

PAU

2 RUE MONPEZAT

**Centre historique
L'écrin du château de Pau**

VOTRE PROJET

**Investissement locatif MALRAUX VIR
Acquisition d'une résidence
principale ou secondaire**

ANGELYS GROUP



*Pau est la plus belle vue de terre
du monde comme Naples est la
plus belle vue de mer.*

Alphonse de Lamartine
poète, 1838.



PAU, UN VÉRITABLE BALCON SUR LES PYRÉNÉES

.... De son économie

Économiquement, Pau est caractérisée comme une terre d'excellence dans les domaines des géosciences, de l'aéronautique, de l'agroalimentaire, de la chimie des matériaux ou de la filière équine. L'agglomération Pau Béarn Pyrénées est le berceau d'entreprises à dimension internationale. Le Centre de Recherche Total emploie à Pau plus de 2 500 personnes et y développe son supercalculateur (un des dix plus puissants au monde). Safran Helicopter Engines (leader mondial des turbines pour hélicoptères), la coopérative Euralis (leader européen en agroalimentaire), les Miels Michaud possèdent à Pau leur centre décisionnel. Les activités innovantes se développent au sein de la technopole Hélioparc en lien avec l'Université labellisée I-site. Le rayonnement économique se prolonge dans l'agglomération par un maillage important de zones d'activités.

.... De ses transports

L'offre de transports en commun est conséquente sur le territoire de Pau et son agglomération. Funiculaire pour relier la gare de Pau à la Place Royale, navette gratuite pour se déplacer dans le centre-ville, un réseau de transports adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'un important réseau de bus IDELIS permet de se déplacer très facilement dans la ville et ses environs.

.... De son enseignement

Selon le palmarès 2023 du Figaro, Pau se hisse une nouvelle fois en haut des classements pour la qualité de son cadre de vie, devenant la 1^{ère} place des villes étudiantes. La ville propose de nombreux cursus. Elle est composée d'une université « l'Université de Pau et des Pays de l'Adour » (UPPA) qui propose une centaine de diplômes en gestion, économie, droit, sport, lettres, langues, sciences humaines, sciences et technologie, en formation initiale, continue, professionnelle ou en alternance.

.... De sa culture

A Pau, la richesse et la variété de l'offre culturelle est très impressionnante. Danse, théâtre, musées, expositions ou encore concerts, la ville est réputée pour son dynamisme et sa grande ouverture sur la culture pour tous. La ville de Pau se caractérise par la pluralité de ses musées qui sont autant d'invitation à la (re)découverte des différents styles artistiques. On note par exemple : le Musée des Beaux-Arts, le Musée Bernadotte, le Musée National du Château de Pau, le Bel Ordinaire ou encore les médiathèques. Le Musée des Beaux-Arts ce sont des expositions remarquables et une large ouverture vers l'extérieur par des activités accessibles et adaptées à tous: visites commentées, ateliers, rencontres, théâtre, concerts.



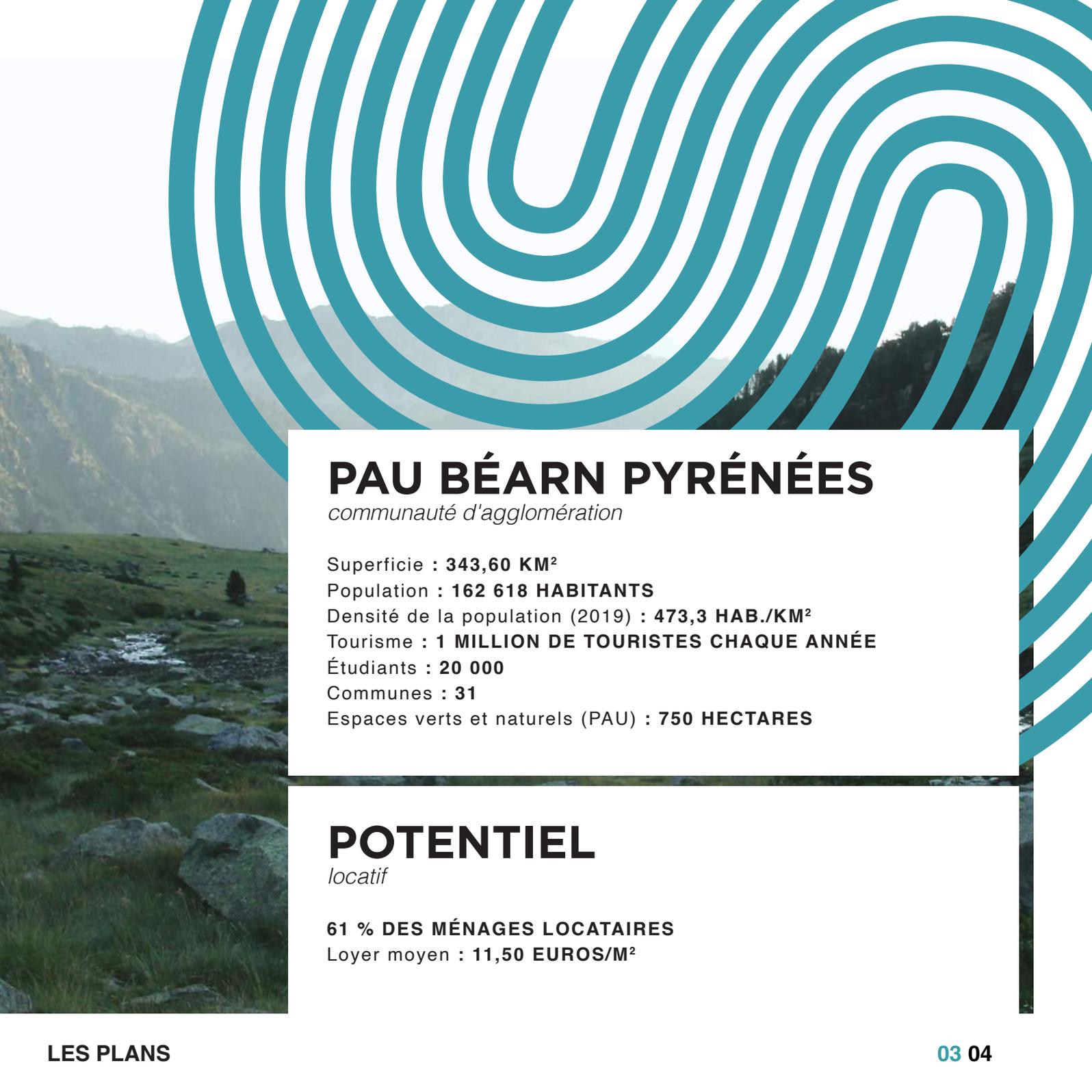
ANGELYS GROUP

LA VILLE

LE QUARTIER

LE PROJET





PAU BÉARN PYRÉNÉES

communauté d'agglomération

Superficie : **343,60 KM²**

Population : **162 618 HABITANTS**

Densité de la population (2019) : **473,3 HAB./KM²**

Tourisme : **1 MILLION DE TOURISTES CHAQUE ANNÉE**

Étudiants : **20 000**

Communes : **31**

Espaces verts et naturels (PAU) : **750 HECTARES**

POTENTIEL

locatif

61 % DES MÉNAGES LOCATAIRES

Loyer moyen : **11,50 EUROS/M²**



LES GRANDS AXES

Pau, un véritable balcon sur les Pyrénées.

Capitale du Béarn, Pau est une ville de près de 80 000 habitants située dans l'extrême Sud-Ouest de la France, dans le département des Pyrénées Atlantiques, en Nouvelle Aquitaine.

Blottie dans un écrin de verdure, à 30 minutes de l'Espagne, au pied des Pyrénées et à quelques encablures de l'océan Atlantique, Pau jouit d'un climat particulièrement agréable toute l'année. D'ailleurs, depuis des décennies, le tourisme constitue l'un des moteurs de développement de la capitale béarnaise.

La ville a su préserver son riche patrimoine et entretenir ses nombreux espaces verts qui s'étendent sur plus de 750 ha. Déclinés en jardins et parcs publics, ces espaces foisonnent de plantes exotiques et rares telles que les palmiers de Chine, les séquoias et les magnolias, entre autres.

La ville de Pau est labélisée « 4 Fleurs » pour son paysage naturel si exceptionnel. Il s'agit également d'une destination d'affaires importante qui dispose de nombreuses infrastructures

modernes ainsi que de grandes universités.

A l'instar de ses équipements sportifs, du Grand Prix Automobile 3000 qui réunit des entités internationales et de ses casinos prestigieux, Pau est une destination hippique qui attire la jetset. A ce titre, Pau met également en avant sa gastronomie atypique. Elle porte fièrement l'attribution de capitale culturelle et administrative du Béarn.

Le Boulevard des Pyrénées fait partie des lieux incontournables à Pau. Il se situe en plein cœur de la ville et offre une vue imprenable sur les sommets verdoyants ou couverts d'un manteau blanc des Pyrénées. Ce balcon panoramique s'étend sur presque 2 km sur la rive droite du gave de Pau. Le long de la promenade, on peut admirer l'Horizon palois qui comprend 17 sites naturels protégés.

Enfin, le château de Pau, monument historique emblématique de la ville, est une marque forte du passé historique de Pau qui a vu naître, en 1553, Henri IV, roi de France et de Navarre.





LE QUARTIER

LA VILLE

LE QUARTIER

LE PROJET

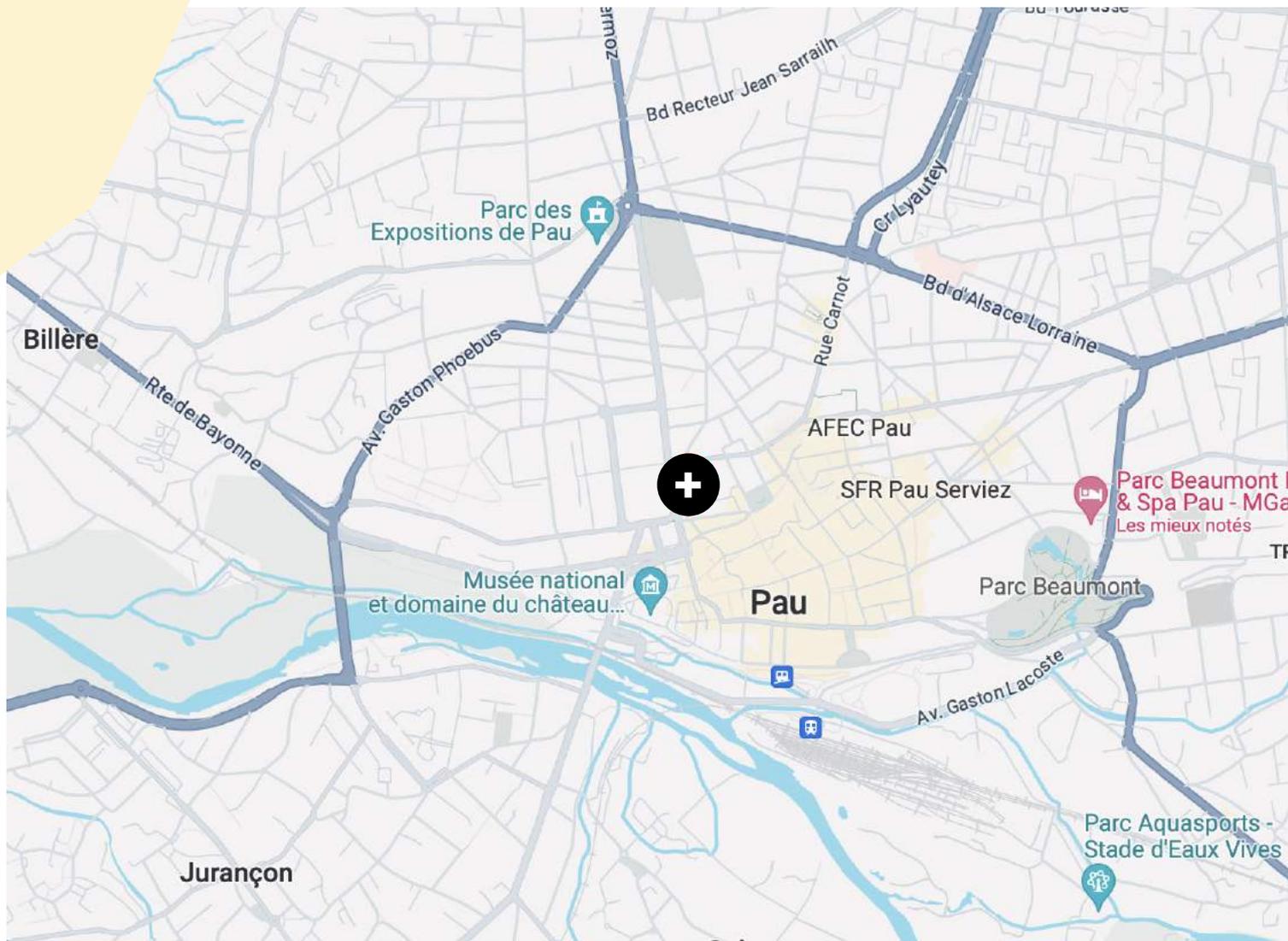


Le centre historique, un voyage à travers les âges et les époques

La promenade va du parc Beaumont jusqu'au château de Pau et remonte rue Nogué. Le cœur historique comporte des points stratégiques et immanquables comme la statue d'Henri IV, place Royale, face au kiosque à musique ou encore ses flamboyants jardins Renaissance. A proximité de ces lieux d'exception, une pléiade de commerçants dans des petites rues pavées autour de trois secteurs : la place de la Fontaine Alfred de Vigny, les abords du parlement de Navarre et ceux qui jouxtent le château – antiquaires, magasins et bien sûr de nombreux restaurants. Le musée des Beaux-Arts et celui de Bernadotte marquent les lieux et l'hôtel Gassion attire le regard. Des maisons à colombages et d'imposantes portes en bois conservent leur lustre ancien dans les rues attenantes. Les flèches de l'église Saint-Martin (datant de 1860) font un pendant à la tour du Parlement de Navarre (ancien clocher d'une église plus ancienne). Le quartier historique est un voyage à travers les âges et les époques, chaque élément de l'architecture portant une marque du passage de l'histoire et ce jusqu'aux Halles.

C'EST TOUT PRÈS ...

cliquez sur  pour accéder au plan interactif



À 200 m

Station de bus

À 500 m

Musée du château de Pau

À 650 m

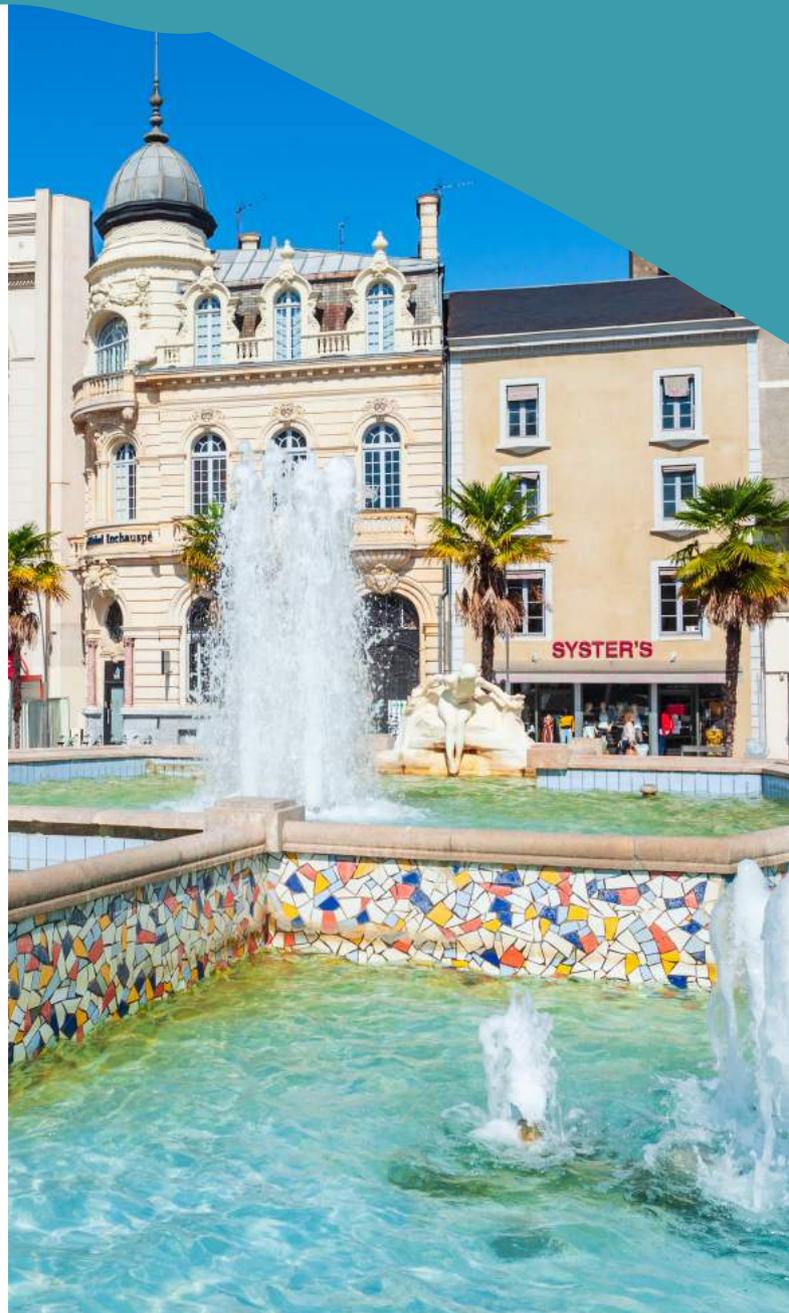
Place Clemenceau

À 1 km

Gare de Pau

À 1,5 km

Parc Beaumont



SOUS L'ANGLE FISCAL

MALRAUX

- Loi votée en 1962
- Objectif : faciliter la restauration des centres historiques français
- 30 % de réduction d'impôts sur le montant des travaux engagés, hors plafonnement des niches fiscales
- Montant des travaux plafonnés à 400 000 euros sur une période de 4 ans (Date du PC faisant foi)

VIR - VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

La loi VIR régit l'investissement 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 de la plus value est assise sur le prix d'acquisition total (Foncier+Travaux) en regard du prix de vente. Cette différence est alors soumise au barème fiscal des plus values, dégressif en fonction du nombre d'années.





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.**

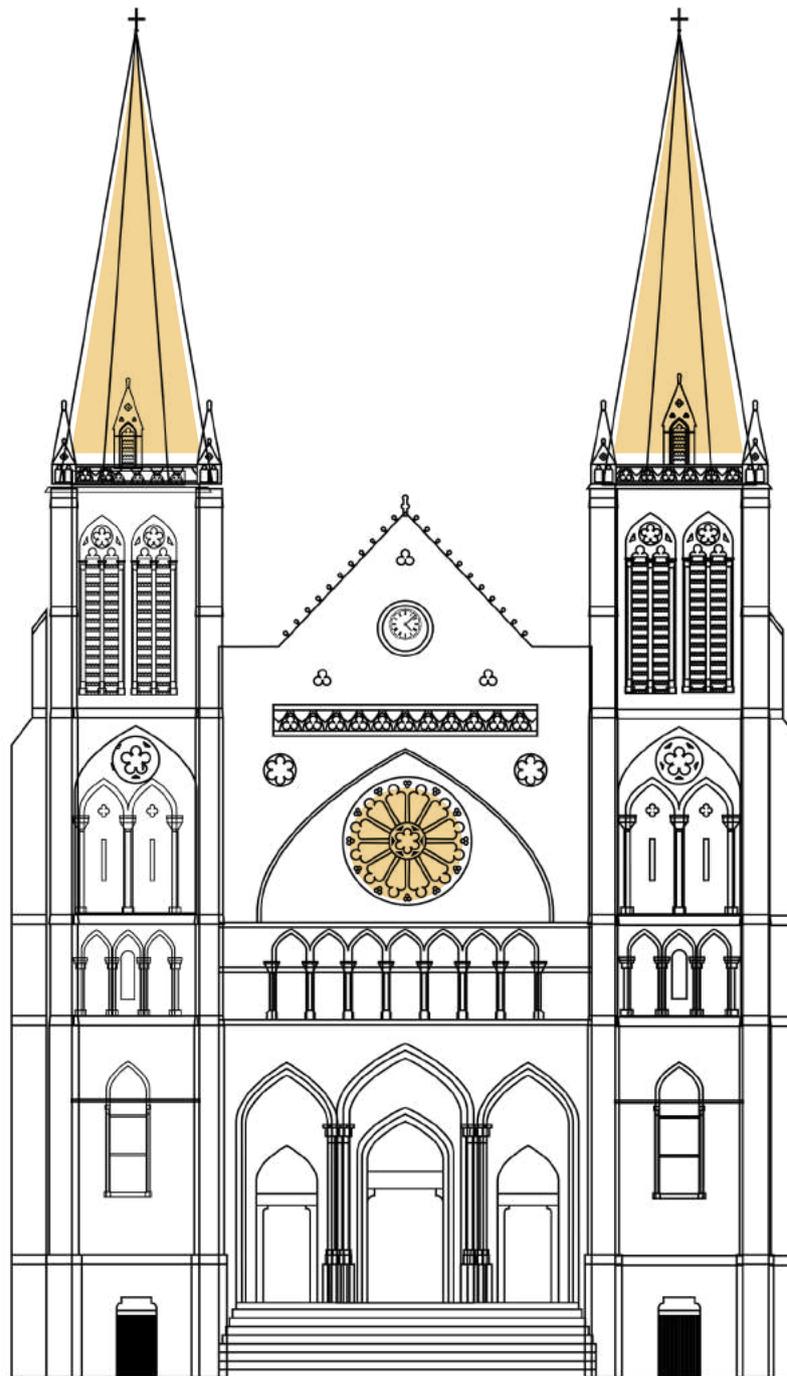
Nos pré-études permettent de valider des choix énergétiques au regard de l'arrêté du 03 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

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

LE PROJET

NOTRE OPÉRATION

S'élevant sur deux étages, localisée dans le cœur historique de la ville (plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville), la bâtisse offrira 4 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.



ANGELYS GROUP

LA VILLE

LE QUARTIER

LE PROJET

LE COIN TECHNIQUE

Typologie : 4 appartements

Surface : de 40,40 m² à 59,50 m²

Niveaux : R+2

Prix total : à partir de 246 000 euros

Rapport travaux : 75 %

Fiscalité : MALRAUX - VIR

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

LE COIN TRAVAUX

- Nettoyage de la couverture en tuiles plates
- Façades entièrement restaurées
- Restauration des menuiseries à l'identique des menuiseries conservées – bois à petit bois – Double vitrage
- Isolation phonique par laine minérale
- Mise aux normes de l'installation électrique
- Aménagement de cuisines contemporaines
- Projet architectural soigné et spécifique pour la décoration des halls d'entrée, des paliers et des circulations communes
- De manière générale les parties privatives des logements et les parties communes de l'immeuble sont rénovées



PROJECTIONS

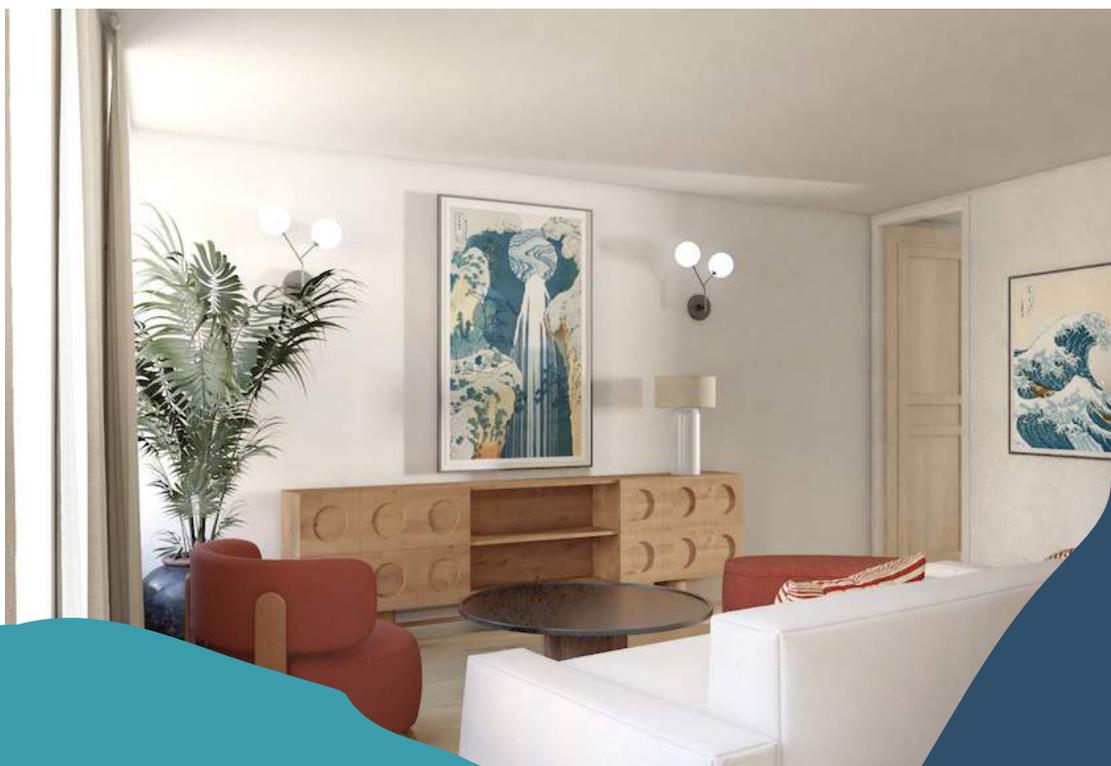


ANGELYS GROUP

LA VILLE

LE QUARTIER

LE PROJET

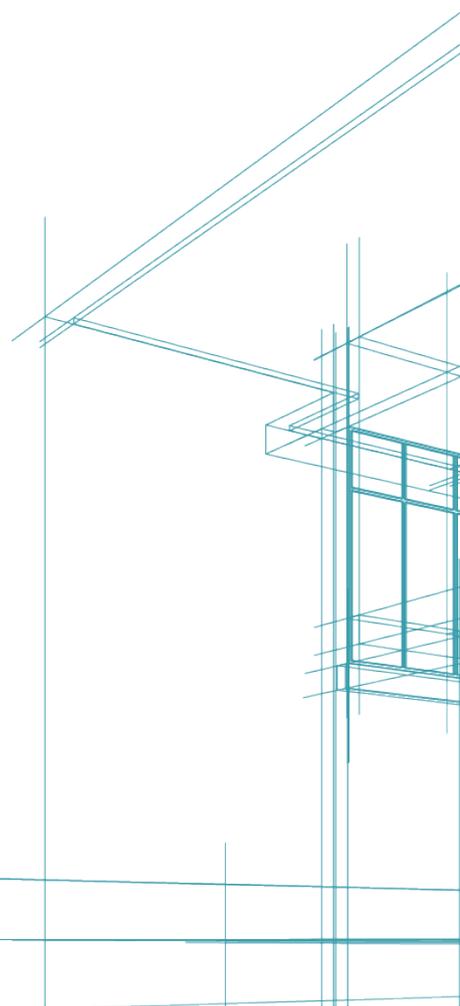


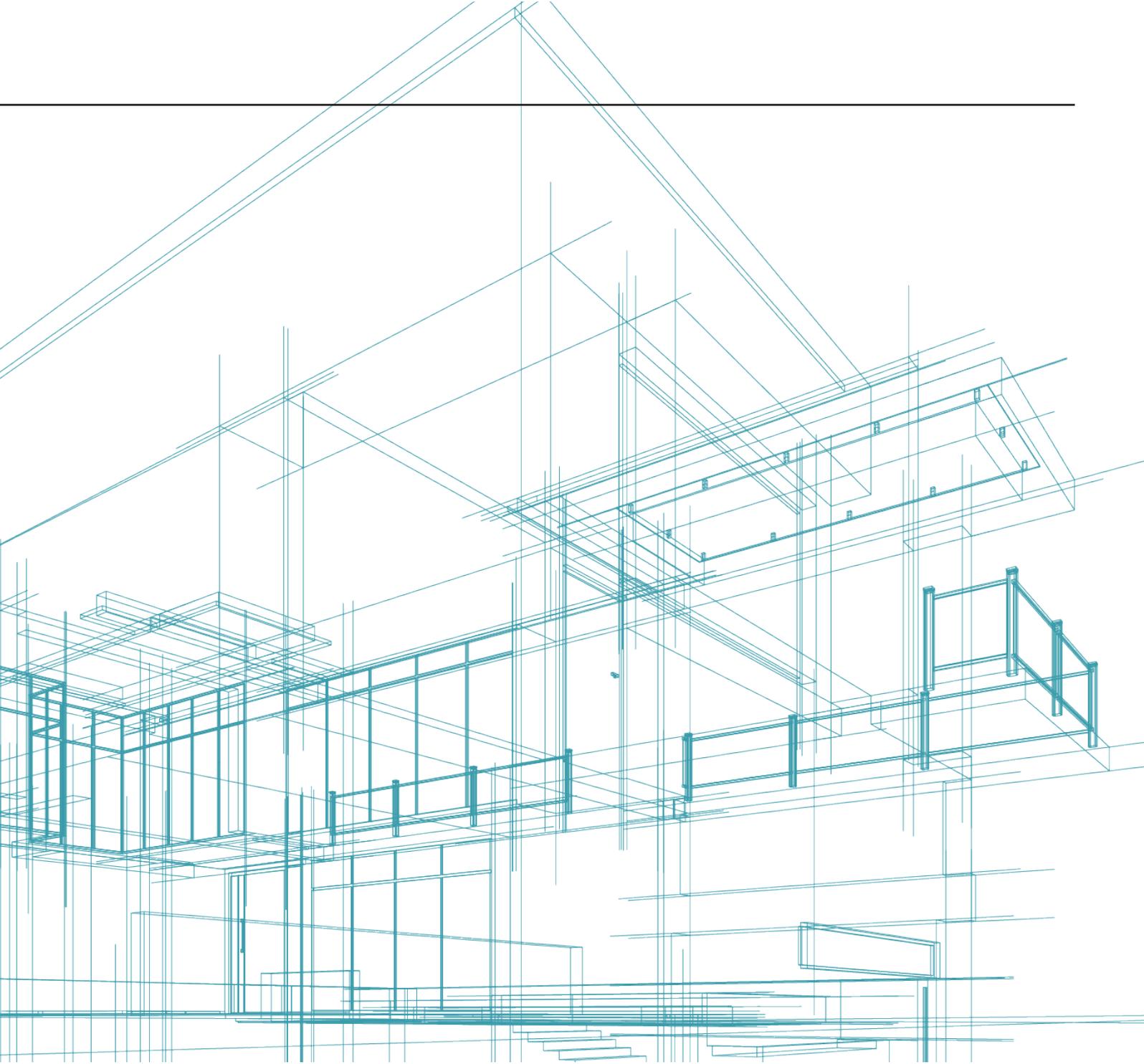
LES PLANS

RDC

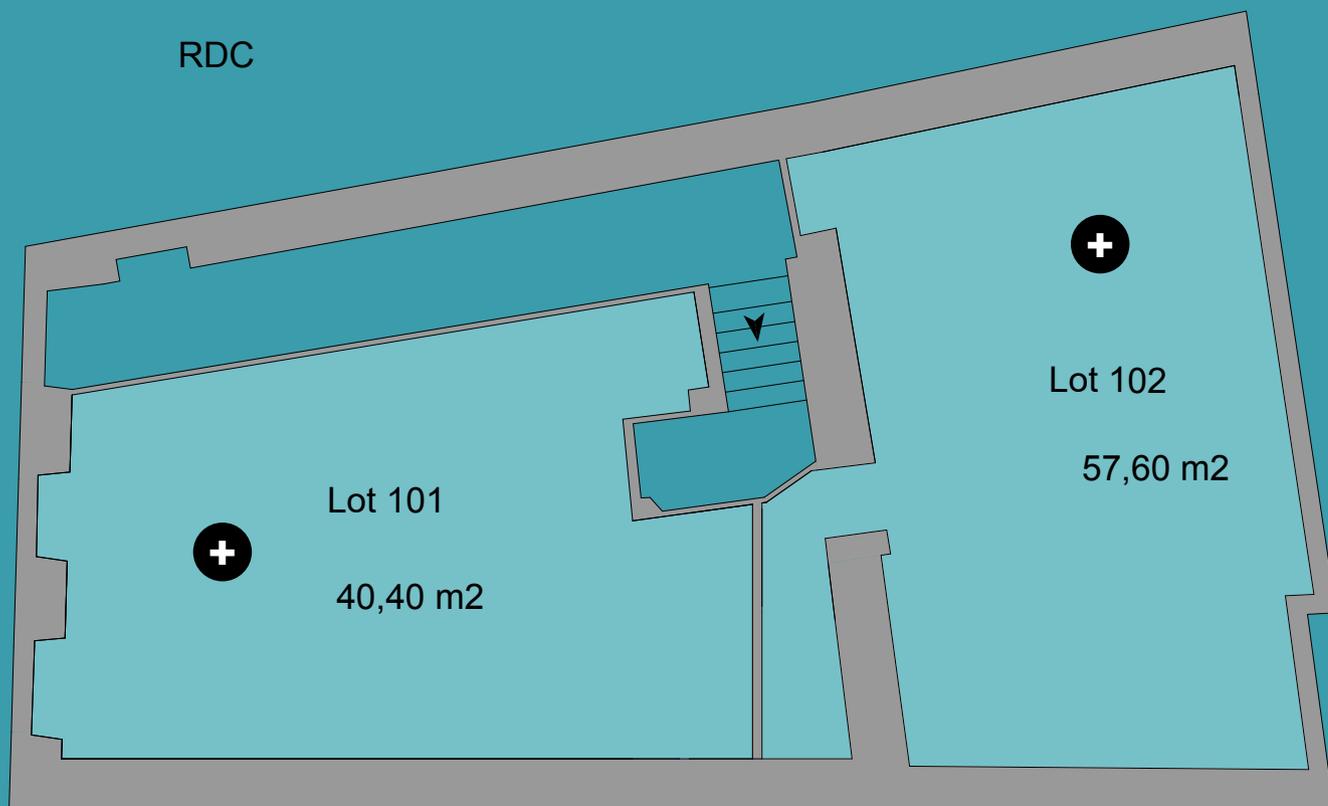
Niveau R+1

Niveau R+2



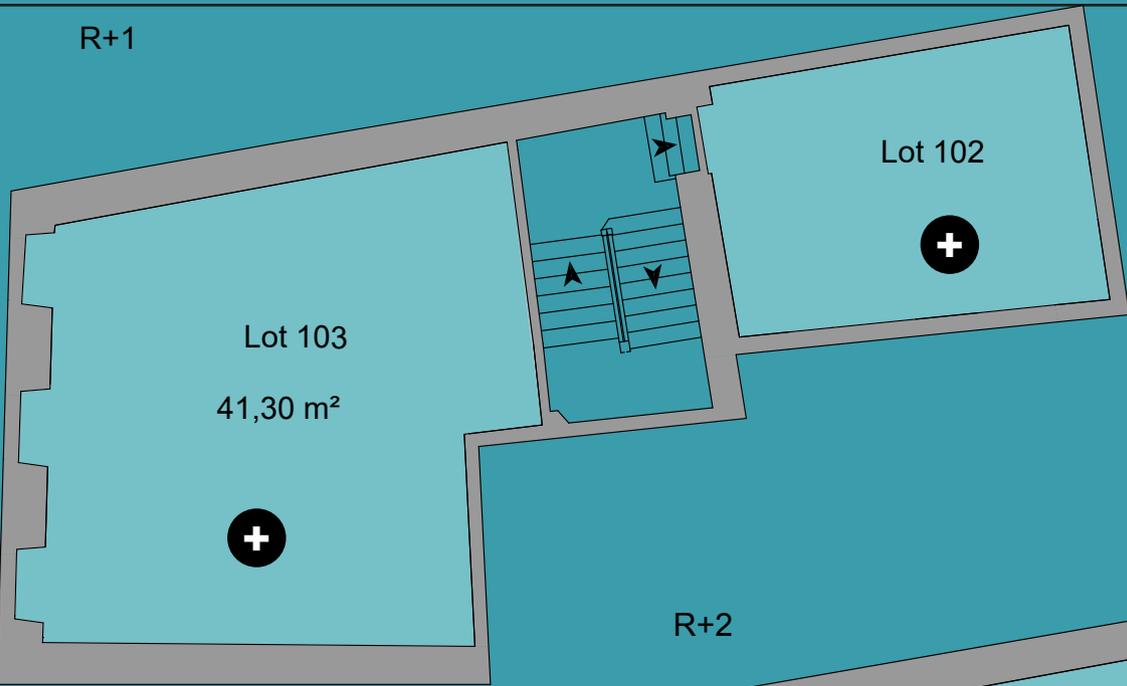


LES PLANS

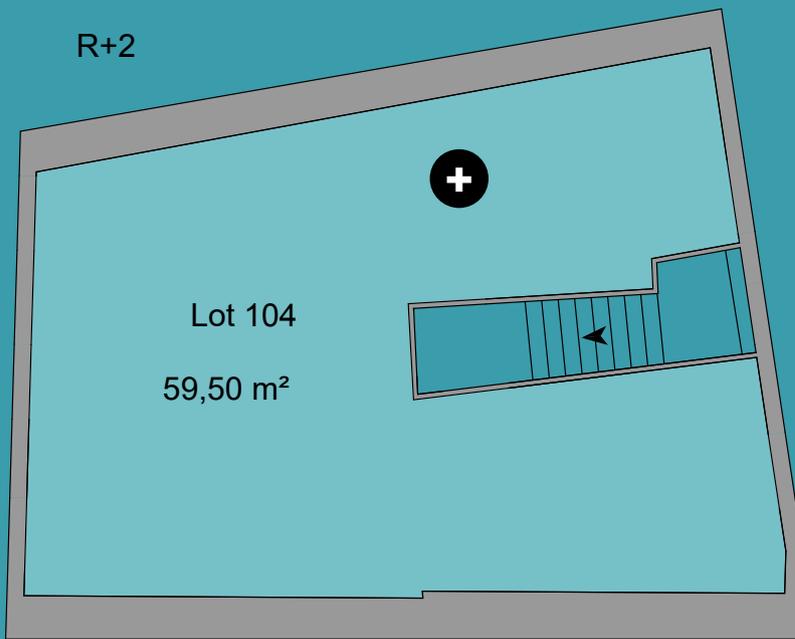


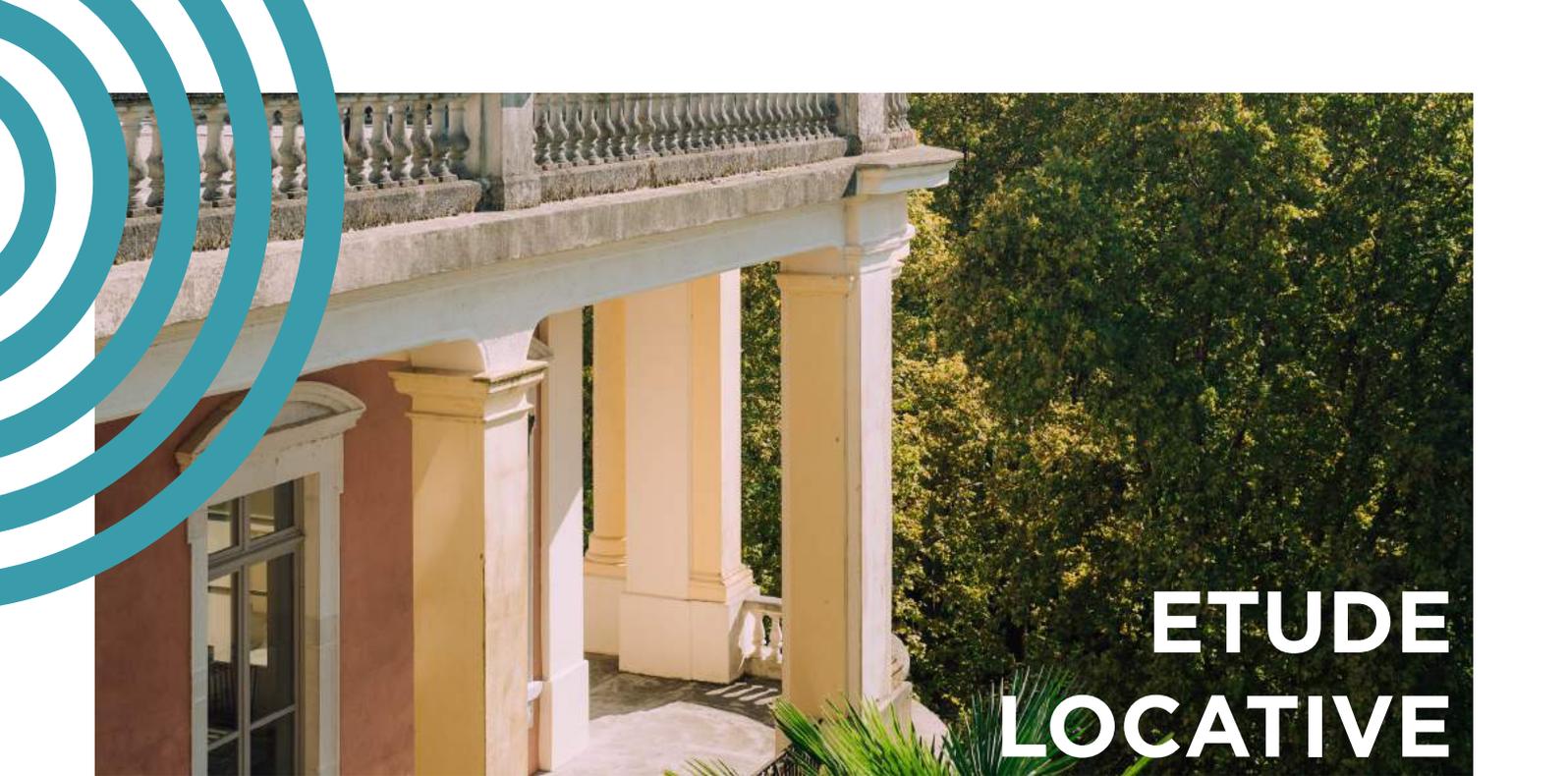
cliquez sur  pour accéder aux plans détaillés

R+1



R+2





ETUDE LOCATIVE

Lot 101

Type T2

Etage RDC

Surface (m²) 40,40 m²

Estimation locative

525,00 € (*mensuelle hors charges, sans stationnement*)

Lot 102

Type T2 D

Etage RDC / +1

Surface (m²) 57,60 m²

Estimation locative

750,00 € (*mensuelle hors charges, sans stationnement*)

Lot 103

Type T2

Etage R+1

Surface (m²) 41,30 m²

Plafond loyer mensuel

550,00 € (*mensuelle hors charges, sans stationnement*)

Lot 104

Type T3

Etage R+2

Surface (m²) 59,50 m²

Plafond loyer mensuel

770,00 € (*mensuelle hors charges, sans stationnement*)







ANGELYS GROUP

Avec plus de 20 ans d'expérience, 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.

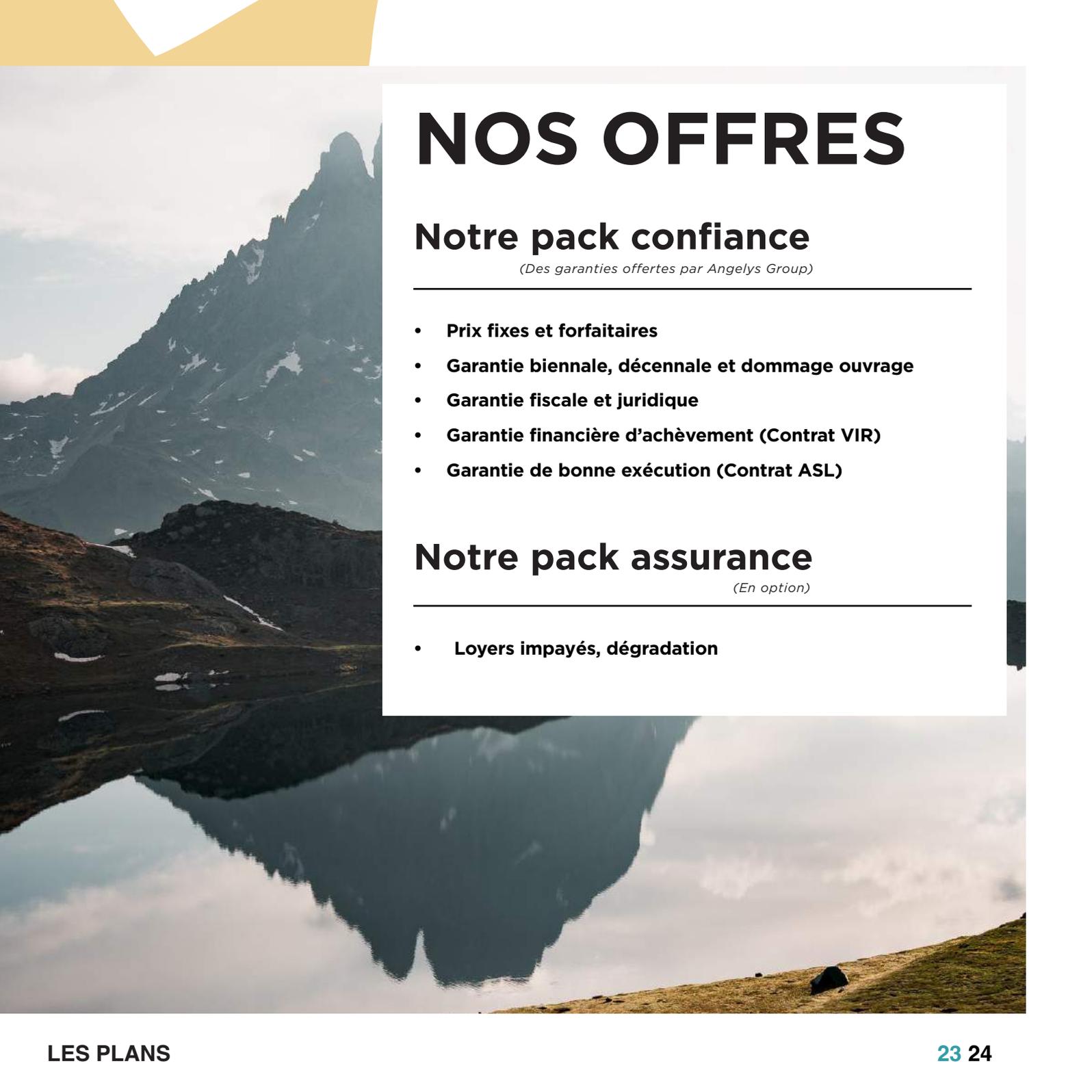
Angelys Group se caractérise aussi par son attachement aux principes du développement durable mettant tout en œuvre pour améliorer la qualité de l'habitat et pour optimiser la gestion des déchets et les consommations énergétiques.

ANGELYS GROUP

LA VILLE

LE QUARTIER

LE PROJET

A scenic mountain landscape with a lake reflecting the peaks. The sky is overcast, and the mountains are rugged with some snow patches. The lake is calm, creating a clear reflection of the surrounding environment.

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 financière d'achèvement (Contrat VIR)**
- **Garantie de bonne exécution (Contrat ASL)**

Notre pack assurance

(En option)

- **Loyers impayés, dégradation**

NOS RÉALISATIONS



cliquez sur  pour visiter notre book



ANGELYS GROUP



**379 CHEMIN DE CABESTANY
À BOMPAS
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**

