C'EST TOUT PRÈS ...

Vivre dans le centre historique d'Amboise, c'est bénéficier d'un accès immédiat à toutes les commodités de la ville tout en profitant d'un environnement riche d'histoire. Le centre historique réunit deux des plus importants monuments de la région : le château royal d'Amboise et le Château du Clos Lucé, mieux connu comme la maison de Leonardo da Vinci.

Office de tourisme, centre administratif, parkings, boutiques et brasseries raffinées qui sont pour beaucoup établis dans de jolies maisons à colombages du Moyen-Âge, nombreuses maisons de style Renaissance dans la pierre blanche de la région... Vivre ici, est un enchantement au quotidien.



À 200 m

Statue du Général Leclerc

À 300 m

l'Île d'Or

À 500 m

Château Royal d'Amboise

À 500 m

Office du Tourisme

À 800 m

École élémentaire Richelieu

À 1,4 km

Hôpital Robert Debré





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

- 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 calcule sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat (comprenant le foncier et les travaux) en tenant compte de la durée de détention.

LE PROJET

NOTRE OPÉRATION

S'élevant sur trois étages, localisée dans le cœur historique de la ville, la bâtisse offrira 7 appartements restaurés dans le respect des éléments remarquables originels. Ses futurs habitants pourront jouir d'un espace de vie combinant atmosphère historique et confort moderne.

NOTRE TRAVAIL DE RESTAURATION

Située dans la zone du Plan de Sauvegarde de la ville, la bâtisse va faire l'objet d'une réhabilitation délicate et soignée, alignée sur son environnement historique. Il s'agit pour Angelys Group, d'une approche travaux préservant la structure ainsi que ses éléments remarquables d'origine.



LE COIN TECHNIQUE

- **Typologie** : 7 appartements
- **Surface** : de 21,50 m² à 59,15 m²
- **Niveaux** : R+3
- **Prix total** : à partir de 142 000 euros TTC
- **Rapport travaux** : 74 %
- **Défiscalisation** : Malraux - VIR

- **Livraison** : 30 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier

LE COIN TRAVAUX

- Pose d'ardoises naturelles sur la toiture
- Ensemble des façades entièrement restaurées
- Menuiseries extérieures refaites à l'identique
- Restauration des portes palières, avec coupe-feu, refaites si nécessaire
- Isolation phonique et des combles par laine minérale
- Restauration des parquets anciens
- Mise aux normes de l'installation électrique conformément aux règlements en vigueur pour les logements et les parties communes
- Remise aux normes des installations de plomberie

LES PROJECTIONS



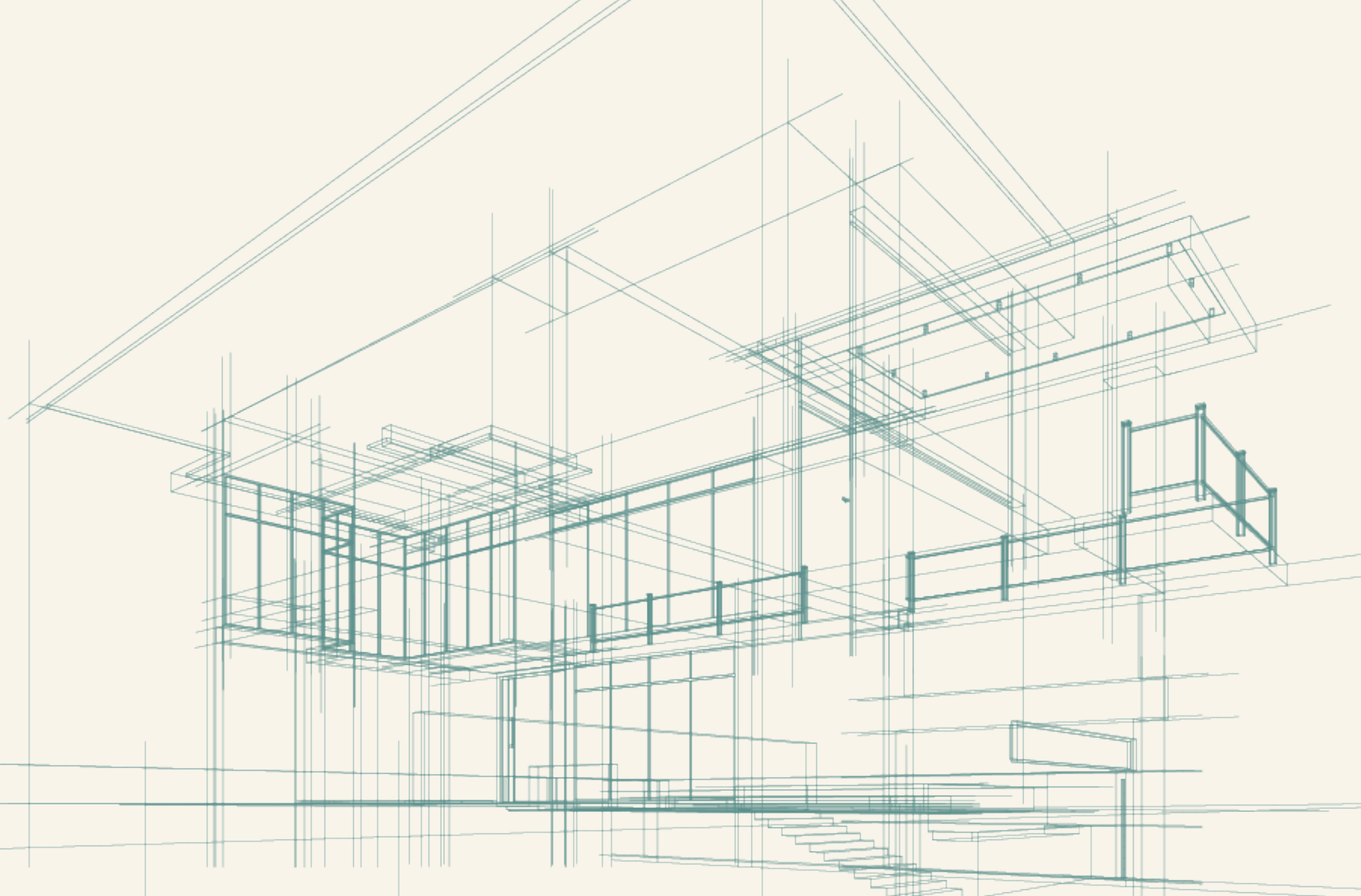
LES PLANS

RDC

Niveau R+1

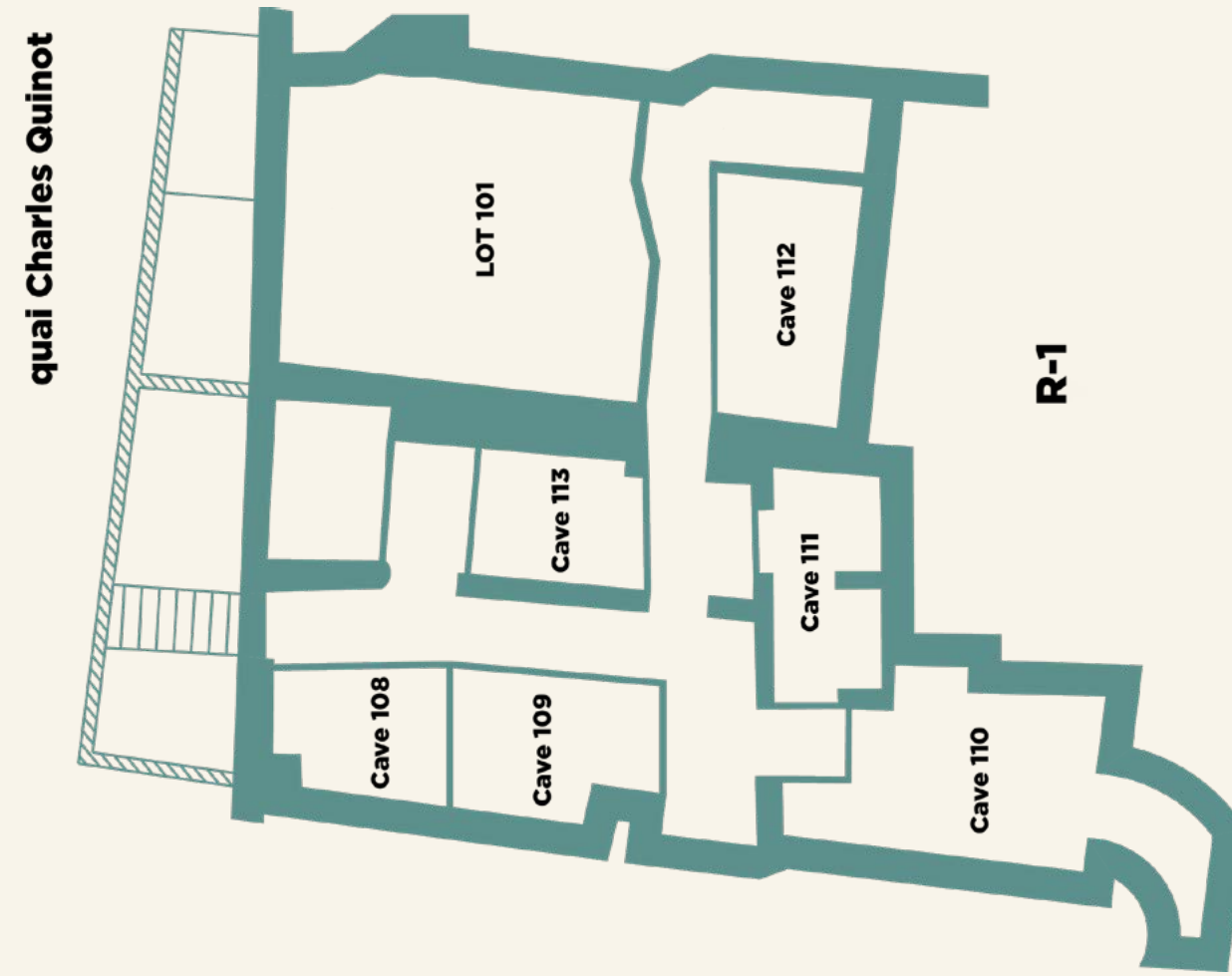
Niveau R+2

Niveau R+3



LES PLANS

Niveau R-1

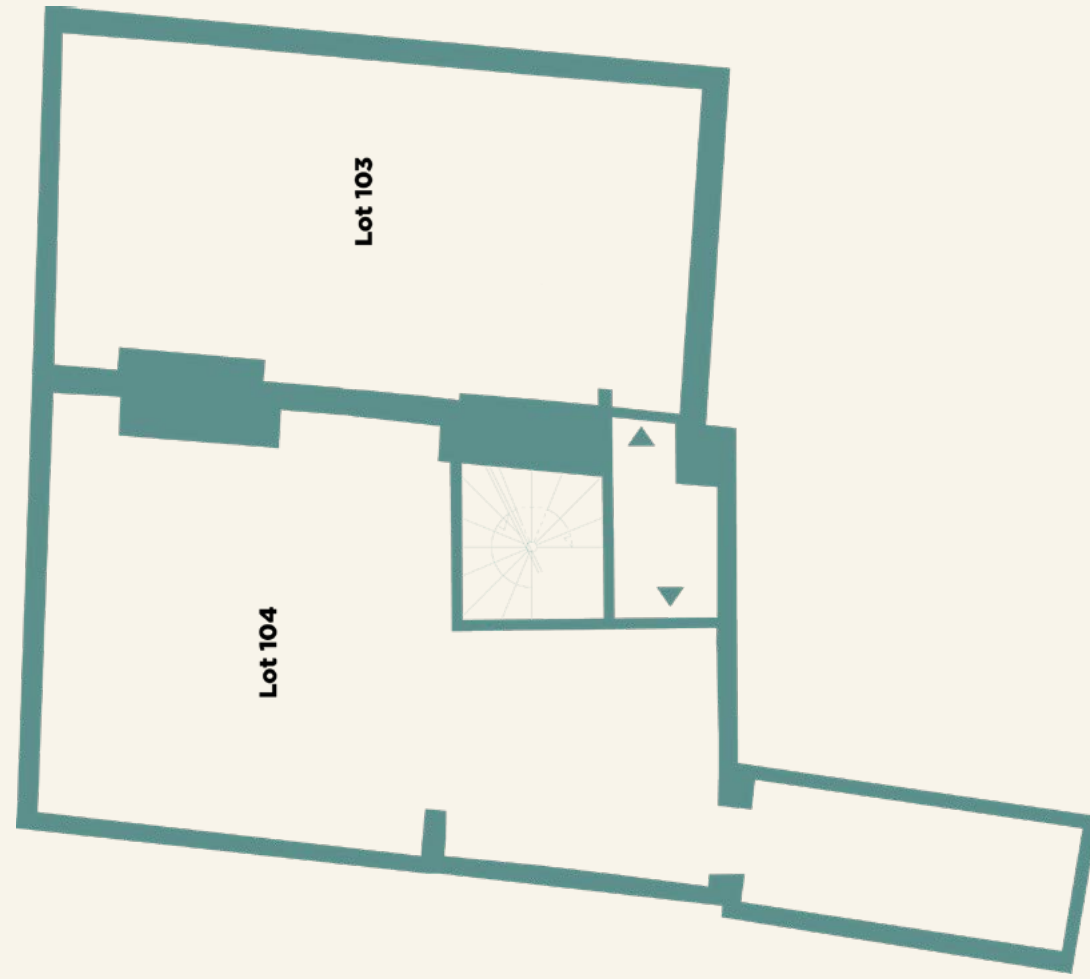


Niveau RDC

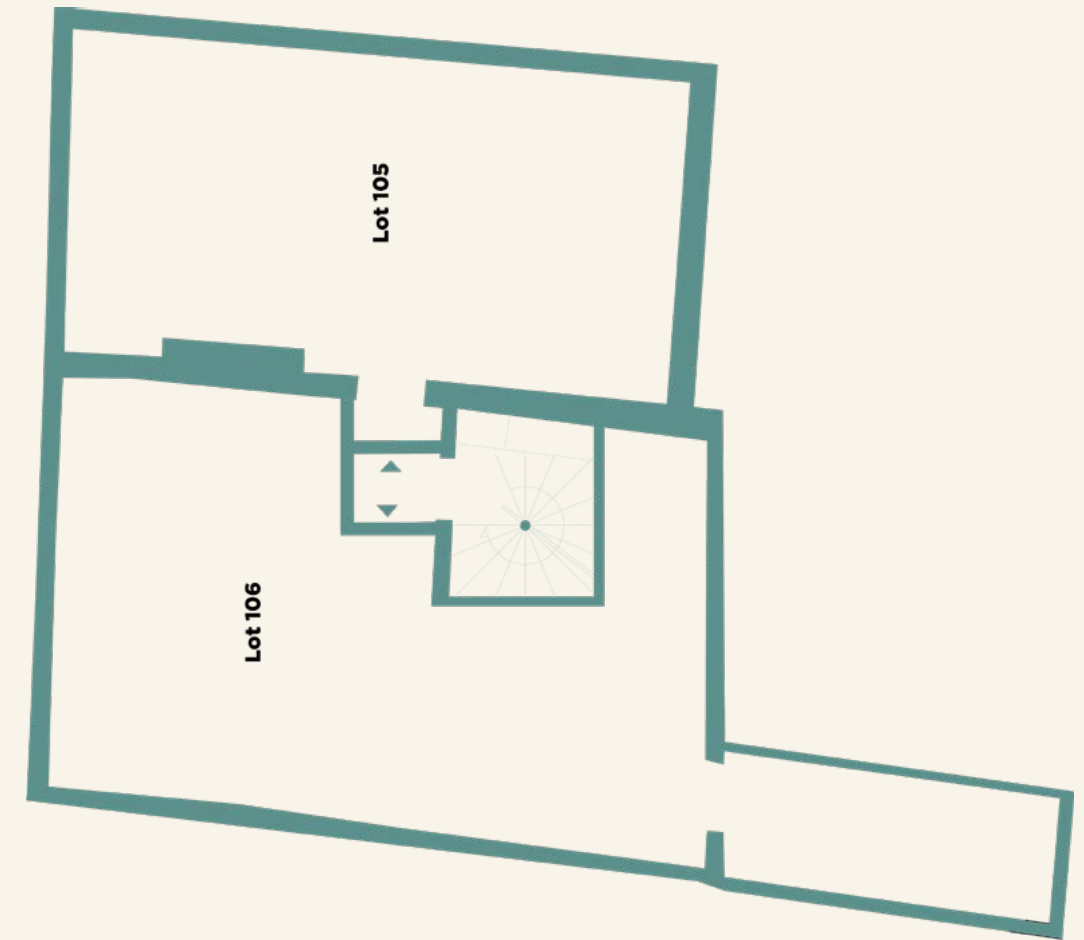


LES PLANS

Niveau R+1

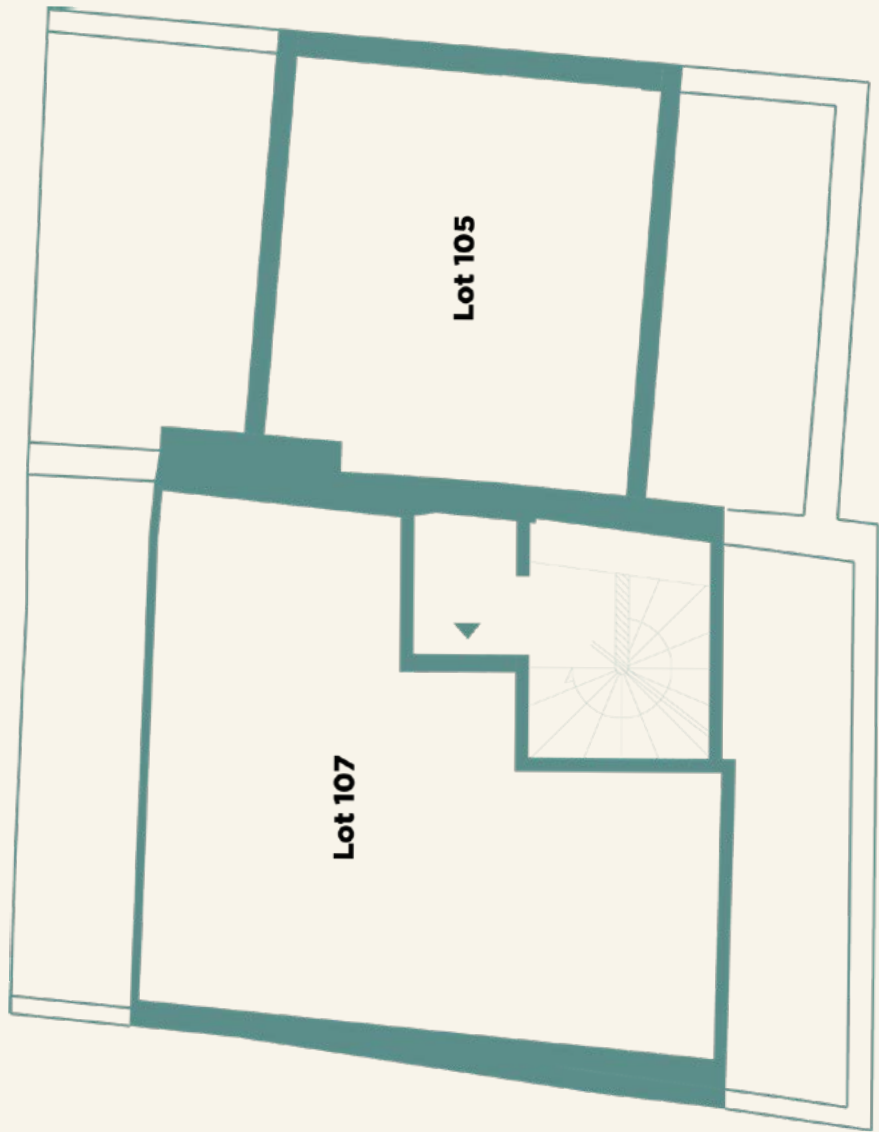


Niveau R+2



LES PLANS

Niveau R+3



ETUDE LOCATIVE

Lot 101 Type T2 Etage RDC cour/RDC quai Surface (m2) 50,35 m2 Estimation locative 560,00 € (mensuelle hors charges)	Lot 102 Type T2 Etage RDC cour Surface (m2) 59,15 m2 Estimation locative 680,00 € (mensuelle hors charges)	Lot 103 Type T3 Etage R+1 Surface (m2) 40,15 m2 Estimation locative 480,00 € (mensuelle hors charges)	Lot 104 Type T3 Etage R+1 Surface (m2) 53,50 m2 Estimation locative 650,00 € (dans le cadre du dispositif Pinel)
Lot 105 Type T3 Etage R+2 R+3 Surface (m2) 49,60 m2 Estimation locative 600,00 € (mensuelle hors charges)	Lot 106 Type T2 Etage R+2 Surface (m2) 57,15 m2 Estimation locative 690,00 € (mensuelle hors charges)	Lot 107 Type studio Etage R+3 Surface (m2) 21,50 m2 Estimation locative 260,00 € (mensuelle hors charges)	



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 des femmes et des hommes 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**
- **Garantie de bonne exécution (liée au Contrat de Promotion Immobilière).**

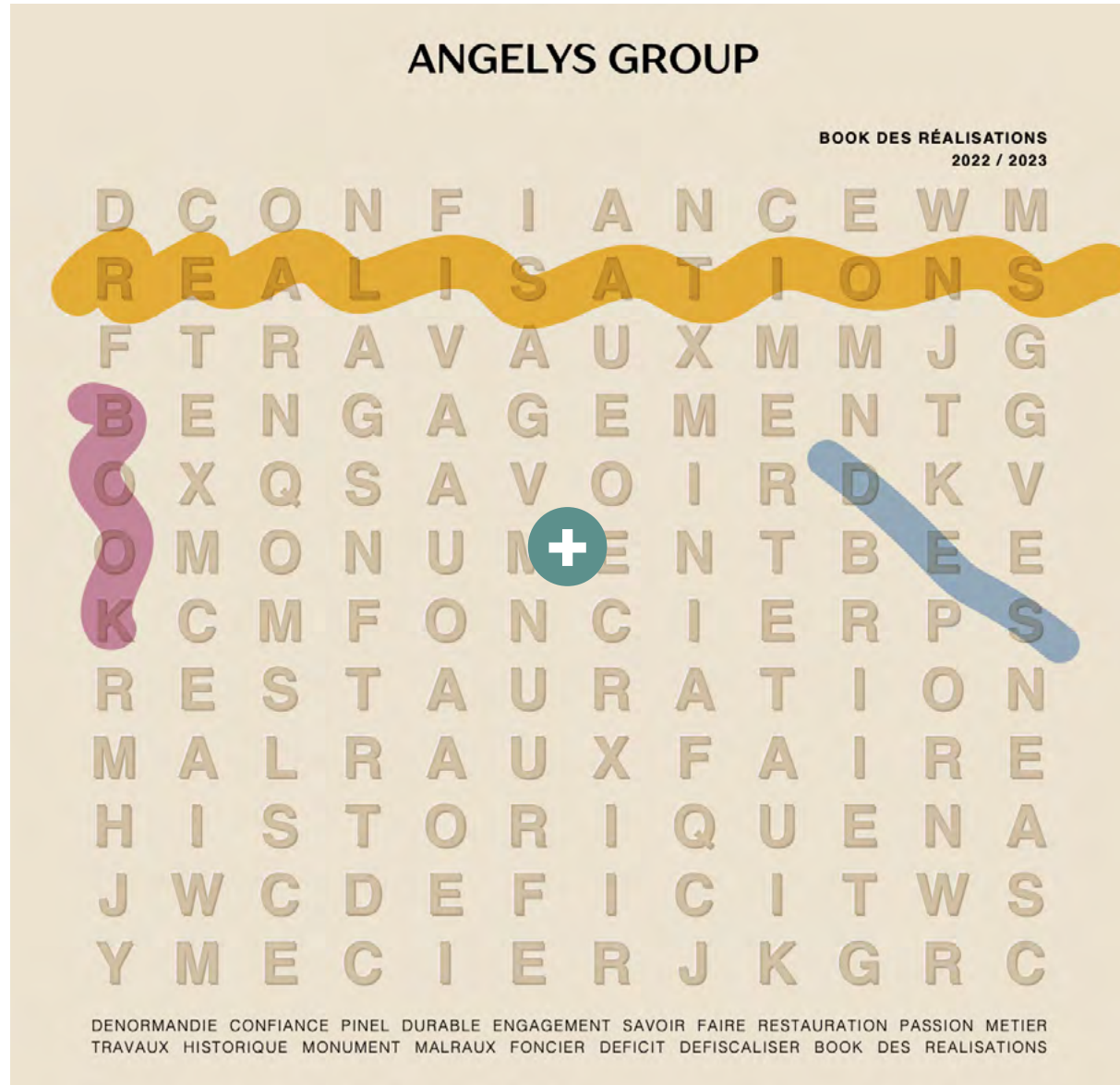
Notre pack assurance

(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

