L'Angelys

par Angelys Group

AVRIL 2022

Entretien croisé

LES FRICHES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES AVEC LAURENT GAUZE

Analyser

ROUEN, UNE VILLE DOTÉE D'UN TRÈS FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Un métier

MARION ROQUES, JURISTE

LE MAGAZINE QUI RÉHABILITE L'IMMEUBLE ANCIEN

#007

ÉDITORIAL

Frédéric Batlle
Président-directeur Général d'Angelys Group

2022 : la maison Angelys Group met le cap sur une « direction » féminine

« **Mieux vaut transmettre à son fils ou à sa fille que de lui léguer mille pièces d'or »,** ce proverbe chinois bien connu résume en quelques mots ce qui m'anime depuis que j'ai créé la Maison Angelys Group il y a 20 ans : le partage de ma passion d'enfant pour l'immobilier ancien et la transmission des savoir-faire qui se diffusent et s'enrichissent en permanence dans l'entreprise. Ainsi, à l'instar des vieilles pierres qui ont la force de traverser tous les temps, j'ai eu à cœur qu'Angelys Group puisse disposer d'une relève passionnée et solidement expérimentée pour lui assurer une longue vie, au-delà de son fondateur. C'est désormais au féminin que l'avenir d'Angelys Group se conjugue même si je conserve la présidence du groupe apportant mon expérience sur les lignes stratégiques majeures à tenir.

Trois drôles de dames opérationnelles. Trois femmes m'accompagnent étroitement, et depuis longtemps, se nourrissant d'année en année, des valeurs, de la culture et du savoir-faire d'Angelys Group. Marcelina Stark, Directrice générale associée, prend en charge tous les aspects liés au développement commercial et à la communication. Angélique Batlle est Directrice de l'immobilier de notre filiale Anozys REIM, société de gestion de portefeuille, en charge des investissements et de l'asset management des fonds grands publiques et professionnels. Alizée Batlle, assure, quant à elle, la responsabilité de Directrice de travaux pour la totalité de nos opérations de restauration qui se conduisent sur tout le territoire. Totalement investies dans leur mission, elles sont à l'origine des très beaux succès de 2021 : l'arrivée d'opérations de très grande envergure, une commercialisation active et très fructueuse, le recrutement de nouveaux partenaires, un soutien et une confiance renforcés de plusieurs acteurs financiers et une reconnaissance médiatique encore plus importante par le format des articles parus.

Ainsi, notre stratégie de réhabilitation d'immeubles anciens au cœur des plus grandes villes de France se révèle être en adéquation avec la demande grandissante d'une valeur patrimoniale résistante à toutes les crises. Mais, même si nos fondamentaux sont solides, notre avenir ne peut s'envisager sans une adaptation permanente aux nouvelles évolutions sociétales. C'est la raison pour laquelle, nous poursuivons intensément notre investissement sur les terrains du défrichage industriel, de l'écoconstruction et, plus largement, sur tous les leviers qui favoriseront l'amélioration de l'habitat ancien et la protection de l'environnement.

Avec nous, vous contribuez au développement continu de l'immobilier ancien favorisant l'embellissement des villes françaises. Je vous adresse ma plus sincère gratitude et je souhaite une longue vie à notre partenariat.

Frédéric BATLLE
Président-directeur Général Angelys Group

ANGELYS GROUP

INFO@ANGELYS-GROUP.COM - 04 68 63 67 20
46 RUE DE PROVENCE - 75009 PARIS
379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS - 66000 PERPIGNAN
WWW.ANGELYS-GROUP.COM

03 ÉDITORIAL
FRÉDÉRIC BATLLE - Président-directeur Général d'Angelys Group

06 ENTRETIEN CROISÉ
LAURENT GAUZE, Président Chambre de commerce et d'industrie Pyrénées-Orientales
Les friches industrielles et commerciales : l'alliance gagnante des acteurs publics et privés

08 PORTRAIT COLLABORATEUR
STÉPHANE DESMAISON, Directeur du Développement Finances, Partenariats et Investissements

10 REVUE DE PRESSE
ANNÉE 2021 : Angelys Group occupe de « longs espaces » dans les médias

12 GRAND ANGLE
ANGELYS GROUP, ouvert à de nouvelles dimensions
- *Et si vous investissiez dans « la vie de château » ? Angelys Group réhabilite le château de Sautour à Crespières dans les Yvelines – Une information relayée par le Figaro Immobilier*
- *BFM Business : Angelys Group va prolonger sa présence publicitaire sur ce média*
- *SCPI Déficitimmo : un nouveau point d'étape*
- *Passoires énergétiques : Angelys Group œuvre pour réduire de 35 % à 75 % les dépenses énergétiques des appartements rénovés*

14 DÉCODEUR
THIBAULT DU RÉAU, Avocat Associé Gérant (cabinet Rivière)

16 UN PROFESSIONNEL
JEAN-FRANÇOIS HETZEL, Directeur Général IDSOFT
Simuler un investissement immobilier locatif
TOPINVEST,le simulateur incontournable plébiscité par tous les professionnels

18 ANALYSER
MARSEILLE, la ville de France qui jouit d'un rayonnement national et international

22 UN MÉTIER
MARION ROQUES, Juriste

24 ÉQUIPE
Tous sensibilisés à l'immobilier depuis l'enfance

26 OPÉRATIONS EN COURS
- *Crespières*
- *Saint-Émilion*
- *Bordeaux*

NOTRE BOOK DES RÉALISATIONS
ANGELYS GROUP

L'Angelys / Le magazine qui réhabilite l'immeuble ancien by Angelys Group
N° 007 / Avril 2021 – Semestriel – Tirage : 500 exemplaires
Éditeur : Angelys Group, 379 Chemin de Cabestany à Bompas - 66000 Perpignan | Tél. : 04 68 63 67 20 | Fax : 04 68 63 67 29 | info@angelys-group.com
Directeurs de la publication : Marcelina STARK et Frédéric BATLLE - Rédactrice en chef : Caroline ELBAZ-ZENATTI - Assistant rédaction : WKS - Maquettes & graphisme : WKS | Imprimé en EU

Toute reproduction des textes ou des photos est interdite sauf autorisation de l'éditeur. L'éditeur décline toute responsabilité pour les photos et textes qui lui sont soumis. Malgré toutes les précautions prises lors des recherches liées aux copyrights, des erreurs peuvent subsister. L'éditeur prie toute personne concernée de l'en excuser et de prendre contact avec la rédaction afin de régulariser la situation.

L'Angelys / Le magazine qui réhabilite l'immeuble ancien by Angelys Group est une publication de la société Angelys Group

ENTRETIEN CROISÉ

Laurent Gauze, PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE PYRÉNÉES-ORIENTALES

Les friches industrielles et commerciales : l'alliance gagnante des acteurs publics et privés

En juin 2019, le ministère de la Transition écologique et solidaire a mis en place un groupe de travail sur la réhabilitation des friches industrielles et commerciales. À l'origine de cette politique impulsée, trois objectifs majeurs : la revalorisation patrimoniale, la redynamisation industrielle et le respect de l'environnement. Dans cette dynamique, le rapprochement des acteurs publics et privés s'intensifie dans l'intérêt des collectivités et de leurs habitants. Entretien croisé entre Laurent Gauze, Président CCI Pyrénées-Orientales et Frédéric Batlle, Président d'Angelys Group, très impliqué dans la reconquête des friches d'Occitanie.

Pourquoi Angelys Group s'investit-il dans la réhabilitation des friches industrielles et commerciales ?

Frédéric Batlle : Nous restaurons des vieilles bâtisses depuis 20 ans dans le respect de leur histoire originelle, leur identité architecturale et leur environnement. Réhabiliter l'immobilier ancien pour ne pas abandonner un patrimoine précieux, pour éviter un étalement urbain inutile et ainsi préserver les espaces naturels, pour recréer une dynamique économique et sociale fait partie de l'ADN de notre groupe. Notre investissement dans les friches industrielles et commerciales, qui sont une incroyable opportunité foncière, est guidé par les mêmes ressorts.

Dans un contexte marqué par la rareté du foncier, la revalorisation des friches industrielles et commerciales semble être une orientation politique majeure. Comment l'expliquez-vous ?

Laurent Gauze : L'artificialisation des sols n'est pas la préoccupation première de notre département (les Pyrénées-Orientales) qui est quasiment au niveau zéro de cette problématique environnementale. Toutefois, notre région Sud connaît une forte attraction économique depuis plusieurs années et la politique de revalorisation des friches industrielles et commerciales s'inscrit dans la continuité du développement économique du territoire.

À Perpignan, Angelys Group a acquis la friche industrielle et commerciale de la « Place Comteroux ». Quelles sont les principales caractéristiques de cet espace ?

Frédéric Batlle : Ville de naissance d'Angelys Group, il est tout naturel d'accompagner la revalorisation de Perpignan pour débuter notre démarche. Cette friche est située à l'entrée de la ville, à proximité du centre-ville et d'équipements publics tels que le parc des sports, des jardins et des universités. Il s'agit de l'usine et des magasins de la famille Quinta, créateurs de meubles et objets de décoration de 1978 à 2012. Le projet s'étend sur 3 hectares.

Pourquoi la réhabilitation d'une friche industrielle et commerciale est-elle intéressante pour les collectivités et ses habitants ?

Laurent Gauze : Notre département est très attaché à la préservation de ses espaces naturels qui constituent un atout d'attractivité très important. D'où notre mobilisation pour maintenir un niveau très bas d'artificialisation des sols. Par ailleurs, les friches post industrielles et commerciales ont un coût induit pour les collectivités. Ainsi, la remise en marché dans ces zones présente à la fois un intérêt pour la préservation du foncier ainsi qu'un atout économique de l'ensemble de ces terres.

Précisément, quelle est votre vision pour cet espace de la « Place de Comteroux » ?

Frédéric Batlle : Les mutations sociétales, sociales, économiques et environnementales doivent, désormais, inspirer des nouveaux usages d'habiter une ville. Sur la « Place de Comteroux », tout en conservant son patrimoine industriel d'origine, nous souhaiterions offrir, dans un même lieu, des fonctionnalités d'habitat, de résidences étudiantes, de lieux de loisirs culturels et sportifs, de tiers-lieux pour favoriser le retissage de liens sociaux ainsi qu'une offre d'espaces publics contribuant à des rencontres intergénérationnelles.

S'agissant de votre territoire, les Pyrénées-Orientales, pour lequel vous présidez la CCI, la superficie occupée par des friches industrielles est-elle importante ? Quelles sont les politiques du département qui sont de nature à encourager la rénovation de ces espaces ?

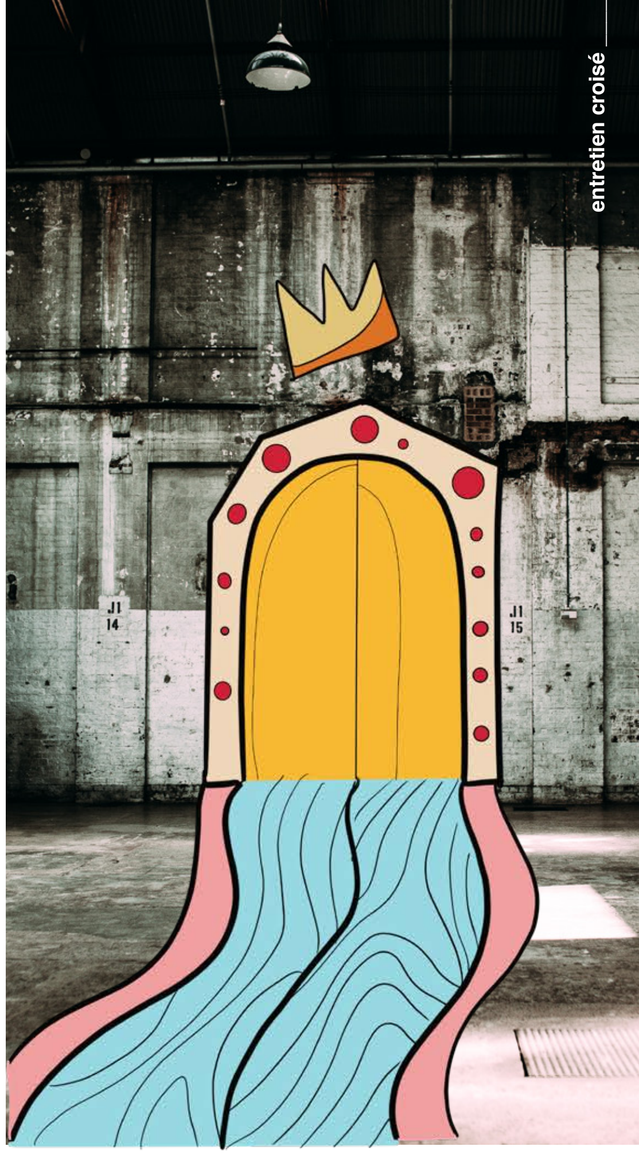
Laurent Gauze : Notre territoire compte un nombre conséquent de friches à préparer pour demain et à conquérir. Politiquement, l'orientation est un arrêt à terme du développement horizontal des zones économiques au profit d'un impératif d'entreprendre dans des zones constructives.

Avec la friche « Place de Comteroux », Angelys Group a déposé sa candidature dans le cadre de l'Appel à Projets du département « Reconquête des friches en Occitanie ». Quels sont vos objectifs ?

Frédéric Batlle : Nous sommes convaincus de l'intérêt d'ouvrir une réflexion sur un partenariat public-privé que nous envisageons « croisé » de services publiques et privés. Ainsi, nous souhaiterions proposer aux partenaires de l'Appel à Projets (Région Occitanie, ADEME, EPF d'Occitanie…) une collaboration étroite visant à positionner ce projet comme modèle d'intégration et d'inclusion territoriales illustrant l'efficience de l'intelligence collective du « Made in Région Occitanie ».

Selo vous, quels sont les freins institutionnels, financiers ou règlementaires à une totale mobilisation en faveur de la rénovation des friches industrielles et commerciales ?

Laurent Gauze : Le principal frein à la rénovation des friches industrielles et commerciales est le développement économique de façon horizontale. Il devient urgent de gommer toute spécialisation aux zones sujettes à friches comme cela a été fait pour le bâtiment à vocation commerciale, le magasin « Aux Dames de France » à Perpignan qui va être réhabilité avec l'Ecole 42 Perpignan Occitanie.



Votre démarche en direction des acteurs publics est-elle bien accueillie ?

Frédéric Batlle : Le département des Pyrénées-Orientales a incontestablement pris la mesure des enjeux économiques, sociétaux et environnementaux d'aller à la conquête des friches industrielles et commerciales et Angelys Group affirme sa volonté de participer à ce renouveau citoyen dans sa ville natale, sa ville de cœur.

Angelys Group, originaire des PO, investit et souhaite développer son action au profit de la réhabilitation de ces friches industrielles et commerciales sur ce territoire. Ce rapprochement public-privé dans ce domaine est-il encouragé ?

Laurent Gauze : La CCI des PO est favorable à toutes les initiatives privées et publiques favorisant le développement économique du territoire. Encourager des rapprochements publics-privés, la CCI des PO aura à cœur de les faciliter.

PORTRAIT COLLABORATEUR

Stéphane Desmaison,

DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT FINANCES, PARTENARIATS ET INVESTISSEMENTS

Directeur du développement Finances, Partenariats et Investissements depuis septembre 2021 au sein d'Angelys Group, Stéphane Desmaison apporte sa solide expertise technique et commerciale de la Finance et du secteur de l'immobilier. Sa longue expérience dans les milieux de la banque, de la gestion de patrimoine et du financement participatif est un atout considérable pour Angelys Group qui, après vingt ans d'existence, souhaite consolider ses acquis et prendre une nouvelle dimension. Sa trajectoire, sa mission « Finances », ses ambitions pour Angelys Group : portrait de Stéphane Desmaison.

Pourriez-vous revenir sur les moments majeurs de votre trajectoire professionnelle ?

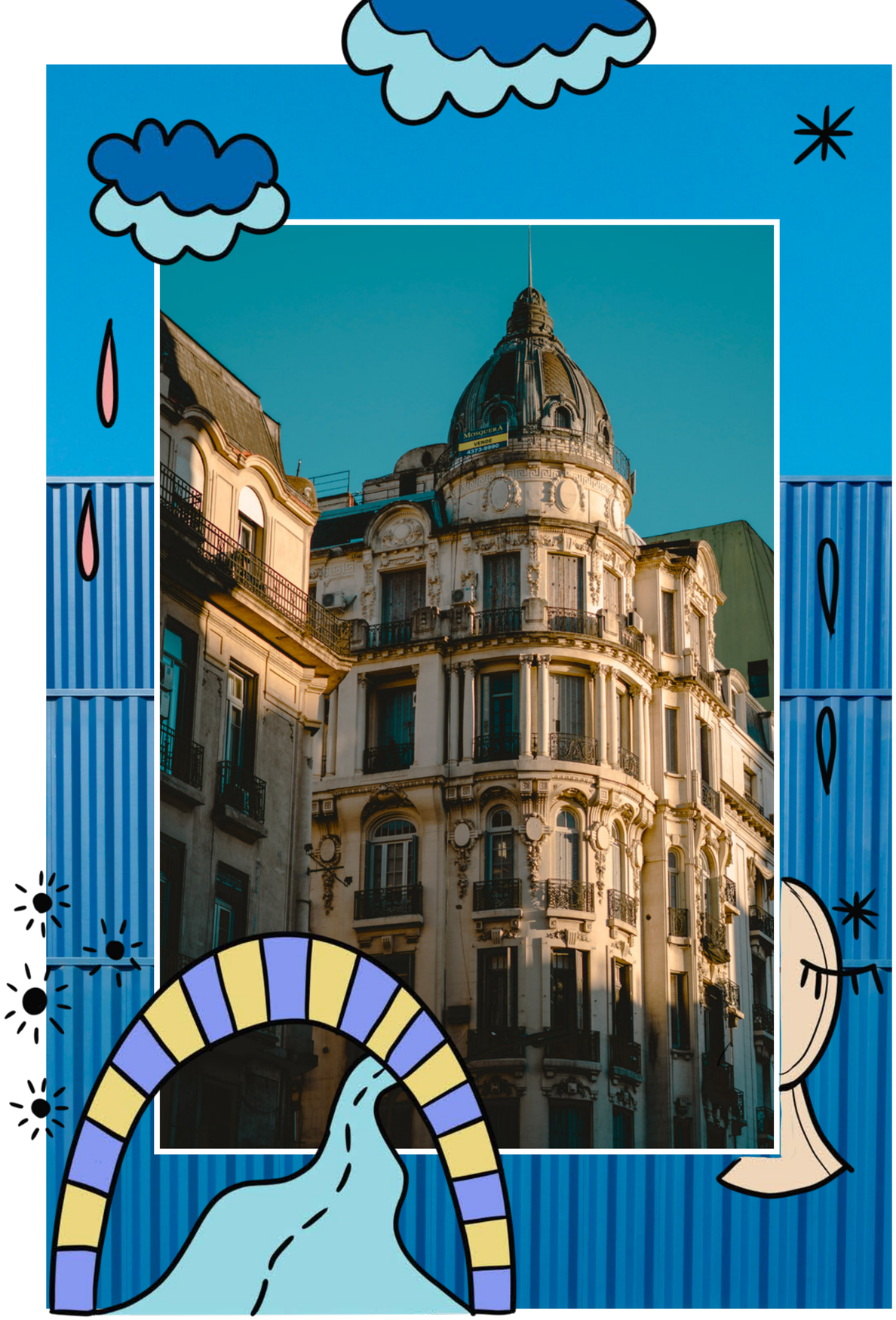
Diplômé d'études supérieures portant sur les métiers bancaires, j'ai débuté ma carrière dans la banque, au Crédit Mutuel Sud-Ouest. Pendant quinze ans, j'ai eu la chance d'occuper toutes les fonctions notamment celles me permettant d'approcher de très près les opérations liées à l'acquisition, à la promotion et à la vente de biens immobiliers neufs ou anciens. Au service de particuliers, de promoteurs et d'entreprises, je suis intervenu techniquement et commercialement dans différents montages financiers, dans l'élaboration de dossiers de crédits immobiliers et, plus largement, dans le conseil en gestion de patrimoine. Ensuite, pendant quelques années, j'ai collaboré pour un grand groupe de promotion immobilière avant d'intégrer la plateforme de financement participatif, Wiseed, pendant 5 ans. Recruté en qualité de Directeur du développement, j'ai participé à la création du « Crowdfunding immobilier » en France avec pour missions l'élaboration de la stratégie commerciale, la construction et l'essor du portefeuille clients des promoteurs immobiliers ainsi que la recherche de professionnels porteurs de projets immobiliers. Et c'est d'ailleurs dans ce cadre que j'ai été amené à travailler étroitement avec Frédéric Batlle, l'actuel président d'Angelys Group. En synthèse, ma trajectoire professionnelle réunit la compréhension et la maîtrise des circuits bancaires et financiers, le savoir-faire du montage d'une opération immobilière et des compétences commerciales.

Comment mettez-vous votre expertise au service d'Angelys Group ?

Je suis convaincu que le succès de ma mission repose sur deux impératifs essentiels : un travail d'équipe continu en interne couplé d'un cadre de procédures structuré visant à optimiser tout le processus du financement et de la commercialisation d'un projet immobilier de restauration. En binôme avec Angélique Batlle, chargée de l'activité recherche foncière, et en lien direct avec Frédéric Batlle, j'interviens dans la recherche, l'élaboration et le montage de dossiers de financement. J'assure l'interface auprès des banques, des institutionnels ou des plateformes de financement. Parallèlement, j'œuvre pour mettre en place des nouveaux partenariats financiers efficaces et fiables avec des acteurs dont l'éthique irréprochable. Enfin, je suis également associé aux études de tous les projets d'investissements portés par Angelys Group. Dans cette mission « Finances » dont l'enjeu principal pour Angelys Group est sa crédibilité, je m'attache au respect des engagements à tous les stades du processus d'un financement auprès de ces différentes cibles. Dans ce domaine et bien d'autres, la réactivité, l'efficacité et le sens de l'éthique professionnelle étant les critères de jugement premiers d'une entreprise. C'est sur cette confiance tissée qu'Angelys Group est devenu un acteur important sur le marché de la restauration d'immeubles anciens.

Qu'est-ce qui vous séduit chez Angelys Group et quelles sont vos ambitions pour ce groupe ?

Angelys Group est une structure qui se caractérise par sa dimension familiale et son nombre important de femmes aux postes stratégiques, ce qui la rend très attachante et, sans aucun doute, très humaine et bienveillante. Sur le plan purement professionnel, Angelys Group est un succès indiscutable sur son cœur de métier, la réhabilitation de bâtisses anciennes, qui jouit d'une très belle réputation. La situation exceptionnelle de ses opérations et les travaux de réhabilitation réalisés sont reconnus dans tout l'hexagone et largement relayés dans son écosystème et dans les médias. Intégrer Angelys Group à cette période de son développement m'intéresse pour plusieurs raisons. Légitimement, Angelys Group souhaite se hisser au rang de leader sur son marché et j'apprécie d'être à la genèse de cette nouvelle dynamique où la mission « Finances » est fondamentale pour consolider et construire de la confiance avec une pluralité de partenaires financiers. Par ailleurs, Frédéric Batlle, le président d'Angelys Group a clairement exprimé sa volonté de « passer le relais » aux femmes membres de sa famille pour gérer l'activité d'Angelys Group. Le projet de l'assister et d'être également un « passeur » de compétences aux jeunes générations m'enthousiasme beaucoup. Ainsi, progressivement, je m'imprègne de l'esprit de famille du Groupe et d'une gestion au féminin… Des défis stimulants pour des objectifs toujours plus grands.



REVUE DE PRESSE

ANNÉE 2021 : ANGELYS GROUP OCCUPE DE « LONGS ESPACES » dans les médias

De nombreux journalistes, -de plus en plus d'habitués-, sollicitent Angelys Group pour ses expertises et sa vision sur son marché, ses opérations de restauration ainsi que sur toutes les évolutions qui interviennent sur la fiscalité immobilière. Les retombées presse obtenues par Angelys Group en 2021 se caractérisent par la longueur significativement plus importante des papiers rédigés. Quelques extraits d'articles XXL.

« Pinel + : un dernier round de défiscalisation »

(L'AGEFI ACTIFS)

Alors qu'il était sur la sellette, le dispositif de défiscalisation Pinel est finalement prolongé jusqu'en 2024 par la loi de finances 2021, et rebaptisé Pinel +. La consultation « Habiter la France de demain » lancée par le ministre du Logement l'a confirmé lors de sa conclusion le 14 octobre dernier : la priorité va à des logements de qualité, agréables à vivre et le logement collectif a une carte à jouer dans l'équation pour limiter l'artificialisation des terres. Ainsi, pour être éligible au Pinel +, un bien doit dorénavant présenter une surface minimale selon le type de logement : 28m² pour un T1, 45m² pour un T2, 62m² pour un T3, 79m² pour un T4 et 96m² pour un T5. Un espace extérieur est requis dans tous les cas. Enfin, à partir du T3, une double exposition s'impose. Autre nouveauté : le Pinel + fait l'objet d'une baisse progressive des taux de réduction d'impôts pour le dispositif sur 2023 et 2024. Jusque-là, ces taux étaient fixés à 12% pour un engagement de location à loyers plafonnés de 6 ans, 18% pour 9 ans et 21% pour 12 ans. Redéfinis par la loi de finances 2021, ces taux passent respectivement à 10.5%, 15% et 17.5% en 2023, puis à 9%, 12% et 14% en 2024. On peut se demander à juste titre si les acquéreurs privés ne risquent pas d'hésiter à se lancer dans un projet Pinel+. Tribune d'Expert signée Marcelina Stark, Directrice générale associée Angelys Group.

« L'ancien, enjeu des villes de demain »

(INVESTISSEMENT CONSEILS)

À la faveur de la crise sanitaire, l'immobilier rénové des cœurs de villes moyennes a la cote. La réhabilitation de ce patrimoine ancien n'a pourtant pas attendu 2020 pour accompagner la redynamisation des territoires. Elle est aujourd'hui un enjeu fort de la ville de demain. De nombreuses communes françaises abritent encore en leur cœur un parc immobilier vétuste, exigeant un lourd travail de réhabilitation. Or, le constat n'est pas nouveau. Votée en 1962, la loi Malraux prônait déjà la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique et esthétique dans les secteurs urbains à sauvegarder. « Au fil des années, la paupérisation des centres-villes anciens s'est faite de plus en plus criante, en particulier dans les petites et moyennes villes », souligne Frédéric Batlle, Président d'Angelys Group. Et avec elle, l'insalubrité, le règne des marchands de sommeil, souvent l'insécurité…

« Immobilier de défiscalisation : chacun son dispositif »

(L'EXPRESS.FR)

Mécanisme à privilégier par les investisseurs qui détiennent déjà de l'immobilier : le déficit foncier. Il consiste à restaurer un bien, quel qu'il soit et où qu'il soit situé. Le montant des travaux vient en déduction des revenus fonciers, comme les autres charges (intérêt d'emprunt, assurance...). Attention, sont éligibles au déficit foncier les dépenses pour réparations (fuite sur plomberie ancienne, par exemple), entretien (rénovation des murs) et amélioration (remplacement de la chaudière). Si vous percevez déjà des revenus fonciers, le déficit s'impute sur leur montant, ce qui minore la base taxable et permet, en plus, d'économiser les prélèvements sociaux de 17,2 %. Mieux encore : s'il reste un déficit après l'imputation, le reliquat est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Ce mécanisme peut aussi intéresser les néophytes qui encaissent peu de loyers, car, l'année des travaux, le surplus de déficit foncier est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 € (hors intérêts d'emprunt). L'éventuel reliquat restant toujours reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes., explique Marcelina Stark, Directrice générale associée d'Angelys Group.

« Rouen : Angelys Group restaure le dernier immeuble de l'ensemble Verre & Acier »

(IMMO HEBDO)

Angelys Group vient de lancer, en centre-ville de Rouen (76), la restauration du dernier immeuble restant d'un ensemble architectural "Verre et Acier" datant de 1969 et comptant un total de 500 logements répartis sur 25 plots. Baptisé « Les Lods », du nom de son architecte Marcel Lods qui l'a conçu en collaboration avec Paul Depondt et Henri Beauclair, ce site, composé d'une structure métallique et de façades mêlant aluminium et verre et recourant à un système basé sur un montage d'éléments préfabriqués, avait bénéficié de la contribution de Saint-Gobain pour le verre, Pechiney pour l'aluminium et l'Office technique pour l'utilisation de l'acier (Otua) avec pour objectif de produire des logements « comme on fabrique des voitures ». Localisé 15 rue Jean-Philippe Rameau, dans le quartier Grand'Mare, le projet en R+4, éligible aux dispositifs Monument Historique et Déficit Foncier, proposera 20 logements allant du T3 au T4, répartis sur 4 niveaux ainsi que 20 places de parking.

PRESSE AGENCE

« Saint-Émilion : Angelys Group lance une opération de réhabilitation d'exception »

(PRESSE AGENCE.FR)

Angelys Group, acteur majeur de la réhabilitatio d'immeubles anciens depuis 20 ans, lance, au coeur de la cité médiévale de Saint-Emilion, à cheval sur deux rues (rue du Thau et rue du Marché), un nouveau projet de restauration immobilière. Cette opération d'exception consiste en la rénovation intégrale d'une bâtisse datant du XIXème siècle. L'ambition d'Angelys Group : redonner toutes ses lettres de noblesse à cette magnifique bâtisse ancienne, tout en respectant le caractère particulier de l'édifice et en valorisant les éléments architecturaux remarquables qui le composent. Éligible aux dispositifs de défiscalisation Malraux et Déficit Foncier, l'opération menée par Angelys Group concerne 11 lots, dont un local commercial en rez-de-chaussée. Perchée sur un piton rocheux et s'élevant sur 6 niveaux, la bâtisse a été construite au fil des siècles et achevée au XIXème siècle. Façade, couverture, charpente, aménagements intérieurs des logements, sols, menuiserie, plomberie, électricité, chauffage, peinture, raccordement et intégration de réseaux… Le bâtiment sera entièrement restauré conformément aux préconisations du règlement du secteur sauvegardé. Jouissant d'un emplacement idéal, l'opération offre à ses futurs acquéreurs une vie paisible en plein cœur de la cité médiévale, classée au patrimoine Mondial de l'Humanité par l'Unesco.

GRAND ANGLE

Angelys Group, ouvert à de nouvelles dimensions

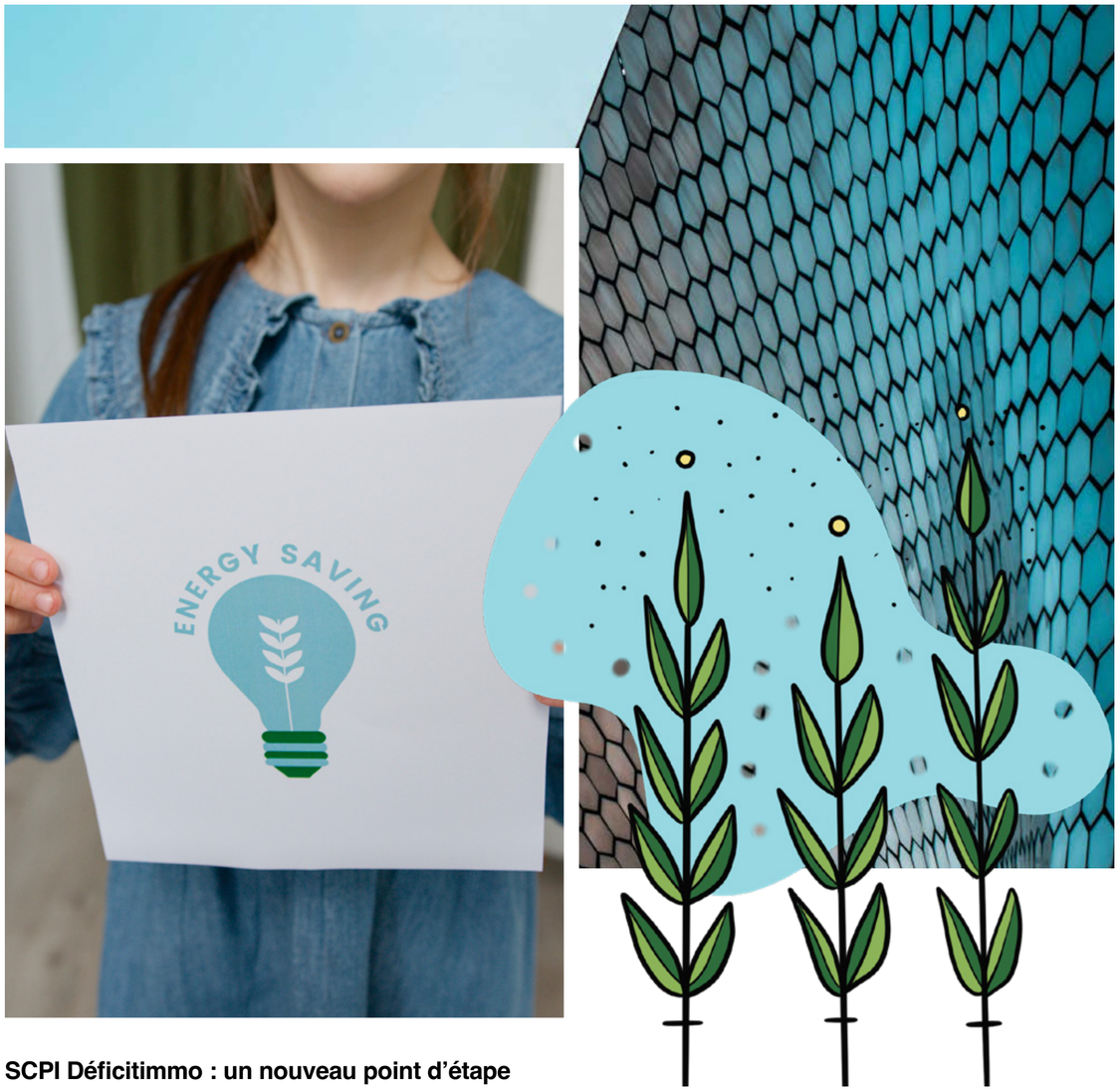
Extrêmement dynamique et s'intéressant aux évolutions majeures de son marché, Angelys Group « défriche » plusieurs terrains permettant à l'immobilier ancien de rayonner dans tout l'hexagone. Présence en télévision, opérations de restauration de très grande envergure, éco-construction, investissement dans la Pierre-Papier… Angelys Group est ouvert à de nouvelles dimensions.

Et si vous investissiez dans « la vie de château » ? Angelys Group réhabilite le château de Sautour à Crespières dans les Yvelines – Une information relayée par le Figaro Immobilier

Georges Brassens, Valentino, Alain Bashung… Plusieurs personnalités sont associées à Crespières située dans la Plaine de Versailles. C'est au coeur de cette commune très résidentielle et caractérisée par la jeunesse de sa population qu'Angelys Group conduit une opération de restauration de très grande envergure : celle du château de Sautour. Surnommé le Grand hôtel de Sautour, sa construction date de la première moitié du XVIIe siècle. Laissée à l'abandon pendant de nombreuses années, la bâtisse est en ruine depuis le début des années 2000. Arboré côté Nord-Est et dégagé côté Sud-Ouest, le château de Sautour est flanqué de deux tours carrées. La bâtisse présente des éléments de modénature en enduits de façades et des éléments architecturaux intérieurs identifiables (cages d'escalier en pierre, soubassements partiels en bois, cheminées, moulures et rosaces aux plafonds) qui seront, autant que possible, conservés et restaurés. Ceux qui ne pourront l'être, seront restitués conformément aux dispositions d'origine, à la faisabilité technique et aux coûts de l'opération (création de lucarnes, remplacement des menuiseries extérieures en zinc, gouttières, volets et fenêtres). Eligible aux dispositifs de défiscalisation Pinel dans le cadre juridique de la Vefa, l'opération confiée à Angelys Group comprend 14 lots - du T2 au T3 majoritairement en duplex répartis sur 3 niveaux - des locaux à vélos et à poubelles. Cette opération est idéale pour l'investissement locatif, l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire.

BFM Business : Angelys Group va prolonger sa présence publicitaire sur ce média

En octobre 2021, pour la première fois depuis sa création, Angelys Group est apparu sur BFM Business à raison de 240 spots publicitaires sur la période. Élaboré conjointement avec un studio de production professionnel et les équipes du bureau d'études d'Angelys Group, le message publicitaire diffusé a voulu mettre en avant la transformation, toujours très spectaculaire, des immeubles et intérieurs anciens restaurés avec professionnalisme et raffinement par le groupe. Cela sans oublier l'attrait de la défiscalisation immobilière particulièrement avantageuse dans l'immobilier ancien. Au cours de l'année 2022, le partenariat avec BFM Business devrait se poursuivre sous une forme différente, sans doute des chroniques régulières…



SCPI Déficitimmo : un nouveau point d'étape

Dans notre précédent numéro, nous vous informions que la filiale d'Angelys Group, société de gestion de portefeuille immobilier ANOZYS REIM déposait une demande d'agrément pour le lancement de sa première SCPI de déficit foncier. Pour rappel, Déficitimmo est une SCPI Fiscale à capital fixe éligible au bénéfice de droit commun des déficits fonciers. Cette SCPI a pour vocation d'investir dans des immeubles patrimoniaux et des commerces de bas d'immeubles situés dans les grandes villes françaises et des grandes métropoles régionales. Où en sommes-nous ? Auprès de 59 associés fondateurs de la SCPI Déficitimmo, une levée de fonds de 972 400 euros a été réalisée et elle s'est clôturée le 24 novembre 2021. Depuis, une demande de visa pour la SCPI Déficitimmo a été formulée auprès de l'Autorité des marchés financiers. Dès son obtention, nous procèderons à un appel public à l'épargne au cours du deuxième trimestre 2022 avec un objectif de collecte de 20 000 000 euros qui sera clôturée le 31 décembre 2023.

Passoires énergétiques : Angelys Group œuvre pour réduire de 35 % à 75 % les dépenses énergétiques des appartements rénovés

Dans l'immobilier ancien en particulier, et ce n'est pas une surprise, l'écrasante majorité des biens sont, à l'état initial, de véritables passoires énergétiques. Dans le cadre de ses opérations de restauration, Angelys Group se mobilise fortement pour que les dépenses énergétiques des appartements réhabilités se réduisent drastiquement. Les sept grands axes d'amélioration privilégiés par Angelys group sont les suivants : isolation par l'intérieur par fibre de bois permettant la réduction des déperditions thermiques d'hiver et l'optimisation du confort estival via l'augmentation de l'inertie thermique du bâti ; Remplacement quasi-systématique des menuiseries par des menuiseries double vitrage 4-16-4 à lame d'air et contrôle solaire ; Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable pour assurer un assainissement de l'air intérieur tout en minimisant les déperditions énergétiques par renouvellement d'air ; Recours à des radiateurs connectés à inertie sèche pour assurer une continuité de dégagement de chaleur dans les pièces tout en usant d'un produit durable. La connectivité permettant un pilotage accru par l'utilisateur qui peut ainsi gérer lui-même ses consommations de chauffage ; Mise en place de chauffe-eaux connectés à chauffage intelligent s'adaptant aux routines des utilisateurs permettant ainsi une dépense amoindrie d'eau et d'énergie ; Installation d'économiseurs d'eau sur les robinetteries ; Déploiement d'un système de récupération des eaux pluviales sur certaines opérations dotées de cours de cours intérieures jardinables.

DÉCODEUR

Thibault du Réau

Avocat Associé Gérant (cabinet Rivière)

Chargé de l'un des départements des opérations de restauration immobilière au sein du cabinet Rivière, Thibault du Réau, Avocat Associé Gérant, valide depuis plusieurs années les opérations d'Angelys Group. Il nous explique les différents avantages à recourir au démembrement de la propriété dans le cadre de l'acquisition d'un bien éligible au dispositif fiscal du Déficit Foncier.

Pouvez-vous rappeler ce qu'est le démembrement d'une propriété ?

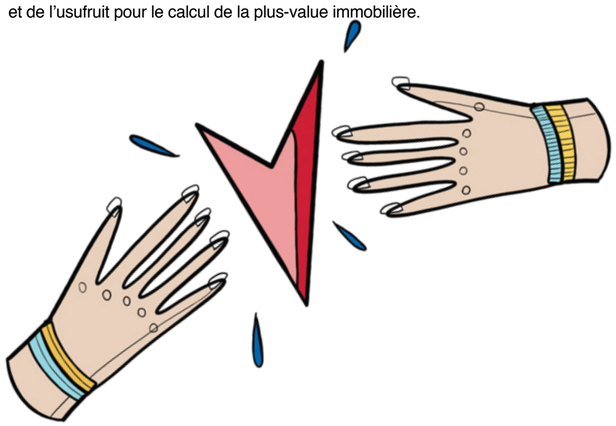
Démembrer une propriété consiste à diviser une pleine propriété entre la nue-propriété et l'usufruit. Un contrat de démembrement prend la forme d'une convention établie entre un nu-propriétaire et un usufruitier qui décident, dans un délai fixé, de se répartir les charges assumées par chacune des parties. La durée de la convention est libre sauf s'il s'agit d'un immeuble à usage social où la loi impose une durée minimale de 15 ans. Il revient au nu-propriétaire possédant le bien d'assumer les grosses réparations mais il n'a pas le droit d'en faire usage. De son côté, l'usufruitier a le droit d'utiliser pleinement le bien. Il peut le louer et en percevoir les fruits. Au terme de la durée de la convention, le nu-propriétaire retrouve la pleine propriété de son bien sans aucun frottement fiscal.

Quels sont les avantages pour l'acquéreur, le nu-propriétaire, à recourir au démembrement de propriété ?

Pour un acquéreur qui s'inscrit dans une logique de pur investissement, les avantages sont nombreux. Le premier concerne le prix d'achat car n'investissant que dans la nue-propriété, l'acquéreur bénéficie d'une décote importante, de l'ordre de 35% environ. Ainsi, le nu-propriétaire qui investit 65 % de la valeur marché d'un bien récupère ce même bien, 12 ou 15 ans plus tard, à une valeur minimale de 100 %, sans compter que son bien peut également se valoriser au fil des ans. Certes, les 35 % de décote sont l'équivalent des loyers que le nu-propriétaire n'a pas perçus mais, pendant toute la durée du démembrement, ce dernier n'a pas eu à subir les risques locatifs et les soucis de gestion. Autres avantages non négligeables : l'absence d'impôts, de taxes et de frais (entretien et réparation) qui sont à la charge de l'usufruitier.

Pourquoi le démembrement de propriété est-il encore plus intéressant lorsqu'il est couplé au dispositif Déficit Foncier ?

Un nu-propriétaire investissant dans un bien éligible au Déficit Foncier peut déduire le montant des travaux qu'il réalise dans sa nue-propriété de ses revenus fonciers imposables. Normalement, une charge déductible doit faire face à une perception de revenus. Mais dans le cas présent, il s'agit d'une tolérance de l'Administration fiscale qui considère que dès lors que l'usufruitier loue le bien nu, le nu-propriétaire peut bénéficier de l'avantage fiscal du Déficit Foncier. De plus, il est utile de souligner que le nu-propriétaire, qui n'est pas limité à un temps trop restreint pour réaliser ses travaux, est allégé d'un stress considérable pendant la durée du démembrement. Plusieurs autres avantages fiscaux sont à préciser : pendant la durée d'un démembrement, le nu-propriétaire n'est pas fiscalisé puisqu'il n'y a pas de loyers perçus ; La nue-propriété ne rentre pas dans l'assiette de calcul de l'impôt sur la fortune immobilière ; Enfin, en cas de revente au terme de la convention de démembrement, le prix d'acquisition comprend la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit pour le calcul de la plus-value immobilière.



UN PROFESSIONNEL

Jean-François Hetzel,

Directeur Général IDSOFT

SIMULER UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

TOPINVEST, LE SIMULATEUR INCONTOURNABLE PLÉBISCITÉ PAR TOUS LES PROFESSIONNELS

Promoteurs immobiliers, conseillers en gestion de patrimoine, banquiers, assureurs, gestionnaires, courtiers, agents immobiliers… Tous les professionnels, ou presque, ayant besoin de procéder à des simulations en investissements immobiliers locatifs ont recours à l'outil TOPINVEST. La plateforme totalise 9 000 professionnels abonnés qui réalisent un peu plus de 200 000 simulations chaque année. Comment s'explique ce succès ? Réponses de Jean-François Hetzel, fondateur et directeur général de la société IDSOFT qui abrite la marque TOPINVEST.

Comment est née l'idée de TOPINVEST qui a presque 30 ans ?

J'ai débuté ma carrière en commercialisant des maisons individuelles. La nécessité de mettre en lumière les forces et les faiblesses d'un investissement immobilier pour un acquéreur donné était une première étape que je devais « formuler » sur le papier. Ce travail était long, fastidieux et le risque d'erreur indiscutablement plus élevé. L'avènement d'internet a tout changé. En 1995, dès lors que les professionnels ont pu être massivement équipés d'un outil informatique et d'une connexion au Net, j'ai développé TOPINVEST. C'est le produit phare de ma structure qui s'adresse exclusivement aux professionnels de l'investissement en immobilier.

Comment expliquez-vous la fidélité de vos abonnés à l'outil TOPINVEST ?

L'ancienneté de notre solution est sans aucun doute un gage de crédibilité et de sérieux sur ce marché mais elle n'explique pas à elle seule la forte attractivité de TOPINVEST. Les utilisateurs reconnaissent à l'outil deux grands atouts. Le premier, sa très grande fiabilité des calculs fournis. TOPINVEST « ne triche pas ». A partir de vraies données personnelles saisies et selon des objectifs d'investissement et de défiscalisation personnalisés, TOPINVEST n'exprime que la vérité sur le potentiel d'un acquéreur. C'est un aspect extrêmement rassurant pour les professionnels et, en particulier, pour les banquiers. Le second atout majeur de TOPINVEST réside dans sa capacité à aider à la vente. En effet, toutes les simulations qui pourront être réalisées, notamment celles qui comparent un investissement immobilier à d'autres supports de placement, pourront conduire à mettre en évidence les avantages du client à opter pour l'investissement immobilier. Ce sont deux points forts de TOPINVEST qui sont souvent exprimés par les utilisateurs.

Quelles sont les informations clés qui vont être fournies à l'issue d'une simulation ?

Parmi les données essentielles qui vont être exprimées, on peut citer le niveau d'épargne mensuelle nécessaire à un client pour financer son bien, le montant des économies d'impôts ainsi que le gain fiscal net, le taux de rendement du placement par rapport à d'autres placements financiers sur toute la durée du crédit… J'ajoute que volontairement, nos simulations sont extrêmement prudentes et que nous partons le plus souvent à partir d'hypothèses pessimistes pour limiter au maximum les risques de surendettement. C'est une approche sécurisante pour toutes les parties.

Quelle est la nature de votre partenariat avec Angelys Group ?

Nous avons été contactés par Angelys Group il y a 5 ans autour de la découverte de l'outil TOPINVEST. La Directrice générale, Madame STARK, est venue suivre une formation sur l'outil et elle a cherché à en maîtriser toutes les subtilités. Une démarche que je salue car elle démontre l'importance qu'Angelys Group accorde au sujet de l'évaluation juste d'une capacité de financement. Au fil du temps, nous avons construit avec Angelys Group une autre forme de partenariat qui consiste à diffuser toutes leurs opérations en cours dans le cadre du Club TOPINVEST, place de marché immobilière qui rapproche les promoteurs et les prescripteurs. Angelys Group a très vite saisi que TOPINVEST pouvait être une vitrine commerciale performante pour ses opérations.

Marseille, LA VILLE DE FRANCE QUI JOUIT D'UN RAYONNEMENT NATIONAL ET INTERNATIONAL

2ème ville de France après Paris en nombre d'habitants, Marseille a le vent en poupe sur le marché de l'immobilier. Avec l'aménagement de ses côtes portuaires, la cité phocéenne jouit d'un rayonnement national et international. De plus, Marseille a su profiter de son titre de capitale européenne de la culture obtenue en 2013 pour développer son attractivité touristique et économique. Il existe donc plusieurs bonnes raisons d'investir à Marseille.

Voici 6 bonnes raisons d'investir à Marseille :

- Le bassin d'emploi de la métropole marseillaise continue de croître notamment avec le développement du Grand Port Maritime et des activités tertiaires d'Euro-méditerranéen. En effet, Marseille ambitionne de devenir un centre d'affaires et un pôle logistique de niveau européen et international.
- La rénovation urbaine de la zone portuaire (création de zones commerciales comme les Docks et les Terrasses du Port), du centre-ville avec la piétonisation du Vieux-Port et des quartiers comme Le Prado (réhabilitation du stade Vélodrome, construction d'un grand centre commercial) sensibilise les étudiants et les jeunes actifs.
- Grâce à son large choix d'établissements universitaires (l'école Kedge Business School, l'école Centrale Marseille ou encore Epitech), Marseille est riche d'une importante population étudiante (environ 90 000 étudiants).
- Le fort développement touristique et culturel des quartiers du centre-ville, des côtes portuaires et des plages intensifie la demande locative.
- La ville est desservie par le métro (2 lignes avec 28 stations), le tramway (3 lignes) et le bus (93 lignes).
- La cité phocéenne offre un cadre de vie et un climat agréable en Provence avec la proximité des plages, des calanques et des massifs montagne.

Une forte demande de location immobilière à Marseille

Une étude récente de l''INSEE, met en évidence que la ville de Marseille compte 53,5% de locataires parmi ses résidents. Cela signifie que plus d'un appartement sur deux est mis en location à Marseille. Cette forte demande de location est de longue durée mais également saisonnière. Étudiants, jeunes actifs ou familles, le marché locatif marseillais touche plusieurs populations, attirées par le dynamisme de la ville, l'emplacement idéal et le cadre de vie. Il faut également souligner qu'en 15 ans, les rentabilités locatives sont passées de 6 à 8%.

Comment se répartit la population de Marseille par catégorie socioprofessionnelle ?

- 43,4% d'actifs
- 10% d'étudiants
- 24,5% de retraités

Quels sont les types de biens qui ont été les plus loués en 2018 ?

- 33% des locations à Marseille concernaient des 2 pièces
- 24% des logements loués étaient des studios
- Les T3 représentaient 20% des biens à la location
- 39% des locations réalisées étaient meublées

Investir dans le centre-ville ou dans les quartiers résidentiels à Marseille

Sans aucun doute, le Vieux-Port, centre-ville, centre culturel et historique de la ville, est le quartier incontournable de Marseille. Petites ruelles traditionnelles, immeubles provençaux typiques, proximité du port et de la mer Méditerranée, la zone du Vieux-Port est réputée pour son cadre de vie particulièrement agréable du fait de sa situation idéale. Ce quartier attire notamment des jeunes actifs mais également des étudiants, ce qui rend les opportunités de location plus nombreuses.

Investir dans les quartiers résidentiels.

Le 8ème arrondissement de Marseille est un secteur très recherché. Il possède énormément de cachet et est particulièrement prisé par les investisseurs immobiliers. Ce quartier résidentiel se situe au cœur de la ville et compte de nombreux biens haut de gamme. De plus, le secteur est situé à deux pas des plages du Prado Sud, du parc Borély et propose un environnement résidentiel verdoyant.
Le 6ème arrondissement, également résidentiel, attire de nombreuses populations pour sa praticité et sa localisation très centrale. En effet, cet arrondissement est particulièrement fourni en commerces, services et transports en commun. De plus, l'architecture et les bâtiments anciens sont très appréciés par les résidents. La faculté de médecine de la Timone se situant à proximité du 6ème arrondissement de Marseille, le quartier est également recherché par les étudiants.

UN MÉTIER

MARION ROQUES, *Juriste*

Avocate diplômée, Marion Roques a exercé son métier au sein d'un cabinet d'avocats sur des dossiers relevant du droit immobilier et du droit de la construction. Dans le cadre de sa formation, Marion a découvert Angelys Group pendant un stage qu'elle avait à effectuer dans l'entreprise. Depuis décembre 2021, riche de son expertise d'avocate, elle assume la mission exigeante de juriste au sein d'Angelys Group.

Quelle est l'utilité d'un juriste au sein d'Angelys Group ?

Marion Roques : Angelys Group continue à avoir des collaborations régulières avec des cabinets d'avocats en cas de contentieux mais mon rôle est précisément de tout mettre en œuvre pour les éviter. Dans un grand nombre de cas, il est toujours possible de dénouer des litiges en amont avant qu'une situation ne bascule dans un schéma judiciaire, souvent long et coûteux. Mon rôle est d'apporter mon expertise du droit immobilier et du droit de la construction pour que des erreurs ne soient pas commises dans les dossiers, à tous les stades d'une opération immobilière : les questions liées à l'urbanisme, celles qui interviennent au moment de l'acquisition, des difficultés rencontrées sur le marché de travaux ou de la sous-traitance ou encore lors de la commercialisation des différents lots et de leur mise en location. Le volet défiscalisation immobilière est, pour sa part, délégué à un cabinet d'avocats spécialisé. Ce travail en amont est très précieux car il permet d'installer des réflexes et des process fiables dans tous les dossiers, cela même si nous découvrons toujours des situations pouvant entrainer des nouvelles sources de conflits.

Quels sont les principaux conflits que vous êtes amenée à traiter ?

Marion Roques : En premier lieu, je note qu'au regard de son cœur de métier, Angelys Group n'est pas confronté à un nombre de contentieux conséquent. Angelys Group privilégie la résolution amiable des conflits qu'il est amené à gérer, dans l'intérêt exclusif de ses clients. Et d'autant plus dans le cadre de la période actuelle, où, à l'instar de toutes les structures liées à des travaux, la crise sanitaire et les importantes restrictions subies par les entreprises intervenantes sont sources de nouveaux conflits.
Face aux clients qui expriment légitimement leurs fortes attentes et leur mécontentement, je peux avoir une intervention utile en matière précontentieuse. Ce qui requiert un important et un rigoureux travail de recherche.

En quoi utiliser votre savoir-faire d'avocat dans l'entreprise est-il intéressant pour vous ?

Marion Roques : C'est une expérience très enrichissante car elle permet un travail en équipe. Dans un cabinet d'avocats, les professionnels sont souvent seuls devant leurs dossiers. Au sein d'Angelys Group, dans différents dossiers, je dois solliciter mes collègues pour leur savoir-faire technique afin d'élaborer des réponses juridiques pertinentes. Par ailleurs, en intervenant pour une structure spécialisée, j'acquiers des compétences en droit immobilier et en droit de la construction encore plus pointues et ce positionnement d'hyper-spécialiste est un objectif que je vise. Par ailleurs, en lien permanent avec les équipes d'avocats avec lesquelles Angelys Group collabore, je construis des dossiers de défense et j'ai des échanges techniques avec des confrères qui sont ceux d'une avocate. Mon métier d'avocat, je le pratique donc, en partie, quotidiennement.

ÉQUIPE

Tous sensibilisés À L'IMMOBILIER DEPUIS L'ENFANCE

La passion de la restauration d'immeubles anciens dans son ADN, Angelys Group attire tout naturellement des collaborateurs viscéralement attachés au monde de l'immobilier. Carla Moreno, Myriam Doré et Lluis Roca partagent le plaisir qu'ils ont à exercer leur mission au sein d'Angelys Group.

Carla Moreno

CHARGÉE DU MONTAGE D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Très sensible au monde de l'immobilier depuis mon plus jeune âge, j'oriente ma formation dans ce sens et j'obtiens un Master 2 en Droit immobilier. Comme l'exige mon cursus, et dans le but de professionnaliser mon savoir-faire, je débute par un stage de 6 mois au sein d'Angelys Group pour accompagner le montage d'opérations immobilières. A l'issue de ce parcours, j'ai la chance d'être intégrée chez Angelys Group où je prends en charge différents projets immobiliers. Une mission extrêmement stimulante puisque j'interviens à tous les stades du montage d'une opération, ce qui m'offre l'opportunité d'être en contact avec tous les intervenants de chaque projet. Depuis la naissance du projet jusqu'au moment de la livraison d'une restauration terminée, je m'enrichie de tout le savoir-faire lié à la restauration d'une bâtisse ancienne et à sa commercialisation. Cette expérience au sein d'Angelys Group ne fait que conforter mon intérêt pour l'immobilier. J'adresse ma sincère gratitude à Frédéric Batlle et Marcelina Stark pour leur confiance.

Myriam Doré

ASSISTANTE SERVICE TRAVAUX

Je connais bien le monde du bâtiment car j'ai partagé de longues années l'expérience de mon père, artisan électricien. A l'âge de 20 ans, j'ai intégré la structure familiale en tant que secrétaire/comptable, expérience qui a dû s'interrompre en 2009 du fait d'un problème de santé de mon père. Pendant quelques années, j'ai étoffé mon expérience professionnelle en travaillant dans différentes structures liées au bâtiment telles que des cabinets d'architecture ou des bureaux d'études. Persuadée que mon expérience du bâtiment était suffisante, je suis devenue négociatrice FTTH (fibre optique), pendant 6 ans. Ce monde du bâtiment auquel j'étais si attachée me manquait. Ainsi, en 2018, Frédéric Batlle m'a offert l'opportunité d'intégrer Angelys Group en tant qu'assistante administrative au sein du service travaux. Depuis le début de l'année 2022, j'ai franchi un cap en devant responsable administrative et comptable du service travaux. Les dimensions familiale et humaine, la bonne humeur et même le travail stressant parfois sont des moteurs qui me poussent à me dépasser.

Lluis Roca

CONDUCTEUR DE TRAVAUX

Tout petit, avec mes parents architectes, en Espagne, je respire l'ambiance des chantiers. Je poursuis des études d'architecte technique, de métreur et j'obtiens un Master en restauration de patrimoine historique. Je complète ma formation avec plusieurs stages professionnels. Au sein d'Angelys Group depuis trois ans, j'interviens dans le sud de la France, comme conducteur de travaux. Mon action débute par l'analyse technique et financière des projets. Je pars, ensuite, à la recherche des différentes entreprises qui travailleront sur un chantier donné, selon un cadre financier précis. Aligner des prestations de restauration avec des exigences économiques est parfois délicat car les immeubles anciens réservent souvent quelques surprises et nos recherches d'artisans comme des tailleurs de pierre peuvent prendre du temps car ils ne sont pas nombreux. Ma véritable mission démarre dès lors que j'assure les premières réunions de chantier avec les architectes avec lesquels nous veillons à un contrôle régulier du respect des lois et de l'avancement cohérent des travaux. J'accompagne également les rendez-vous avec les clients pour expliquer les différentes étapes d'une réhabilitation. Ma vie, je ne l'envisage que sur un chantier et mon plaisir est de voir l'embellissement d'un bâtiment apparaître au fil du temps.

OPÉRATIONS *en cours*

Parmi les 45 opérations de restauration que nous menons dans toute la France, nous avons souhaité mettre en lumière quatre d'entre elles situées à Rouen, Crespières (Yvelines), Saint-Émilion et Bordeaux.

opérations en cours

CRESPIÈRES

CHÂTEAU DE SAUTOUR

Le château est édifié dans le parc de Crespières, arboré en partie Nord-Est et dégagé côté Sud-Ouest. D'une hauteur de près de 20 mètres, long de 33 mètres, l'immeuble est flanqué de deux tours carrées. La bâtisse présente des éléments de modénature en enduits de façades et d'autres éléments situés à l'intérieur sont également identifiables : deux cages d'escalier en pierre, des soubassements partiels en bois, des moulures et rosaces aux plafonds ainsi que des cheminées. Dans l'ensemble, le château est aujourd'hui considéré comme très dégradé mais tout sera mis en œuvre pour reconstruire et mettre en valeur le caractère architectural du château.

LE COIN TRAVAUX

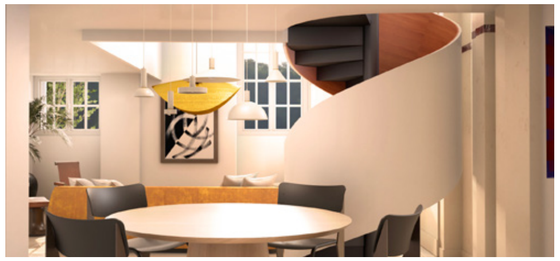
- Conservation et restauration des modénatures de façades
- Remplacement des gouttières à l'identique
- Remplacement des menuiseries extérieures en zinc
- Remplacement des volets extérieurs et des fenêtres
- Création de lucarnes dans les toitures
- Restauration complète des plafonds, murs, sols et parties communes
- Parties privatives entièrement réhabiitées
- Amélioration du confort thermique et acoustique

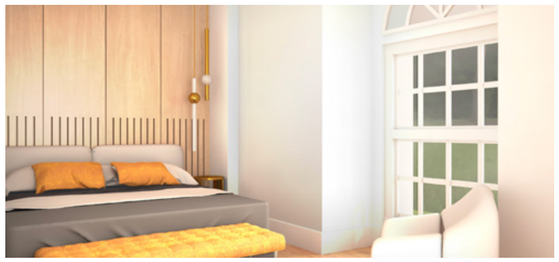
fiche technique

- **Typologie** : 12 lots : 4 T2 D ; 2 T3 ; 4 T3 D ; 2 T4 D
  Locaux vélos + Locaux poubelles
- **Surface des appartements** : 58 m² à 78 m²
- **Niveaux** : R+3
- **% Travaux** : 67 %
- **Défiscalisation** : Pinel ancien (VEFA)
- **Livraison Prévisionnelle** : Fin 2024

CHÂTEAU DE SAUTOUR - CRESPIÈRES

LOT 3





LOT 12

SAINT ÉMILION

513 RUE DU THAU
11/13 RUE DU MARCHÉ

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.

Perchée sur un piton rocheux, construite au fil des siècles et achevée au 19ème 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.

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.

fiche technique

- **Typologie** : 11 lots (dont un local commercial) du T1 au T3
  4 nobles cheminées aux quatre points cardinaux, 2 garages, caves, loggias, balcons, terrasses, jardins
- **Surface des appartements** : 18,7 m² à 65,5 m²
- **Niveaux** : R+5 - Un local commercial en RDC
- **Prix travaux** : à partir de 76 862 €
- **% Travaux** : 60 %
- **Défiscalisation** : Dispositifs Malraux – Déficit Foncier
- **Livraison Prévisionnelle** : 24 mois après la déclaration d'ouverture du chantier

513 RUE DU THAU - 11/13 RUE DU MARCHÉ - SAINT ÉMILION

BORDEAUX

45-51, RUE RODRIGUE PEREIRE

Voie à sens unique située dans le quartier historique de Bordeaux, tout près de la Basilique Saint-Seurin, la rue Rodrigue PEREIRE réunit des petits immeubles ainsi que des villas de ville qui sont, pour la plupart, des constructions en pierre de taille. La rue se caractérise également par des îlots assez denses abritant des arbres ou des espaces verts.

La parcelle du projet, d'une superficie de 802 mètres carrés, est intégrée dans un quartier urbain particulièrement dense. Les deux immeubles en pierre de taille (celui du 45 et celui du 51) abrite une importante cour intérieure qui s'ouvre sur un arbre très ancien et qui donne accès aux logements et aux parkings.

Scannez les Qr-Codes

ANGELYS GROUP
PLAQUETTE

ANGELYS GROUP
VIDÉO DE L'OPÉRATION

LE COIN TRAVAUX

- Alignement de façade avec pose de pierres apparentes
- Création de fenêtres en façades
- Création de 3 Velux intégrés à la toiture pour apporter de la lumière dans les pièces de vie
- Rénovation de tous les garde-corps
- Pose d'un portail en bois électrisé de type bordelais
- Aménagement de nouvelles places de parking

fiche technique

- **Typologie** : 15 lots : 1 T1 ; 5 T2 ; 7 T3 ; 2 T3 D
  Locaux vélos + local poubelle
- **Parking** : 15 places (dont 1 pour personne mobilité réduite)
- **Surface des appartements** : 31 m² à 81 m²
- **Niveaux** : R+3
- **Prix total** : à partir de 235 110 €
- **% Travaux** : 67 %
- **Défiscalisation** : Déficit foncier – Pinel ancien optimisé au déficit foncier
- **Livraison Prévisionnelle** : 30 mois après la déclaration d'ouverture du chantier

ANGELYS GROUP

GESTION & FORTUNE
PALMARÈS 2022
MALRAUX - MONUMENTS HISTORIQUES - DEFICIT FONCIER

Angelys Group remercie les conseillers en gestion de patrimoine pour leur reconnaissance et leur confiance renouvelées

MARCELINA STARK - MS@ANGELYS-GROUP.COM - 06 31 71 28 06
46 RUE DE PROVENCE - 75009 PARIS
379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS - 66000 PERPIGNAN
WWW.ANGELYS-GROUP.COM

ANGELYS GROUP
NOTRE BOOK DES RÉALISATIONS

LLUM

C’EST VERT

ET C’EST PAS CHER

Fournisseur local **d’électricité verte**

www.llum.fr