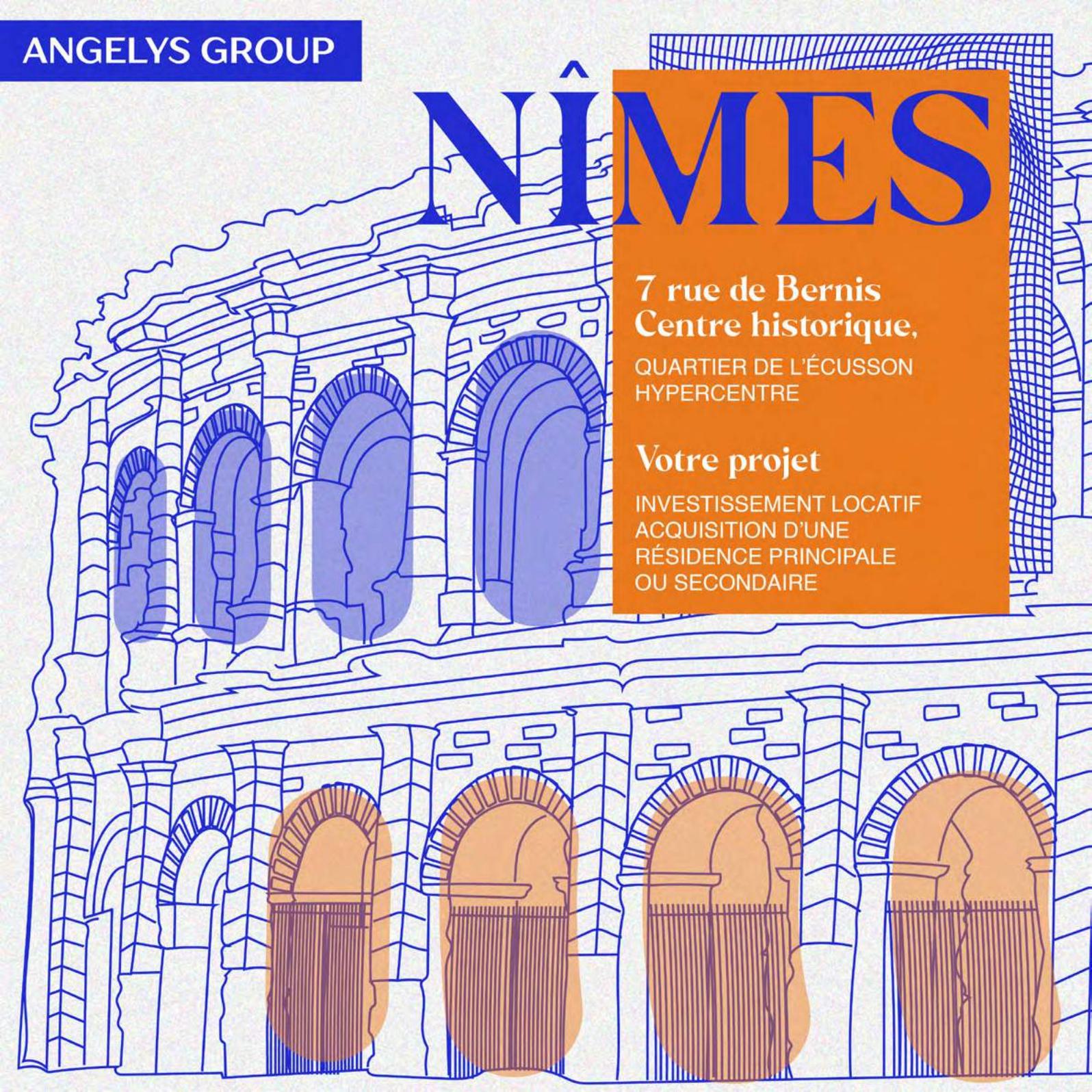


ANGELYS GROUP

NÎMES

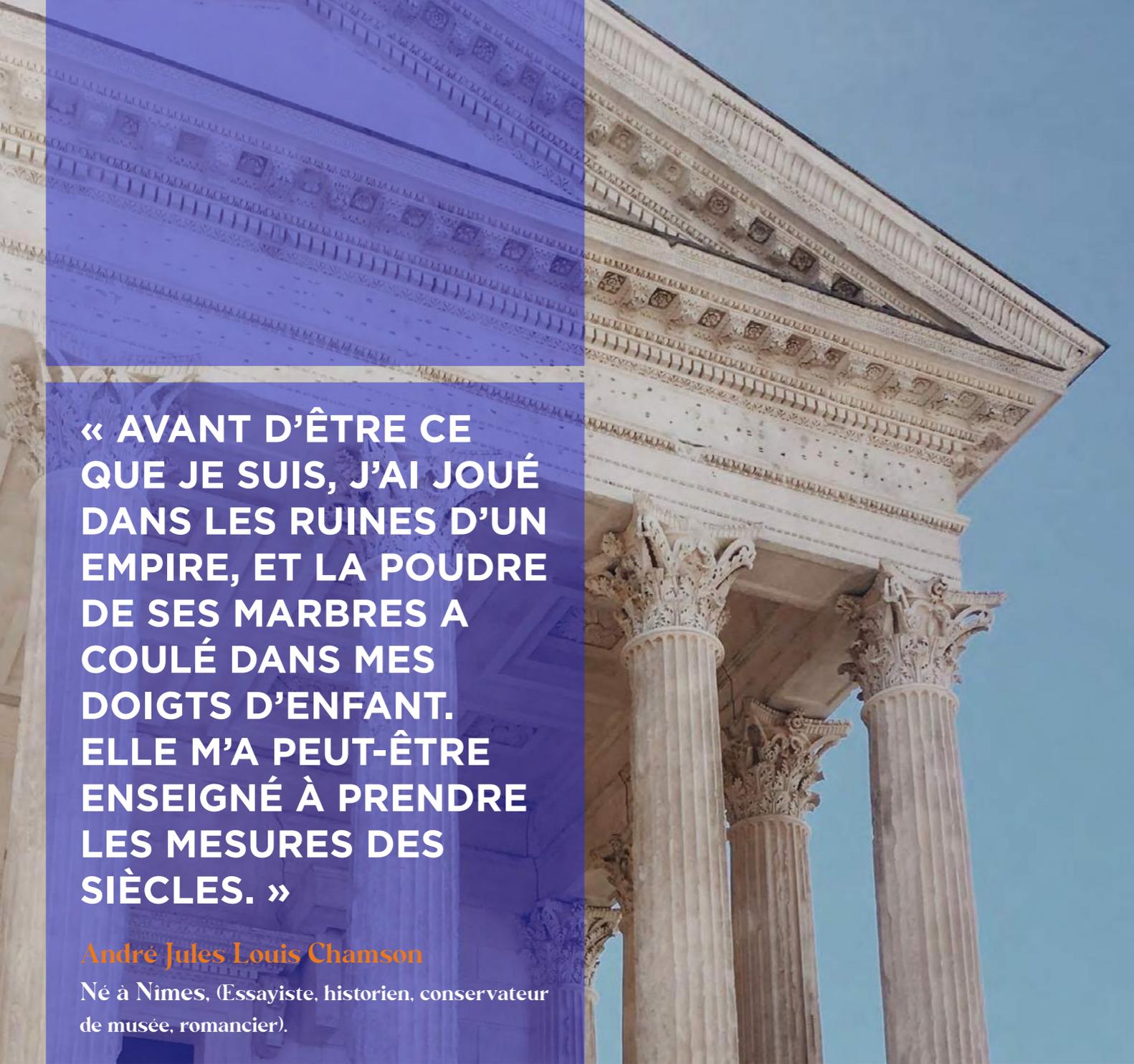


7 rue de Bernis
Centre historique,

QUARTIER DE L'ÉCUSSON
HYPERCENTRE

Votre projet

INVESTISSEMENT LOCATIF
ACQUISITION D'UNE
RÉSIDENCE PRINCIPALE
OU SECONDAIRE



« AVANT D'ÊTRE CE
QUE JE SUIS, J'AI JOUÉ
DANS LES RUINES D'UN
EMPIRE, ET LA POUDRE
DE SES MARBRES A
COULÉ DANS MES
DOIGTS D'ENFANT.
ELLE M'A PEUT-ÊTRE
ENSEIGNÉ À PRENDRE
LES MESURES DES
SIÈCLES. »

André Jules Louis Chamson

Né à Nîmes, (Essayiste, historien, conservateur
de musée, romancier).

NÎMES
NÎMES
NÎMES

**Un écrin de 2000 ans d'histoire
une ville résolument
contemporaine.**

... Son économie

L'attractivité économique de Nîmes a fortement progressé. En 2021, la ville s'est hissée à la 5^{ème} place du classement des métropoles intermédiaires du baromètre 2021 Arthur Loyd « Attractivité des métropoles françaises et Résilience des territoires ». D'ailleurs, Plateformes d'Asics, Grand Frais, Auchan, Bastide, Transports Bert... sont autant d'entreprises qui se sont implantées à Nîmes ces deux dernières années.

... Ses transports

La Communauté d'agglomération de Nîmes est desservie par le réseau de transports en commun « Tango » composé de 25 lignes ainsi que par la Société des Transports en commun Nîmois. Ces deux réseaux sont en service tout au long de l'année.

... Son enseignement

Dans le public, comme dans le privé, Nîmes dispose d'un panel de formations supérieures très étoffé et tous les niveaux sont représentés. Actuellement, un peu plus de 13 000 étudiants sont inscrits dans l'enseignement supérieur et ce nombre est croissant d'année en année.

... Sa culture

Labellisée « Ville d'Art et d'Histoire », Nîmes, dotée d'un important patrimoine romain, est très riche en équipements culturels. Carré d'Art qui rassemble une bibliothèque et un Musée d'Art contemporain, nombreuses expositions toute l'année dans les 5 musées de la ville et ses galeries municipales, l'Ecole des Beaux-Arts et le Conservatoire proposant des concerts, les deux grandes Ferias organisées chaque année, Festival de la biographie, Salon Européen de la BD... Nîmes offre une dynamique culturelle très intense.

Nîmes

Métropole chiffrée

790,90 ^{km²}
Superficie

257 666
Habitants

326
Hab/km²

15 500
Étudiants

19 500 ^{ha}
Espaces verts et naturels

39
Communes

1,371
Million de nuitées touristiques / an

Potentiel locatif

61%
Des ménages
locataires

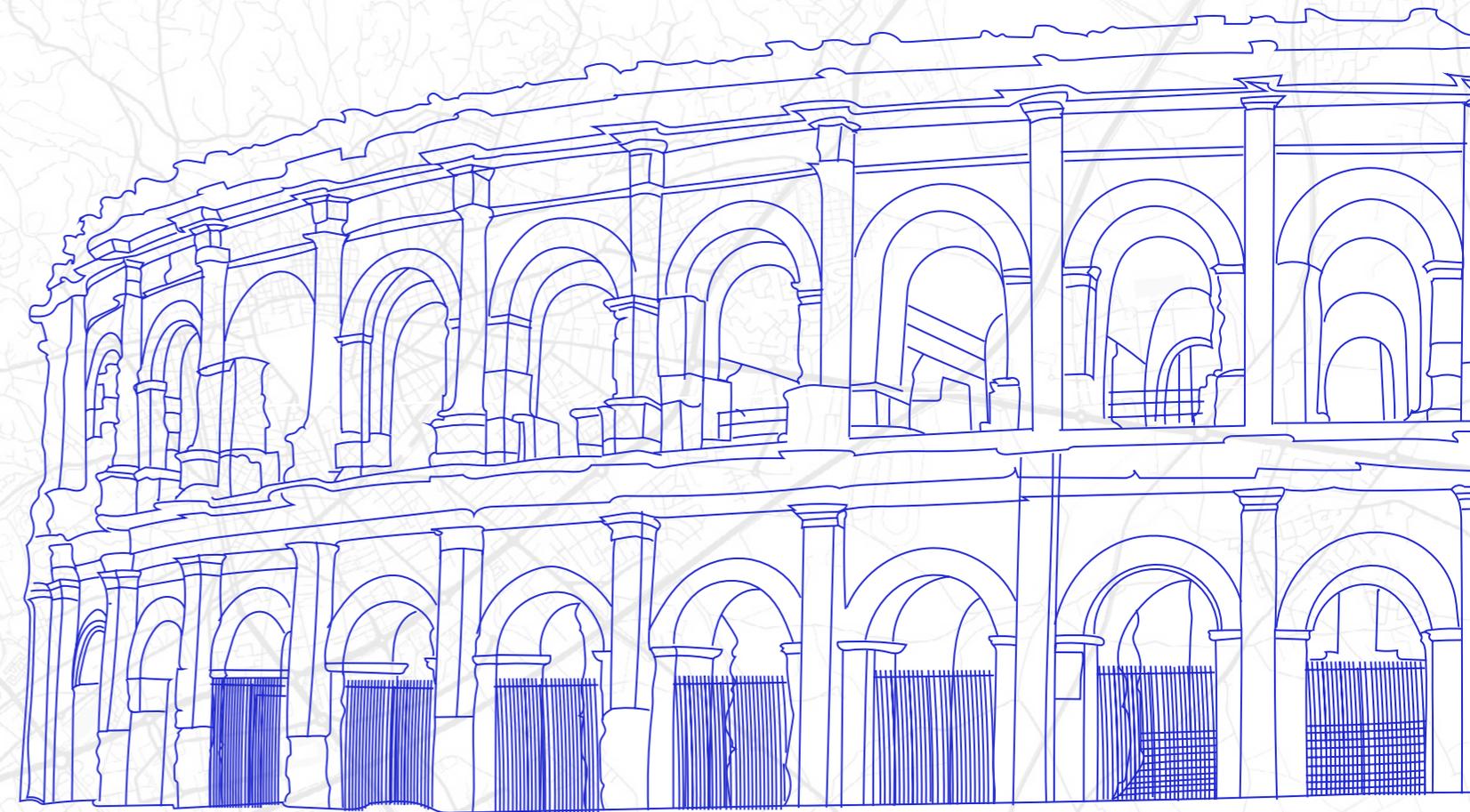
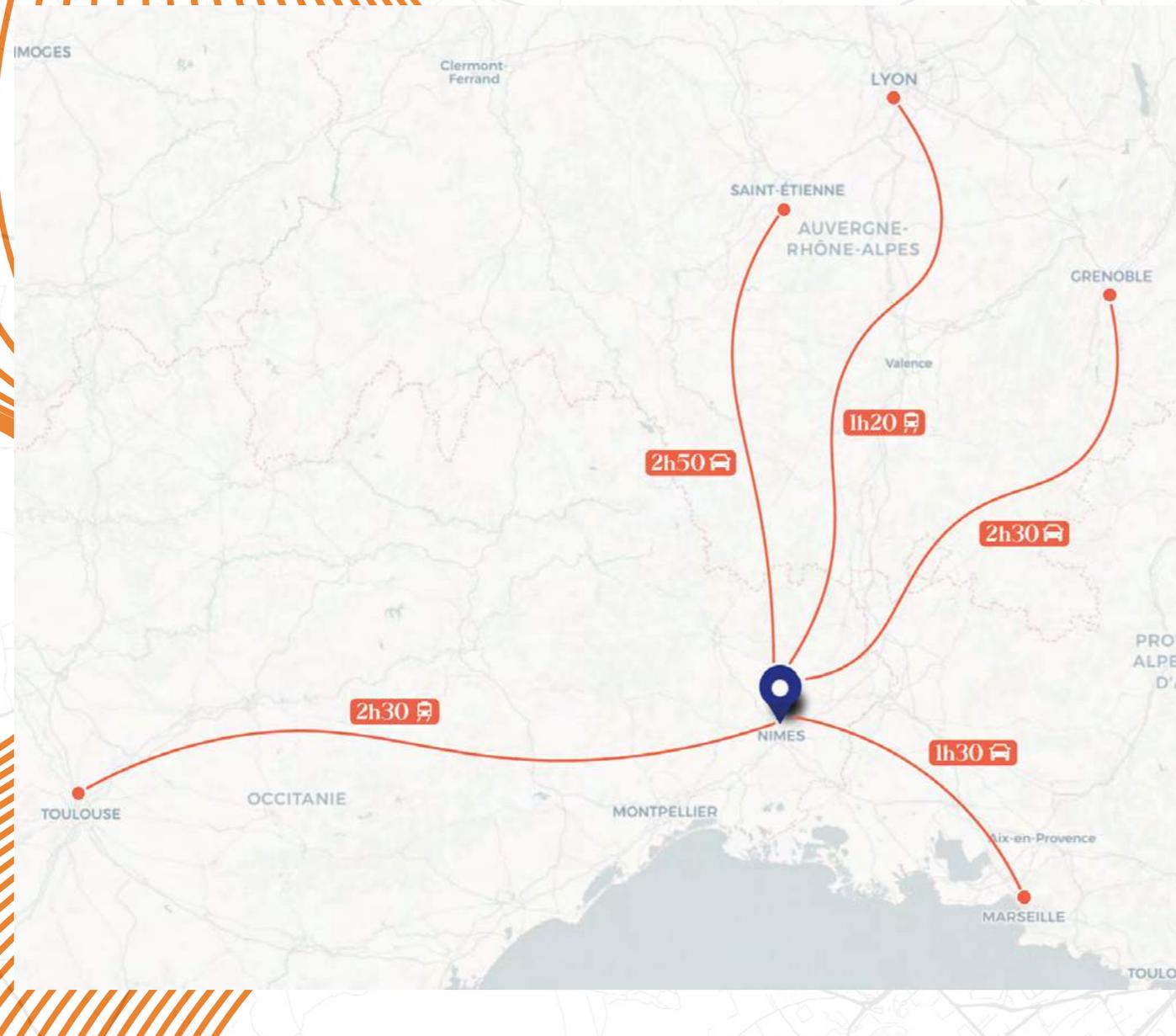
6,09%
Rendement locatif

9,3€/m²
Loyer moyen

Les Grands Axes

Dans la région Occitanie, Nîmes occupe une place d'envergure. Située dans le département du Gard, entre le littoral Méditerranéen et les montagnes des Cévennes, Nîmes offre à ses habitants une grande douceur de vivre : son climat est exceptionnel, elle dispose d'un nombre important d'espaces verts et son centre-ville est un véritable théâtre architectural, d'où son surnom de « petite Rome ».

Économiquement, Nîmes est très attractive du fait de sa situation à un carrefour de plusieurs grandes villes comme Montpellier, Avignon ou encore Aix-en-Provence. D'ailleurs, elle détient le record des villes françaises pour la création d'entreprises. Enfin, et c'est un indicateur fort, les étudiants viennent nombreux dans cette ville qui propose un très large panel de formations supérieures.



Le Quartier

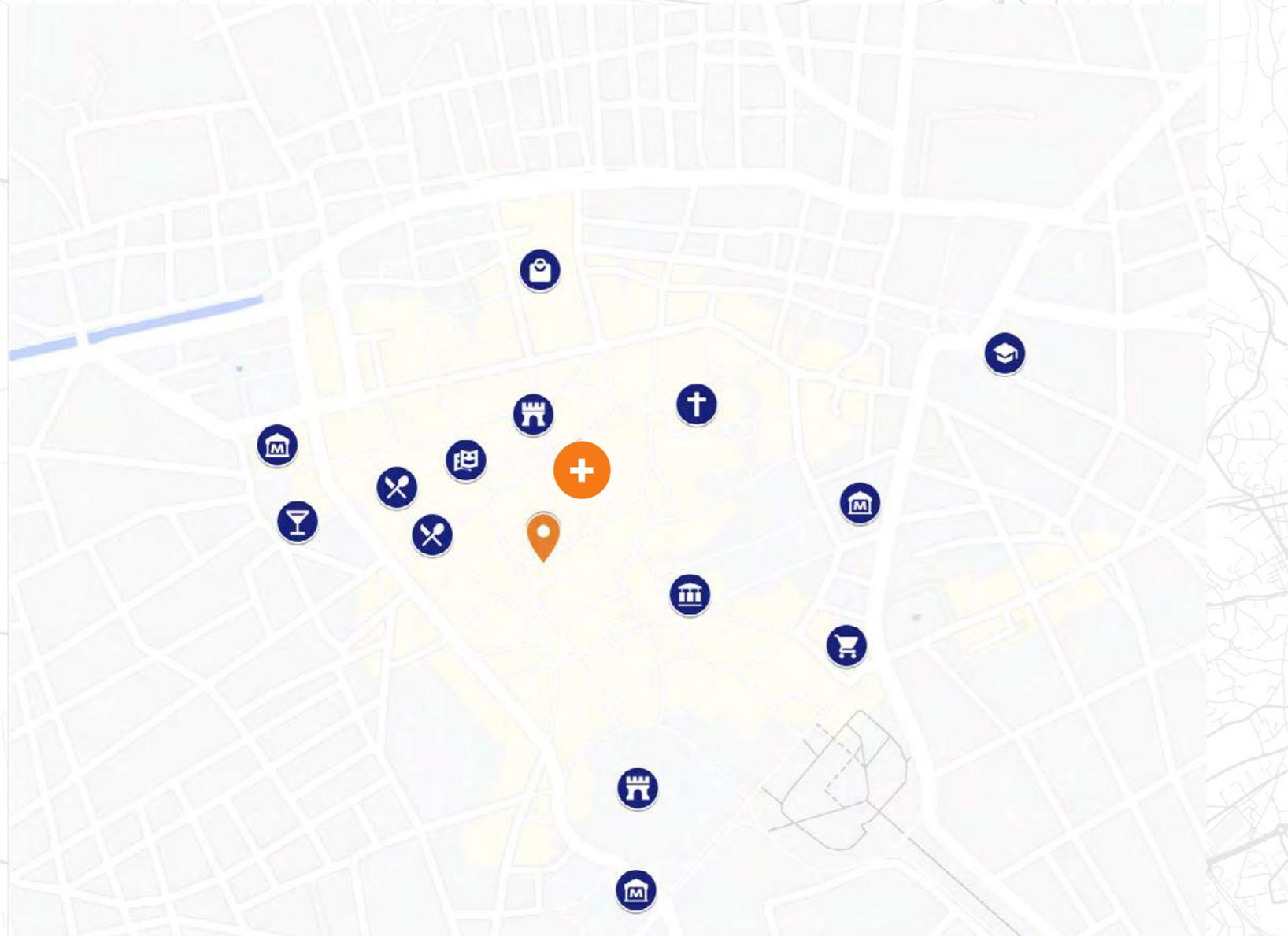
L'Écusson : centre historique et économique de Nîmes

Semblable à un écu ancien, d'où son nom l'Écusson, ce quartier constitue le centre historique et économique de la préfecture du Gard. Dans cet hypercentre, les touristes et les habitants ont accès à de nombreux monuments : les Arènes de Nîmes, la Maison Carrée, le Carré d'Art qui abrite une bibliothèque contemporaine, la cathédrale Notre-Dame-et-Saint-Castor ou encore la porte d'Auguste. Ceux qui y vivent au quotidien apprécient l'animation et la proximité avec les commerces, les halles de Nîmes ou le centre commercial de la Coupole des Halles.



C'est tout près ...

cliquez sur + pour accéder au plan interactif



- 230 m
Mairie de Nîmes
- 220 m
Àrènes de Nîmes
- 1 km
Gare de Nîmes avec sa ligne TGV
Nîmes - Paris
- 700 m
Castellum
- 13 km
Aéroport de Nîmes
- 500 m
Musée de la Romanité
- 700 m
Université de Nîmes Site des
Carmes

Le point presse

“ Si l’immobilier ancien continue de rassurer les investisseurs, la hausse des prix des matériaux rend les travaux de rénovation plus coûteux et l’équation économique délicate. Pour sécuriser leur opération immobilière, les particuliers bénéficient toutefois de plusieurs outils fiscaux, selon leurs profils et besoins. Zoom sur les cinq dispositifs en vigueur sur le marché. ”

EN LIRE PLUS

Sous l’angle fiscal

Malraux - ASL

- 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.

L’ASL (Association Syndicale Libre)

- Investissement en Malraux ASL ;
- La réalisation des travaux de restauration parties communes et privatives est réalisée sous le contrôle d’un architecte des bâtiments de France ;
- Les frais de notaires sont assis que sur la valeur du foncier.



Le projet

Un immeuble qui mêle un caractère urbain et architectural

Idéalement située dans le centre historique de Nîmes, l'opération est composée de 5 logements, du T1 au T1Bis répartis sur deux niveaux. L'immeuble présente certains éléments remarquables, en façade à conserver (modénatures) et d'autres à l'intérieur (escalier, cheminées et voûte en sous-sol). Trônant au cœur de l'animation de la ville, à proximité de toutes les commodités et les transports en commun, cette opération présente tous les atouts pour une location immédiate.



Le coin technique

Typologie : 5 appartements du T1 au T1 Bis

Surface : de 16,54 m² à 37,23 m²

Niveaux : R+2

Prix total des travaux : à partir de 80 030 euros TTC

Défiscalisation : Malraux – ASL

Livraison : 30 mois à compter de la

Le coin travaux

- Modénatures de la façade conservées et restaurées
- Nettoyage par « procédé doux » de tous les éléments en pierre de taille
- Remplacement des volets par des volets pliants intérieurs en bois conformément au secteur sauvegardé
- Menuiseries en bois avec double vitrage prévues
- Conservation de la structure de l'escalier ainsi que la cage d'escalier mais restauration de la main courante
- Cloisonnements entièrement recréés
- Double vitrage et isolation thermique et/ou acoustique
- Reprise de l'ensemble des revêtements de sols

Projection

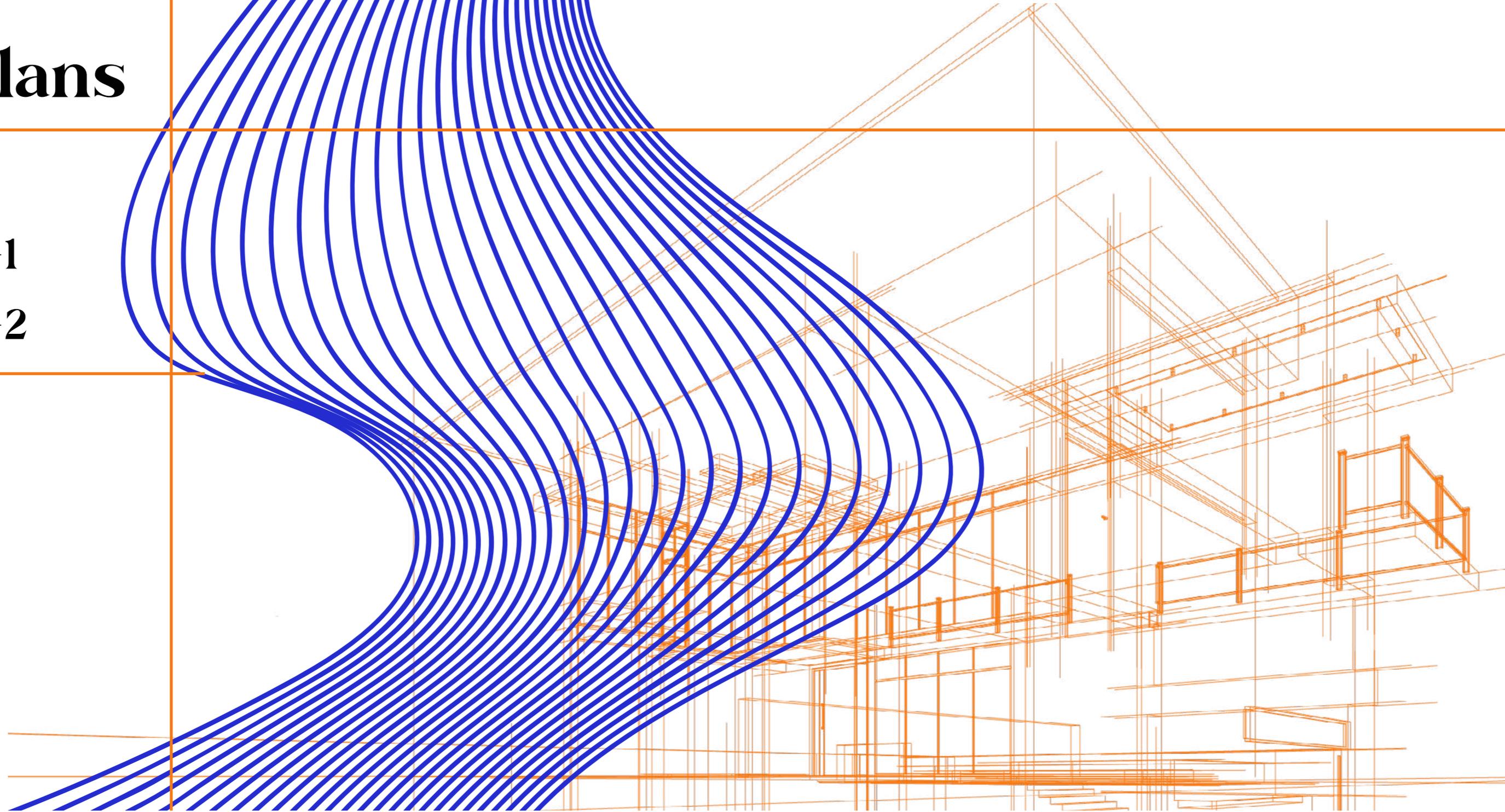


Les plans

RDC

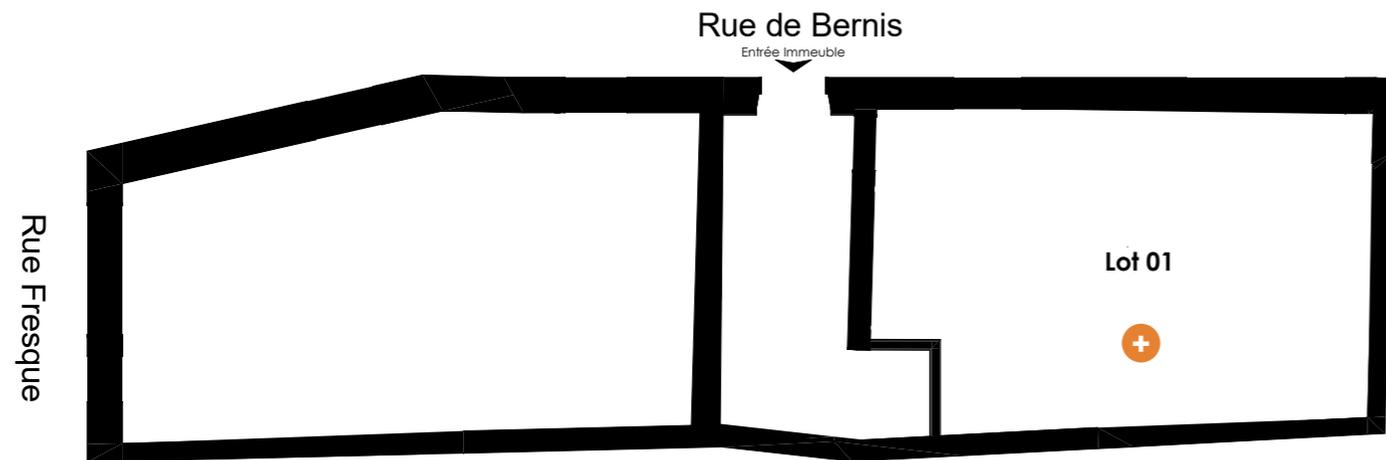
Niveau R+1

Niveau R+2



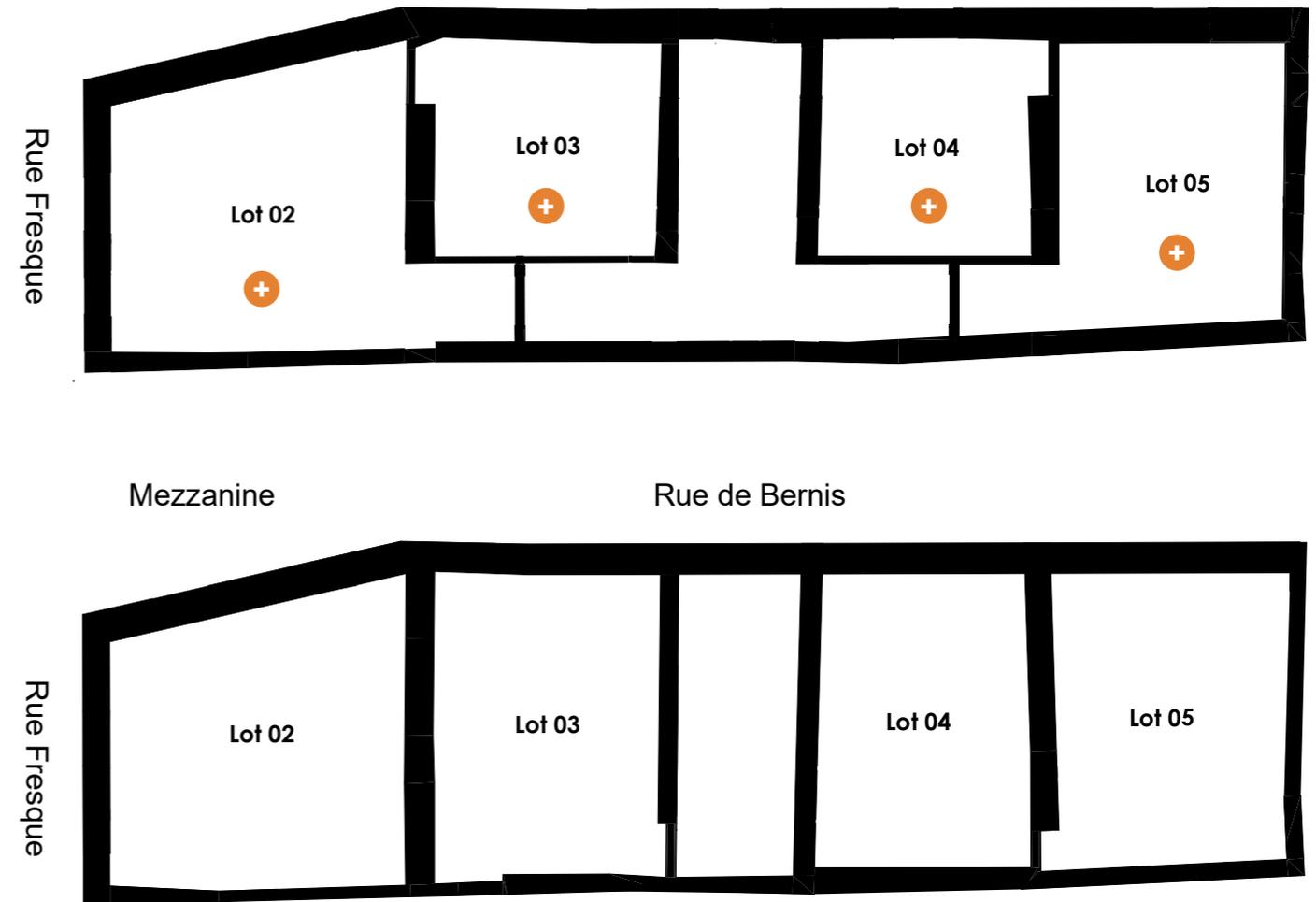
Les plans

Niveau RDC



cliquez sur  pour accéder aux plans détaillés

Niveau R+1 / R+2 mezzanine





Typologie

Lot 1

Type T1
 Etage RDC
 Surface (m2) 37,16 m2

Lot 2

Type T1
 Etage R+1 R+2
 Surface (m2) 31,23 m2

Lot 3

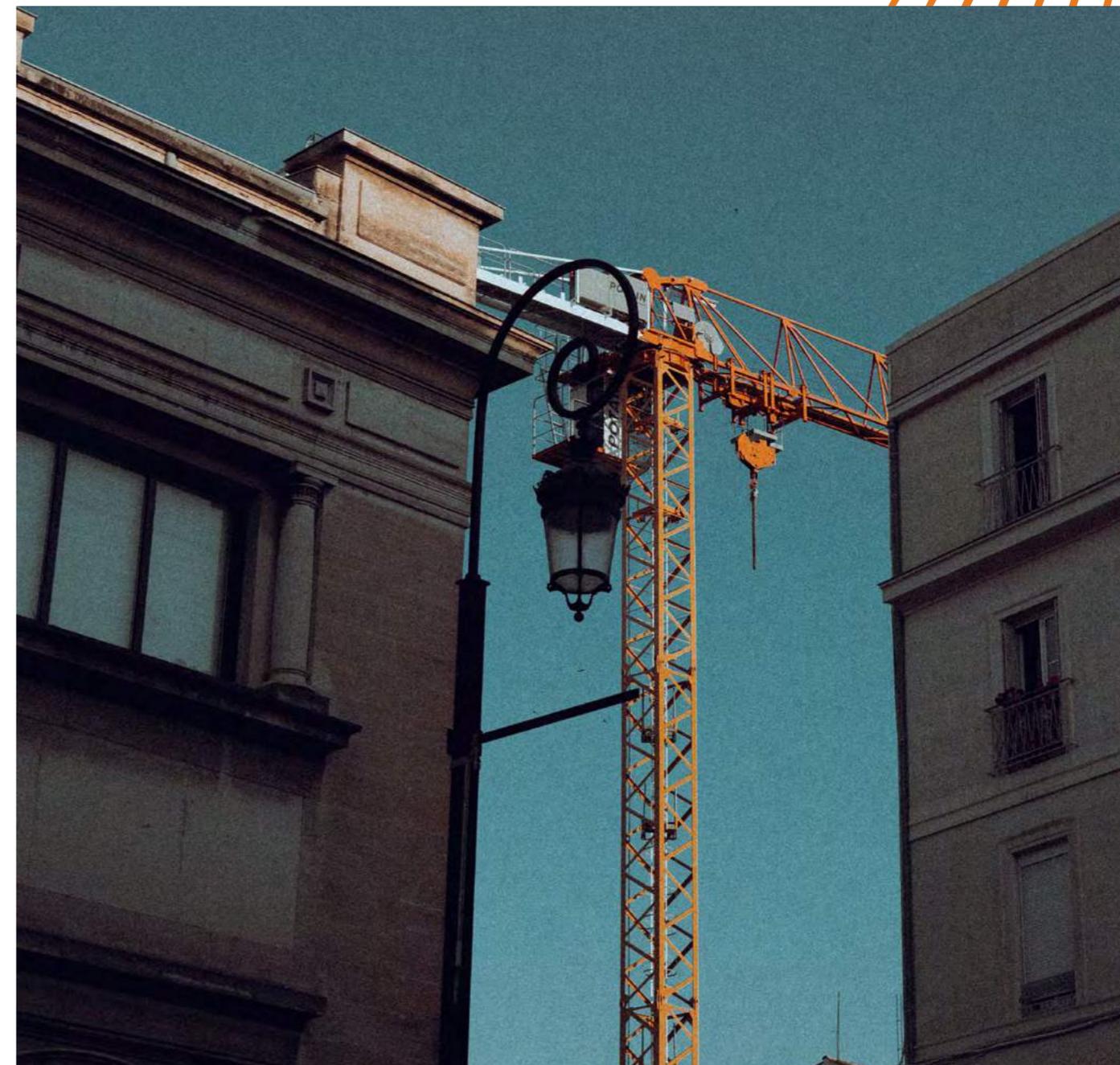
Type T1
 Etage R+1 R+2
 Surface (m2) 16,34 m2

Lot 4

Type T1
 Etage R+1 R+2
 Surface (m2) 17,25 m2

Lot 5

Type T1
 Etage R+1 R+2
 Surface (m2) 26,31 m2





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, 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 et pour optimiser la gestion des déchets et les consommations énergétiques ; Il a développé le collectif ANGELYS LAB' pour soutenir les talents dans le domaine qui est le sien ; Enfin, il soutient certaines associations comme Project Rescue Ocean qui portent des projets visant à préserver l'environnement.



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

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



ANGELYS GROUP