

ANGELYS GROUP

Saint-Émilion

La cité médiévale

513 rue du Thau

11/13 rue du Marché

Fiscalité

**DISPOSITIFS MALRAUX /
DÉFICIT FONCIER**

Votre projet

**INVESTISSEMENT LOCATIF &
ACCESSION A LA PROPRIETE**



**“ Le vin crée une
triple communion ... :...
Communion avec la
terre dont il est issu,
communion avec
soi-même quand on
le goûte, communion
avec les autres
quand on en parle...” ...**

PAUL CLAUDEL
(Dramaturge)
évoquant Saint-Émilion



SAINT-ÉMILION,

village médiéval chargé d'histoire

Ravissante cité médiévale, Saint-Émilion est située au cœur du célèbre vignoble bordelais, à 40 minutes de Bordeaux. Connu dans le monde entier, le village de Saint-Émilion se caractérise par l'importance de ses **propriétés viticoles, la qualité de ses vins et la majestuosité de son architecture et de ses monuments.**

Perchés sur un promontoire rocheux, la cité Saint-Émilion et son vignoble tirent leur originalité de la **Pierre calcaire qui a façonné son identité**. Du 9^e au 19^e siècle, les hommes ont extrait la roche pour édifier l'ensemble architectural de la cité. Ce sont 200 km de galeries souterraines qui ont fourni **le calcaire nécessaire à la construction de plusieurs bâtiments de la région**, notamment à Bordeaux.

Œuvre harmonieuse de la Nature et de l'Homme, les paysages de Saint-Émilion sont des **témoignages uniques de l'Histoire**. En 1999, et pour la première fois au monde, un paysage viticole se trouve propulsé au rang des sites inscrits au patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO qui considère Saint-Émilion comme « **un exemple remarquable d'un paysage viticole historique qui a survécu.**»

.... Son économie

La principale activité économique est la vitiviniculture avec un terroir très réputé et reconnu par-delà les frontières. Le secteur agricole représente 54% des établissements actifs sur l'ensemble de l'intercommunalité. Par ailleurs, les vignes représentent 88,26% de la surface agricole totale (soit 55,3% de la surface totale du territoire) du Grand Saint-Émilionnais

.... Ses transports

La compagnie de bus TransGironde offre des transferts réguliers entre Bordeaux, Libourne, Saint-Émilion et les villages alentours du Saint-Émilionnais.

.... Sa culture

Saint-Émilion recèle un patrimoine culturel historique exceptionnel. Pas moins de 17 monuments et 28 biens mobiliers classés (ou inscrits) au titre des Monuments historiques parsèment la commune. Parmi les plus emblématiques, nous pouvons citer la Tour du Roy, les fortifications, l'église monolithe (la plus grande d'Europe), l'Eglise collégiale et son cloître, la porte Brunet, le cloître des Cordeliers, les tertres et les escalettes ...





SAINT-ÉMILION "CHIFFRÉE"

8 COMMUNES

Superficie : **7 846 HECTARES**

Population : **5 500 HABITANTS (ENVIRON)**

Tourisme : **1 200 000 TOURISTES PAR AN**

Vignobles : **67,5 % DE L'AIRE PRODUIT DU VIN**

Production : **230 000 HECTOLITRES DE VIN ROUGE PRODUITS**



513 rue du Thau
11/13 rue du Marché

Une localisation exceptionnelle au cœur de la cité

La situation de l'opération offre à ses futurs acquéreurs une vie en plein cœur de la cité médiévale classée au patrimoine Mondial de l'Humanité par l'Unesco. A quelques pas, le marché hebdomadaire de Saint-Emilion occupe la place Bouqueyre située en bas de la cité, le mercredi toute la journée ainsi que le dimanche matin. De nombreux autres marchés animent également la cité médiévale au cours de l'année comme le marché nocturne des producteurs, le marché aux truffes, ou encore le traditionnel marché de Noël.

Une bâtisse datant du XIX^{ème} siècle

Perchée sur un piton rocheux, construite au fil des siècles et achevée au 19^{ème} siècle, la bâtisse, à cheval sur deux rues, s'élève sur 6 niveaux. Repérable avec ses quatre nobles cheminées installées aux quatre points cardinaux qui portent les initiales de leurs anciens propriétaires, la bâtisse de pierres nobles et blondes est couverte de tuiles en terre cuite plates, à forte pente, dignes du Périgord. Derrière sa façade en pierres dures à joints fins, plusieurs appartements à l'architecture variée seront entièrement réhabilités offrant une typologie et des volumes très différents.





Notre travail de restauration

Façade, charpente, aménagements intérieurs des logements, menuiserie, plomberie, électricité, chauffage, peinture, raccordement et intégration des réseaux... Selon les préconisations du règlement du secteur sauvegardé, la bâtisse sera complètement restaurée.



LE COIN TRAVAUX

- Restauration de la couverture et de la charpente
- Restauration de la façade en respectant le caractère particulier de l'édifice
- Restauration et restitution des sols anciens
- Une refonte des appartements en insistant sur les aspects thermique et phonique.





LE COIN TECHNIQUE

TYPOLOGIE : 11 LOTS (DONT UN LOCAL COMMERCIAL)

SURFACE DES APPARTEMENTS : DU T1 AU T3 - 18,7 M² À 65,5 M²

NIVEAUX : R+5 - UN LOCAL COMMERCIAL EN RDC

4 NOBLES CHEMINÉES AUX QUATRE POINTS CARDINAUX

2 GARAGES

CAVES, LOGGIAS, BALCONS, TERRASSES, JARDINS

PRIX TRAVAUX : À PARTIR DE 76 862 €

RAPPORT TRAVAUX : 60 %

DÉFISCALISATION

DISPOSITIFS MALRAUX – DÉFICIT FONCIER - 2021/2022/2023/2024

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

24 MOIS APRÈS LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DU CHANTIER





En 20 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 150 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.





NOTRE PACK CONFIANCE

(Des garanties offertes par Angelys Group)

- . **Prix fixes et forfaitaires**
- . **Garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)**
- . **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)*

- **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