

BESANÇON

Îlot Champrond

Quartier Battant, secteur
sauvegardé depuis 1964

Votre projet

Investissement locatif
Acquisition d'une
résidence principale
ou secondaire



ANGELYS GROUP



Besançon, la ville du temps

UNE DES PLUS BELLES
PHRASES D'UN CÉLÈBRE
BISONTIN, VICTOR HUGO :
«LE BONHEUR EST PARFOIS
CACHÉ DANS L'INCONNU»

... Son économie

Bassin économique de 250.000 habitants, le Grand Besançon constitue un pôle économique qui offre des compétences humaines et technologiques de la plus haute qualité. Microtechniques, médecine du futur, industrie, construction, artisanat, tertiaire privé, services publics, agriculture, innovation : par ce riche tissu économique, le territoire bisontin offre un maillage solide qui bénéficie de la créativité des entreprises, de la diversité et de la densité des PME-PMI, du soutien de l'emploi public et de la proximité avec la Suisse.

... Ses transports

Depuis plusieurs années, la ville de Besançon met en œuvre une politique ambitieuse pour optimiser les déplacements quotidiens et l'usage des modes doux au profit de ses habitants. Ginko, marque de transport en commun de la métropole de Besançon, dessert les 68 communes du Grand Besançon Métropole, à l'aide d'un réseau composé de 2 lignes de tramways, 56 lignes de bus régulières et d'un service de transport à la demande.

... Son enseignement

Besançon compte plus de 20 000 étudiants, du niveau bac jusqu'à bac+5. En 10 ans, le nombre d'étudiants a augmenté de 13 %. Classes préparatoires, 1 pôle universitaire (l'université de Franche-Comté et l'université de Technologie de Belfort-Montbéliard), 3 écoles d'ingénieurs, 2 écoles de commerce, 1 Institut Supérieur des Beaux-Arts, 1 Institut de Formation de Professions de Santé (IFPS) etc. La vie universitaire est très importante à Besançon qui dispose d'une Maison des étudiants. Plusieurs campus permettent également de bénéficier d'une vie étudiante riche. On trouve notamment quatre résidences CROUS situées en centre-ville.

... Sa culture

Besançon est classée ville d'Art et d'Histoire car elle possède un riche patrimoine culturel et ses fortifications sont classées au Patrimoine Mondial de l'Unesco. La ville propose de nombreux musées tels que le musée Comtois, le musée des Beaux-Arts, le musée de la Résistance... De plus, Besançon est un territoire qui favorise la création. Les artistes et les compagnies bénéficient de conditions de travail et de rencontre avec les publics qui sont particulièrement favorables. Documentaire, le Musée à Ciel Ouvert présentent, en permanence, des expositions temporaires.

Grand Besançon

Métropole chiffrée

528,60
km² Superficie

370
Hab/km²

195 745
Habitants

68
Communes

2 516
ha
Espaces verts et naturels

25 000
Étudiants

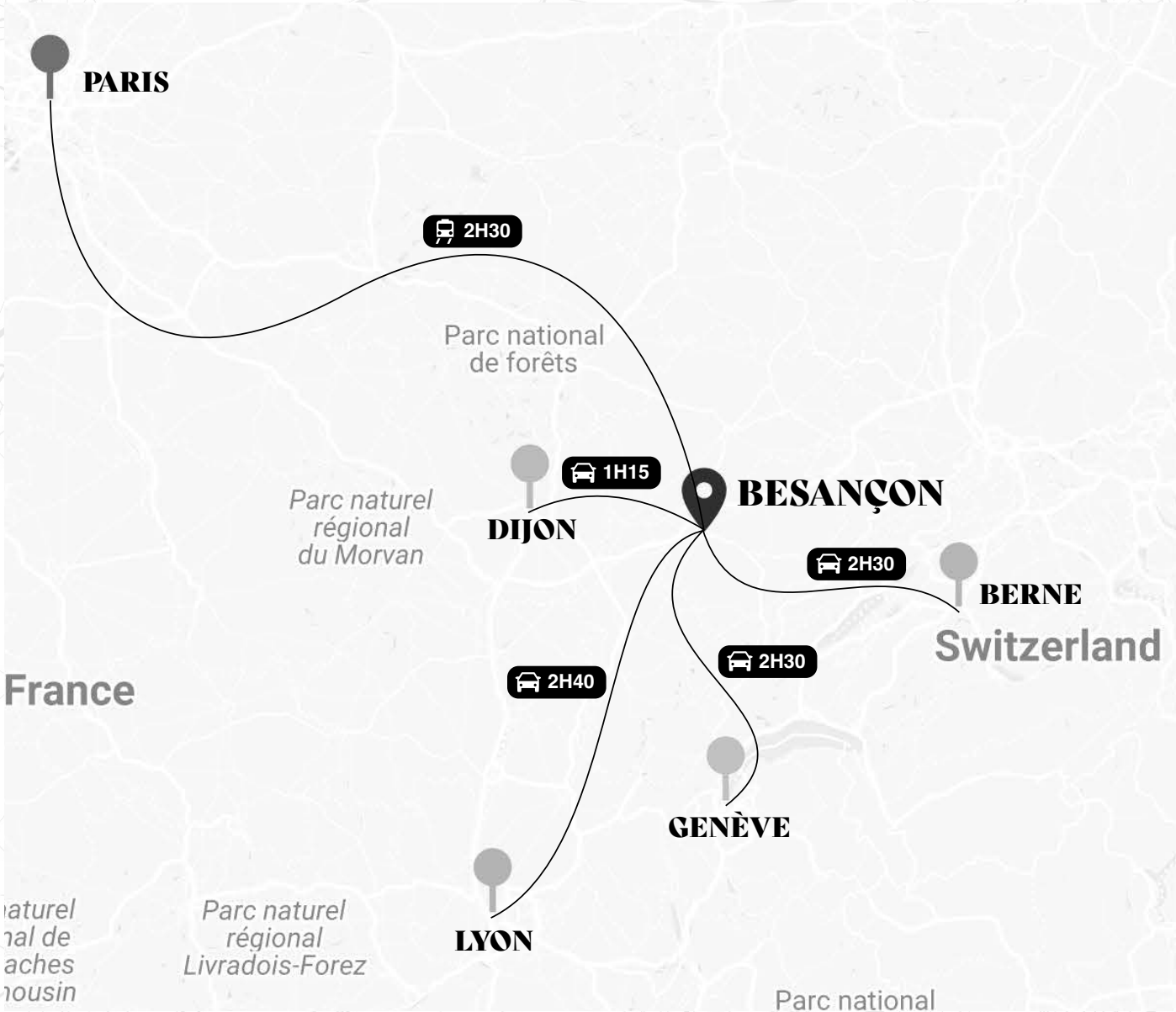
Potentiel locatif

67%
Des ménages
locataires

7,13%
Rendement locatif

9,4€/m²
Loyer moyen

Les Grands Axes

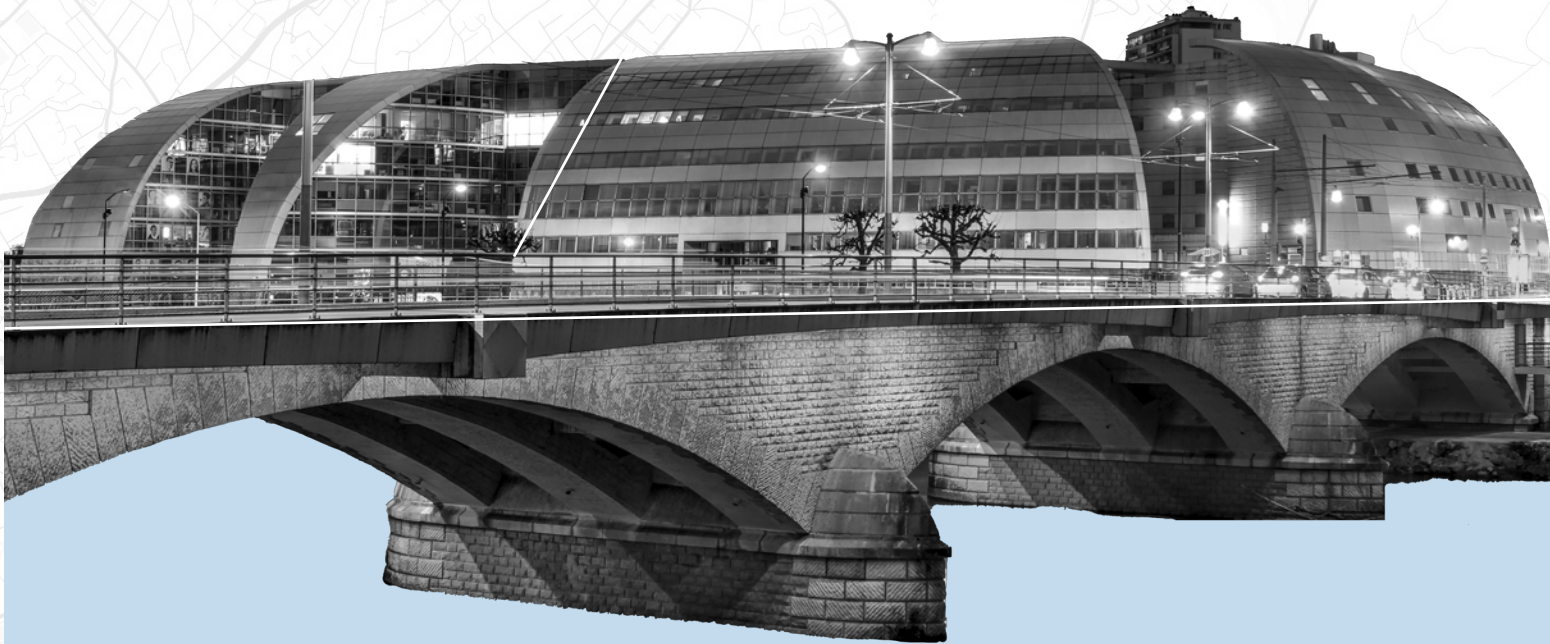


Les Grands Axes

Commune de l'Est de la France située en bordure du massif du Jura, Besançon est une ville verdoyante entourée d'espaces de nature exceptionnels et traversée par le Doubs. La ville a d'ailleurs remporté le titre de « Capitale française de la Biodiversité » en 2018.

Véritable carrefour européen proche de Paris, Lyon, Francfort et la Suisse, Besançon bénéficie d'une position géographique idéale. Réputée pour son dynamisme, la ville de Besançon est classée N°1 des villes où l'équilibre emploi/ logement est le plus favorable. Son tissu industriel résiste bien et les prix de l'immobilier sont plus attractifs que dans les grandes villes.

Disposant d'un patrimoine historique et culturel unique, le cœur de la ville est un trésor inestimable de richesses architecturales. Il est enserré dans un méandre du Doubs, en forme de fer à cheval, et dominé par la Citadelle de Besançon bâtie au sommet d'une colline. Inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2008, la Citadelle de Besançon est considérée comme l'une des plus belles citadelles de France. Au pied de la colline, la cathédrale de Besançon est dotée d'une horloge astronomique unique à 70 cadrans qui indique le lever et le coucher du soleil, les marées dans les ports français ainsi que les éclipses. C'est pour cette raison que Besançon est la ville du temps.



Le Quartier

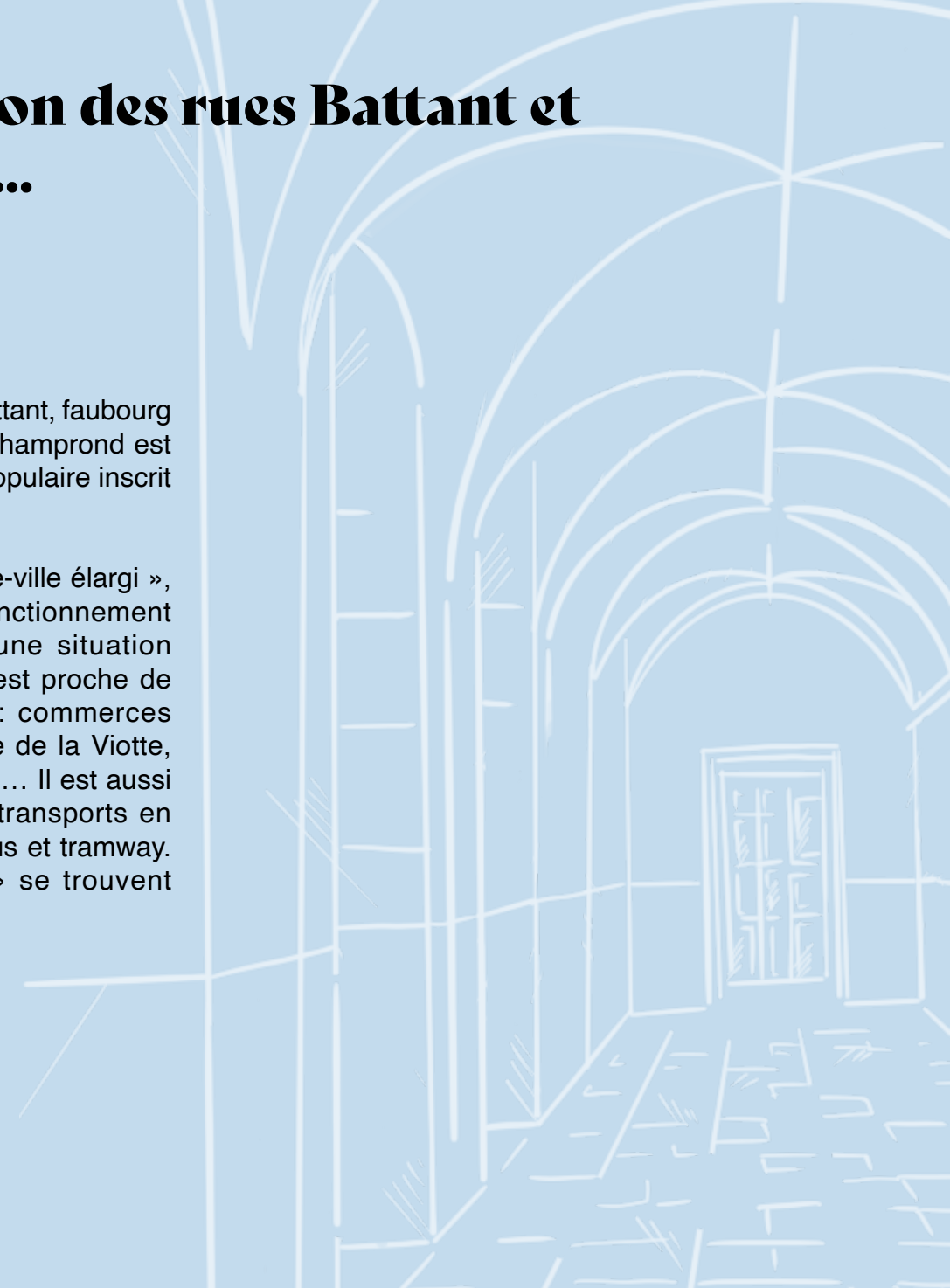


À l'intersection des rues Battant et Champrond ...

Centre historique

Situé au cœur du quartier Battant, faubourg ancien de Besançon, l'Ilot Champrond est un espace commerçant et populaire inscrit dans une trame médiévale.

Partie intégrante du « centre-ville élargi », le quartier dispose d'un fonctionnement multipolaire. Jouissant d'une situation centrale, l'Ilot Champrond est proche de nombreuses commodités : commerces bordant la rue Battant, gare de la Viotte, école, cinéma, hôpital, lycée... Il est aussi très bien desservi par les transports en commun : arrêts de train, bus et tramway. Trois stations « Vélocité » se trouvent également à proximité.



C'est tout près ...

De part sa situation centrale, l'Ilot Champrond bénéficie de nombreuses commodités :

Rue Battant

Nombreux commerces

700 m

Gare de la Viotte

300m

Tramway

300m

École maternelle Champrond

200m

Crèche Battant

500m

Musée des Beaux-Arts

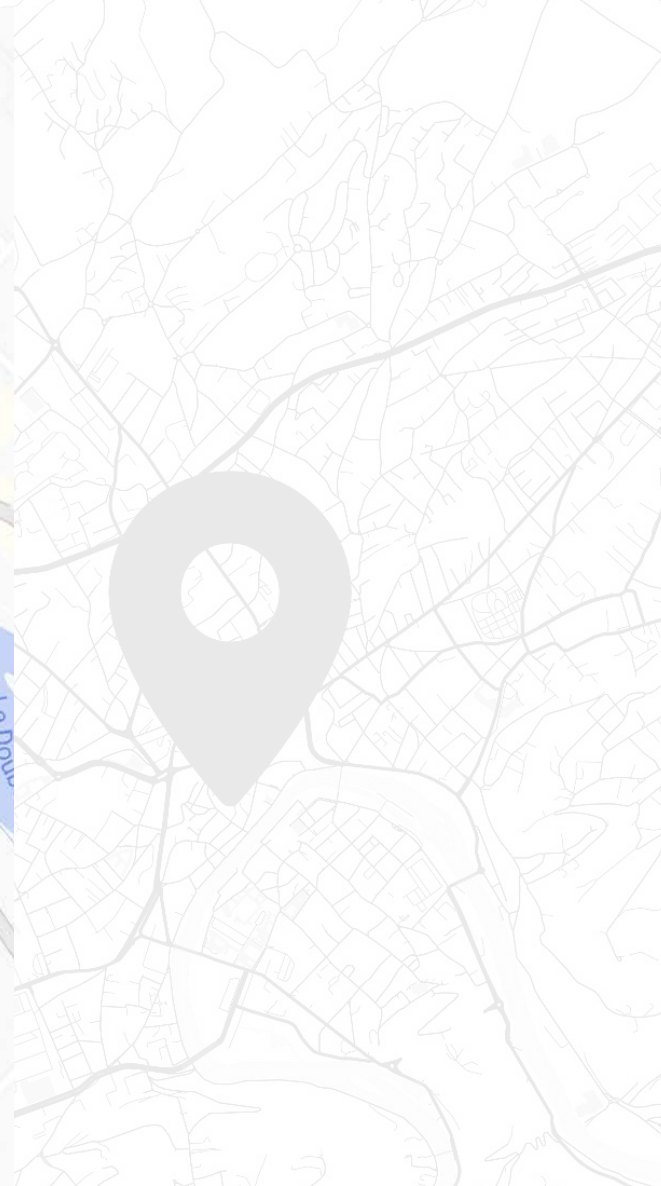
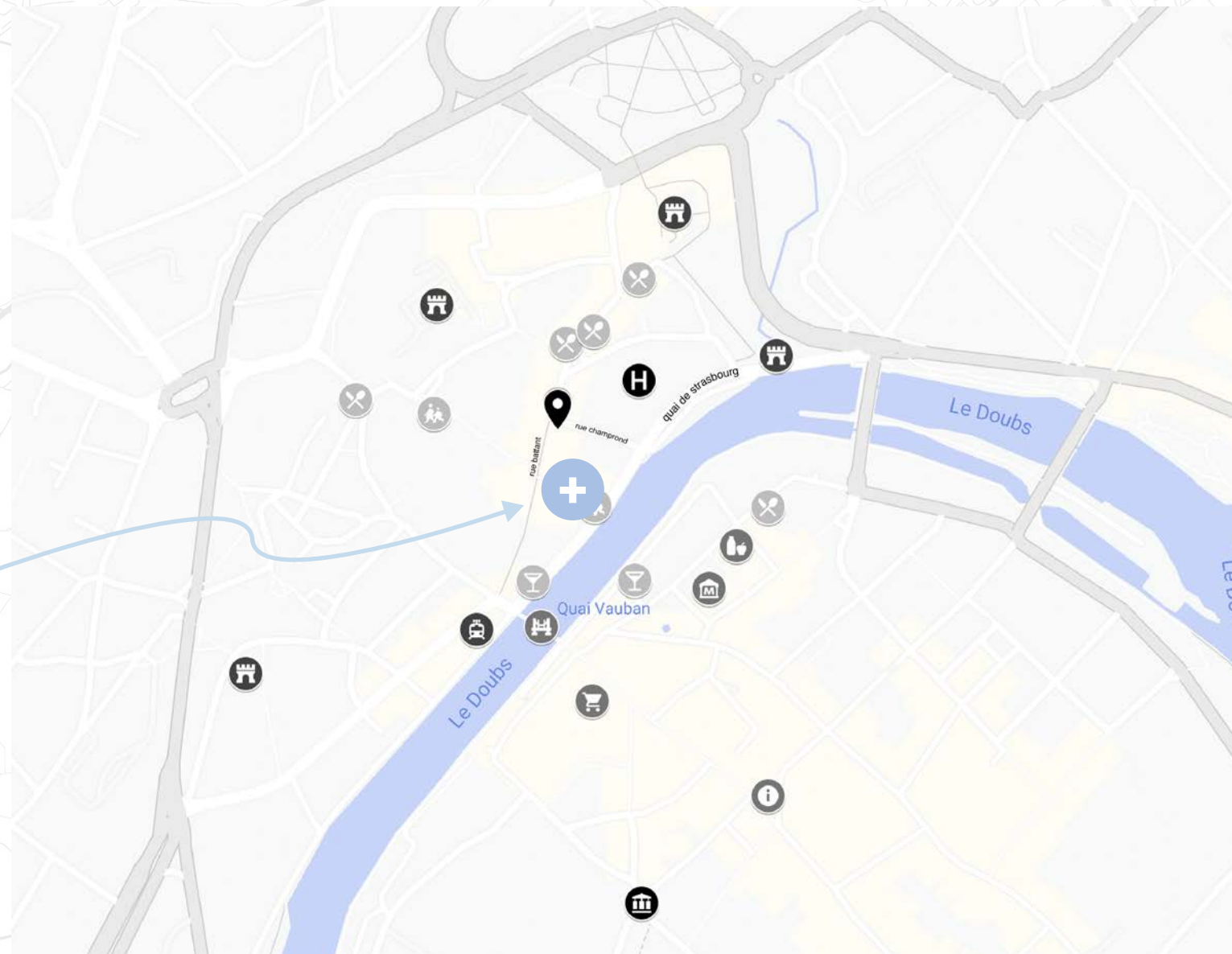
800m

Mairie de Besançon

600m

Office du tourisme

cliquez sur + pour accéder au plan interactif



Le point presse

“**Le groupe Angelys, un opérateur extérieur, a entamé la réhabilitation totale de cette bâtisse historique du XVIIème siècle. La plupart des acquéreurs viennent également de l’extérieur.**”

EN LIRE PLUS

“**La deuxième vie de l’ancien Couvent. C’est un gros îlot au cœur du quartier, entre l’école Champrond et la salle Battant : l’ancien couvent des Petits Carmes va être transformé. Soit 24 logements.**”

EN LIRE PLUS

Dispositif

Sous l’angle fiscal

Loi Denormandie

- Eligible dans 244 villes françaises ;
- Acquisition logement ancien avec travaux destiné à la location ;
- Réduction d’impôt pour acquisition en 2022 : 12 % (6 ans) ; 18 % (9 ans) ; 21 % (12 ans) du prix de revient (Achat + frais d’acquisition + travaux) ;
- Montant des travaux : minimum 25 % du coût total de l’opération ;
- Plafonds : 2 logements maximum par année d’imposition ; Prix de revient global de l’investissement (300 000 euros) ; Prix d’acquisition du foncier augmenté du montant des travaux de réhabilitation au maximum de 5 500 euros/m² ;
- Plafonnement global des niches fiscales de 10 000 euros/an.

Loi Denormandie Optimisé au déficit foncier

- Les dépenses éligibles au titre du Déficit Foncier ne sont pas limitées par le plafond de l’avantage Denormandie de 300 000 euros ;
- Le prix d’acquisition n’est pas limité à 5500/m² ;
- L’avantage lié au Déficit Foncier est obtenu immédiatement au titre de l’année de décaissement et non reporté à l’année d’achèvement des travaux ;
- Le levier fiscal est plus intéressant que celui de l’avantage de la loi Denormandie car les revenus fonciers peuvent être imposés jusqu’à 62,2 % (TMI à 45 % + prélèvements sociaux au taux de 17,2 %).

En cumulant déficit foncier et loi Denormandie, l’investisseur bénéficie

D’un avantage fiscal utilisant 100% du montant des travaux réalisés. De la possibilité de reporter l’excédent sur les revenus fonciers pendant 10 ans.



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.

Le projet



Le coin technique

Typologie : 26 appartements
terrasses, loggias, caves

Surface : de 34,88 à 84,25 m²

Niveaux : R+3

Places de stationnement

Prix total : à partir de 210 363 €

Défiscalisation : Loi Denormandie
optimisé au Déficit Foncier.

Livraison : 30 mois à partir du 1er déblocage
des fonds.

La réhabilitation de l'ancien couvent des Petites Carmes

L'ancien Couvent des Petites Carmes fut construit dans la deuxième moitié du XVIII^{ème} siècle par des religieux qui s'établirent à Besançon en 1645. Ils firent bâtir leur couvent sur un terrain qui s'étendait de la rue Battant à la rivière. De ce couvent émergèrent des religieux célèbres, au rang desquels le père Elisée qui devint prédicateur du roi à Versailles. Sous la monarchie de Juillet, les locaux abritèrent pendant quelques années un atelier d'horlogerie, l'œuvre de Saint-Joseph, maison chrétienne d'apprentissage destinée à la jeunesse. Après la construction de l'asile en 1864, l'école élémentaire fonctionna moyennant quelques remaniements jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle où les locaux furent transformés en bureaux pour accueillir les délégations syndicales locales. Ces syndicats déménagèrent en 2007 et l'asile devint l'école maternelle Champrond.

L'histoire du projet

L'opération offre des prestations de grande qualité. La structure porteuse exceptionnelle datant du XVIII^{ème}, composée de pierres de Chailluz, ainsi que les éléments architecturaux valorisant le patrimoine seront conservés, à l'image de la Nef avec ses chapiteaux, corniches, doubleaux et voûtes d'arêtes. Autres éléments remarquables, la façade du 50 rue Battant et le pan de couverture en croupe la surmontant sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1937.

Projection



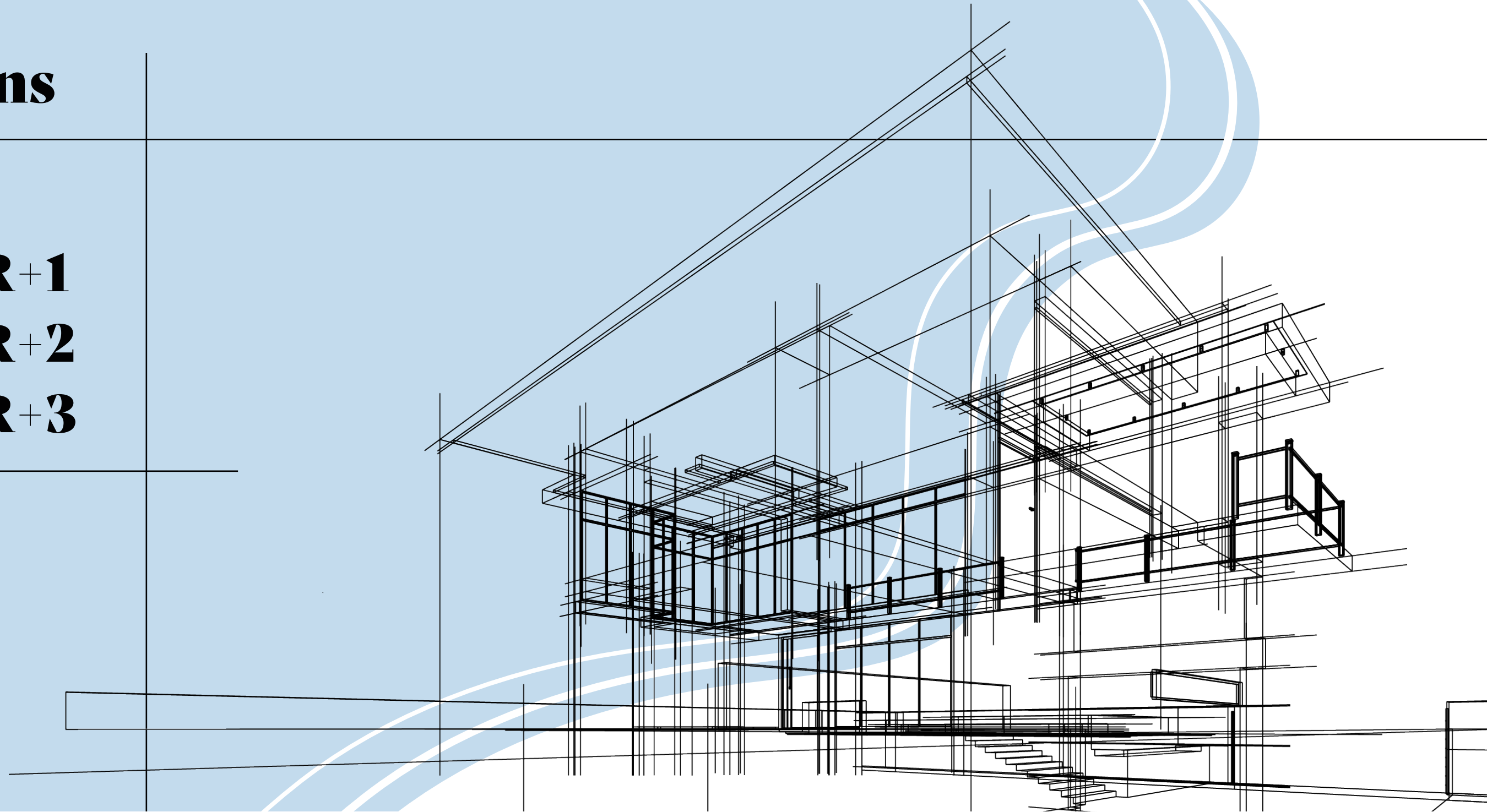
Les plans

RDC

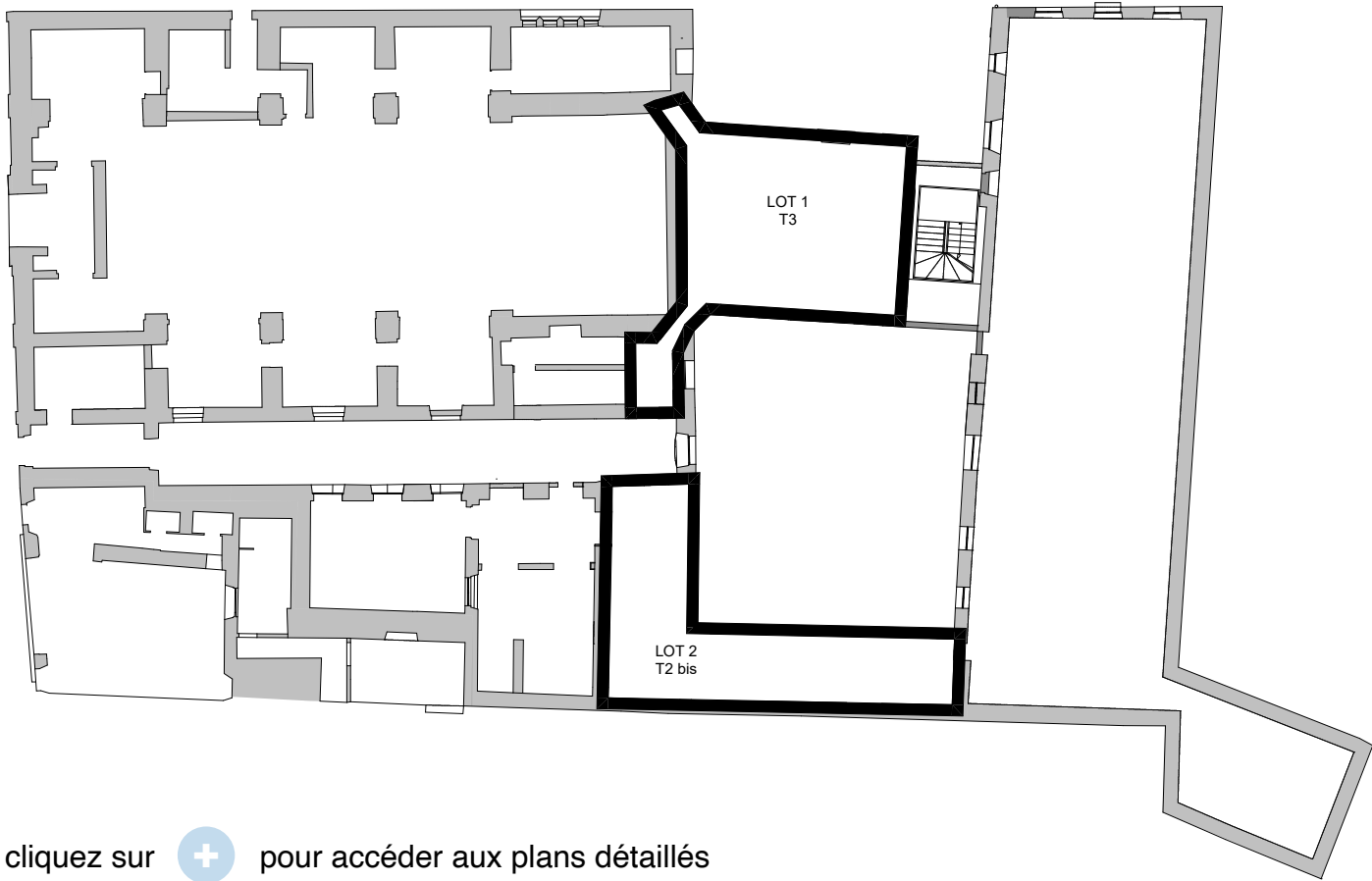
Niveau R+1

Niveau R+2

Niveau R+3

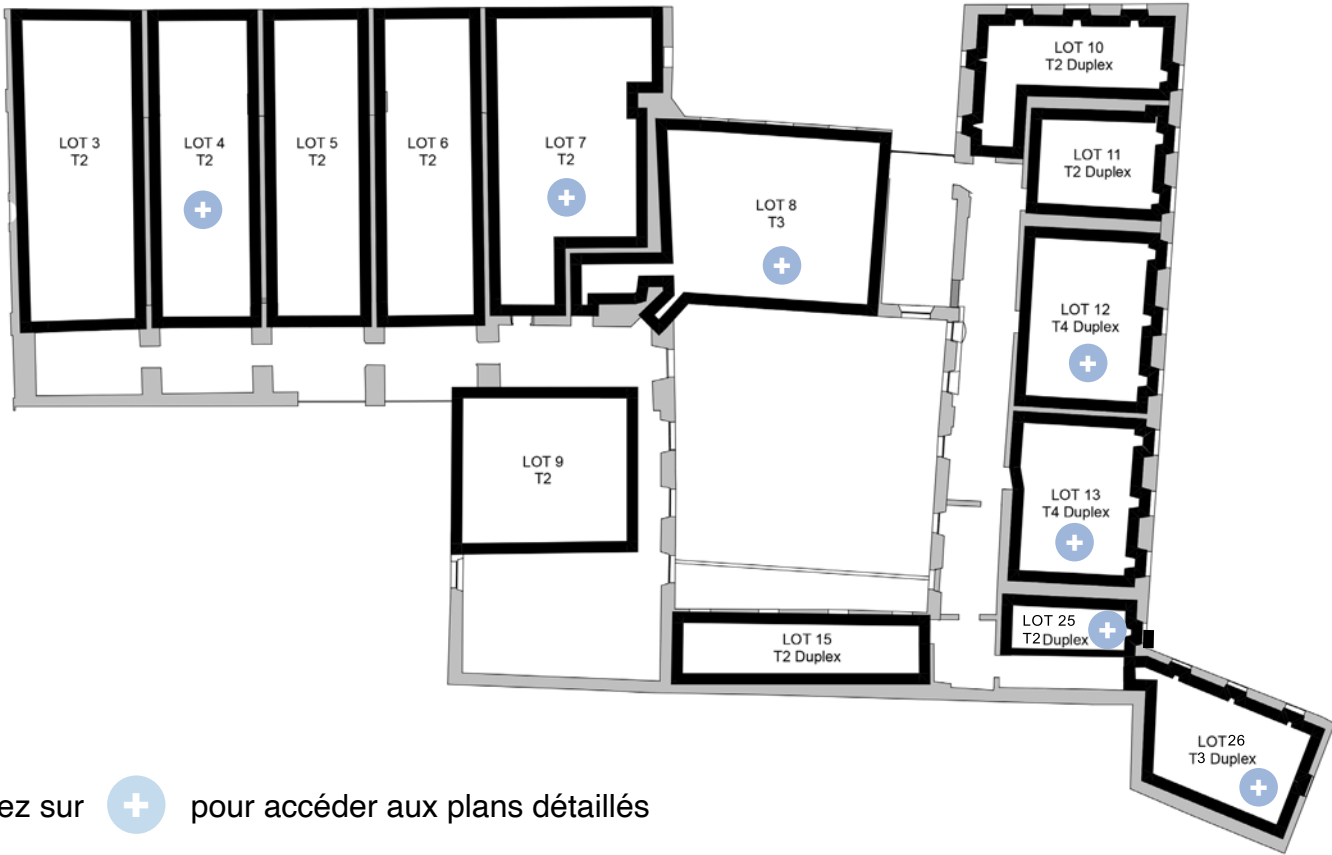


Niveau RDC



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 4

Type T2
Etagé R+1
Surface (m2) 59,3 m2
Estimation Locative 650€ (mensuel
HC, stationnement inclus)

Lot 12

Type T4 Duplex
Etagé R+1/2
Surface (m2) 84,25 m2
Estimation Locative 790€ (mensuel
HC, stationnement inclus)

Lot 16

Type T3 Duplex
Etagé R+2/3
Surface (m2) 77,3 m2
Estimation Locative 800€ (mensuel
HC, stationnement inclus)

Lot 23

Type T3 Duplex
Etagé R+2/3
Surface (m2) 59,4 m2
Estimation Locative 630€ (mensuel
HC, stationnement inclus)

Lot 7

Type T2
Etagé R+1
Surface (m2) 59,8 m2
Estimation Locative 670€ (mensuel
HC, stationnement inclus)

Lot 13

Type T4 Duplex
Etagé R+1/2
Surface (m2) 74,65 m2
Estimation Locative 730€ (mensuel
HC, stationnement inclus)

Lot 19

Type T3 Duplex
Etagé R+2/3
Surface (m2) 80,5 m2
Estimation Locative 820€ (mensuel
HC, stationnement inclus)

Lot 24

Type T2 Bis
Etagé R+3
Surface (m2) 62,1 m2
Estimation Locative 620€ (mensuel
HC, stationnement inclus)

Lot 8

Type T3
Etagé R+1
Surface (m2) 78,3 m2
Estimation Locative 770€ (mensuel
HC, stationnement inclus)

Lot 14

Type T4 Duplex
Etagé R+1/2
Surface (m2) 107,1 m2
Estimation Locative 830€ (mensuel
HC, stationnement inclus)

Lot 20

Type T5 Duplex
Etagé R+2/3
Surface (m2) 121,7 m2
Estimation Locative 980€ (mensuel
HC, stationnement inclus)



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 la **cinquantaine de réhabilitation** qu'il conduit 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 : les monuments historiques ainsi que des hôtels via sa filiale ANGELYS RESORT.

ANGELYS GROUP se caractérise aussi par son attachement aux **principes du développement durable** : il met tout en œuvre pour améliorer la qualité de l'habitat et pour optimiser la gestion des déchets et les consommations énergétiques.



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 l'agence immobilière d'Angelys Group, Angelys l'immobilier.)

Nos réalisations

ANGELYS GROUP

BOOK DES RÉALISATIONS
2022 / 2023

D C O N F I A N C E W M
R E A L I S A T I O N S
F T R A V A U X M M J G
B E N G A G E M E N T G
O X Q S A V O I R D K V
O M O N U M E N T B E E
K C M F O N C I E R P S
R E S T A U R A T I O N
M A L R A U X F A I R E
H I S T O R I Q U E N A
J W C D E F I C I T W S
Y M E C I E R J K G R C

DENORMANDIE CONFIANCE PINEL DURABLE ENGAGEMENT SAVOIR FAIRE RESTAURATION PASSION METIER
TRAVAUX HISTORIQUE MONUMENT MALRAUX FONCIER DEFICIT DEFISCALISER BOOK DES REALISATIONS

cliquez sur  pour visiter notre book

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
WWW.ANGELYS-GROUP.COM



ANGELYS GROUP