



UZAIÀ

*Uzès*

*Uzès*

## Au cœur d'Uzès, le passé promis à un bel avenir.

Depuis 2020, des Instituts de Formation aux Soins Infirmiers et d'Aides-Soignants, l'IFSI et l'IFAS, sont implantés dans le centre d'Uzès, au sein de l'ancien hôpital de la ville.

Face à cet établissement majestueux, la résidence Uzaïa voit le jour... Cet immeuble particulier du XVIII<sup>e</sup> siècle, situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable de la ville, est réhabilité dans les règles de l'art pour révéler de petits bijoux résidentiels adaptés aux besoins des étudiants et jeunes actifs.



*Uzaïa,  
quand le patrimoine  
immobilier continue  
d'écrire son histoire.*



Uzès

Uzès,  
l'héritage  
des siècles.



Entre Alès, Avignon et Nîmes, Uzès dévoile l'un des plus beaux points de vue sur la vallée de l'Eure où s'harmonisent vignes, oliviers et garrigues.

Des Romains à nos jours, Uzès vit au rythme de son histoire et des richesses qui ont façonné sa personnalité. Son économie contrastée peut compter sur le dynamisme touristique, des productions agricoles, de l'artisanat d'art, mais aussi la présence de nombreux établissements hospitaliers.

De tradition culturelle et festive, Uzès anime son calendrier de rendez-vous gourmands et hauts en couleur : la Fête de l'Olive, le Week-end de la Truffe, les réjouissances des Médiévales ou encore les Nuits Musicales...

En toutes saisons, la ville veille à l'excellence de son cadre de vie et à la qualité de son patrimoine préservé par la loi Malraux. Uzès, ville d'art et d'histoire, s'entoure de près de 40 bâtiments inscrits aux Monuments Historiques.

## CENTRE HISTORIQUE

Plus qu'une  
adresse,  
un art de vivre...

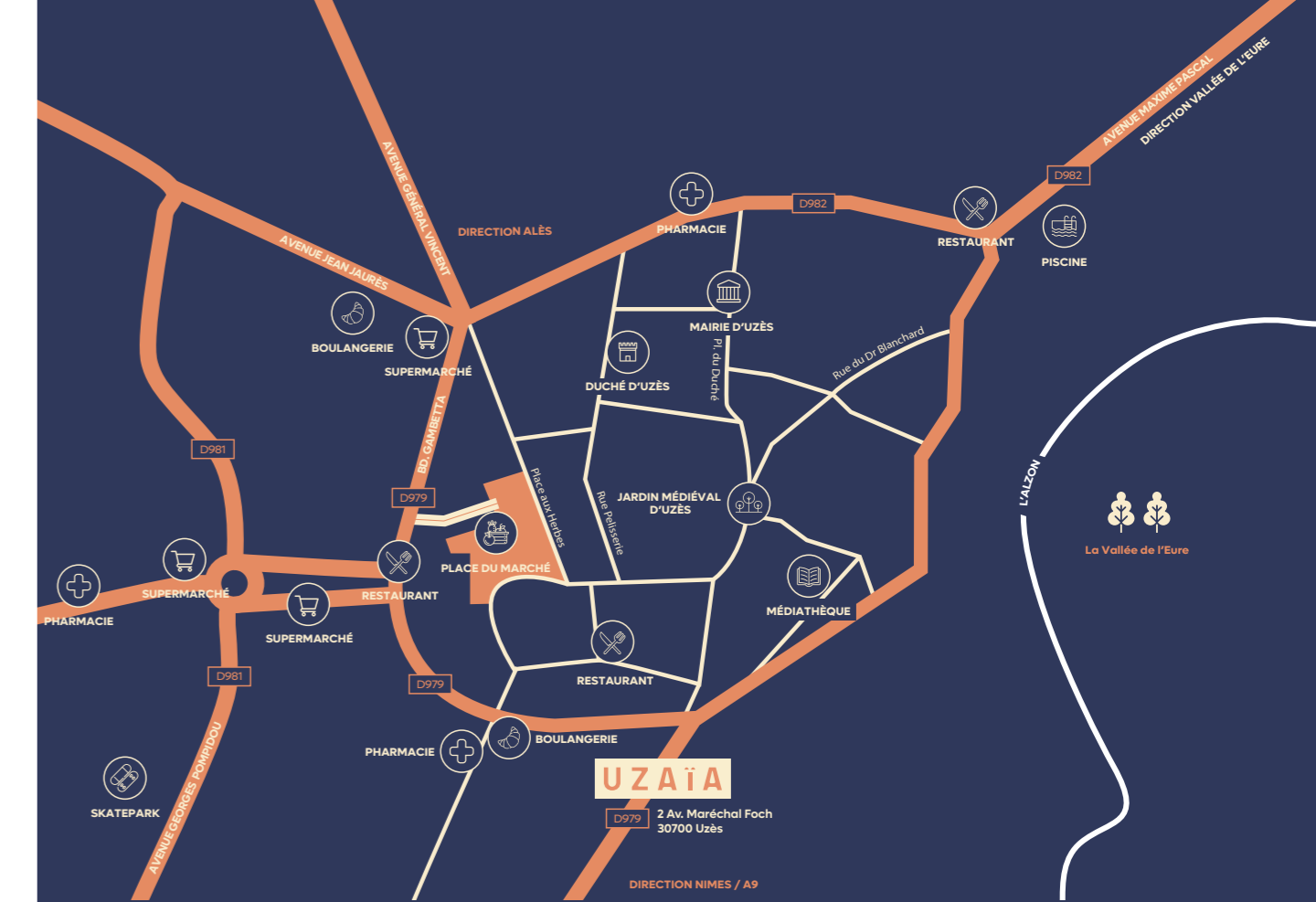
Tel un patriarche protecteur, le Duché domine Uzès de ses tours féodales. Non loin, la Place aux Herbes jalonnée d'immeubles à arcades autour de sa fontaine séculaire évoque le caractère commerçant de la cité.

Le marché pittoresque qui s'y tient deux fois par semaine à l'ombre des platanes perpétue l'esprit de convivialité uzétien. Véritable cocon botanique, le Jardin Médiéval fait rimer minéral et végétal pour rendre un bel hommage à la flore locale.

Au détour des ruelles étroites et pavées qui sillonnent la ville, comme suspendue dans le temps, une atmosphère de douceur enveloppe les lieux. Commerces, artisans, restaurants... s'invitent en toute harmonie dans ce décor remarquable.

Uzès regorge aussi de superbes demeures qui cultivent une élégante discrétion derrière la blondeur de leurs façades de pierre.

Le rendez-vous est donné au numéro 2 de l'avenue Maréchal Foch...



## LE PRIVILÈGE DE LA PROXIMITÉ.

### Transports\*

- Montpellier à 1h15 de voiture
- Avignon à 1h05 (ligne de bus 115)
- Alès à 45 min (ligne de bus 115)
- Gare SNCF de Nîmes à 44 min (ligne de bus 152)
- Nîmes à 30 min en voiture

### Commerces & services\*

- Centre commercial d'Uzès à 7 min en voiture ou 10 min à vélo
- Hôpital d'Uzès à 3 min à vélo
- Cabinet médical à 8 min à pied
- Supérettes à 4 et 6 min à pied
- Pharmacie à 3 min à pied



*Uzès*

## Un hôtel particulier réhabilité en résidence privée.

**Passé un portail et une petite cour végétalisée, UZAÏA se compose de 3 corps de bâtiments aux volumétries variants de 1 à 3 étages. À l'arrière, un carré de nature se découvre tel un jardin secret...**

L'ouvrage dévoile une noble architecture en pierre de taille, dont les agitations du temps n'ont entamé ni l'élégance ni les atouts résidentiels. Les façades prennent un nouvel éclat, les pierres ornementées sont remises en état avec les mêmes matériaux ; corniches et frontons sont restaurés à l'identique.

Les menuiseries sont intégralement renouvelées et les ferronneries réhabilitées. Les ouvertures vitrées gagnent en harmonie pour apporter de la luminosité aux intérieurs sans dénaturer le patrimoine d'origine, conformément aux prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France.

La charpente et la couverture sont restaurées, les corniches et bandeaux sont également réparés et protégés par un habillage en zinc.

Uzaïa conçoit l'intimité en grand... Depuis la cour arborée, du jardin intérieur ou à la faveur d'une délicate coursive de métal et de bois, la plupart des 18 appartements bénéficient d'une entrée individuelle.

Procurant une sensation d'espace inédite, les intérieurs se distinguent par de belles hauteurs sous plafonds ; certains de 4 mètres autorisent un agencement sur 2 niveaux avec une chambre en mezzanine.

*Le savoir-faire des artisans et architectes impliqués dans Uzaïa est la promesse d'une parfaite exécution...*





## Des appartements remplis de charme.

### PETITES SURFACES, GRANDS PRIVILÈGES !

Agencés en studios et appartements d'une pièce, les logements révèlent le meilleur de cet ensemble immobilier, sans faire défaut à sa richesse architecturale.

Au sein des intérieurs, certains éléments remarquables sont conservés : cheminées à usage décoratif, poutres et boiseries, gypserie, pour créer un dialogue harmonieux entre le cachet de l'ancien et le confort contemporain de prestations rigoureusement sélectionnées.

### LE CONFORT DANS LES MOINDRES DÉTAILS

- Parquet contrecollé et sol souple dans les salles de bains.
- Peinture lisse aux murs et plafonds.
- Faïence murale dans les salles de bains.
- Cuisine aménagée : éléments muraux, meuble sous évier, frigo top, plaque vitrocéramique, plan de travail.

- Salle de bains équipée avec meuble-vasque surmonté d'un miroir éclairé, receveur de douche et sèche-serviettes.
- Placards aménagés.
- Porte palière sécurisée par une serrure 3 points.
- Production d'eau chaude par cumulus électrique.
- Chauffage par panneaux rayonnants électriques.



### UN ESPACE PARTAGÉ HORS DU COMMUN...

Au cœur de la résidence, un grand espace partagé offre au rez-de-chaussée une belle surface dédiée au coworking et à la convivialité. Sous un exceptionnel plafond voûté en pierre, voici un univers propice au calme et à la concentration...

Un coin fonctionnel s'organise en buanderie, cuisine et sanitaires pour un usage pratique au quotidien. À l'extérieur, un espace vélo prend place dans la cour en lien avec l'avenue et simplifie les déplacements dans la ville.



# Investir en loi Malraux.

## IMPOSITION

Réduction d'impôts jusqu'à 30% du montant des travaux.

## PLAFOND TRAVAUX

Plafond de 400 000 € par foyer fiscal sur une période de 4 ans, avec possibilité de réaliser 400 000 € de travaux éligibles sur une seule année.

## NICHES FISCALES

Avantage fiscal non soumis au plafonnement global des niches fiscales.

# Fiscalité et chiffres clés.

## LES AVANTAGES DE LA LOI MALRAUX

- ▲ Réduction d'impôts de 30% du montant des travaux débloqué.
- ▲ Plafond pluriannuel global de 400 000 € de travaux sur 4 années.
- ▲ Réduction d'impôts importante pouvant générer jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôts sur 1 à 4 années.
- ▲ Report de l'excédent éventuel de réduction d'impôt sur les 3 années suivantes.
- ▲ Impact fiscal immédiat, hors plafonnement des niches fiscales.
- ▲ Investissement dans des immeubles patrimoniaux en cœur de ville.

## LES ENGAGEMENTS DE LA LOI MALRAUX

- ▲ Restauration complète de l'immeuble assurée par un architecte sous l'égide des architectes des Bâtiments de France qui garantissent le respect du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.
- ▲ Mise en location dans un délai de 12 mois après livraison du bien.
- ▲ Location nue du bien pendant 9 ans à usage de résidence principale d'un locataire autre qu'un membre du foyer fiscal, qu'un ascendant ou descendant, sans aucune limitation de ressources des locataires ou de loyers pratiqués.

## INVESTISSEZ EN TOUTE TRANQUILITÉ AVEC LES GARANTIES D'AQUIPIERRE

- ▲ Prix fixes et forfaitaires.
- ▲ Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats spécialisé qui valide l'éligibilité fiscale de l'opération et vous conseille juridiquement et fiscalement pendant la durée de l'opération.

## LOI VIR, VENTE D'IMMEUBLES À RÉNOVER

La loi VIR : un investissement 100 % sécurisé

- ▲ Garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser.
- ▲ Garantie financière extrinsèque d'achèvement des travaux.
- ▲ Garantie de parfait achèvement.
- ▲ Inspirée de la VEFA, la loi VIR est un dispositif d'ordre public ayant vocation à protéger l'acquéreur immobilier.
- ▲ Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser les travaux prévus dans le cadre du contrat de vente, le paiement s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- ▲ La loi VIR offre un avantage fiscal préférentiel pour déterminer la plus-value immobilière lors de la revente du bien.





**AQUIPIERRE MÉDITERRANÉE**  
**68, ALLÉE DE MYCÈNES - 34000 MONTPELLIER**

**(33) 04 11 80 01 03**  
**[www.aquipierre.com](http://www.aquipierre.com)**  
**[mediterranee@quipierre.com](mailto:mediterranee@quipierre.com)**