ANGELYS GROUP

14 RUE GEORGES BRASSENS

Quartier Révolution,
entre le cœur de ville et
la lagune de Thau
Centre historique

« QUE VERS LE SOL NATAL, MON CORPS SOIT RAMENÉ. DANS UN SLEEPING DU PARIS-MÉDITERRANÉE, TERMINUS EN GARE DE SÈTE. »

GEORGES BRASSENS
Auteur-compositeur-interprète

SÈTE

LA PETITE « VENISE DU LANGUEDOC »

Au cœur de l'arc méditerranéen, Sète est un trait d'union entre l'Espagne et l'Italie. Fière de ses origines occitanes, la ville est connue pour son climat exceptionnel tout au long de l'année, ses joutes nautiques et ses festivals musicaux prisés des touristes étrangers. Située entre la mer et l'étang de Thau, le plus vaste de la région Languedoc-Roussillon, la ville de Sète est intimement liée à l'élément marin. Surnommée la « Venise du Languedoc » en raison des nombreux canaux qui parcourent la ville, cette station balnéaire dispose d'un port de commerce très actif. Ce qui fait de Sète une île singulière, selon l'expression que lui a consacrée Paul Valéry.

Plus grand port de pêche de Méditerranée, Sète a conservé toute son authenticité due au ballet quotidien des chalutiers escortés par les mouettes. Toute l'année, Sète vit au rythme d'une multitude de peintres aux ateliers intimes dispersés au détour des ruelles et de ses quatre musées qui sont consacrés aux célèbres poètes Georges Brassens et Paul Valéry.

Sète, c'est aussi un haut lieu du terroir et de la gastronomie : la bourride, les moules et encornets farcis, la rouille de seiche, les huîtres et autres plateaux de fruits de mer sont autant de spécialités culinaires empreintes des traditions de pêche, de la ville et du grand vignoble environnant.

3ème commune de l'Hérault à seulement 20 minutes de Montpellier, Sète abrite 12 kilomètres de plage et le 1er port de pêche en Méditerranée.

.... Son économie

Le tourisme est la principale source de revenus du Pays de Thau. Toutefois, Sète Agglopôle Méditerranée est incontestablement un territoire d'avenir de l'économie bleue. La pêche et la culture marine sont deux secteurs de premier plan. Premier port de pêche français en Méditerranée tant en tonnage qu'en nombre de navires. La pêche, avec ses activités en amont représente un poids socio-économique réel et permanent sur l'ensemble de l'année.

.... Son enseignement

Sète Agglopôle Méditerranée dispose de plus de 10 établissements d'enseignement, de recherche et de formations où chaque année, plusieurs centaines d'étudiants suivent des parcours d'études après le baccalauréat. Le public de formation continue peut également se former sur des parcours en filière Aquacole, Halieutique et Environnement proposés par le Service de Formation Continue de l'Université de Montpellier 2 (au sein de la Station Méditerranéenne de l'Environnement Littoral -SMEL) ou sur des certifications professionnelles dispensées également par le lycée de la Mer.

.... Ses transports

Accessible par la route, en train ou en bateau, Sète est une ville dotée d'un réseau conséquent de transports collectifs, entre Bus de ville circulant en permanence ou les bateaux-bus pendant la période estivale. Pour circuler en ville, aller à la plage et accéder à tout le bassin de Thau, le réseau de bus Sète Agglopôle Méditerranée permet de se déplacer facilement sur l'ensemble du territoire, 7 jours sur 7.

.... Sa culture

Sète offre une vie culturelle bouillonnante nourrie de musique, théâtre, poésie, photographie, littérature, théâtre… L'Espace Georges Brassens, le Musée Paul Valéry, le Musée International des Arts Modestes, le Musée de la Mer, le Centre Régional d'Art Contemporain Occitanie, la chapelle du quartier haut, la Maison de l'Image Documentaire, le Musée à Ciel Ouvert présentent, en permanence, des expositions temporaires. C'est grâce à sa richesse culturelle que Sète a intensifié sa notoriété et son attractivité. Citons «Escale à Sète», le festival des traditions maritimes qui réunit chaque année pas moins de 350 000 visiteurs ou encore les deux séries télévisées - «Demain nous appartient» et «Candice Renoir» tournées à Sète depuis plusieurs années.

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

CHIFFRÉE

Superficie **: 310,30 KM²**
Population **: 126 376 HABITANTS**
Densité de la population (2019) **: 407 HAB./KM²**
Communes **: 14**
Espaces naturels **: 12 200 HECTARES**
Étudiants : **12 637**
Tourisme : **1,5 MILLION DE TOURISTES PAR AN**
Potentiel locatif **: 52 % DES MÉNAGES LOCATAIRES**
Rendement locatif **: PROCHE DE 4,84%**
Loyer moyen **: 13 EUROS/ M²**

LE PITTORESQUE QUARTIER HAUT, LE PETIT NAPLES »

Situé au pied de la colline Saint-Clair, le Quartier Haut est l'ancêtre des quartiers sétois. À l'origine, ce sont les immigrants napolitains qui ont amené à ce quartier, lors de la construction du port, toute son ambiance et son art de vivre, d'où son surnom le « Petit Naples ». Les pêcheurs d'origine italienne sont nombreux à y vivre. Ce quartier est également devenu un repaire d'artistes avec leurs ateliers intimistes.

Il est très agréable de flâner autour de la grande rue haute, dans ses petites rues aux maisons étroites pour y découvrir l'église Saint-Louis surmontée de la vierge Régina Maris qui veille sur les marins ou encore la place de l'Hospitalet et sa célèbre Mama, statue de l'artiste Di Rosa. Incontournables également, les expositions du célèbre peintre Sétois, Robert Combas, l'artiste phare du mouvement de la Figuration Libres. Un quartier chargé de bonheur et de bonne humeur.

UN EMPLACEMENT REMARQUABLE

Ancienne rue des Hospices, la rue Georges Brassens célèbre la naissance de l'immense star il y a 100 ans. Sa maison familiale, au numéro 54, est d'ailleurs toujours habitée. L'opération a le privilège d'être située dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, dans le périmètre du site patrimonial remarquable. À quelques pas de la place Aristide Briand et du Parc Simone Veil, l'unique parc urbain de la ville. Autre point fort du secteur : sa proximité aux Halles de Sète avec de nombreux commerces et surtout un espace où l'on trouve les meilleurs produits locaux de la ville.

À l'instar de toutes ses opérations de restauration, Angelys Group abordera cette réhabilitation avec pour objectifs de créer des logements totalement modernisés sans impacter les éléments remarquables, d'aérer les espaces pour améliorer la qualité de vie de ses habitants et d'œuvrer pour obtenir un gain réel de lumière. En synthèse, offrir un meilleur confort dans la beauté naturelle d'une bâtisse ancienne.

Cette opération est idéale pour les étudiants et les jeunes actifs. Elle répond aux attentes d'acquéreurs intéressés par l'investissement locatif, l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire.

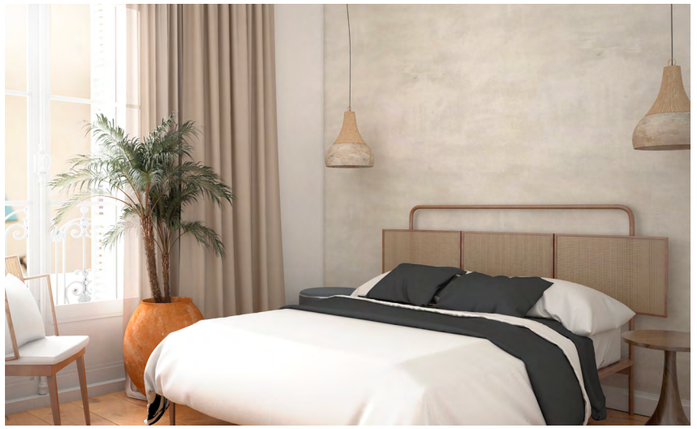
Ce programme est régi par un contrat de promotion immobilière, liant le promoteur et le maître d'ouvrage, lui offrant ainsi une garantie de bonne exécution. Cette garantie obligatoire permet à l'acquéreur, en cas de défaillance du promoteur, qu'un tiers se substitue à lui pour assurer le financement nécessaire à l'achèvement du programme de construction sans dépassement de prix.

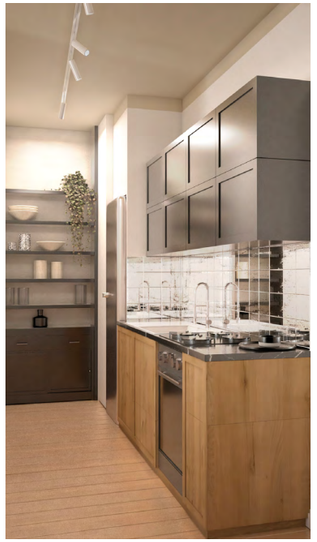
NOTRE TRAVAIL DE RESTAURATION

Datant du tout début du XX^{ème} siècle, l'immeuble du 14 rue Georges Brassens, accessible depuis la rue, occupe une parcelle de 220 mètres carrés et offre une cour intérieure. Réfection de la couverture, ravalement de façades, restauration intérieure, Angelys Group mettra tout en œuvre pour proposer une réhabilitation alliant un confort moderne haut de gamme et une conservation du cachet de l'ancien.

LE COIN TRAVAUX

- Remplacement des gouttières et des descentes d'eau fluviale en plastique par un matériel en zinc prépatiné.
- Raccord extérieur des velux en zinc prépatiné.
- Installation de tuiles neuves en canal et maintien de certaines tuiles vieillies en bon état, en couvert.
- Agrandissement des deux baies vitrées sur la façade arrière.
- Remise en état des menuiseries, volets et persiennes.
- Nettoyage et peinture des garde-corps.





LE COIN TECHNIQUE

TYPOLOGIE : **7 APPARTEMENTS (T1 OU T3), 1 GARAGE**
SURFACE : **DE 22,97 M² À 52,20 M²**

NIVEAUX : **R+2**

PRIX TRAVAUX **: À PARTIR DE 112 770 EUROS**
RAPPORT TRAVAUX **: 75 %**

DÉFISCALISATION
DÉFICIT FONCIER
PINEL RÉHABILITÉ OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE
30 MOIS APRÈS LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

En 20 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** en cours.

Structure indépendante, Angelys Group maîtrise l'ensemble du processus lié à un **investissement locatif**. De plus, à travers ses deux filiales, Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : **Monuments Historiques Angelys Group** intervient sur des bâtisses classées au registre des Monuments Historiques tandis que l'entité **Angelys Resort** se charge des acquéreurs tentés par l'hôtellerie.

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.

NOTRE PACK CONFIANCE

(Des garanties offertes par Angelys Group)

. Prix fixes et forfaitaires
. Garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)
. 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)

- **La location**
- **La gestion locative**
- **Loyers impayés, dégradation**
- **Vacance locative**

(Toutes ces prestations sont assurées par l'agence immobilière d'Angelys Group, Angelys l'immobilier.)

Document non contractuel - Illustrations non contractuelles - * temps donnés à titre indicatif selon conditions normales de circulation.

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