

# BORDEAUX

*Centre Historique*

PROJET DE RESTAURATION

106 COURS ARISTIDE BRIAND  
89 RUE HENRI IV

 **ANGELYS GROUP**  
*La noblesse du passé, l'excellence du présent*

PINEL OPTIMISE AU DEFICIT  
FONCIER  
DEFICIT FONCIER



# BORDEAUX

*Capitale du bien vivre en France...*

Commune du Sud-ouest de la France, préfecture du département de la Gironde et chef-lieu de la région d'Aquitaine Première métropole de France pour le taux de création d'entreprise, Bordeaux est une ville dynamique. Climat, patrimoine, qualité de l'enseignement supérieur et de la recherche, immobilier attractif et forte demande locative, les atouts de Bordeaux sont nombreux.

Bordeaux est l'agglomération française de plus de 150 000 habitants présentant le pouvoir d'achat le plus élevé au regard des villes telles que Nantes, Marseille, Toulouse et Montpellier (source Eurocost).

Enfin, Bordeaux et plus généralement l'Aquitaine disposent d'un patrimoine naturel très riche qui contribue à jouer un rôle moteur dans l'économie. Vivre à Bordeaux, c'est d'abord vivre dans la capitale d'une région privilégiée par la nature et aimée de ses habitants riche d'un patrimoine d'exception.



# BORDEAUX

## *Géographie et démographie*

Commune du Sud-ouest de la France, préfecture du département de la Gironde et chef-lieu de la région d'Aquitaine, Bordeaux se caractérise comme étant :

- La 9ème commune de France par sa population (239 399 habitants);
- Située à 498 km de Paris, 172 km de Pau, 220 km de Toulouse, 108 km d'Angoulême, 210 km de Limoges, 170 km de Biarritz, 202 km de Saint-Sébastien (Espagne) et 51 km d'Arcachon;
- Dynamique, 150 000 emplois à Bordeaux, dont 93 900 emplois salariés dans le secteur privé;
- Une ville étudiante avec ses, 4 universités, 2 IUT, 14 grandes écoles, 70 000 étudiants, 200 laboratoires et 5 000 chercheurs;
- Un réseau routier et autoroutier performant;
- Un aéroport international comptant 2 500 000 voyageurs par an et 31 destinations aériennes régulières;
- Accessible, avec la création d'une ligne Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique, qui permettra de relier Paris à Bordeaux en 2h dès 2017.

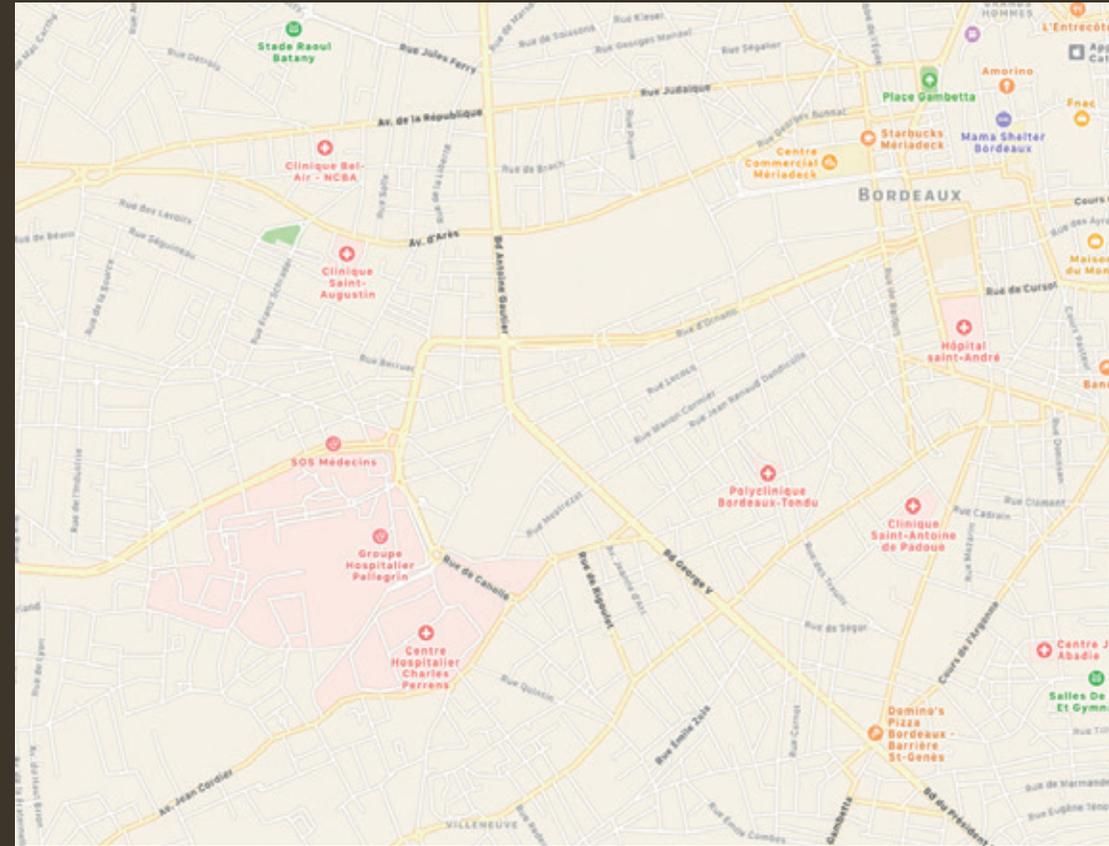


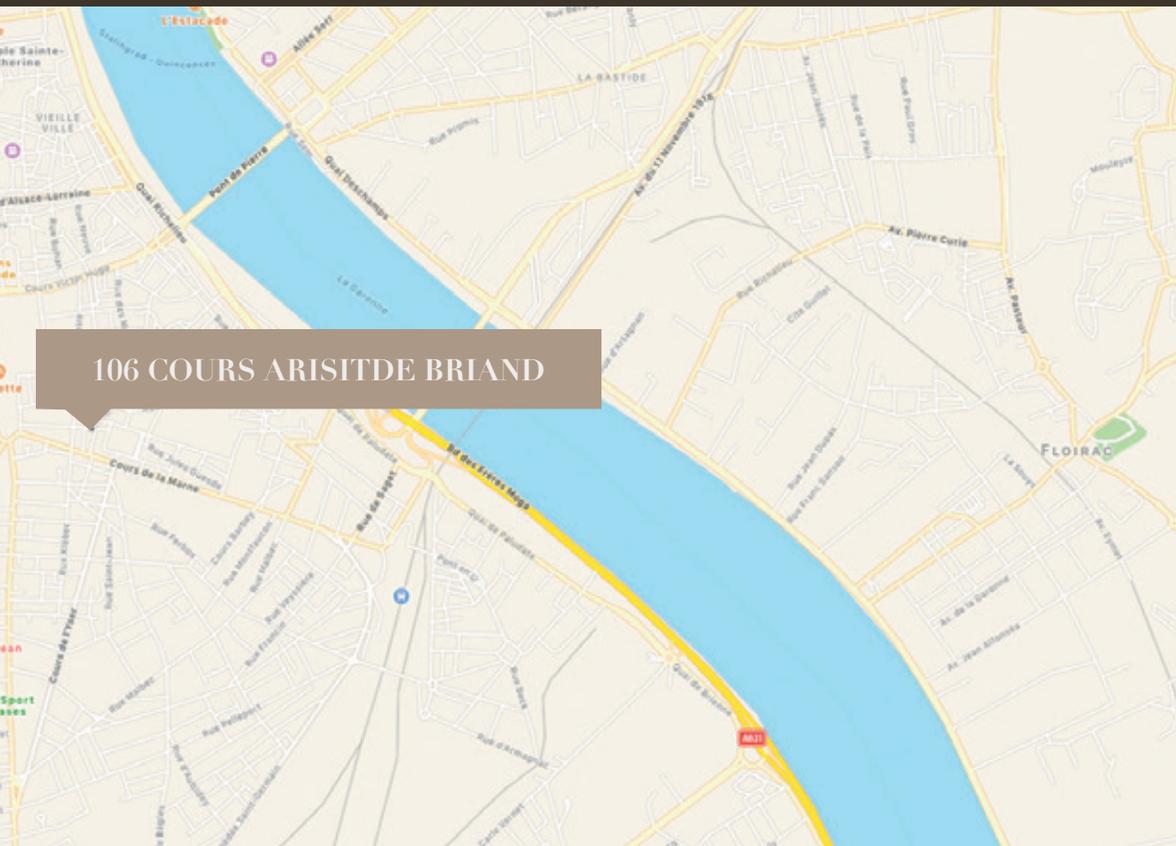
# 106 COURS ARISTIDE BRIAND

## ■ *Bordeaux*

Situé en centre-ville historique de Bordeaux, le Cours Aristide Briand est assez agréable, il dispose de cafés et restaurants en son sein. A deux pas de la gare routière « Bourse du Travail », le cours est desservi par les transports en commun ce qui le rend d'autant plus accessible.

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





106 COURS ARISITTE BRIAND

**+** À proximité :

- A 92m à pieds de la Place de la Victoire
- A 280 m à pieds de La Faculté de Psychologie
- A 400 m à pieds du Musée d’Ethnographie de l’Université de Bordeaux
- A 700 m à pieds de l’Hôtel de Ville
- A 850 m à pieds de la Place République
- Les commerces de proximités et autres commodités : La Poste, les banques, les restaurants, Lycées et écoles, etc.)
- Transports en commun : Bus Lianes 1, 5S, 11, 15 et Ligne 20 - Tramway ligne By ligne B.



# IMMEUBLE 106 COURS ARISTIDE BRIAND 89 RUE HENRI IV

La démarche du projet est liée tout particulièrement au cœur historique de Bordeaux et permet de proposer des habitations en lien avec son environnement.

Le projet concerne la démolition d'un bâtiment donnant au 106 Cours Aristide Briand et la restauration du bâti situé au 89 rue Henri IV. Le projet neuf est situé Cours Aristide Briand est conçu en fonction de la réglementation du PLU 3.1 ville de pierre. La restauration des bâtiments se situe dans l'enveloppe du gabarit existant.

Une cour intérieure en RDC séparera le bâtiment ancien du neuf. Dans l'existant, une tropéziennne sera intégrée à la toiture afin d'apporter de la lumière naturelle au corps du bâti relativement long. Il s'agira de 6 logements répartis sur 3 niveaux, allant du T3 au T4, l'ensemble de ce projet sera simple et épuré avec une touche contemporaine minimaliste.





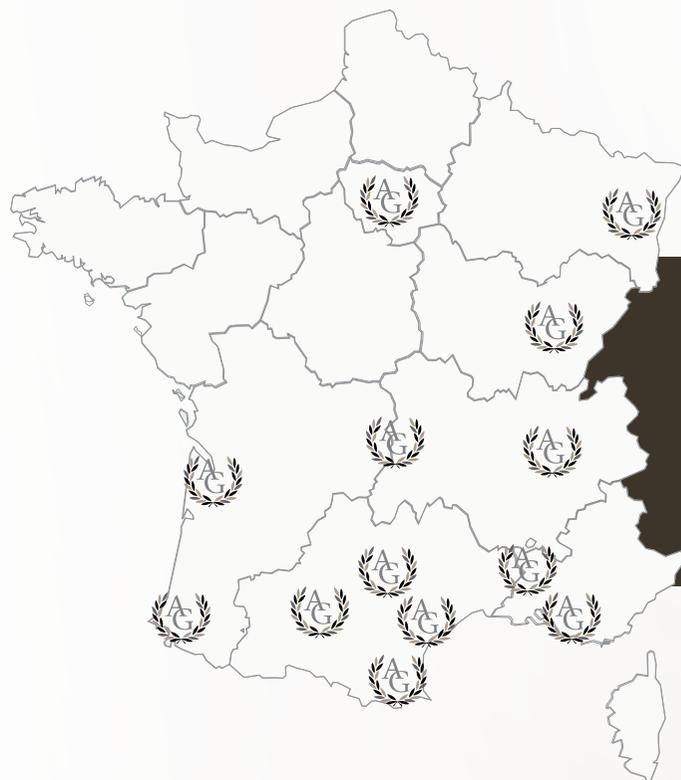
## FICHE TECHNIQUE

- Typologie : 6 lots ;
- Surface habitable : de 67,2 m<sup>2</sup> à 83 ;
- Niveau : R+2 ;
- Prix des travaux : A partir de 258 716 € TTC ;
- Défisicalisation : Pinel optimisé au Déficit foncier, Déficit foncier ;
- Livraison : 24 mois après DOC.



## NOS ATOUTS

- Cour intérieure ouverte sur terrasse ;
- Patio éclairant les appartements sur tous les niveaux ;
- Bonne luminosité et ventilation naturelle ;
- Tropéziennne en bois sur toiture ;
- Garage ;
- Emplacement idéal en centre-ville historique de Bordeaux ;
- A proximité de la place de la Victoire, des commodités et commerces.



## PACK CONFIANCE

- *Garantie de prix fixes et forfaitaires*
- *Garantie Financière d'achèvement des travaux*
- *Garantie fiscale et juridique par un cabinet d'avocats*
- *Garantie de 1ère mise en location*

 **ANGELYS GROUP**

52, Boulevard Clemenceau - 66 000 Perpignan  
Tél : 04 68 63 67 20 | Port : 06 31 71 28 06 | Fax : 04 68 63 67 29  
info@angelys-group.com - www.angelys-group.com