CHARLEVILLE

mezières

23 RUE MONGE
4-6 RUE DES ÉTUVES

VOTRE PROJET

INVESTISSEMENT LOCATIF
ACQUISITION D'UNE
RESIDENCE PRINCIPALE
OU SECONDAIRE

MALRAUX - VIR

ANGELYS GROUP

UN PEU D'HISTOIRE

La ville est peut-être mieux connue comme la ville natale d'Arthur Rimbaud, l'un des plus grands poètes français. Rimbaud est né à Mézières en 1854 et sa jeunesse dans la région a profondément influencé son écriture.

CHARLEVILLE

UN CARREFOUR DE DYNAMISME ET D'INNOVATION

.... De son économie

La ville se distingue par sa démarche économique avant-gardiste, embrassant des initiatives telles que Hacktiv'Ardenne et fournissant un accompagnement sur mesure adapté aux différentes phases de vie des entreprises. La ville propose une gamme de services diversifiés, y compris des incubateurs d'affaires et des solutions novatrices. Le tissu économique de Charleville-Mézières est riche et diversifié, comprenant des secteurs clés comme l'industrie, l'agriculture, l'éducation et la recherche. Dans un effort constant d'innovation et de diversification de son économie, la ville met également l'accent sur la valorisation de ses atouts culturels et touristiques. Cette stratégie vise non seulement à dynamiser l'économie locale, mais aussi à renforcer son attractivité et son développement durable sur le long terme.

.... De ses transports

La ville a réalisé des avancées significatives dans l'amélioration de la mobilité, notamment la promotion de la mobilité électrique, des transports en commun, de l'opération Agglo Vélo et des services de vélos électriques en libre-service, améliorant ainsi l'accessibilité et l'éco-responsabilité de la ville.

.... De son enseignement

Charleville-Mézières se démarque dans le domaine de l'enseignement supérieur en proposant une gamme étendue de formations universitaires. Cette offre éducative couvre des domaines variés tels que l'informatique, le génie électrique et la gestion. En outre, l'Université de Reims Champagne-Ardenne, en établissant des antennes et proposant diverses formations dans la région, facilite l'accès à l'enseignement supérieur pour les étudiants locaux. Cette proximité permet aux étudiants de poursuivre des études avancées sans avoir à s'éloigner de leur milieu familial et social.

.... De sa culture

Charleville-Mézières possède une scène culturelle riche, avec des éléments tels que l'héritage d'Arthur Rimbaud, le festival Cabaret Vert, le Château fort de Sedan, divers événements musicaux et de danse, le Festival mondial des théâtres de marionnettes, des médiathèques et le Musée de l'Ardenne. Cette offre culturelle diverse reflète l'engagement de la ville en faveur de la promotion des arts et de la culture.

CHARLEVILLE MEZIERES
métropole chiffrée

Superficie : **31,44 KM²**
Population : **459 533 HABITANTS**
Densité de la population (2020) : **57 758 HAB./KM²**
Tourisme : **140 000 NUITÉES EN MOYENNE/AN**
Étudiants : **2312 ÉTUDIANTS**
Communes : **8**

POTENTIEL
locatif

65 % DES MÉNAGES LOCATAIRES
Rendement locatif : **8,24 %**
Loyer moyen : **9 EUROS/M²**

LES GRANDS AXES

CHARLEVILLE-MEZIÈRES

Charleville-Mézières, une ville emblématique située dans le nord-est de la France, est le chef-lieu du département des Ardennes. Fondée en 1606, elle est célèbre pour son riche patrimoine architectural, notamment la place Ducale, qui évoque la magnificence de la Renaissance. Cette ville est également renommée pour son lien avec le poète Arthur Rimbaud, l'un de ses résidents les plus célèbres.

Outre son héritage culturel et littéraire, Charleville-Mézières est remarquable pour sa proximité stratégique avec la Belgique et le Luxembourg. Cette localisation en fait un carrefour important pour les échanges économiques et culturels dans la région. Les grands axes routiers et ferroviaires jouent un rôle clé dans la connectivité de la ville. Les principales autoroutes et routes nationales qui traversent ou sont à proximité de la ville assurent un accès facile à des villes majeures telles que Reims, Lille, et Paris, ainsi qu'aux pays voisins.

LE QUARTIER

Le quartier situé entre la rue Monge et la rue des Étuves est un secteur caractéristique de la ville, reflétant son charme et son histoire. Elle est bordée de bâtiments historiques qui témoignent du riche passé de la ville. Les façades variées des immeubles, allant du style classique au moderne, offrent un aperçu de l'évolution architecturale de la ville à travers les siècles.

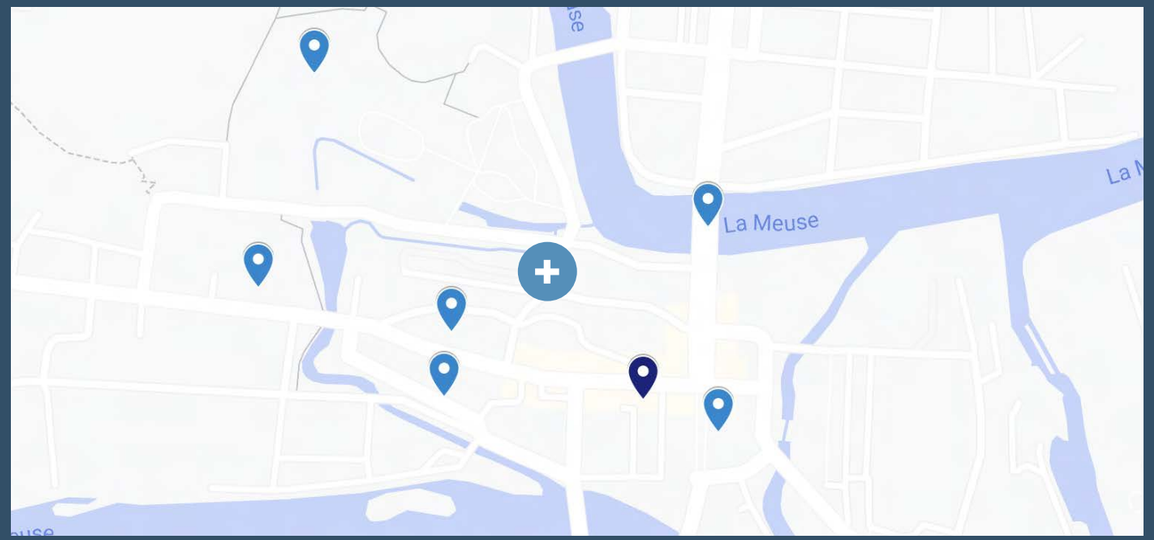
La rue des Étuves, quant à elle, possède un charme particulier avec ses petites boutiques, ses cafés et restaurants. Cette rue est un lieu de rencontre populaire pour les habitants et les visiteurs, offrant une ambiance conviviale et accueillante.

Le quartier est également connu pour ses petites places et ses ruelles étroites, où l'on peut découvrir des ateliers d'artisans, des galeries d'art et des commerces de proximité.

En se promenant, on peut ressentir l'histoire vivante de Charleville-Mézières. Les bâtiments historiques côtoient des espaces rénovés, créant un mélange harmonieux du passé et du présent. Ce quartier est un témoignage de la manière dont la ville a su préserver son héritage tout en s'adaptant aux exigences modernes.

C'EST TOUT PRÈS ...

Niché dans un quartier à la fois vivant et chargé d'histoire, cet ensemble se distingue par son emplacement stratégique et sa proximité avec des points d'intérêt majeurs de la ville. Cette adresse incarne un mélange harmonieux entre le charme du passé et le dynamisme urbain actuel, faisant de ce lieu un point d'intérêt notable pour les résidents et les visiteurs.



À 100 M
De l'Hôtel de Ville

À 500 M
Du lycée général Monge

À 500 M
Du collège Notre Dame

À 1 KM
De la gare

À 5 KM
Du Centre Hospitalier Belair

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 - VIR

- 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 réglemente 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.

LE PROJET

NOTRE OPÉRATION

Le projet, situé dans un secteur soumis au plan de sauvegarde et de mise en valeur, se concentre sur la restauration immobilière sans altérer la volumétrie globale du bâtiment ni la topographie du terrain. Il prévoit l'aménagement de 9 logements, un local commercial, ainsi que des espaces dédiés aux vélos et aux poubelles. Conformément au plan de sauvegarde, aucune modification ne sera apportée aux éléments intérieurs de second œuvre de valeur patrimoniale. Les trémies existantes et leurs escaliers seront conservés.

LE COIN TECHNIQUE

- **Typologie :** 1 commerce et 9 appartements
- **Surface commerce :** 53m2
- **Surface logements :** de 15,90m2 à 30,20m2
- **Niveaux :** R+4
- **Prix total :** à partir de 105 000 euros TTC
- **Rapport travaux :** 80 %
- **Défiscalisation : Malraux - VIR**
- **Livraison :** 30 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier

LE COIN TRAVAUX

- Les deux escaliers existants seront restaurés et les éléments endommagés seront remplacés à l'identique.
- Réfection de la charpente.
- Toutes les menuiseries seront remplacées par des menuiseries inspirées des modèles d'origine
- nettoyage de la façade
- Les garde-corps et mains courantes au R+3 seront restaurés. Les garde-corps au R+2 et R+3 seront fabriqués à l'identique pour assurer l'harmonie de la façade.

LES PLANS

Caves

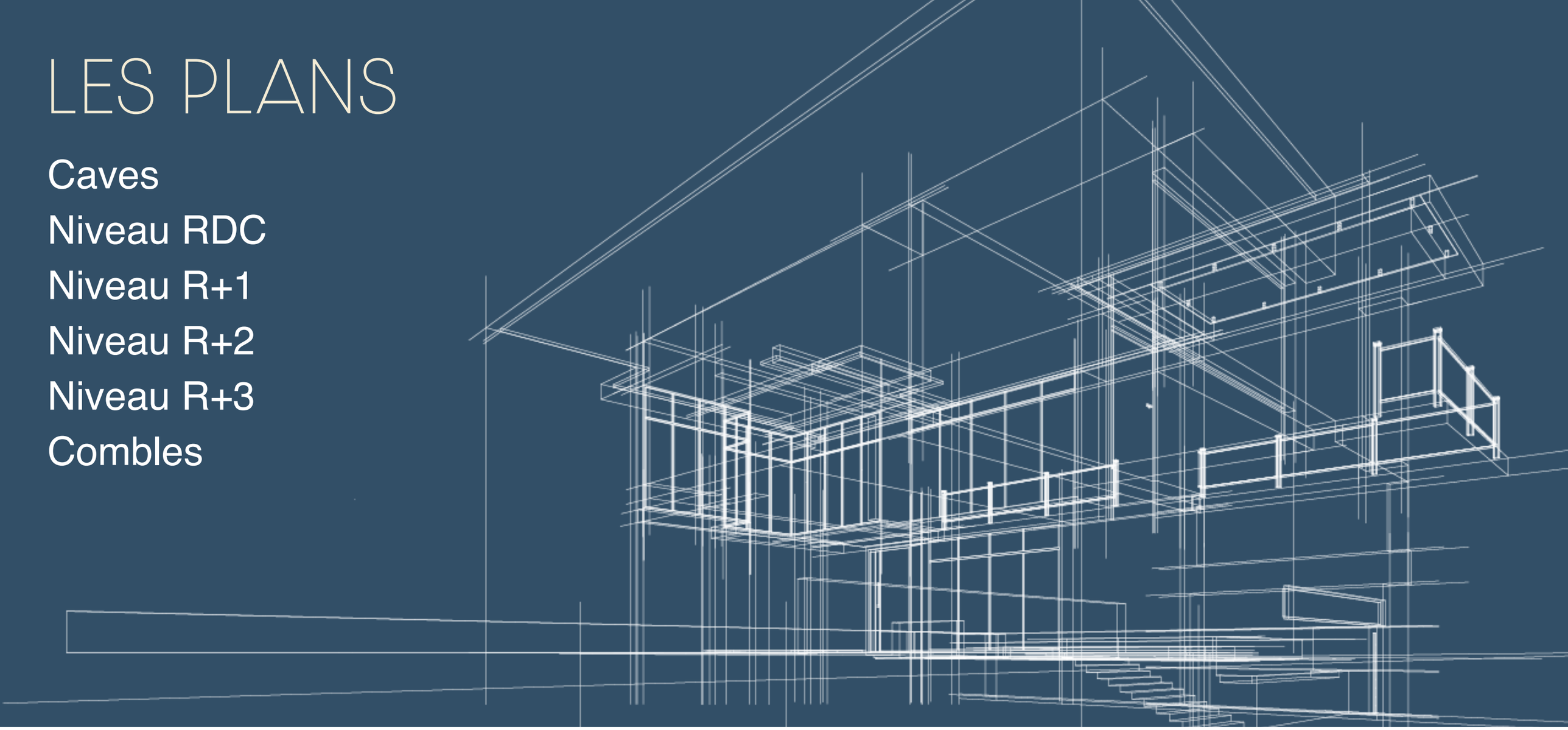
Niveau RDC

Niveau R+1

Niveau R+2

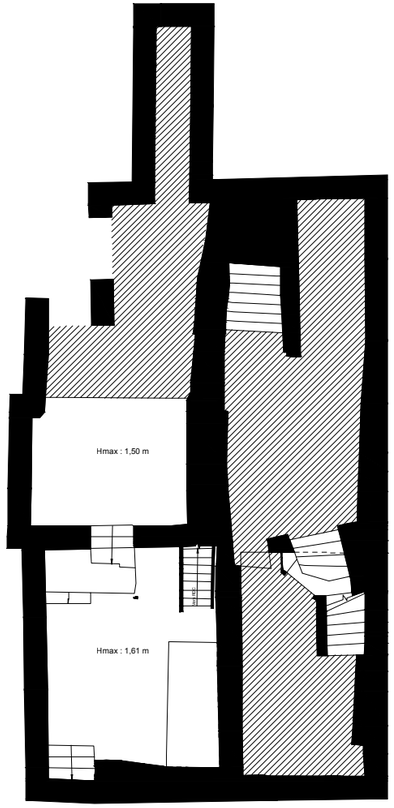
Niveau R+3

Combles



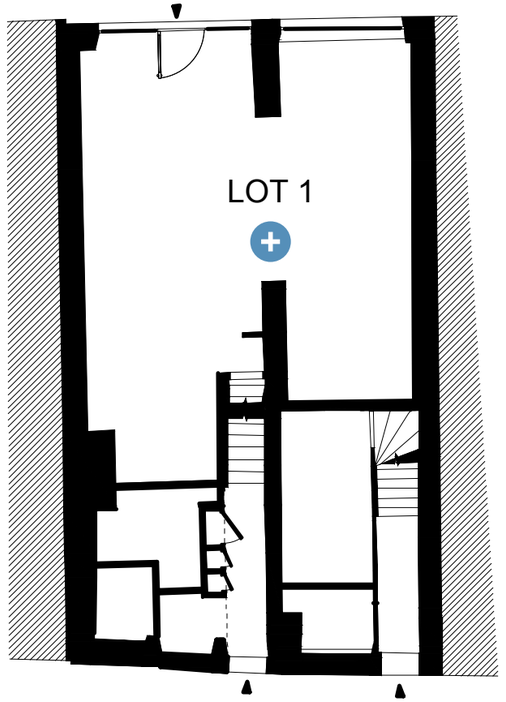
LES PLANS

Caves



Cliquez sur ⊕ pour accéder aux plans détaillés

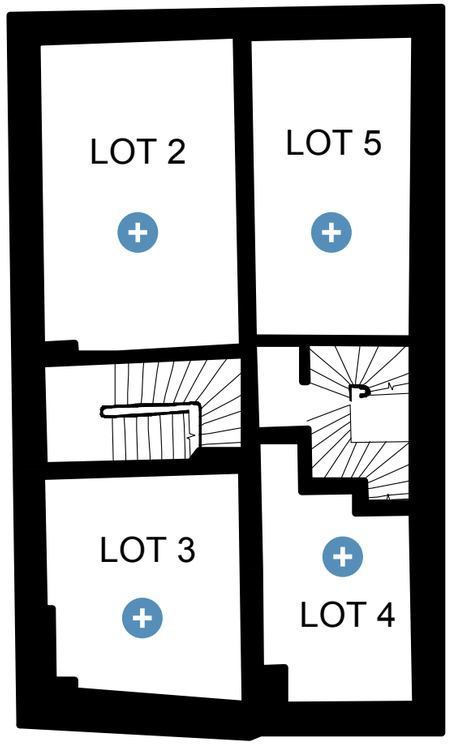
Niveau RDC



Cliquez sur ⊕ pour accéder aux plans détaillés

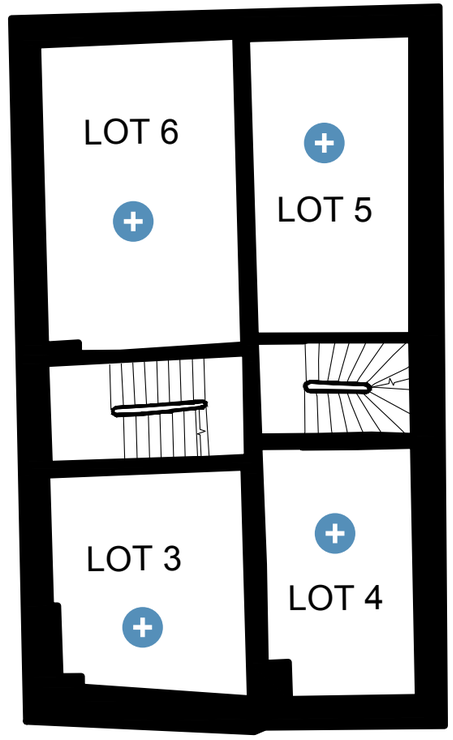
LES PLANS

Niveau R+1



Cliquez sur + pour accéder aux plans détaillés

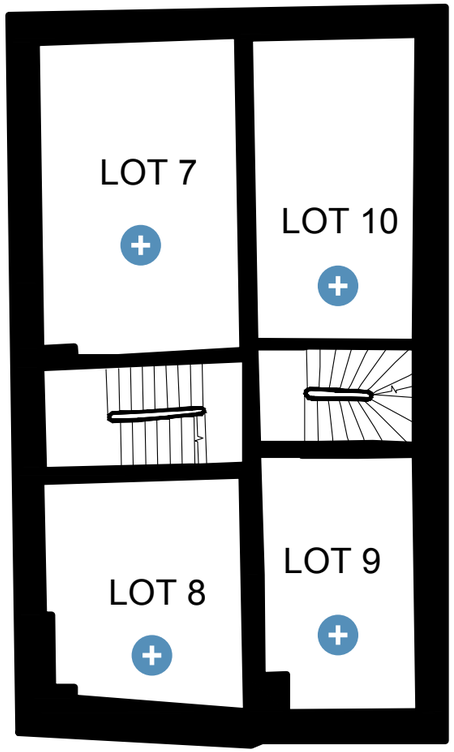
Niveau R+2



Cliquez sur + pour accéder aux plans détaillés

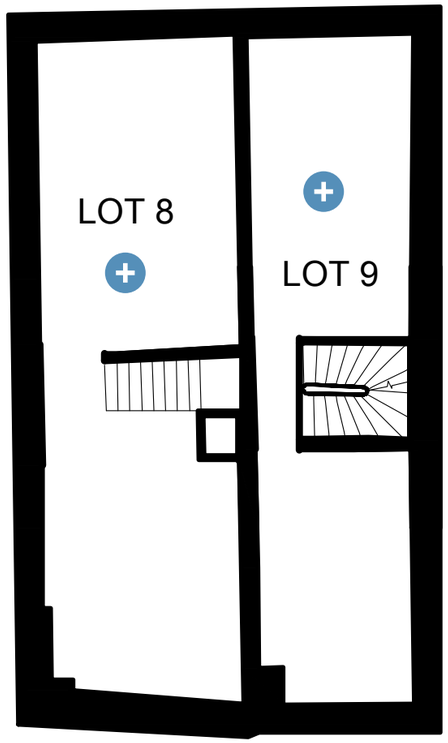
LES PLANS

Niveau R+3



Cliquez sur ⊕ pour accéder aux plans détaillés

Combles



Cliquez sur ⊕ pour accéder aux plans détaillés

ETUDE LOCATIVE

Lot 1

Type Local
Etage RDC
Surface (m2) 53,00 m2
Estimation locative
530,00 € *(mensuelle CC)*

Lot 2

Type Studio
Etage R+1
Surface (m2) 19,40 m2
Estimation locative
220,00 € *(mensuelle CC)*

Lot 3

Type T2 Duplex
Etage R+1/2
Surface (m2) 25,80 m2
Estimation locative
280,00 € *(mensuelle CC)*

Lot 4

Type T1 bis Duplex
Etage R+1/2
Surface (m2) 22,20 m2
Estimation locative
250,00 € *(mensuelle CC)*

Lot 5

Type T2 Duplex
Etage R+1/2
Surface (m2) 29,00 m2
Estimation locative
320,00 € *(mensuelle CC)*

Lot 6

Type Studio
Etage R+2
Surface (m2) 19,00 m2
Estimation locative
220,00 € *(mensuelle CC)*

Lot 7

Type Studio
Etage R+3
Surface (m2) 19,50 m2
Estimation locative
220,00 € *(mensuelle CC)*

Lot 8

Type T2 Duplex
Etage R+3/Combles
Surface (m2) 35,20 m2
Estimation locative
390,00 € *(mensuelle CC)*

Lot 9

Type T2 Duplex
Etage R+3/Combles
Surface (m2) 26,80 m2
Estimation locative
300,00 € *(mensuelle CC)*

Lot 10

Type Studio
Etage R+3
Surface (m2) 15,90 m2
Estimation locative
200,00 € *(mensuelle CC)*

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**

Notre pack assurance

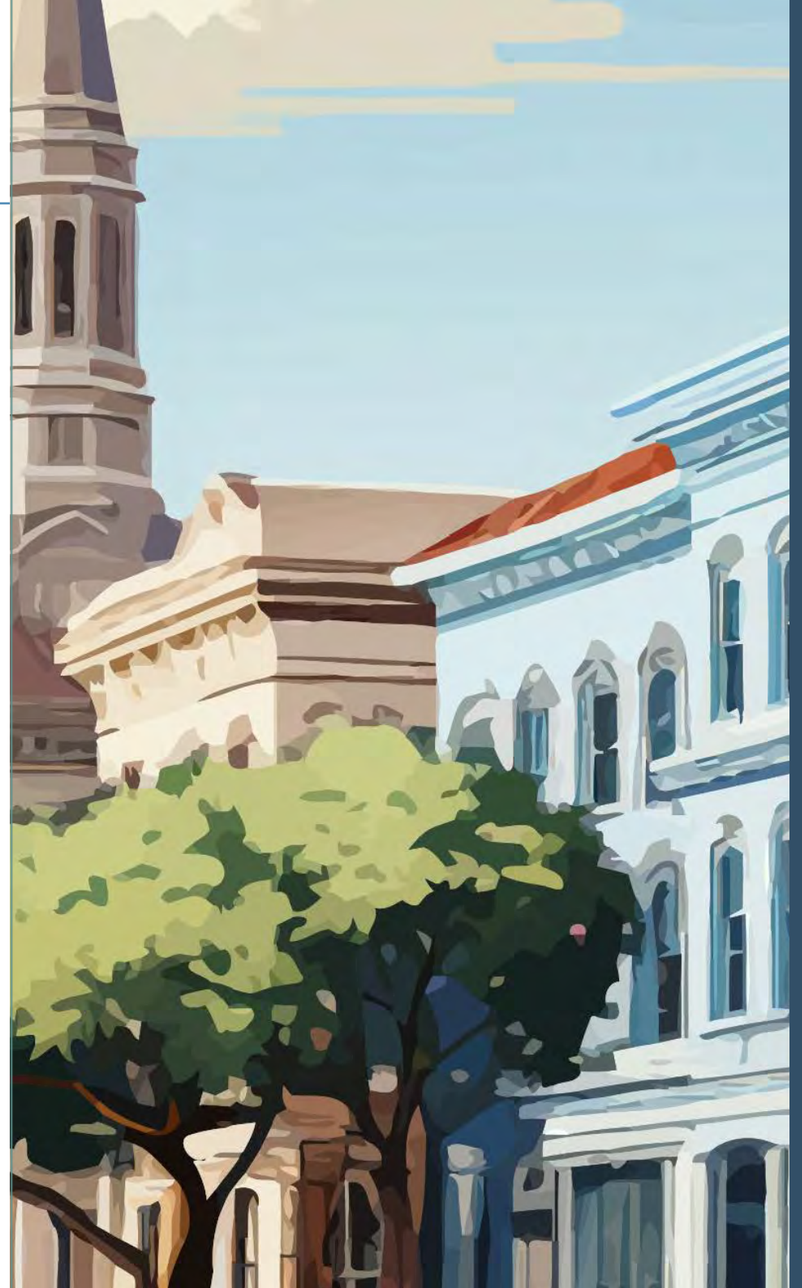
(En option)

- **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