

# ANGELYS GROUP



## **AIX-EN-PROVENCE**

---

**11 RUE MONTMAJOUR**

QUARTIER DES FACULTÉS

DÉFICIT FONCIER - LMNP



## À MI-CHEMIN ENTRE FRANCE ET ITALIE

Touristique, étudiante et surtout séduisante, la sous-préfecture des Bouches-du-Rhône reste une valeur sûre en ce qui concerne l'investissement immobilier. Révélée à l'époque romaine, la ville s'est forgée au fil des siècles, un patrimoine étoffé.

Rares sont les territoires pouvant se targuer de posséder en leur sein autant d'atouts qu'Aix-en-Provence. En effet, malgré sa modeste taille, la ville rayonne sur bien des points. Outre son patrimoine architectural mondialement reconnu, la ville s'illustre sur les plans culturels, technologiques et universitaires.

Facile d'accès, elle n'est qu'à quarante minutes des calanques de la Côte Bleue et à environ deux heures et demie des stations de ski de Serre Chevalier et de Pra-Loup. Elle est très bien desservie, que ce soit en avion, par l'aéroport de Marseille-Provence, à Marignane, où en train, puisqu'elle ne se situe qu'à trois d'heures en TGV de Paris.





## **i** INFORMATIONS

### GÉOGRAPHIE, DÉMOGRAPHIE ET ÉCONOMIE

#### GÉOGRAPHIE

- Aix-en-Provence est localisée entre le massif de la Sainte-Victoire à l'Est et la chaîne de la Trévaresse à l'Ouest dans une cuvette formée par les rivières de l'Arc et de la Torse, à 26 km de Marseille
- Avec 18 608 hectares, elle est la 11ème commune la plus vaste de France métropolitaine mais elle est avec 143 866 habitants, dont 40 000 étudiants, relativement préservée des nuisances des grandes métropoles. La ville n'est d'ailleurs pas organisée sur le plan administratif en arrondissements mais en cantons, au nombre de deux, qui englobent un certain nombre de villages alentours.

#### DÉMOGRAPHIE

- 143 866 habitants à Aix-en-Provence en 2019
- La population d'Aix-en-Provence est donc en hausse. C'est une population qui rajeunit fortement avec un indice de vieillissement de 1 personne de 65 ans ou plus pour 87.5 habitants de moins de 20 ans
- La tranche d'âge la plus importante d'Aix-en-Provence est la tranche des 20 à 24 ans avec 8 705 femmes et 7 436 hommes pour un total de 16 141 personnes, soit 11% de la population.

#### ÉCONOMIE

- L'environnement économique du Pays d'Aix-en-Provence se caractérise par un tissu économique dense composé de grands donneurs d'ordre et de très nombreuses PME-PMI performantes, le plus souvent à forte valeur ajoutée dans les secteurs de pointe qui constituent aujourd'hui ses grands pôles de compétitivité
- Historiquement, les principaux secteurs d'activité du Pays d'Aix sont :
  - Le Nucléaire et le développement de nouvelles énergies
  - L'Aéronautique avec AIRBUS HELICOPTERS
  - Le Numérique avec le label French Tech et les Tech Champions tels que Voyage Privé
  - L'Agroalimentaire avec notamment l'utilisation de produits méditerranéens aux qualités nutritionnelles reconnues à l'international
  - La Logistique et le Transport qui offrent au tissu économique l'ensemble des services nécessaires
  - La Cosmétique / Santé avec NAOS et bien sûr Les Thermes Sextius d'Aix-en-Provence.





## LOCALISATION

### 11 RUE MONTMAJOUR

La rue Montmajour est située en plein cœur du complexe universitaire d'Aix-en-Provence

- Faculté des arts, lettres, langues, et sciences humaines
- 1ère Université de France en nombre d'étudiants
- 76 000 étudiants au total
- 36 000 étudiants à Aix-en-Provence
- 25% des habitants sont des étudiants



## COMMODITÉS

### À PROXIMITÉ

- Proche de toutes les commodités (restaurants, épiceries, commerces de proximité et facultés), la rue est également très bien desservie par 5 lignes de bus
- À 2km de la Mairie
- À 1,3 Km de la gare SNCF
- À 1 km du Parc Jourdan
- À 800 m de la Bibliothèque Montperrin
- À 800 m de la sous-préfecture
- À 2 min à pied des facultés





## OPÉRATION

### 11 RUE MONTMAJOUR

L'opération « 11 Rue Montmajour », située dans la ville d'Aix-en-Provence, est composée de 12 logements de type appartement, stationnement et local commercial répartis du studio au T3 et destinés aux différents projets : résidence principale, résidence secondaire et investissement locatif.



## À NOTER

L'opération est éligible au dispositif Déficit Foncier pendant la durée des travaux ou LMNP.



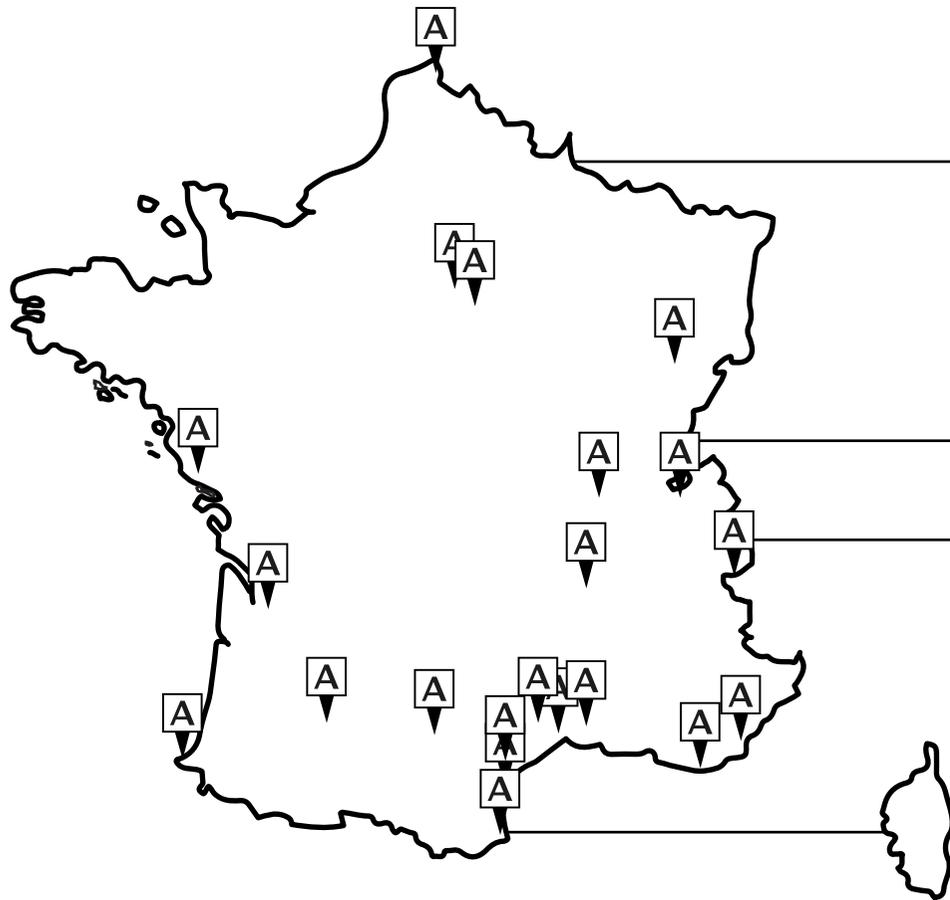
## NOS ATOUTS

- Une situation idéale
- Logements lumineux
- Places de parking
- Prestations de qualité
- Balcons
- Vue dégagée
- Proche toutes les commodités
- Quartier universitaire arts, lettres, langues et sciences humaines
- Idéal à la location nue ou meublée



## FICHE TECHNIQUE

- **Typologie** : 12 lots dont 1 local commercial du studio au T3
- **Surfaces** : de 16,50 m<sup>2</sup> à 95,50 m<sup>2</sup>
- **Niveaux** : R+2
- **Annexes** : Terrasses et parkings
- **Prix travaux** à partir de 66 478 €
- **Eligibilité** : Déficit Foncier pendant la durée des travaux ou LMNP
- **Livraison prévisionnelle** : 24 mois après la déclaration d'ouverture de chantier



### NOTRE PACK CONFIANCE

*(Des garanties offertes par Angelys Group)*

- Prix fixes et forfaitaires
- La garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)
- Garantie biennale, décennale, et dommage ouvrage
- Garantie fiscale et juridique
- Garantie de 1ère mise en location (carence locative)

### 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.)*

# 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 - WWW.ANGELYS-GROUP.COM