

ANGELYS GROUP



BORDEAUX

89 RUE HENRI IV

QUARTIER VICTOIRE

DÉFICIT FONCIER



CAPITALE DU BIEN VIVRE EN FRANCE

Première métropole de France au regard du taux de création d'entreprises, Bordeaux est une ville dynamique. Climat, gastronomie, qualité de l'enseignement supérieur et de la recherche, les atouts de Bordeaux sont nombreux faisant d'elle une ville prisée par les investisseurs.

De plus, Bordeaux est l'agglomération française de plus de 246 000 habitants où le pouvoir d'achat est le plus élevé. Elle devance des villes telles que Nantes, Marseille, Toulouse et Montpellier (source Eurocost).

Louée pour son patrimoine d'exception, la préfecture de la Gironde rayonne hors des frontières nationales faisant d'elle une capitale mondiale du bien vivre.





i INFORMATIONS

GÉOGRAPHIE, DÉMOGRAPHIE ET ÉCONOMIE

GÉOGRAPHIE

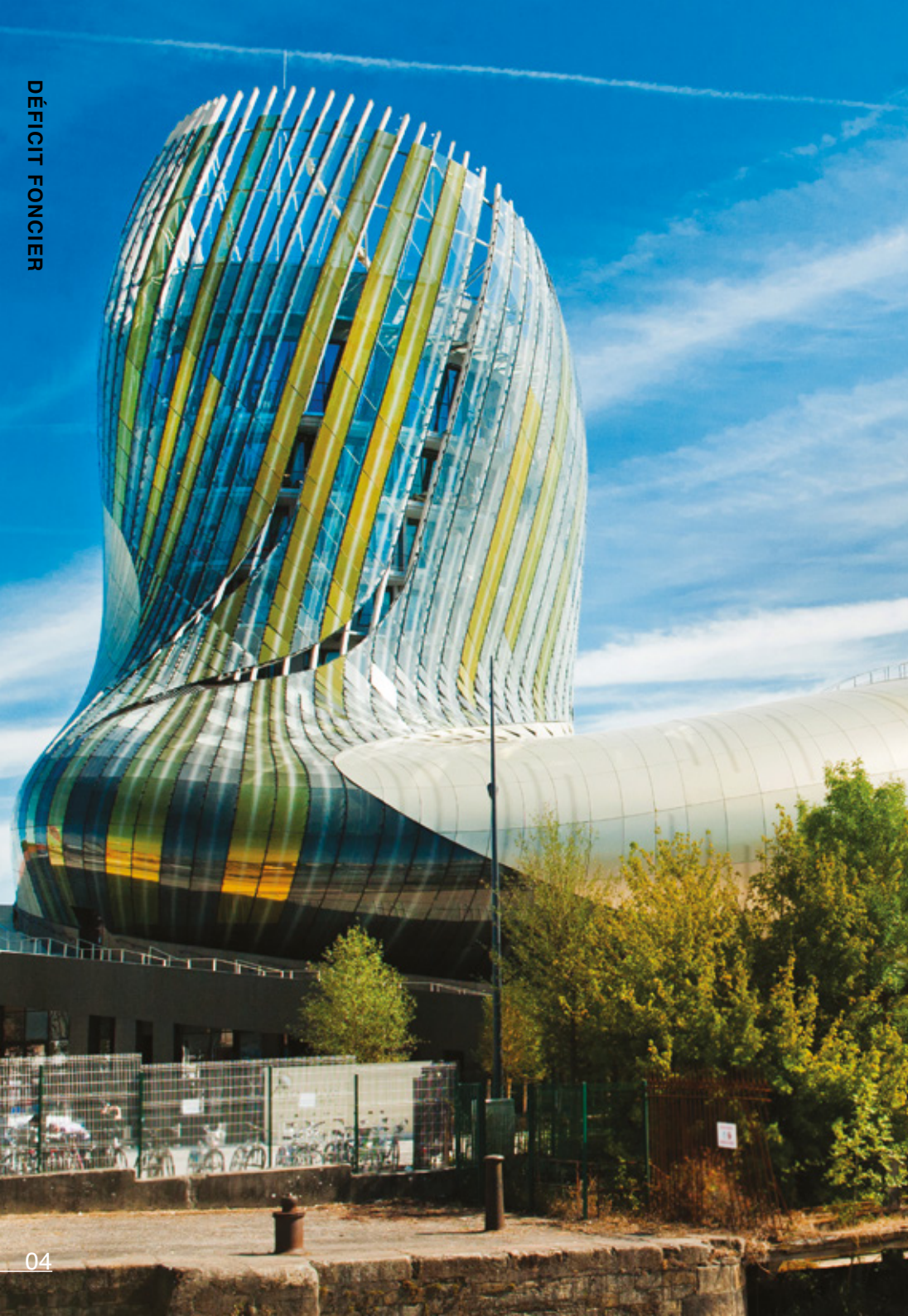
- Bordeaux est une commune du Sud-Ouest de la France, chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine et préfecture du département de la Gironde
- Ville portuaire située sur la Garonne
- Réputée pour la Cathédrale gothique de Saint-André, ses manoirs construits aux XVII^e et XIX^e siècles, ainsi que ses Musées d'art comme le Musée des Beaux-Arts de Bordeaux
- Connue pour ses domaines viticoles, capitale mondiale du vin, elle produit chaque année plus de 700 millions de bouteilles
- Bordeaux est à seulement 80 kilomètres de la première station balnéaire
- Une partie de la ville, le port de la Lune, est quant à elle classée au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO depuis 2007 pour l'ensemble urbain exceptionnel qu'elle représente.

DÉMOGRAPHIE

- La ville de Bordeaux regroupe plus de 246 000 habitants, l'agglomération quant à elle regroupe plus de 1 232 550 habitants
- La population la plus élevée par grandes tranches d'âge est celle des 15-29 ans, ce qui fait de Bordeaux une ville jeune et dynamique
- 1^{ère} commune du département de la Gironde
- 9^{ème} plus grande ville de France

ÉCONOMIE

- L'activité économique de Bordeaux qui auparavant était essentiellement assimilée au secteur du vin, est de plus en plus identifiée sur d'autres secteurs en pointe comme : le numérique dont le succès de la French Tech Bordeaux a été le révélateur d'un écosystème « bouillonnant » et innovant
- La santé, et particulièrement la E-santé où la Gironde est leader dans ce domaine grâce, en partie, à la construction du projet Laser Megajoule et la concentration d'entreprises innovantes dans ce secteur
- Bordeaux Métropole c'est aussi :
 - Sept sites d'intérêt métropolitain (SIM)
 - 14 891 entreprises de commerce
 - Une zone de chalandise de 3,8 millions de personnes
 - 3 985 entreprises créées en 2003
 - 48 000 établissements
 - 340 000 emplois salariés.





LOCALISATION

89 RUE HENRI IV

Située au centre-ville historique de Bordeaux, la rue Henri IV est assez agréable. Elle dispose de cafés et restaurants en son sein. A deux pas de la gare routière « Bourse du Travail », la rue est desservie par les transports en commun, ce qui la rend encore plus accessible.

Elle jouit également de l'ensemble des avantages liés à sa proximité avec la Place de la Victoire tant au niveau des axes de circulation que des différents divertissements qui y ont lieu tels que les spectacles et concerts.



COMMODITÉS

À PROXIMITÉ

- Proche de toutes les commodités (restaurants, épiceries, commerces de proximité en tous genre)
- À 90 m de la Place de la Victoire
- À 280 m de la Faculté de Psychologie
- À 400 m du Musée d'Ethnographie de l'Université de Bordeaux
- À 700 m de l'Hôtel de Ville
- À 850 m de la Place République
- À 1,4 km de la Cathédrale Saint André
- À 1 km du musée des Beaux-Arts
- À 2 km du port de la Lune
- À 11 km de l'aéroport de Mérignac
- À 2 km de la gare Saint-Jean
- À 2,4 km du Grand Théâtre de Bordeaux
- À 2,7 km de la Place de la Bourse
- À 1,5 km de la Brocante Saint-Michel





OPÉRATION

89 RUE HENRI IV

L'opération « 89 Rue Henri IV » située dans la ville de Bordeaux, est composée de 5 lots répartis sur 2 niveaux avec des prestations de qualité, dans les volumes existants, tout en conservant la structure porteuse et les éléments architecturaux valorisant le patrimoine. Les façades, menuiseries et la toiture seront restaurées selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.



À NOTER

- L'opération est éligible au Déficit Foncier



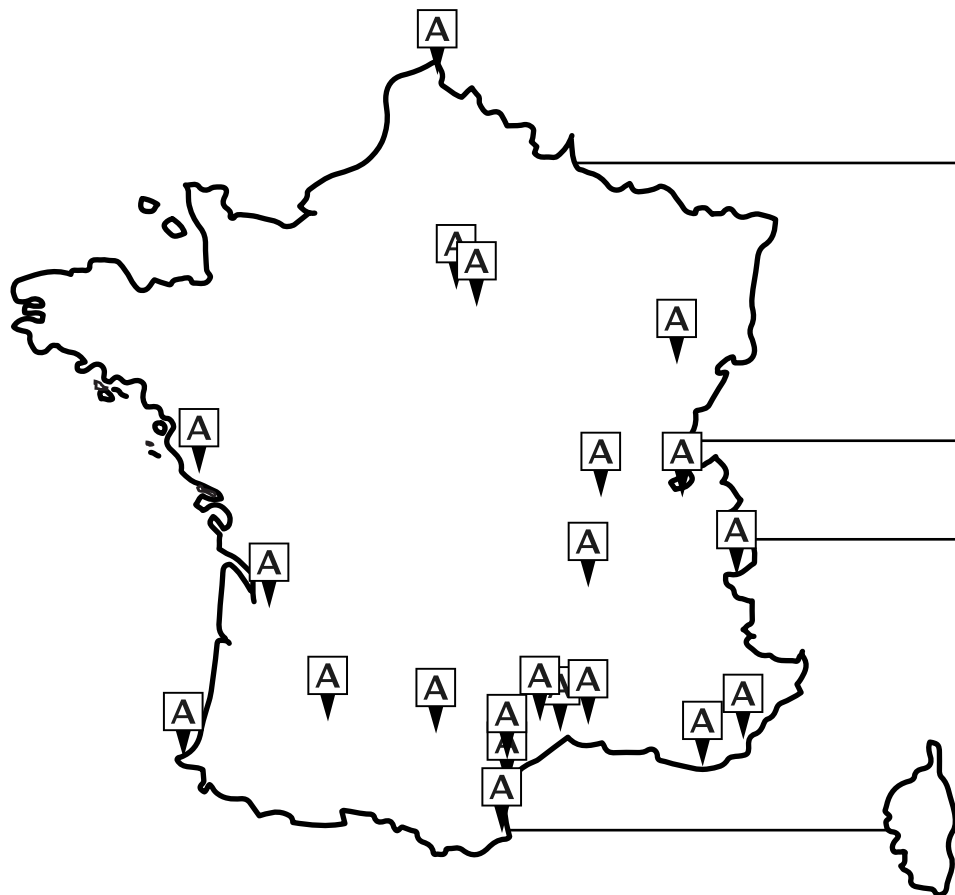
NOS ATOUTS

- Emplacement idéal en centre-ville historique de Bordeaux
- Facile d'accès : Bus et Tramway
- Parfait pour les étudiants
- Petite copropriété (peu de charges)



FICHE TECHNIQUE

- **Typologie : 5 lots**
- **Surface habitable : de 61,2 m² à 82,3 m²**
- **Niveau : R+2**
- **Prix des travaux : à partir de 245 816 € TTC**
- **Défiscalisation : Déficit Foncier**
- **Livraison : 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