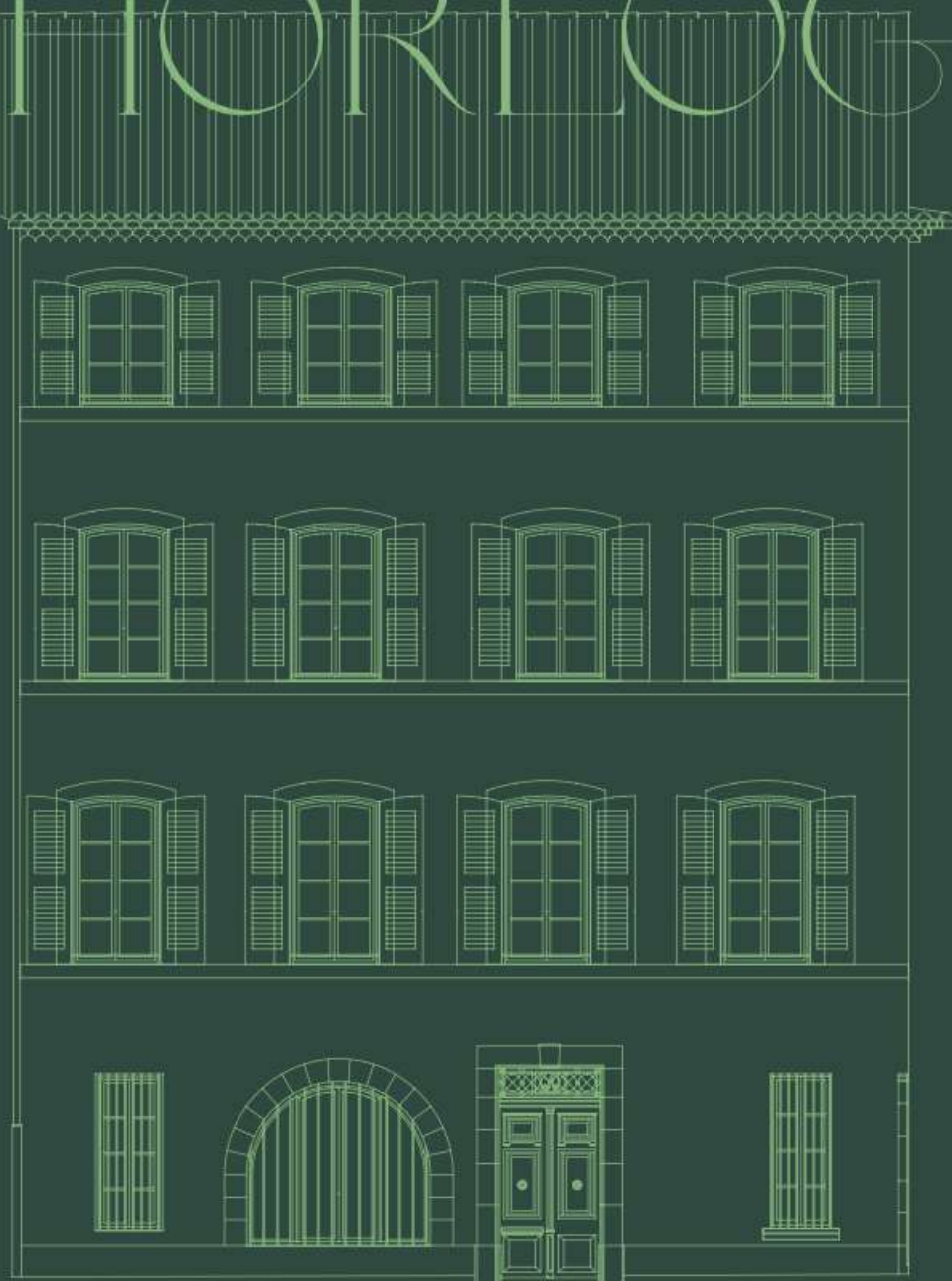




# LE CLOS DE L'HORLOGE



N  
é  
NOUVELÉdifice

L  
& PRESTIGE  
IMMOBILIER

# ÉDITO

## CHOISIR LE CLOS DE L'HORLOGE EST LA GARANTIE D'UN INVESTISSEMENT SÛR, RENTABLE ET PÉRENNE.

Pour qu'un investissement se fasse dans les meilleures conditions de rentabilité et de pérennité, il existe une règle d'or :

*« Choisir un bien qualitatif, très bien situé  
au sein d'un environnement attractif et dynamique. »*

Le Clos de l'Horloge coche toutes ces cases.  
Avec Nouvel Édifice, vous bénéficiez en plus d'un accompagnement sur-mesure qui fera de votre choix une réussite globale.

## UNE ATTRACTIVITÉ ÉVIDENTE.

15

studios



158

m² de jardin privé



01

TERRASSE PARTAGÉE



05

minutes de l'université





## UNE VILLE BOOSTÉE PAR L'ÉNERGIE ÉTUDIANTE

Au cœur de Draguignan ( plus de 40 000 habitants) et aux alentours, il existe de multiples pôles d'enseignement supérieur publics et privés. La population étudiante annuelle, d'environ 1 800 personnes, représente un potentiel locatif majeur.



- La Faculté de Droit
- L'Institut Universitaire de Technologie
- L'Université de l'œnotourisme et produits du terroir durable
- L'Institut de Formation Public Varois des Professions de Santé
- L'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation
- Le Campus Connecté
- Le Pôle d'Enseignement Supérieur de la Dracénie
- Le CFD
- L'ACAMAN
- La B Factory School
- La Haute École du Travail et de l'Intervention Sociale



## UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET INDUSTRIEL RECONNU

La Communauté d'agglomération Dracénie Provence Verdon Agglomération (plus de 100 000 habitants) et la Communauté de communes du Pays de Fayence ont été lauréats du programme "Territoires d'industrie". 4 filières d'avenir sont identifiées :

**L'industrie de la Défense / La filière viticole / L'écologie industrielle / l'écoconstruction**

Ces filières, constituées principalement de jeunes collaborateurs, contribuent activement au dynamisme de la ville. Cette population active complète le potentiel locatif du Clos de l'Horloge.





L'ART DE VIVRE À LA PROVENÇALE.

Situé en plein centre-ville de Draguignan, le Clos de l'Horloge est à deux pas de ses commerces, des marchés typiques du Midi de la France et des restaurants de toutes sortes.

La vie culturelle est ici bouillonnante. Les animations dracénoises, Fête de la Glisse ou Fête du Dragon, par exemple, attirent plus de 650 000 visiteurs par mois. L'hôtel d'exposition du Var reçoit à lui seul 260 000 personnes mensuellement. Le musée des Beaux-Arts s'inscrit aussi dans cette dynamique effervescente.

Draguignan est reconnue parmi les villes de moins de 100 000 habitants les plus dynamiques par sa fréquentation. Elle est classée 1<sup>ère</sup> ville en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

O4

musées

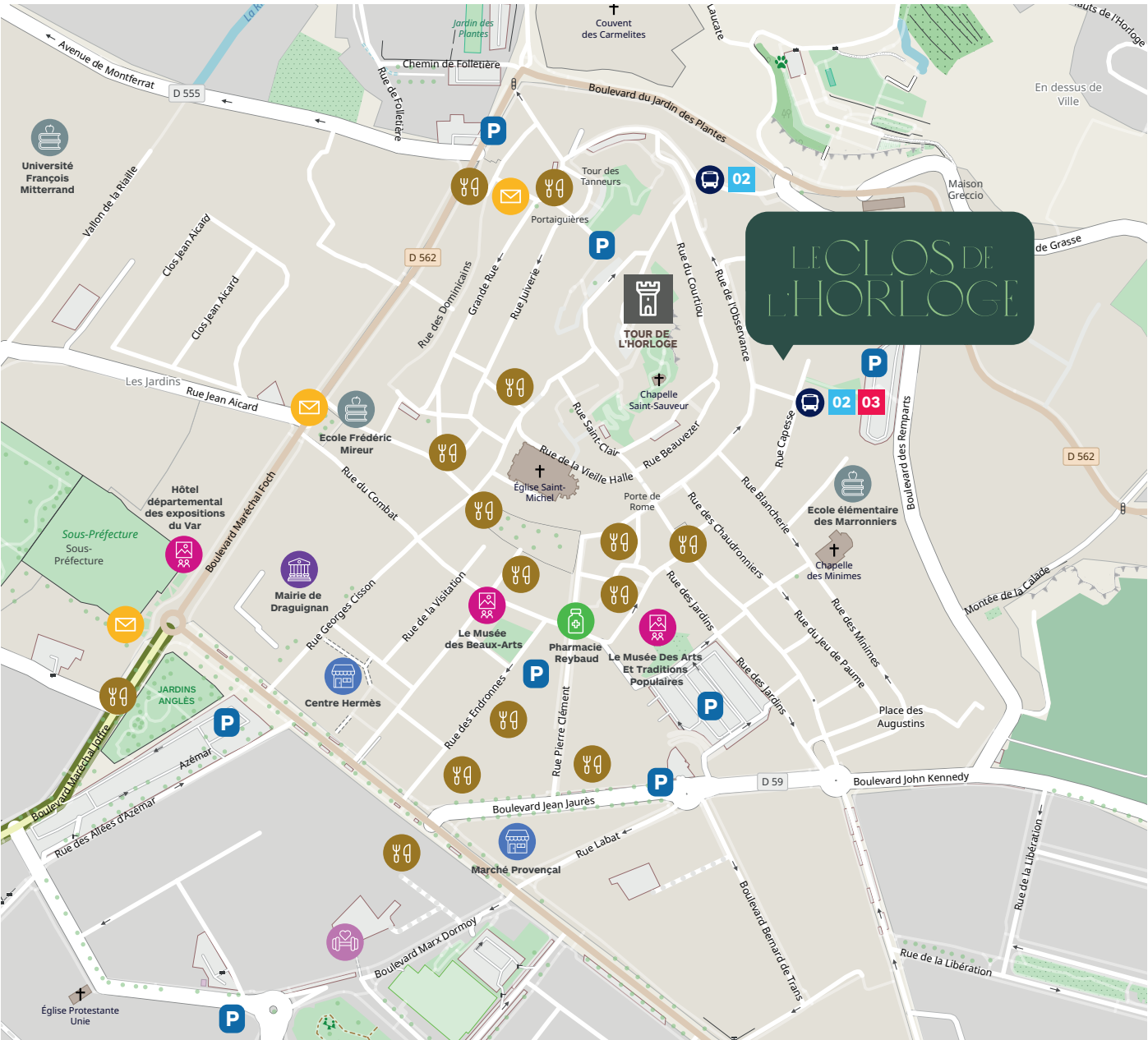
O3

parcs et jardins



**LE CLOS DE L'HORLOGE**

tire son nom de la Tour de l'Horloge, monument historique emblématique qui domine la vieille ville de Draguignan. Elle veille depuis des siècles sur la cité et demeure son repère le plus fort, à la fois témoin de son histoire et symbole culturel et touristique incontournable.



O5

restaurants à moins de 200 m

TEMPS DE TRANSPORT		
Gare Routière	5 min	5 min
Gare SNCF	18 min	31 min
Aéroport de Toulon	50 min	-
Nice	1h15 min	-
Marseille	1h35 min	-



# LE CLOS DE L'HORLOGE, LE RENOUVEAU D'UNE RÉSIDENCE INTIMISTE.



## LE CLOS DE L'HORLOGE

Le Clos de l'Horloge bénéficie du savoir-faire des artisans sélectionnés : architecte, paysagiste, décorateur, cuisiniste...

Ici, le côté authentique du bâtiment a été préservé et valorisé pour qu'il retrouve sa personnalité d'origine.

Les façades modernisées revêtent les couleurs chères à la Provence : ocre jaune/sable pour les murs, vert olive pour les fenêtres et les balcons.





UN JARDIN ET UNE TERRASSE PRIVÉE  
AU CŒUR DE DRAGUIGNAN.

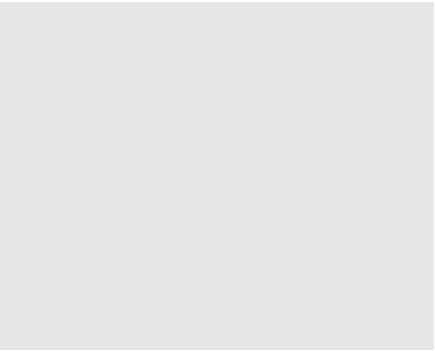
Intimiste et rare en centre-ville, l'atmosphère du jardin et de la terrasse vous transporte instantanément dans un univers de quiétude et d'authenticité. Parfaits pour se détendre en fin de journée, pour réviser ses cours ou préparer un dossier en plein air, ces espaces extérieurs sont l'un des atouts d'attractivité majeurs du Clos de l'Horloge.



158  
M<sup>2</sup> DE JARDIN

CUISINE ET SALLE DE BAINS ÉQUIPÉES,  
LA PROMESSE D'UN APPARTEMENT CLÉ EN MAIN.

- **Cuisine**  
Cuisine équipée
  - **Salle de bains**  
Carrelage au sol, faïence murale, bac à douche extra plat, meuble vasque bandeau lumineux
- **Séjours/chambres**  
Parquet contrecollé ou stratifié
  - **Électricité / Chauffage**  
Portier vidéophone, chauffage électrique individuel, radiateurs électriques chaleur douce, sèche-serviettes électriques dans les pièces d'eau





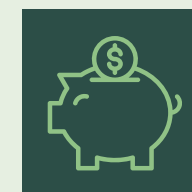


# LE CLOS DE L'HORLOGE BÉNÉFICIE DE DISPOSITIFS FISCAUX AVANTAGEUX.



## MALRAUX

La Loi Malraux s'adresse aux contribuables français investissant dans la rénovation d'immeubles à caractère historique ou esthétique, destinés à la location pour une durée minimale de 9 ans. Contrôlés et suivis par un Architecte des Bâtiments de France, les travaux doivent prendre en charge la restauration de l'intégralité de l'immeuble.



## DENORMANDIE

La loi Denormandie vise à rénover les logements vétustes de certaines villes françaises par le biais d'un programme de défiscalisation avantageux à destination des investisseurs. Le tout dans l'idée d'améliorer la qualité du parc immobilier français et de répondre au besoin de logement des populations.

**CE DISPOSITIF PEUT ÊTRE OPTIMISÉ  
EN LE COUPLANT AVEC LE DÉFICIT FONCIER.**



## DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier est un levier fiscal qui permet à un investisseur acquérant un bien immobilier ancien à rénover de déduire l'ensemble des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration de ses revenus fonciers, et, sous conditions, d'une partie sur son revenu global.



# 82

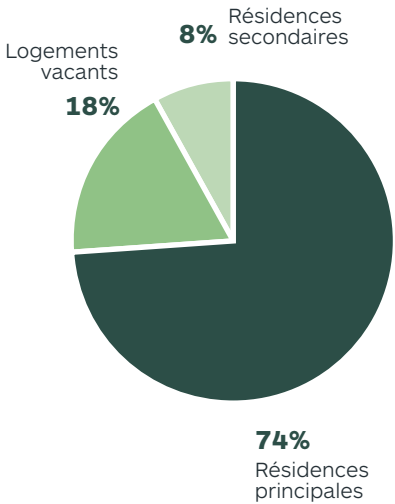
% QUOTE PART  
TRAVAUX



# DRAGUIGNAN ET SA RÉGION, TOUS LES INDICATEURS SONT AU VERT.

### La Région PACA

La région est particulièrement attractive pour la villégiature et elle est la plus chère après l'Île-de-France sur le plan immobilier. Près de 9 habitants sur 10 résident dans l'une des 13 grandes aires urbaines.



06  
départements



05  
millions d'habitants

source : Foncia / INSEE / PriceHubble

NB DE MÉNAGES FISCAUX	2 245 875
MÉDIANE DU REVENU	21 350 €
LOCATAIRES	45%
PROPRIÉTAIRES	55%

39%  
de maisons



61%  
d'appartements



### DRAGUIGNAN

Draguignan demeure aujourd'hui un pôle administratif et judiciaire majeur et conserve une identité marquée par son patrimoine historique. Située au cœur de Draguignan, Le Clos de l'Horloge bénéficie d'un environnement historique, culturel et socialement dynamique.

De la sélection du bien à la gestion locative, nous vous accompagnons avec une expertise complète et sur-mesure.

Notre objectif : sécuriser votre investissement et en maximiser la valeur, en toute sérénité.

### LE CLOS DE L'HORLOGE

Typologie	T1
Surface moyenne	29,56 m²
DPE	D à minima
Caves en sous-sol	15



