

LE MAGAZINE QUI RÉHABILITE L'IMMEUBLE ANCIEN #008



## ÉDITORIAL

# Trédéric Battle Président-directeur Général d'Angelys Group

#### Pénurie ou autonomie, Angelys Group a choisi

« Tout épreuve est une occasion donnée », disait un célèbre écrivain français, Joseph Malègue, né au siècle dernier. Ainsi, le volume d'épreuves auxquelles nous devons faire face depuis quelques années seraient-elles des occasions données pour bousculer nos habitudes et envisager de nouveaux paradigmes ? Avons-nous vraiment le choix ?

Dans l'ordre, réchauffement climatique alarmant, guerre en Ukraine durable, inflation fulgurante, Covid-19 paralysant, nous sommes tous, ménages et entreprises, frappés à des degrés divers par ces crises majeures.

Attardons-nous sur l'immobilier de restauration, domaine sur lequel j'ai acquis ma légitimité après plus de 20 ans de pratique du secteur. Quelles sont les effets de ces épreuves ? Une flambée des prix des matériaux et du coût de l'énergie, retards dans les livraisons de matériels, limitation du pouvoir d'endettement de nombreux ménages à cause de la remontée des taux, nombreux artisans affaiblis ou ayant mis la clé sous la porte, sans oublier une incroyable pénurie de main-d'œuvre spécialisée. Ajoutons à tout cela la loi Climat & Résilience et son lot d'exigences incontournables pour faire disparaître les passoires thermiques.

Si je considère que ma mission, à l'échelle qui est la mienne, est de contribuer à la préservation de l'environnement et du patrimoine architectural français, sur quoi est-il possible d'agir ?

- Le secteur de l'immobilier est à l'origine de 40 % des émissions de CO2 et l'équivalent pour la consommation d'énergie. Et pourtant, restaurer des immeubles existants en les réhabilitant ou en les reconstruisant allège considérablement la consommation excessive de matières premières ;
   Des ingénieurs et des architectes talentueux ont trouvé des solutions efficaces pour améliorer l'isolation, la consommation d'eau et d'énergie des bâtisses anciennes. Nous parvenons aujourd'hui à des résultats très proches de ceux obtenus dans les constructions neuves.
- Les prix des matériaux augmentent, les livraisons de matériels sont aléatoires, nous intensifions le recyclage. Chacune de nos opérations est scrutée pour récupérer bois, faïences, moulures, fer... Rien ne se jette.
- La main-d'œuvre est rare, donc plus coûteuse, nous avons privilégé la croissance verticale. Depuis juin 2020, dans différents domaines du bâtiment ancien, nous intégrons progressivement des compagnons comme salariés. C'est de cette manière que nous parvenons à maîtriser le plus possible nos délais de livraison et surtout nos coûts de fabrication.

Je me résume, réhabiliter, recycler, croître verticalement, des solutions existent. Vous l'aurez compris, entre subir les pénuries ou développer son autonomie, Angelys Group a choisi.

Je vous remercie de votre confiance et je vous assure mon total investissement quotidien pour continuer à œuvrer pour que le bâti ancien reste durablement accessible.



Frédéric BATLLE
Président-directeur Général Angelys Group

### **ANGELYS GROUP**



- ÉDITORIAL
  FRÉDÉRIC BATLLE Président-directeur Général d'Angelys Group
- ENTRETIEN CROISÉ

  NASSIM BEN-CHAABANE rejoint angelys group comme directeur d'exploitation France.

  L'expertise des « Majors de la construction Française » déployée au sein d'Angelys Group
- PORTRAIT COLLABORATEUR
  Anna Doumenc, Infographiste 3D et modeleuse
  Anna a toujours des idées en « perspectives »
- REVUE DE PRESSE

  UNE ANNÉE RECORD en retombées presse pour Angelys Group
- UNE ANNEE RECORD en retombées presse pour Angel

  GRAND ANGLE
  - ANGELYS GROUP, une maison pleine de « ressources »
    - Pénuries de matières premières et de main-d'œuvre qualifiée : Angelys Group opte pour la matière grise
    - Sète, la petite "Venise du Languedoc », rue Georges Brassens, centre historique
    - La loi Climat & Résilience : le volet IV « Se loger »
    - Aix-en-Provence, rue Gaston de Saporta, maison de ville ancienne
    - SCPI fiscale DéficitImmo : l'AMF a donné son Visa pour le lancement de l'offre publique à l'épargne
- DÉCODEUR

  THIBAULT BRAVARD, Avocat Associé
- UN PROFESSIONNEL

  Mathieu Morio, Président GRIDKY

  GRIDKY, l'outil pour identifier rapidement le bien « juste » recherché par vos clients
- ANALYSER

  AUXERRE, un pôle économique central pour l'Yonne
  TROYES, Une ville estudiantine facilement accessible
  BAYEUX, La ville normande qui attire les investisseurs
- 22 UN MÉTIER
  CAROLINE ZENATTI, attachée de presse
- 24 ÉQUIPE
  Tous sensibilisés à l'immobilier depuis l'enfance
- OPÉRATIONS EN COURS
  - LIIIE
  - Nîmes
  - Nîmes
  - Toulouse



L'Angelys / Le magazine qui réhabilite l'immeuble ancien by Angelys Group

N° 008 / octobre 2022 – 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

<u>Directeurs de la publication</u>: Marcelina STARK et Frédéric BATLLE - <u>Rédactrice en chef</u>: Caroline ELBAZ-ZENATTI - <u>Assistant rédaction</u>: WKS - <u>Maquettes & graphisme</u>: 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

### Massim Ben-Chambane REJOINT ANGELYS GROUP COMME DIRECTEUR D'EXPLOITATION FRANCE

#### L'expertise des « Majors de la construction Française » déployée au sein d'Angelys Group

Le nombre des opérations de restauration menées par Angelys Group étant de plus en plus importante, Angelys Group a décidé de faire appel à un expert issu des majors de la construction pour améliorer ses process et renforcer ses équipes dédiées à ses projets de restauration d'immeubles anciens dans tout l'hexagone. Entretien croisé entre Frédéric Batlle, Président d'Angelys Group et Nassim Ben-Chaabane, solidement expérimenté dans la direction de travaux de construction.



#### Pourquoi Angelys Group a-t-il décidé de faire appel à un profil issu des Majors de la construction?

Frédéric Batlle: En 21 ans, Angelys Group s'est considérablement développé et, pour suivre avec encore plus de rigueur toutes les opérations que nous conduisons sur toute la France, il devenait nécessaire de s'adjoindre la compétence d'un Directeur d'Exploitation qui dispose de l'expérience nécessaire pour appréhender, à plus grande échelle, la mise en œuvre et le suivi de nos opérations notamment du fait du renforcement des exigences en termes de qualité, de sécurité et de respect de l'environnement.

#### Quel est votre parcours dans le monde de la construction?

Nassim Ben-Chaabane : Mon expérience démarre très tôt puisque je suis fils d'un Maitre Artisan de la Construction et ces moments de l'enfance et de l'adolescence m'ont fortement marqué en m'inculquant dès mon plus jeune âge, les valeurs nobles du compagnonnage et du «travail bien fait». Concernant mon cursus, c'est à la suite d'études supérieures en Génie Civile que mes premières expériences dans le monde de la construction se déroulent. Tout d'abord dans des petites PME avant de me voir confier les postes de conducteur de travaux principal, chef de groupe et de directeur travaux dans des Majors emblématiques tels que Vinci Construction France, SPIE Batignolles ou encore Demathieu & Bard Construction.

Depuis plus d'un an, vous procédez à plusieurs recrutements de personnels de chantiers. L'arrivée de Nassim Ben-Chaabane est-elle la confirmation que vous souhaitez tendre vers une production autonome?

Frédéric Batlle : La conduite de travaux ne laisse que très peu de place aux aléas liés aux manques de sous-traitants ou aux variations tarifaires haussières que nous ne pourrions pas maîtriser. Je confirme que l'intégration de Nassim à la tête de la direction de l'exploitation de nos opérations signe ma volonté d'intensifier la production propre. Je prévois d'ailleurs, à moyen terme, le recrutement de 40 personnes. Une majorité sera des compagnons polyvalents et une autre partie sera constituée d'un personnel conduisant les projets comme des architectes, des ingénieurs ainsi qu'un spécialiste de la QSE (Qualité, Sécurité, Environnement).

#### Plus précisément, quelles sont vos missions en tant que Directeur Exploitation France?

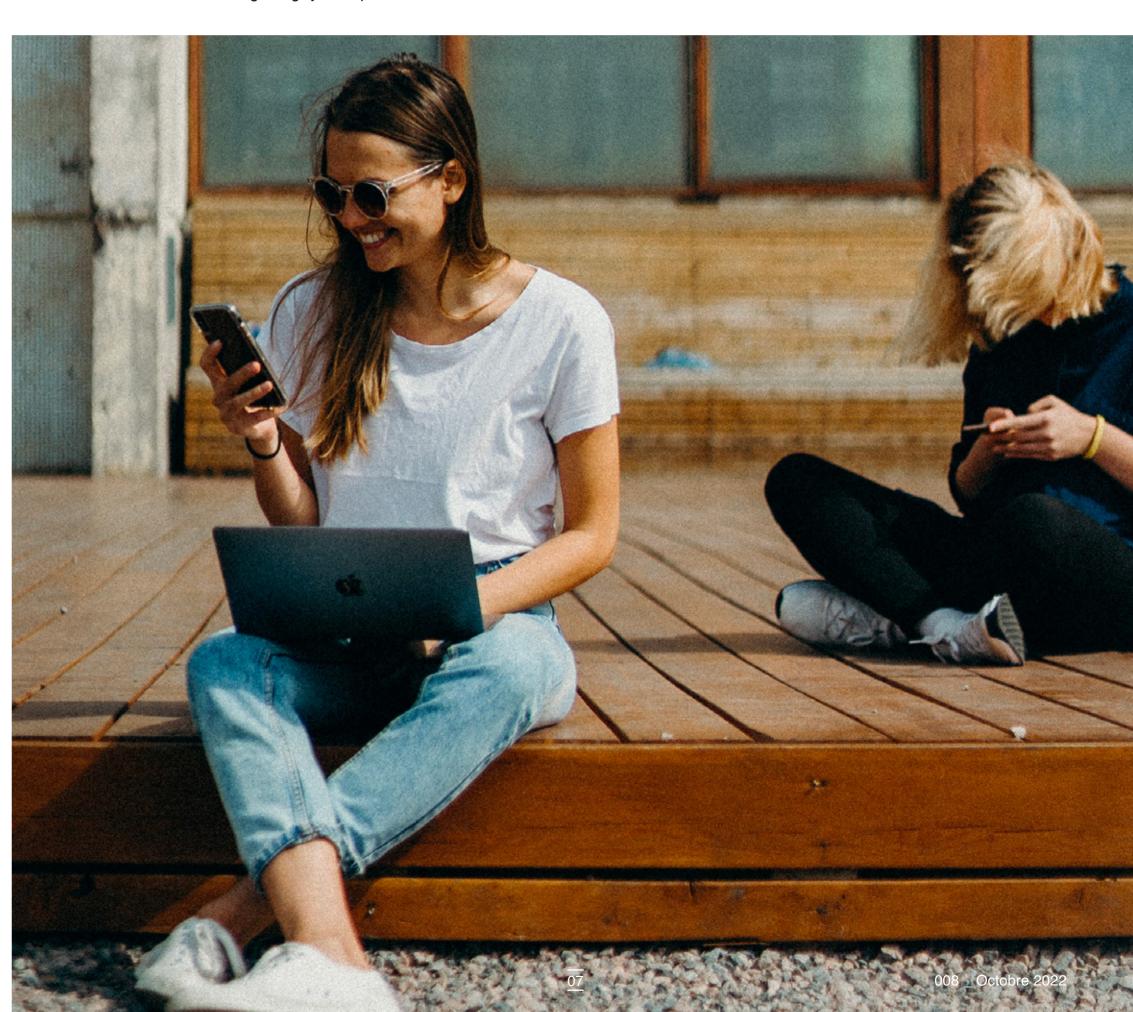
Nassim Ben-Chaabane: J'ai une mission de structuration, d'encadrement et de management de toutes les opérations de restauration d'Angelys Group. Ce qui implique la mise en place de différents process pour fluidifier l'activité de chacun, contrôler les coûts, assurer les meilleurs recrutements et optimiser les délais de réalisation des opérations jusqu'à leur terme et ce, dans le strict respect des normes QSE.

#### Diriez-vous que l'arrivée de Nassim Ben-Chaabane constitue une profonde restructuration?

Frédéric Batlle : Le groupe Angelys avance depuis sa création avec une ligne de mire, celle de respecter ses engagements vis-à-vis des investisseurs qui nous font confiance. Dès lors que les moyens ne sont plus suffisants pour honorer notre contrat, nous prenons la direction qui nous semble juste et adaptée. Le déploiement de process ne signifie pas une profonde restructuration mais simplement des moyens de poser des jalons plus solides. J'ajoute que d'un point de vue économique, ce cadrage nouveau est bien plus sécurisant financièrement. Enfin, et c'est important, Nassim est un grand professionnel avec qui la complicité a été immédiate et j'ai toujours écouté mon intuition dans la manière de manager Angelys Group.

#### Vous évoquiez plusieurs process qui seront mis en place sous peu. De quoi s'agit-il exactement?

Nassim Ben-Chaabane: J'entends par process, différents logiciels facilitant l'organisation de tous les acteurs des opérations. Je peux vous citer I-BAT, une plateforme qui va centraliser tous les achats, générer des bons de commande, intégrer différents comptes bancaires, permettre la création de nouveaux comptes de fournisseurs... Elle permet d'avoir une vision d'ensemble des achats et ne nécessite plus l'intervention d'un assistant travaux. Nous mettrons également en place Expansia, un outil qui permet la dématérialisation des notes de frais. Des photos suffiront pour transmettre ces éléments financiers directement au service comptable. Autre plateforme importante pour les pilotes de projet, Archipad. Les architectes et ingénieurs pourront produire leur compte-rendu de projet en live, le transmettre à différents sous-traitants qui pourront, pour chaque projet, apporter des réponses et planifier leurs interventions. Ce sont des outils de contrôle qui vont améliorer le travail de tous et générer de réelles économies. J'ajoute que ma motivation est encore plus grande car je suis très sensible à l'esprit de famille d'Angelys Group et le feeling avec Frédéric Batlle est très prometteur.





Anna Doumenc, l'infographiste 3D et modeleuse depuis 3 ans au sein d'Angelys Group aurait-elle été influencée par son milieu familial dans son orientation professionnelle ? Sans aucun doute. Fille d'un père architecte et d'une mère artiste-peintre, elle grandit au cœur de la troisième dimension. Son parcours, sa mission chez Angelys Group, un joli profil à découvrir.

#### Comment arrivez-vous à l'infographie 3D et au modeling?

Très jeune, mon attrait pour l'infographie 3D est très présent. Pourtant je débute mes études supérieures avec un BTS Communication visuelle qui m'éloigne clairement de mon objectif professionnel. J'intègre ensuite une école pour apprendre la 3D qui est une formation en alternance que je mène dans l'entreprise de mon père. Cet apprentissage confirme mon choix. Ensuite, direction Tahiti, j'ai 22 ans et j'ai la chance de collaborer pour une paysagiste-urbaniste. Un an plus tard, retour en France où je décide de suivre une formation à distance avec l'Institut Art-Line. Une expérience qui va booster mon savoir-faire car les professeurs interviennent depuis tous les coins de la planète. C'est pendant cette formation que j'apprends toutes les ficelles pour servir le cinéma et les films d'animation. Les projets sont nombreux. Aujourd'hui, depuis 3 ans, je travaille pour Angelys Group.

#### Que faites-vous exactement au sein d'Angelys Group?

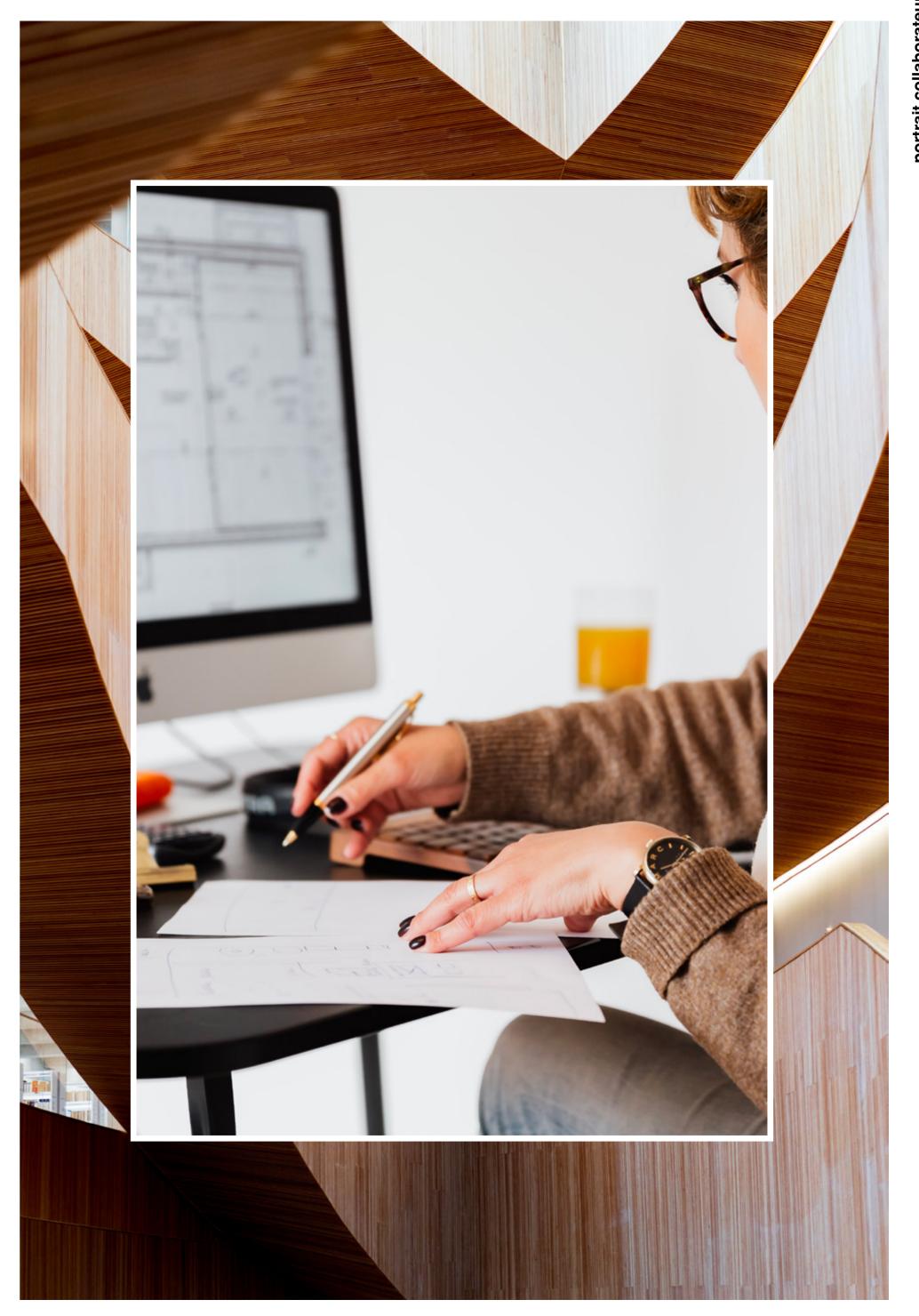
Je réalise virtuellement des bâtiments ainsi que des intérieurs d'appartements au sein desquels je modélise tous types d'éléments de décoration. Je conduis toutes les étapes d'un projet, y compris le travail de PAO. Je suis à l'origine de toutes les perspectives qui sont présentées à nos clients. Ce que j'apprécie dans ma mission, c'est un important travail d'équipe. Je collabore avec les architectes de notre bureau d'études ainsi qu'avec notre décoratrice d'intérieur. L'ambiance est créative et l'état d'esprit est systématiquement celui de l'entraide.

#### Angelys Group étant spécialisé dans le bâti ancien, cela modifie-t-il votre travail d'infographiste-modeleuse traditionnel?

Énormément. C'est à chaque fois un nouveau challenge pour apporter tout le réalisme qu'exige l'immobilier ancien. Venant à l'origine de visuels dits « Cartoon », il m'a fallu beaucoup de travail avant de restituer l'atmosphère et le décor de l'ancien avec ses moulures, ses vieilles pierres, ses éléments remarquables ou d'autres décors typiques de cet environnement immobilier. Intervenir sur des perspectives dans l'ancien requiert plus d'investissement mais le travail de recherche, notamment toute l'investigation pour trouver les bonnes textures, est bien plus intéressant.

#### Angelys Group intègre toujours plus d'opérations de restauration. Comment voyez-vous l'adaptation de votre activité à ce développement ?

Dans ce domaine, je dois régulièrement être au niveau des nouveaux logiciels et évolutions des espaces de travail numériques. Angelys Group m'assure, à chaque fois que cela est nécessaire, des formations. Elles sont notamment indispensables pour travailler les images destinées aux présentations vidéos. Par ailleurs, le format des opérations conduites par Angelys Group étant de plus en plus spacieuses et majestueuses comme certains monuments historiques, nous allons ponctuellement devoir monter des équipes avec plusieurs infographistes travaillant sur un même projet pour offrir à nos rendus de nouvelles dimensions visuelles.



09

## REVUE DE PRESSE

## Mre année record en retombées presse pour angelys group







#### « Ce château en ruine des Yvelines va retrouver ses lettres de noblesse »

(LE FIGARO)

Le château de Sautour, à Crespières, en ruine depuis les années 2000, va être transformé en appartements. La vie de château ça vous tente ? Le château de Sautour dans la commune résidentielle de Crespières, dans les Yvelines (78), va être restauré en profondeur. Un tour de force réalisé par Angelys Group, spécialiste de la restauration d'immeubles anciens et de monuments historiques depuis 20 ans. Cette bâtisse datant de la première moitié du XVIIe siècle, totalement laissée à l'abandon, doit être rénovée entièrement. « Un véritable défi », selon Angélique Batlle, en charge de la recherche foncière chez Angelys Group. Surnommé le Grand hôtel de Sautour, le château arboré côté Nord-Est et dégagé côté Sud-Ouest, est flanqué de deux tours carrées. Il tombe en ruine depuis les années 2000, en témoignent la toiture en très mauvais état et les nombreux tags qui recouvrent les murs. Ce chantier titanesque prévoit de ne pas modifier la structure du bâtiment mais de la renforcer. Aucune démolition n'est à prévoir donc mais des changements visant à améliorer le confort thermique et acoustique de l'édifice dans les parties communes et privatives.



### Dossier « Panorama des placements 2022 »

(ECORÉSEAU BUSINESS)

Se tourner vers l'ancien constitue une bonne alternative au neuf, avec le Pinel mais aussi le Malraux. « Les biens éligibles à la loi Malraux sont extrêmement recherchés au point que chez Angelys Group, nous constatons une demande qui est supérieure à l'offre », révèle Marcelina Stark. L'attrait pour l'immobilier ancien s'intensifie de manière significative tandis que les opérations Malraux se font plus rares. Ce que nous observons depuis la pandémie, c'est une recherche plus importante pour des biens de caractère avec une forte valeur patrimoniale, situés dans le cœur des villes du Sud de la France.



#### « Les avantages fiscaux dans l'immobilier ancien sont inégalés par rapport aux autres dispositifs que l'on peut trouver dans le neuf »

(L'HEBDO BOURSE PLUS)

Il est difficile, pour un particulier, de se lancer seul dans la rénovation d'un bien immobilier ancien d'exception. Angelys Group est un acteur important dans ce domaine. Cet opérateur qui a 20 ans d'expérience, rappelle qu'une stratégie fiable implique de bien maîtriser ce marché et ses règles spécifiques. Un projet dans l'immobilier ancien va souvent de pair avec une rénovation et une potentielle marge de rentabilisation. De plus, si un bien ancien rénové est destiné à la location, la fiscalité renforce son intérêt, puisqu'il est alors possible de déclarer les revenus fonciers en régime réel, autrement dit, d'imputer sur les loyers la quasi-totalité des dépenses pour remettre en état et une grande partie des charges (intérêts d'emprunt, assurances...).



### « Déficit foncier et Pinel ancien à Bordeaux »

(INVESTISSEMENT CONSEILS)

Situé dans le cœur historique de Bordeaux, le quartier Saint-Seurin, desservi par le tramway, offre à ses habitants toutes les commodités. La Rue Rodrigue Pereire arbore des espaces verts, petits immeubles et villas de ville en pierre de taille. C'est au 45-51 de cette voie en sens unique qu'Angelys Group lance une nouvelle opération de réhabilitation d'envergure. Éligible au Déficit foncier et au Pinel ancien optimisé au Déficit foncier, l'opération comprend quinze lots.

# GRAND ANGLE

## Myelys Grow, une maison pleine de « ressources »

À l'instar de nombreux secteurs d'activité, Angelys Group n'a pas pu totalement échapper aux effets « indésirables » du Covid-19 et de la guerre en Ukraine. Face à ces réelles difficultés pour s'approvisionner en matières premières et pour trouver de la main-d'œuvre très qualifiée en restauration de bâtisses anciennes, Angelys Group ne manque pas de « ressources » et de matière grise. Loi Climat, opérations dans deux villes du Sud de la France, obtention du Visa AMF pour la SCPI Déficitlmmo sont également des actualités que nous abordons dans notre Grand Angle.

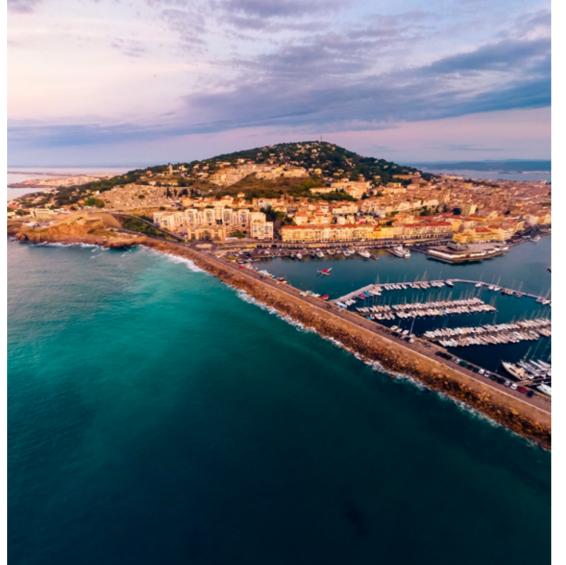
#### Pénuries de matières premières et de main-d'œuvre qualifiée: Angelys Group opte pour la matière grise

Pandémie du Covid-19 d'une part, conflit russo-ukrainien d'autre part, dans le BTP l'impact sur l'approvisionnement en matières premières n'est pas négligeable et surtout la pénurie a pour conséquence immédiate la flambée des prix, le bois étant l'exemple le plus éclatant. Acier, ciment, isolation, béton, peinture, plâtre, plaques de plâtres, briques et bois sont des matières premières qui se font désirer. En ce qui concerne Angelys Group, même si la maison subit quelques retards de livraison indiscutables, son maillage national avec un grand nombre de vendeurs de ces matières devenues précieuses lui permet de disposer du matériel nécessaire dans des délais raisonnables. Ce qui semblait plus préoccupant pour Angelys Group il y a encore quelques semaines, était le manque d'entreprises artisanales spécialisées dans l'immobilier ancien. En effet, les confinements successifs ont clairement fragilisé la trésorerie de ces structures qui se retrouvent dans l'impossibilité de s'inscrire dans des conditions de règlement acceptables pour les maîtres d'ouvrage. Ainsi, pour assurer la continuité de ses chantiers qui risquaient de subir des ralentissements importants, Angelys Group a décidé d'intégrer dans sa structure des salariés artisans du bâti ancien. De cette manière, Angelys Group s'évite toute dépendance et peut continuer à monter des équipes immédiatement opérationnelles sur ses chantiers. Le recrutement de ces perles rares n'est pas toujours aisé mais l'immobilier ancien a des arguments pour convaincre.

#### Sète, la petite "Venise du Languedoc », rue Georges Brassens, centre historique

Située à seulement 20 minutes de Montpellier, Sète est connue pour son climat exceptionnel, ses 12 kilomètres de plage, ses joutes nautiques et ses festivals musicaux. Surnommée la « Venise du Languedoc », la ville dispose du plus grand port de pêche de Méditerranée et conserve toute son authenticité avec un ballet quotidien de chalutiers escortés par les mouettes. Particulièrement animée. Sète offre également une vie culturelle bouillonnante nourrie de musique, théâtre, poésie, photographie, littérature, théâtre... C'est dans le quartier Haut de Sète, entre le cœur de ville et la lagune de Thau que le projet de restauration est localisé. Cette opération d'envergure, au sein d'un quartier pittoresque, consiste en la rénovation intégrale d'un très bel immeuble datant du début du XXème siècle. La rue Georges Brassens, qui abrite l'opération, célèbre la naissance de l'immense star. La maison familiale de l'artiste, au numéro 54, y est d'ailleurs toujours habitée. Située à quelques encablures de la place Aristide Briand, du parc Simone Veil, mais aussi des Halles de Sète, temple de la gastronomie locale, l'opération a le privilège de faire partie de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, dans le périmètre du site patrimonial remarquable. Éligible aux dispositifs Déficit Foncier et Pinel Réhabilité Optimisé au Déficit foncier, le projet comprend 7 appartements (T1 ou T3, de 22,97 à 52,20 m2), répartis sur 3 niveaux, ainsi qu'un garage.







#### La loi Climat & Résilience : le volet IV « Se loger »

Le volet IV « Se Loger » de la loi Climat & Résilience incite notamment les propriétaires bailleurs à rénover leurs biens considérés comme des passoires thermiques, via le gel des loyers, l'interdiction progressive de location des logements les plus énergivores ainsi qu'un nouvel audit formulant un plan de travaux pour toute transaction immobilière (depuis le 1er janvier 2022). Dès le mois d'août 2022, les propriétaires bailleurs ne pourront plus augmenter le loyer s'il s'agit d'une passoire thermique (étiquettes F et G du DPE). De plus, les passoires thermiques seront progressivement interdites à la location, avec une première échéance en 2023. S'agissant du zéro artificialisation nette (ZAN), qui devra être atteint d'ici 2050, les mesures concernent pour le moment les surfaces commerciales. La loi prévoit en effet l'interdiction de construction de nouveaux centres commerciaux qui artificialiseraient des terres sans démontrer leur nécessité. Du côté d'Angelys Group, la mobilisation est totale depuis plusieurs années. Ses sept grands axes d'amélioration ? 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 FAIBLE EMISSIVITE Vitrage à Isolation Renforcée ; 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 intérieures jardinables.

#### Aix-en-Provence, rue Gaston de Saporta, maison de ville ancienne

A mi-chemin entre la France et l'Italie, ville d'eau, ville d'Art, Aix-en-Provence incarne à merveille cet art de vivre provençal reconnu dans le monde. Entourée d'une campagne richement préservée avec d'authentiques bastides provençales encerclées de jardins à la française, la ville possède un riche patrimoine architecturale superbement restauré et entretenu. Ville culturelle, de nombreux festivals animent Aix-en-Provence tout au long de l'année et la font rayonner bien au-delà de la Provence: Festival international d'Art Lyrique, Festival de la BD, Festival International « Les Nuits Pianistiques » et bien d'autres. La rue Gaston de Saporta est une rue semi-piétonne située à l'entrée du centre-ville. Elle donne immédiatement accès à de nombreuses places typiques et authentiques. Magasins, boutiques, restaurants, boulangeries mais également librairie, musée et centres associatifs, la rue offre à ses habitants tous les moyens de bien vivre. L'opération concerne une maison de ville typiquement provençale éligible au Déficit Foncier et au Malraux 2021. Un T2, au rez-de-chaussée, est encore disponible.

#### SCPI fiscale Déficitlmmo : l'AMF a donné son Visa pour le lancement de l'offre publique à l'épargne

Anozys Reim, société de portefeuille immobilier, filiale d'Angelys Group, a obtenu le Visa de l'AMF n°22-05 pour la SCPI DéficitImmo l'autorisant à faire une offre publique à l'épargne. La période de collecte a débuté le 15 juin dernier et se terminera le 31 décembre 2022. Quelques rappels essentiels au sujet de la SCPI DéficitImmo: il s'agit d'une SCPI fiscale à capital fixe éligible au bénéfice de droit commun des déficits fonciers; la SCPI a fait le choix de privilégier le bâti ancien idéalement situé et de caractère, s'inscrivant dans un mouvement de préservation du patrimoine français et répondant aux enjeux actuels de la reconquête et de la redynamisation des centres-villes ; sa stratégie est la constitution d'un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers anciens à usage d'habitation et de commerces en pied d'immeuble nécessitant un programme de restauration, situés dans les centres-villes des grandes métropoles régionales et offrant des perspectives de potentielles plus-values à terme ; le ticket d'entrée est de 1 000 euros pour une durée minimale de 15 ans ; fiscalement, les investisseurs peuvent déduire de leurs revenus fonciers – et dans certains cas de leur revenu global dans la limite de 10 700 euros -jusqu'à 55% du montant de leur investissement correspondant au montant des dépenses des travaux éligibles. A retenir absolument : l'avantage fiscal est éligible à 100% sur l'année de souscription. Et ce n'est pas tout, une fois cette déduction fiscale réalisée, il est possible de reporter cet avantage sur dix ans, en cas de surplus.





#### PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER : DISPOSITIF DÉCODÉ AVEC THIBAULT BRAVARD, AVOCAT ASSOCIÉ DU CABINET BRAVARD AVOCATS

Tribant Bravard, AVOCATASSOCIÉ

Fondé en 2007, d'origine lyonnaise, le cabinet Bravard Avocats compte seize collaborateurs. Les sept avocats de la structure, dotés d'une solide expertise en défiscalisation immobilière, prennent en charge, sur tout le territoire, des dossiers Conseils et Contentieux. Malraux, Pinel, Monument Historique, Déficit Foncier, LMNP/LMP, investisseurs regroupés en ASL, montages VIR... Le cabinet assiste investisseurs, marchands de biens, promoteurs immobiliers, foncières, family office ainsi que des dirigeants d'entreprises sur toutes ces thématiques fiscales. Thibault Bravard, Avocat Associé, décode pour nous le Pinel Optimisé au Déficit Foncier.

#### Qu'est-ce qui différencie le Pinel classique du Pinel Optimisé au Déficit Foncier ?

À l'origine, la loi Pinel, mise en place par la Ministre du Logement Sylvia Pinel en 2014, était destinée à favoriser l'investissement dans l'immobilier neuf grâce à un avantage fiscal. Avec le dispositif Pinel Optimisé au Déficit Foncier, il est possible d'acquérir de l'immobilier ancien à réhabiliter de manière avantageuse, l'investisseur bénéficiant à la fois de la réduction d'impôt liée au Pinel et de la déduction des dépenses de travaux du revenu foncier.

#### Quelles sont les conditions nécessaires pour qu'un bien à réhabiliter soit éligible au Pinel Optimisé au Déficit Foncier ?

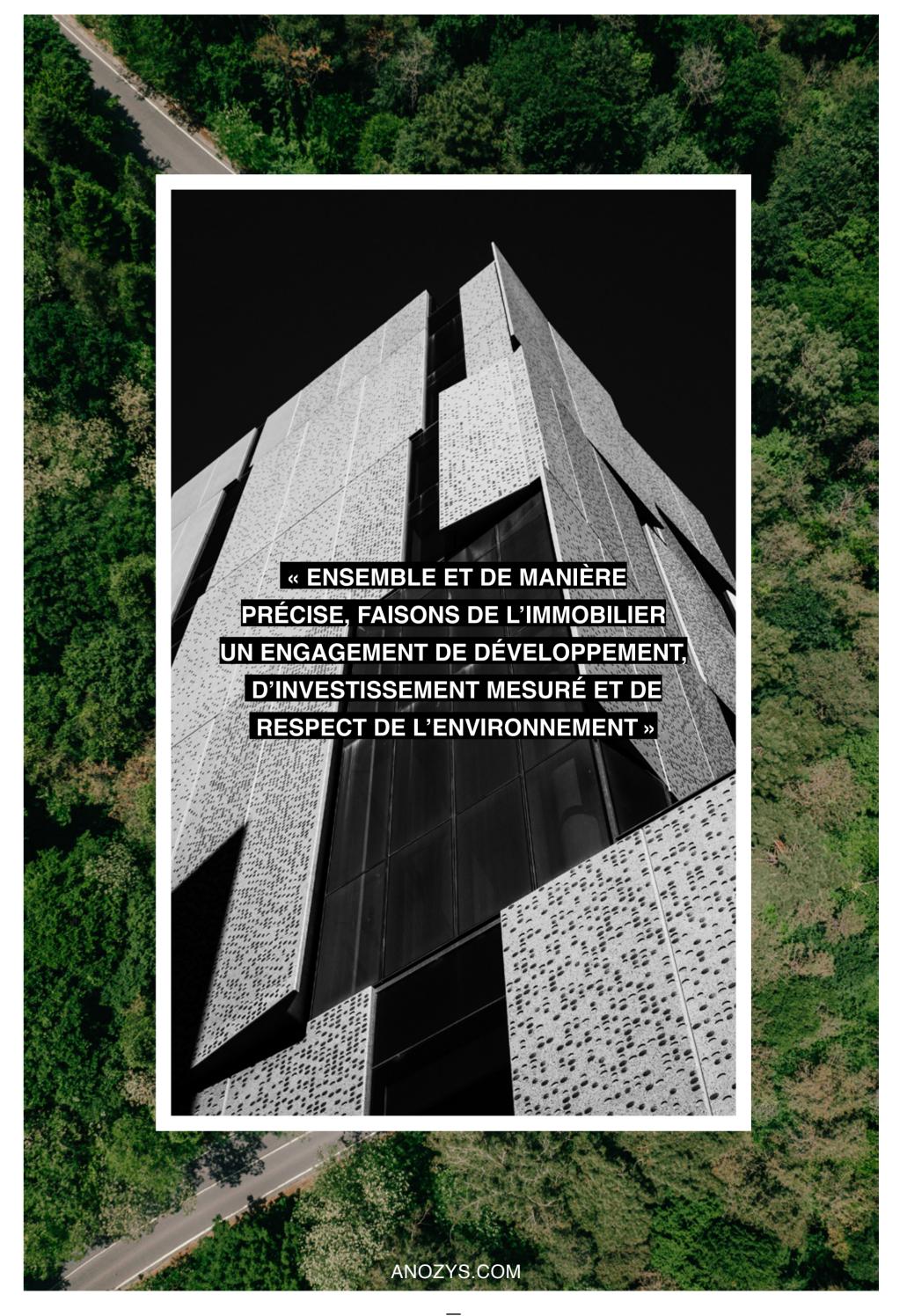
En premier lieu, il faut que le bien, avant travaux, ne réponde pas aux normes de décence prévues par la loi et, plus simplement, que les conditions

de vie dans le logement soient suffisamment éloignées des critères de décence reconnues de nos jours. Un bien qui présente des défauts quant à ses performances techniques et énergétiques ou qui montre des carences sérieuses d'isolation ou d'électricité, est éligible au Pinel Optimisé au Déficit Foncier et cela même s'il est encore habité. Autre condition nécessaire pour cette éligibilité : la zone géographique du bien. En général, il s'agit de biens situés dans les cœurs de ville de certaines grandes villes ainsi que quelques villes moyennes comme Reims. Aix-en-Provence. Cannes ou Nîmes. Par ailleurs, certains immeubles transformés pour un usage d'habitation peuvent également être éligibles à ce dispositif sans exigence de critères de décence.

### Fiscalement, comment fonctionne ce dispositif?

Le prix d'acquisition du logement ainsi que le montant des travaux réalisés dans les parties privatives sont éligibles à la loi Pinel. L'investisseur bénéficie de 12% de réduction d'impôt s'il s'engage à louer son bien pendant 6 ans ; cette réduction passe

à 18 % si le bien est loué 9 ans ; et elle atteint 21 % si le bien est mis en location pour une durée de 12 ans. Les dépenses de travaux réalisées sur le bâtiment (façade et parties communes), sont, quant à elles, éligibles au Déficit Foncier, donc non soumis au plafonnement des niches fiscales. L'investisseur peut déduire ces dépenses de travaux de ses revenus fonciers de l'année au cours de laquelle il réalise ces travaux, sans avoir à attendre la date de livraison du bien réhabilité Le déficit foncier généré sera imputable sur son revenu global, jusqu'à 10 700 euros par an. Toutes les simulations réalisées dans le cadre de notre activité mettent en évidence que le Pinel Optimisé au Déficit Foncier est fiscalement plus intéressant que le Pinel classique.











## UN PROFESSIONNEL

#### UNE SOLUTION TECHNOLOGIQUE D'INTELLIGENCE IMMOBILIÈRE

#### GRIDKY,

L'OUTIL POUR IDENTIFIER RAPIDEMENT LE BIEN « JUSTE » RECHERCHÉ PAR VOS CLIENTS

Mathier Movie, PRÉSIDENT GRIDKY

Depuis sa création en 2020, GRIDKY, structure de 30 personnes dont 20 développeurs informatique, exploite avec brio la DATA pour mettre au service de tous les professionnels de l'immobilier à la recherche de biens neufs ou anciens, une solution très performante leur permettant de trouver des biens correspondant précisément aux attentes de leurs clients. Son président, Mathieu Morio détaille les spécificités de la plateforme GRIDKY qui donne accès, aujourd'hui, à pas moins de 37 000 lots.

#### Qu'est-ce qui vous a décidé à créer GRIDKY ?

Dans mon expérience précédente, j'ai fondé, toujours dans le monde de l'immobilier, une plateforme génératrice de leads qui était exploitée par les équipes commerciales de promoteurs ainsi que par des centaines de CGP. Cette activité m'a mis en lien avec de multiples professionnels du secteur : conseillers en gestion de patrimoine, conseillers financiers en immobilier, agents immobiliers, banquiers... Bref, avec un nombre conséquent de commerciaux de biens immobiliers. Nos nombreux échanges ont mis en évidence les manques récurrents qu'ils rencontraient dans leur activité, limitant considérablement leur performance et affectant, dans certains cas, leurs relations de confiance avec leur clientèle. Grâce à l'utilisation optimale de la DATA, GRIDKY sait désormais répondre à plusieurs des frustrations clairement identifiées.

## Précisément, quelles étaient ces limites exprimées par ces professionnels et comment GRIDKY y répond ?

En premier lieu, ils évoquaient régulièrement une faiblesse dans la largeur de l'offre pour répondre à la pluralité des demandes de leurs clients. La Big DATA exploitée par GRIDKY nous a permis de déployer plus largement l'agrégation de données pour offrir à ces professionnels un marché plus grand, celui du neuf mais également, pour le bâti ancien, des lots associés à des dispositifs comme le Malraux, le Déficit Foncier ou le Monument Historique, sans oublier le marché secondaire des résidences gérées en LMNP. Aujourd'hui, avec GRIDKY, plus de 130 promoteurs sont intégrés et 37 000 lots sont accessibles. Deuxième problème que pouvait rencontrer ces professionnels, le manque de fiabilité des données sur la disponibilité des lots. En d'autres termes, le statut de l'option du lot était parfois erroné notamment parce que les promoteurs procèdent souvent à l'actualisation de leurs lots la nuit. GRIDKY a solutionné ce problème en se connectant directement à l'extranet de chaque promoteur permettant ainsi aux professionnels de disposer, en temps réel, le stock « libre ». Autre point noir évoqué : la difficulté à cibler des biens selon les préférences spécifiques de leurs clients. Avec GRIDKY, grâce à plus de 8 millions de données

exploitées, nous avons considérablement enrichi les critères de recherche. Les professionnels peuvent, par exemple, rechercher un bien en fonction d'un dispositif fiscal donné et, à l'intérieur de ce même critère, ils peuvent également affiner leur recherche. Enfin, deux grandes frustrations étaient régulièrement citées, celle d'avoir à présenter des simulations financières souvent indigestes à leurs clients et celle de disposer de documents peu flatteurs dans leurs relations commerciales. Toujours grâce à des performances technologiques, GRIDKY met à la disposition des professionnels de l'immobilier une synthèse chiffrée claire et simple. En peu de pages, les clients identifient tous les flux et repèrent aisément toutes les données essentielles pour les aider dans leur prise de décision (montant du crédit, effort d'épargne, réduction d'impôt, rentabilité...). Et quand il s'agit de fournir un document qualitatif réunissant les analyses immobilières, le bilan patrimonial, les simulations financières et également un tableau comparatif entre plusieurs lots, les professionnels peuvent le créer en quelques clics avec GRIDKY.

#### Et votre relation avec Angelys Group?

Nous avons signé un mandat de commercialisation avec Angelys Group qui est un acteur important dans l'immobilier ancien. Nous prévoyons une collaboration rapprochée avec Angelys Group comme en témoigne la récente master class que nous avons organisée ensemble récemment pour présenter GRIDKY à des CGP. Dans le cadre du développement de notre offre, nous envisageons de monter avec quelques promoteurs, dont Angelys Group, des réunions réseaux très ciblées pour leur permettre de présenter leurs opérations et plus largement leur savoir-faire dans le but de développer leurs ventes. Par ailleurs, s'agissant de l'avenir proche de GRIDKY, nous proposerons, d'ici la fin d'année, de nouveaux outils de performance commerciale mais également de nouveaux scorings permettant, par exemple, de disposer d'une analyse plus fine de l'environnement d'un bien comme les services du quotidien et les transports. Enfin, parce que votre média sera remis lors du salon Patrimonia, j'annonce à vos lecteurs qu'ils pourront bénéficier d'un mois d'abonnement offert s'ils souscrivent avant fin octobre 2022 en utilisant le code ANGELYSGKY.

# ANALYSER

### UN PÔLE ÉCONOMIQUE CENTRAL POUR L'YONNE

Ville à taille humaine très adaptée aux familles avec ou sans enfants, Auxerre compte 35 000 habitants. Située aux abords de l'Yonne, Auxerre est une ville proche de Paris extrêmement attrayante et les investisseurs ne s'y trompent pas. Elle est reconnue pour ses atouts économiques et culturels auxquels s'ajoutent son patrimoine architectural et ses espaces verts. En 1995, Auxerre a été labellisée Ville d'Art et d'Histoire riche de 35 monuments historiques classés ou inscrits. Principal bassin de l'emploi du département notamment grâce à son activité touristique, Auxerre jouit également d'une très bonne réputation pour son vignoble et ceux de Chablis qui sont situés à quelques kilomètres de la ville.

#### **Auxerre : quelques quartiers très prisés**

#### Le centre-ville

Il s'agit du centre historique où siège le centre administratif de l'Hôtel de ville et la sublime cathédrale gothique Saint-Etienne. A la fois très beau et très agréable, le quartier est très apprécié pour son environnement vert et classé. Avec 5 500 habitants, le centre-ville d'Auxerre est le plus peuplé de la ville et dispose d'une offre d'appartements importante.

#### **Quartier les Boussicats**

Composé essentiellement de demeures individuelles, ce quartier situé à l'ouest d'Auxerre, réunit de très belles maisons mais également quelques résidences plus récentes. Le quartier est caractérisé populaire et familial. Il y fait bon vivre du fait de son calme et des nombreux commerces de proximité.

#### Quartier Saint-Julien - Saint-Amâtre

A quelques pas du centre-ville, au sud précisément, longeant les bords de l'Yonne, ce quartier est le deuxième le plus peuplé de la ville. Ses atouts ? Plusieurs installations sportives et un important tissu associatif, une piscine ainsi que de nombreux commerces. Son surnom ? « Le petit Neuilly d'Auxerre » car il offre de grands espaces et se découvre à travers de longues promenades. Son grand parc de l'Arbre-Sec et son arboretum sont très fréquentés.

#### Auxerre, un investissement très rentable

Avec un prix au mètre carré moyen de 1 543 euros pour un appartement et de 1 610 euros pour une maison, Auxerre offre une belle performance. Le ratio « prix à l'achat et loyer » est très intéressant pour les investisseurs. La rentabilité est à deux chiffres. Dans les quartiers les plus prisés, la démographie auxerroise garantit une faible vacance locative. Sa population est fortement composée de fonctionnaires mais aussi d'une classe moyenne et populaire disposant d'aides au logement. Ces habitants s'orientent spontanément vers des appartements en centre-ville ou des maisons situées en périphérie.



## AuxR Parc : un nouveau parc d'activités au service du développement économique d'Auxerre

Sur un terrain de 50 hectares, à 5km d'Auxerre, le futur parc d'activités longe l'autoroute A6 sur plus d'1km. Ce nouveau site permettra aux entreprises auxerroises de mieux s'établir ou de s'agrandir. Parfaitement ancré dans l'axe Paris-Lyon et à 1 h 30 du Grand Paris, l'Agglomération d'Auxerre souhaite ainsi séduire PME et PMI franciliennes à la recherche d'un foncier et d'un immobilier attractif. Ce projet représente un investissement de 30 millions d'euros au global : études, travaux, archéologie et compensation de l'impact du projet sur l'écologie du site. Celui-ci pourra accueillir des entreprises de toutes tailles, à forte valeur ajoutée et/ou qui traduisent un savoir-faire : petite production, R&D, éco-industrie, écoconstruction, ingénierie et services aux entreprises, data center ...





### , LA VILLE NORMANDE QUI ATTIRE LES INVESTISSEURS

Qualité de vie préservée, proximité du littoral, patrimoine architectural remarquable, la ville de Bayeux dispose de nombreux atouts qui séduisent de nombreux investisseurs. Située à 10 kilomètres des côtes de la Manche en Normandie, Bayeux, et plus largement la Basse-Normandie, jouit d'une situation géographique très privilégiée : elle est une terre de transit pour les échanges entre Paris et Londres ; Ses ports, Cherbourg et Caen en particulier, soutiennent l'économie de la région ; Avec ses divers spots historiques et sa localisation entre mer et campagne, le tourisme y est dynamique ; Mont Saint-Michel, plages du débarquement ou ruines romaines, toutes les époques sont représentées. Cette large palette d'attractivités crée un marché de l'immobilier unique où chaque ville est particulière. Bayeux, grâce à ses quartiers sauvegardés, offre des avantages liés à la loi Malraux.

#### Les points clés du marché immobilier à Bayeux

Commune d'environ 13 000 habitants, cette ville propose les avantages d'une grande ville et d'une petite commune. La ville est très animée, y compris le soir en semaine et les commerces sont nombreux et très qualitatifs.

Ce qui caractérise son marché immobilier?

- Il est très dynamique comme l'atteste le nombre d'acheteurs qui est supérieur à celui des vendeurs. En d'autres termes, dans cette commune, on assiste à une concurrence entre investisseurs :
- À Bayeux, le prix d'une maison à vendre est en moyenne de 2 426 euros/m2 tandis qu'un appartement se vend 1 943 euros le mètre carré. C'est dans le centre-ville ancien de la commune ainsi que dans les quartiers ouest, autour de l'avenue Conseil et de la rue Saint-Patrice, que les prix de vente au mètre carré sont les plus élevés ;
- En périphérie de Bayeux, dans les quartiers situés à l'est, les prix sont plus accessibles ;

Avec seulement 7 718 logements dans le parc existant à Bayeux, il est vivement conseillé de se tenir informé sur les opérations en cours notamment s'il s'agit d'acquérir un bien ancien à Bayeux, tel qu'une maison à colombage ou une demeure de caractère car les acheteurs potentiels sont nombreux.



## UNE VILLE ESTUDIANTINE FACILEMENT ACCESSIBLE

Troyes jouit d'une situation géographique idéale. Cette commune qui se trouve dans le département de l'Aube, en Champagne-Ardenne est au cœur d'un réseau routier qui relie plusieurs grandes agglomérations européennes comme Lille, Genève et Bruxelles. Cette commune de 62 000 habitants est le centre historique de la Champagne. C'est une ville d'art et d'histoire riche de monuments médiévaux, de nombreuses maisons à colombages et d'activités socio-culturelles permanentes. Troyes est très fière de la beauté de son patrimoine historique. Économiquement, Troyes est aujourd'hui la capitale européenne des magasins d'usine et se distingue par une forte activité dans le monde du textile accueillant un grand nombre d'enseignes françaises qui s'installent dans son centre-ville. Troyes est également une ville verte qui offre un cadre de vie très plaisant. Lacs-réservoirs, plages de sables aménagées, parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient constituent son poumon vert. A Troyes, les étudiants ont l'embarras du choix : plusieurs établissements d'enseignement supérieur comme l'École Supérieure de Design, l'Institut Universitaire de Technologie de Troyes, l'Université de Technologie de Troyes, etc. De nombreux étudiants viennent s'y installer tous les ans et la demande locative pour les studios est toujours élevée. Outre les studios et appartements destinés à cette catégorie de locataire, Troyes dispose actuellement de quatre résidences étudiantes.

#### Investir à Troyes : une stratégie d'investissement gagnante

La commune de Troyes capte l'attention des familles, des étudiants et des jeunes actifs en provenance d'Ilede-France. Ces locataires potentiels sont à la recherche d'un confort de vie plus adapté à des tarifs plus accessibles. Actuellement, 35 % des habitants seulement sont propriétaires de leur résidence. De plus, le prix du mètre carré est entre 8 à 10 fois moins cher par rapport aux tarifs pratiqués à Paris.

#### Les quartiers à privilégier

- · Sénardes : un quartier résidentiel, très calme, dans lequel est prévu un quartier piéton.
- Chartreux : ce quartier est situé entre le centre-ville et la zone périphérique et il propose de nombreuses activités sportives. Il se trouve aussi à l'intersection de pôles universitaires et scolaires.
- Bégand-Courtalon et Parc des Moulins : des quartiers qui abritent essentiellement des logements neufs.
- Avec un prix d'achat moyen de 1 450 euros/m² et un loyer moyen de 10 euros/m², la commune de Troyes permet d'atteindre un taux de rendement moyen de 8,28 %. Cette ville à taille humaine offre de réels atouts qui justifient de s'engager dans un investissement locatif.





# UN MÉTIER

CAROLINE ZENATTI, Attachée de presse



008 \_ Octobre 2022

Diplômée du Centre de Formation des Journalistes, dotée d'une solide expérience d'attachée de presse, à la fois chez l'annonceur et en agence, Caroline ZENATTI accompagne Angelys Group dans ses actions de relations presse depuis plus de cinq ans pour communiquer sur son marché, ses expertises et ses actualités. Décryptage du métier d'attachée de presse, métier de l'ombre, qui a pour vocation de mettre les entreprises et ses dirigeants dans la lumière des médias.

### Quelle est exactement la mission d'une attachée de presse ?

Caroline Zenatti: Elle est une « médiatrice » entre une entreprise et des journalistes. Les structures souhaitent que l'on parle d'elles dans les médias et les journalistes, de leur côté, cherchent des sujets qui intéressent leurs lecteurs. L'attachée de presse a donc pour mission de faire ce lien entre ces deux typologies d'acteurs pour obtenir des articles. Ainsi, l'attachée de presse aide les structures à formuler leurs sujets avec pour objectif de capter l'intérêt des journalistes très rapidement.

### De manière plus concrète, quelle est le processus complet d'une action de relations presse ?

Caroline Zenatti : Tout commence par l'élaboration de l'outil presse, un communiqué ou un dossier de presse. Ces documents doivent respecter certains codes connus des journalistes afin qu'ils repèrent rapidement les informations essentielles pour eux. Ainsi, le titre et le chapô d'un communiqué de presse sont cruciaux pour attirer l'attention du journaliste et le persuader d'aller plus loin dans sa lecture. La seconde étape est la création des fichiers presse. Une information destinée à un média doit être adressée au bon interlocuteur pour éviter que les documents soient immédiatement mis à la poubelle. Il est donc important de bien construire son document de destinataires « Journalistes ». Le cœur du travail de l'attachée de presse débute après l'envoi des outils presse vers les journalistes. C'est le temps de la relance pour convaincre. Plusieurs heures sont passées à rappeler différents journalistes qui semblaient être intéressés mais « pas pour le moment ». Enfin, l'attachée de presse se charge de mettre en place des interviews et de suivre, jusqu'à son terme, une parution. Elle peut également organiser des rencontres avec la presse.

Le nombre de retombées presse obtenu chaque année par Angelys Group est conséquent. Comment l'expliquez-vous ?

Caroline Zenatti: Depuis le début de ma collaboration avec Angelys Group, les journalistes soulignent la qualité des réponses obtenues à leurs questions, qu'elles soient fiscales, liées au marché ou sur une opération donnée. Les dirigeants d'Angelys Group et certains managers maîtrisent parfaitement leurs sujets et savent répondre de manière très réactive aux journalistes. D'autre part, le sujet de l'immobilier, en particulier celui de l'immobilier ancien séduit beaucoup ces dernières années, notamment parce qu'il évoque les racines françaises et leur préservation. Enfin, la raison principale qui est à l'origine de ces nombreux articles écrits sur Angelys Group, c'est la permanence de leurs actions presse. Avec la durée, une structure est repérée et si cela se passe bien, les journalistes n'hésitent pas à revenir vers elle.



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



## ÉQUIPE Tons sensibilisés à l'IMMOBILIER DEPUIS L'ENFANCE

Vous avez dit gestion de patrimoine ? Une activité que Silène, Marie-Sarah et Nicolas connaissent très bien, avec des angles très différents. Focus sur ces trois collaborateurs qui, du fait de leur solide expérience, sont des éléments moteurs pour Angelys Group.



## Micolas Even

#### DIRECTEUR DES PARTENARIATS (RÉGION GRAND OUEST)

La rénovation de l'immobilier ancien est une évidence pour moi depuis le jour où j'ai commencé à exercer dans ce domaine. Travailler pour Angelys Group me permet, à mon échelle, de contribuer à la conservation du patrimoine français, d'apporter une solution face à la crise du logement, mais aussi d'avoir un impact sur un enjeu majeur : la protection de l'environnement. En effet, la réhabilitation d'immeubles anciens est un métier qui a énormément de sens. Au quotidien, j'ai la chance de pouvoir accompagner mes partenaires et leurs clients sur des investissements différenciants et à forte valeur ajoutée, de transmettre notre expertise sur la fiscalité à travers les différents dispositifs que nous proposons, la connaissance de nos immeubles et des villes sur lesquelles nous nous positionnons. Cette diversité rend passionnante ma mission au sein d'Angelys Group.

Lors de mes premiers échanges avec Marcelina STARK et Frédéric BATTLE, j'ai ressenti l'esprit de famille porté par la Maison Angelys, la volonté d'apporter entière satisfaction aux personnes qui nous font confiance, mais aussi l'ambition de grandir et de se challenger au quotidien. Ces valeurs partagées me permettent d'être totalement épanoui au sein du groupe et de me projeter sur le long terme pour participer à la poursuite du développent d'Angelys Group.



## Marie-Sarah Robert

#### DIRECTRICE DES PARTENARIATS (PARIS – IDF – NORMANDIE)

Titulaire d'un diplôme spécialisé en immobilier et forte de 10 ans d'expérience, j'ai une vision à 360 degrés de la profession. J'ai débuté en qualité d'administratrice de biens au sein du leader européen de l'immobilier et j'ai ensuite évolué en tant que responsable des partenariats Promoteurs et CGP spécialisés dans l'investissement en réhabilitation. Après 5 ans au sein du groupe Foncia, j'ai décidé de rejoindre le cœur même de la commercialisation au sein d'un premier promoteur du domaine avant de rejoindre Angelys Group. En effet, j'aime les challenges et je suis comblée en prenant en charge la région Paris-IDF et la Normandie, zone géographique qui me tient à cœur étant moi-même originaire de Normandie. Intégrer les équipes d'Angelys Group m'est apparue comme une évidence. L'essence même de mon métier est de créer des partenariats avec les CGP et les comptes institutionnels sur le long terme afin de participer à la croissance de mes partenaires mais également à la croissance d'un groupe en pleine évolution. Grâce à Angelys Group, j'ai la chance de proposer aux partenaires des immeubles dont les emplacements sont très qualitatifs et à des prix raisonnés et raisonnables pour leurs clients investisseurs. Ma mission d'accompagnement en facilitant les process de vente et en explicitant les contraintes réglementaires, en devenant la troisième épaule de mon partenaire est une mission très importante pour moi. Il me tient à cœur d'être la pierre angulaire sur les relations partenaires dans la large zone géographique dont je m'occupe.





## Siène Vignand

#### RESPONSABLE BACK-OFFICE GROUPE

Entrée dans le monde de la gestion de patrimoine très jeune, j'ai d'abord commencé mon parcours au sein de sociétés de commercialisation d'immobilier défiscalisant où j'ai occupé essentiellement le poste d'assistante commerciale. En 2012, j'ai rejoint un groupe immobilier spécialisé dans la fabrication de produits défiscalisant dans l'immobilier ancien.

J'ai alors découvert une autre facette de ce métier notamment du fait de la complexité qu'exige l'ancien. Dans ce groupe, j'ai assuré la reprise complète du back-office au service des gestionnaires du patrimoine. Arrivée chez Angelys Group en 2018, j'apporte mon savoir-faire de responsable Back-Office dans la gestion de dossiers d'investissement pour l'ensemble du Groupe. De manière plus concrète, je gère les relations avec tous les intervenants de ce type de dossier (notaire, banque, CGP...).







#### 67 RUE DE LA JUSTICE

Chemin qui menait à la voie romaine de Tournai à Estaires sous l'ancien régime, l'actuelle rue de la Justice est une zone géographique prisée du fait de sa proximité de Wazemmes (300 mètres). Ses habitants ont donc rapidement accès aux transports en commun, au célèbre marché, aux nombreux commerces de proximité mais également à un tissu associatif. Trônant sur une parcelle de 197 mètres carrés, la bâtisse du 67 rue de la Justice est typique de l'architecture lilloise avec sa façade en briques rouges.

Cette opération est idéale pour les étudiants et les jeunes actifs. L'opération répond aux attentes d'investisseurs intéressés par l'investissement locatif, l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire. Ce programme est régi par un contrat de promotion immobilière, liant le promoteur et le maître d'ouvrage, lui offrant ainsi une garantie de bonne exécution. Cette garantie obligatoire, permet à l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur, qu'un tiers se substitue à lui pour assurer le financement nécessaire à l'achèvement du programme de construction sans dépassement de prix.

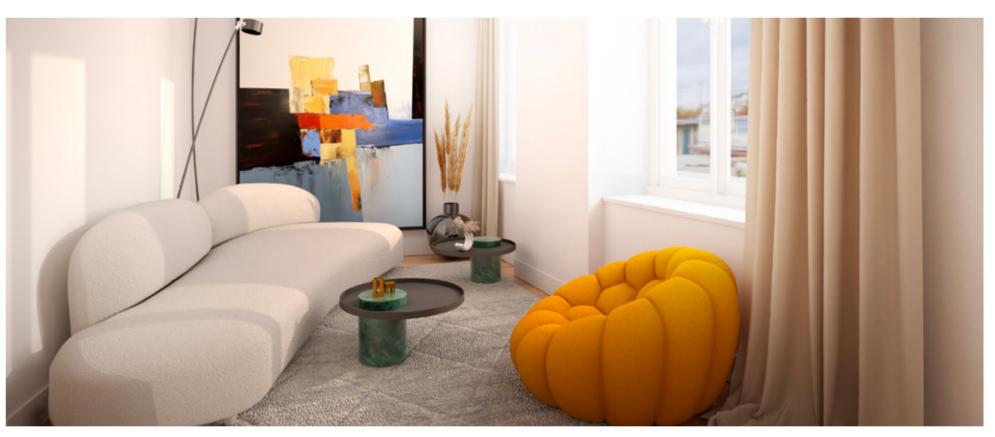
#### NOTRE TRAVAIL DE RESTAURATION

- Révision complète de la charpente
- Révision complète des couvertures tuiles, zinc, étanchéité
- · Remplacement des menuiseries extérieures
- Doublage thermique des murs extérieurs
- Doublage des murs intérieurs
- Création d'un local pour la gestion des ordures ménagères

- Typologie: 3 lots, 2 T2 et 1 T3 duplex
- Surface des appartements : 33,12 m² à 47,72 m²
- Niveaux : R+3
- Prix travaux: à partir de 165 108 €
- % Travaux : 60 %
- Défiscalisation : Déficit Foncier Pinel réhabilité optimisé au Déficit Foncier
- Livraison Prévisionnelle : 2025













28 <u>29</u> 008 \_ Octobre 2022 008 \_ Octobre 2022



Ses commerces de proximité à l'âme conviviale, en font un lieu de vie et de passage agréable. La rue est dénommée ainsi depuis le XIXème siècle en raison d'un hôtel, présent dès le XVIème siècle, le Logis de Notre-Dame. On se trouve également à proximité de l'emblématique « ABRIBUS » imaginé par Philippe Starck qui met en scène les armoiries de Nîmes : le crocodile et le palmier.

#### **LE COIN TRAVAUX**

La restauration de ce bien s'est organisée en deux phases. La première, dédiée aux parties communes, a été confiée à une architecte d'intérieur afin de donner un charme singulier à l'immeuble. La seconde, consistait à valoriser les parties privatives. Parquet, cuisines équipées (hotte, four et plaques de cuisson) et salles de bain modernisées dans tous les logements, sont les principaux attraits de cette rénovation. Ici, le charme de l'ancien côtoie la modernité contemporaine.

### fiche technique

• Typologie : 8 lots dont 1 local commercial

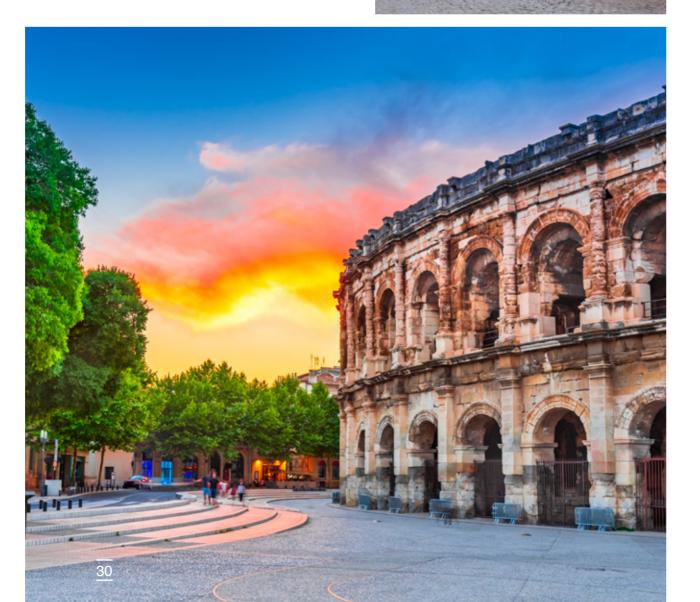
• Surface des appartements : 29,40 m² à 80 m²

• Niveaux : R+2

• Prix travaux: à partir de 159 843 €

• % Travaux : 67 %

• Défiscalisation : Pinel - VIR

















#### 76 BOULEVARD GAMBETTA

Devenu Boulevard Gambetta depuis 1883, l'ancien Boulevard du Grand et Petit Cours est chargé d'histoire. Créés en 1688 à l'initiative de l'architecte Gabriel Dardalhion, les Boulevards Grand et Petit Cours ont subi de nombreux changements au cours des années.

Aujourd'hui situé en plein coeur de la ville de Nîmes, le boulevard Gambetta est l'une des artères majeures du centre. Boulevard principal, il se trouve non loin de la Coupole des Halles, centre commercial incontournable du centre historique.

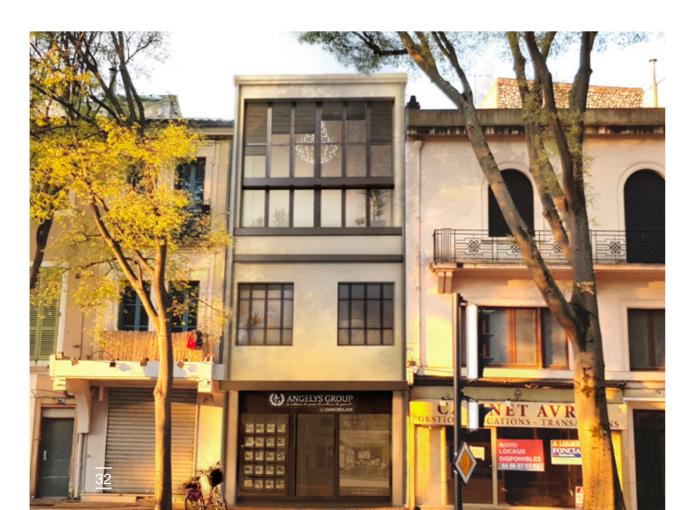
Aux prémices du boulevard se trouve l'une des plus belles réalisations du réaménagement de l'Ecusson. L'informe parking aérien a cédé sa place à un vaste espace piéton ombragé, avec bancs, tables et pistes cyclables, que les Nîmois n'ont pas manqué d'investir.

### fiche technique

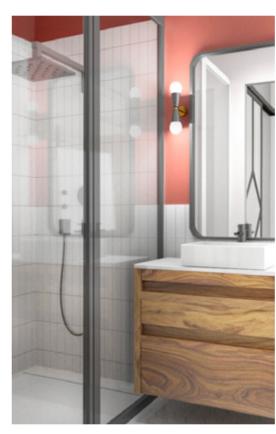
- Typologie: Studio, T1, T3 et un local commercial
- Parking : 15 places (dont 1 pour personne mobilité réduite)
- ullet Surface des appartements : de 20 m² à 99,21 m²
- Niveaux : R+4
- Prix total : à partir de 106 287 €
- Défiscalisation : Malraux Déficit Foncier
- Livraison Prévisionnelle : 30 mois après la déclaration d'ouverture du chantier

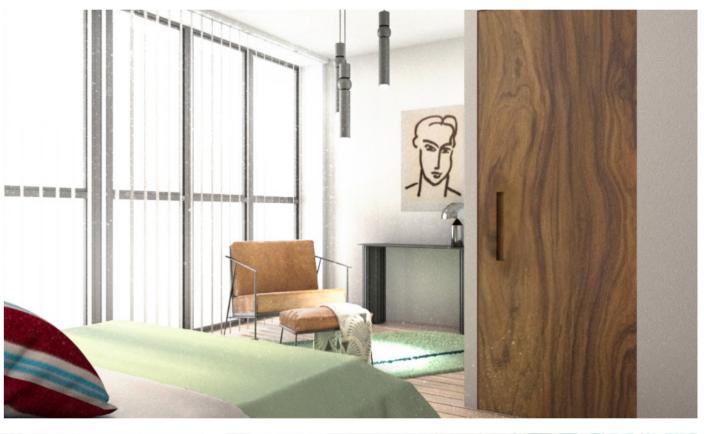
#### **LE COIN TRAVAUX**

L'opération « 76 Boulevard Gambetta », située dans la ville de Nîmes, est composée de 9 logements et 1 local commercial répartis sur 4 niveaux. Elle offre 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 réhabilitées selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. Elle est éligible au dispositif Déficit Foncier pour investir ou habiter à Nîmes.

















# 

#### 13 RUE DU SERGENT NICOLEAU

En lisière du futur quartier d'affaires de Toulouse Euro Sud-Ouest, la rue du Sergent Nicoleau bénéficie d'une position stratégique puisqu'elle se situe proche d'un espace qui sera surplombé par l'impressionnante Occitanie Tower d'ici 2023 en marge de la gare Matabiau. C'est toute une zone de la ville rose qui va être redynamisée en vue de la nouvelle ligne de train à grande vitesse LGV.

Une grande aire piétonne prendra alors place et sera surplombée par l'Occitanie Tower, le futur gratte-ciel toulousain de 150 mètres de haut. La Gare Matabiau bénéficiera quant à elle d'un grand plan de redynamisation en vue de l'arrivée de la nouvelle ligne de train à grande vitesse LGV. Celle-ci permettra aux Toulousains de rejoindre Paris en tout juste 3h. L'objectif est aussi de faire de Matabiau le coeur d'un réseau de transports diversifiés. Le projet Toulouse Euro Sud-Ouest vise, de fait, à transformer la gare en un véritable Pôle d'Échanges Multimodal de Toulouse Métropole.

L'opération « 13 Rue du Sergent Nicoleau », située dans la ville de Toulouse est destinée à différents projets : résidence principale, résidence secondaire et investissement locatif. Elle comprend 6 lots dont trois T2, trois T3 et 5 parkings.

- **Typologie** : 6 lots et 5 parkings
- Surface des appartements : de 33,50 m<sup>2</sup> à 82,80 m<sup>2</sup>
- Niveaux : R+2
- Prix travaux : à partir de153 752 €
- **Défiscalisation** : Déficit Foncier Pinel Ancien optimisé
  - au Déficit foncier Accession à
  - la propriété
- Livraison Prévisionnelle : 24 mois après la déclaration

d'ouverture du chantier



34 35 008 \_ Octobre 2022 008 \_ Octobre 2022



## C'EST VERT

## ET C'EST PAS CHER

### Fournisseur local d'électricité verte



www.llum.fr

