



Cognac

L'environnement

Ville d'art et d'histoire

Le projet de restauration et réhabilitations

L'immeuble

La restauration et la
réhabilitation

Les lots

Vue d'ensemble

Lots

Modélisations 3D





Cognac

VILLE
d'art et d'histoire
depuis 2012

Cognac est une ville mondialement connue par l'appellation donnée à sa célèbre « eau-de-vie, le Cognac ». **Troisième spiritueux le plus connu au monde** ; il exporté dans plus de 160 pays.

Cognac est également une ville d'Art & d'Histoire; elle surprend par sa richesse dépassant la célèbre eau- de-vie. Cette ville est le lieu d'une grande histoire, des temps romains à aujourd'hui; la naissance de François

1er, le commerce du sel puis de l'eau- de-vie, les forteresses du Moyen Âge ou les résidences princières de la Renaissance, mais encore les abbayes.

De cette histoire résulte un patrimoine remarquable, figurant parmi les Villages et les Vignes, Cognac s'apprécie également la beauté de ses monuments et sa singularité architecturale.

Henri IV qualifiait même la Charente de « plus beau ruisseau du Royaume».

18 606
HABITANTS

137
COMMERCES

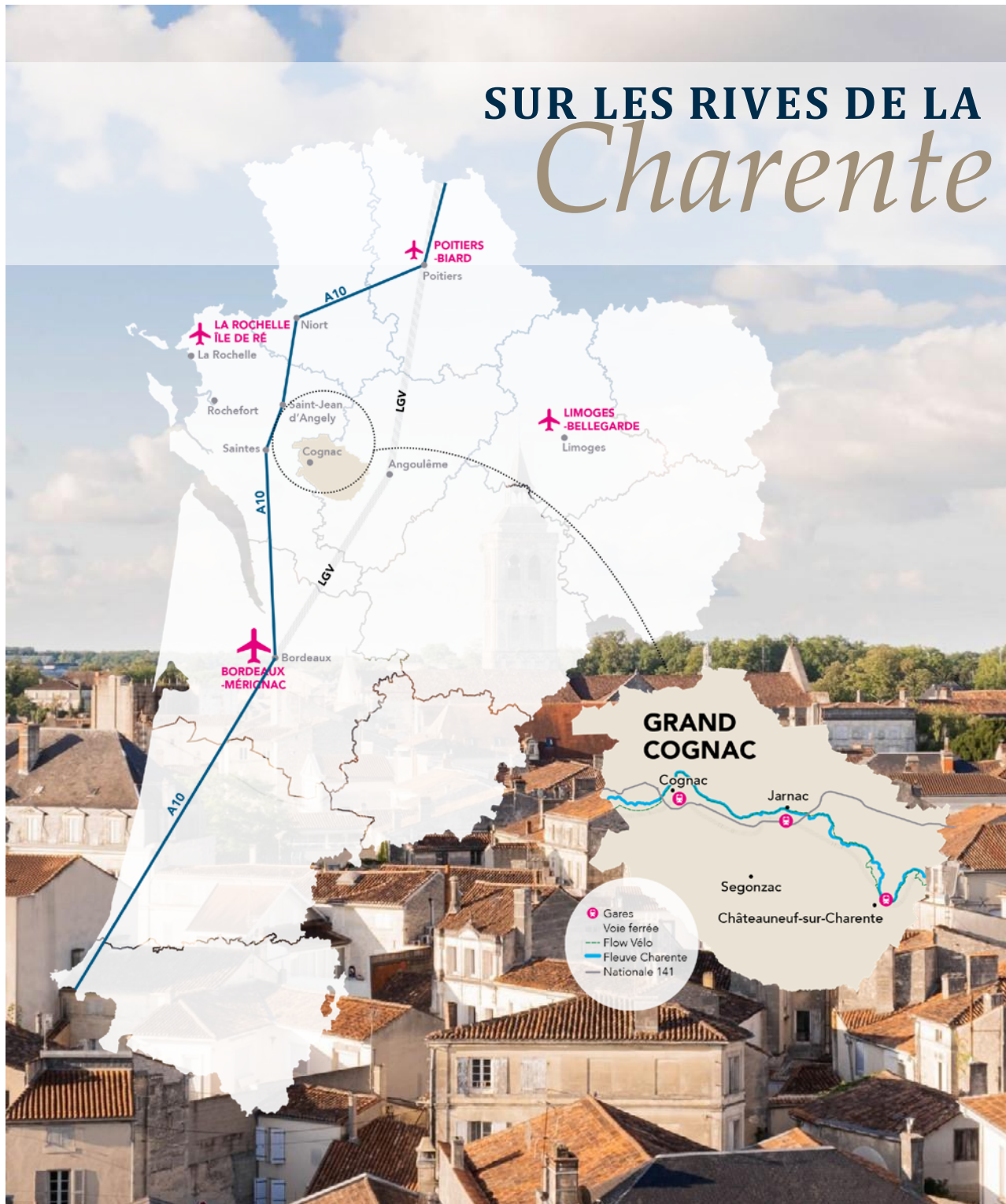
7,8%
TAUX DE CHOMAGE

15 km²
SUPERFICIE

1603
ENTREPRISES
IMPLANTÉES

48 M
ÉCONOMIE DU
TOURISME

SUR LES RIVES DE LA *Charente*



38 km D'ANGOULÊME

97 km DE BORDEAUX

406 km DE PARIS



1h15 AÉROPORT BORDEAUX

1h30 AÉROPORT LA ROCHELLE



depuis Angoulême

(40 min de Cognac)

Tout le réseau TGV est accessible pour aller à
Paris, Bordeaux, Lille ou encore Strasbourg

1h45

PARIS MONTPARNASSE - ANGOULÊME

0h40

BORDEAUX - ANGOULÊME

AU FIL DU FLEUVE CHARENTE

et au grand air



Connexion

à 40 mn

D'ANGOULÊME

Tourisme

245 000 NUITÉES DÉCLARÉES

Attractivité

+ 13 % ÉVOLUTION DU PRIX
AU M2 DANS L'ANCIEN
(en un an)

Économie

POIDS ÉCONOMIQUE
48M DU TOURISME SUR LE
TERRITOIRE

Nature

361 km FLEUVE DE LA CHARENTE

Le Cognac :

Une filière en forte croissance



Berceau d'un art de vivre à la française, le vignoble du Cognac couvre environ 80 000 hectares dont la plus grande partie en Charente.

Les principales filières économiques :

COGNAC : 17 000 emplois directs, plus de 15 000 emplois supplémentaires créés d'ici 2035

POLE IMAGE MAGELIS : 2^e centre de production en France

MÉCATRONIQUE : 6 000 emplois

PACKAGING : 6 400 emplois

Le prix des vignes à Cognac poursuit sa forte progression. L'évolution du prix de l'hectare depuis 2000 à aujourd'hui : **multiplié par 4**. Le vignoble de Cognac, tiré par un marché à l'export toujours dynamique, poursuit sa progression.

17 000

EMPLOIS DIRECTS

60 000

PERSONNES VIVENT DU
COGNAC

97%

DU COGNAC EST
EXPORTER

150

PAYS D'EXPORTATIONS

3,8 Mds

D'EUROS POUR LA FILIÈRE
DU COGNAC

7

BOUTEILLES VENDUES DANS
LE MONDE PAR SECONDE

**LES GRANDES MAISONS
de Cognac :**

-HENNESSY,
-MARTELL,
-REMY-MARTIN,
-CAMUS,
-OTARD



Tours *Saint Jacques*

Les deux tours à courtine, appelées Tours Saint Jacques ou Porte des Ponts, sont les vestiges les plus visibles de ce qui était l'enceinte fortifiée médiévale. Face à ces tours, un pont médiéval, démoli en 1855, donnait accès à l'autre rive de la Charente.

La maison *de la Lieutenance*

La maison de la Lieutenance est située au début de la rue Grande, axe principal de la cité du Moyen Age jusqu'au milieu du XIXe siècle. D'origine médiévale, l'édifice a été reconstruit au XVIIe siècle à l'initiative de Pierre de Lacombe, lieutenant général de la ville.



Folie du Jardin public de Cognac



Ce jardin est le résultat de l'achat de deux propriétés : l'Hôtel Otard de la Grange et l'Hôtel Dupuy d'Angéac par la ville de Cognac, pour en faire l'Hôtel de ville et le Musée Municipal. Le jardin de Cognac, site classé en 1943, possède des éléments caractéristiques du jardin anglais (pagode, orangerie, grottes, lignes sinueuses).



Hôtel de ville de Cognac

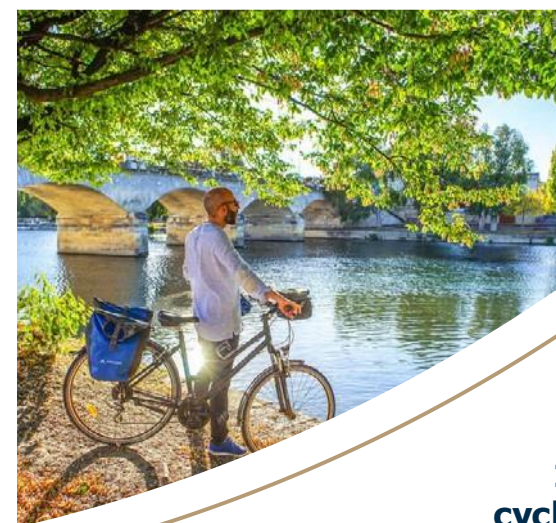
LE JARDIN PUBLIC, L'HÔTEL DEVILLE ET LE MUSÉE D'ART ET D'HISTOIRE

Musée d'art et d'histoire de Cognac



22 000 visiteurs
cumulés dans les
musées de cognac
(Musée d'Art et
d'Histoire, Musée des
Arts du Cognac,
Espace Découverte)

ATTRACTIVITÉ ET DYNAMISME TOURISTIQUE



**31 000
billets scannés**
au Blues Passions (80% du
public provient de la
Région Nouvelle-Aquitaine)

**16 000
embarquements**
canoë kayak (3 clubs
associatifs du territoire)

**14 000
passagers**
sur la Renaissance,
unique gabarre du
territoire

**19 000
festivaliers**
à la Fête du Cognac

3 200 entrées
aux deux soirées
Son et Lumière de
Bourg-Charente

**10 000
cyclotouristes**
accueillis dans le
cadre de la Semaine
fédérale du
cyclotourisme

Châteaubernard

LA BASE MILITAIRE DE COGNAC



La BA709 en chiffres

L'infrastructure militaire continue de soigner son image et son implantation. L'occasion de rappeler quelques données.

La base aérienne 709 de Cognac-Châteaubernard n'est pas qu'une base-école, même si sa mission principale est de soutenir l'unité aérienne des écoles de l'armée de l'air. La BA 709 a pour vocation de participer activement aux opérations extérieures, comme en Afghanistan ou en Libye, dernièrement. Ces quelques chiffres permettent de rappeler les composants de la structure militaire et son impact dans le paysage cognaçais.

BA709, la base de référence pour les pilotes de drones

(B2, à Cognac) Futur terrain d'accueil de l'Eurodrone, la base aérienne de Cognac-Châteaubernard abrite déjà les Reaper dont une partie sont utilisés en bande sahélo-saharienne (BSS)

Au cœur du vignoble charentais, dans le sud-ouest de la France, la base aérienne 709 s'étend sur un peu plus de 450 hectares. C'est une base en pleine croissance. Une plateforme de formation des pilotes de chasse en pleine modernisation. Près de 1500 effectifs s'y croisent. Le plus gros employeur de l'agglomération, après Hennessy, la célèbre distillerie. Sur la base, on y trouve des bâtiments anciens, dont celui abritant le mess, des casernes et des hangars où se garent les Pilatus PC 21 (quasi) flambant neufs de la formation des pilotes de chasse.



Châteaubernard : la BA709 toujours plus haut

L'avenir s'annonce toujours plus radieux pour la base qui va encore monter en régime. 140M€ d'investissements sont programmés pour les dix ans à venir. Le point avec son commandant : 140 millions d'euros d'investissements programmés sur les dix prochaines années. Pour de nouvelles infrastructures et des équipements destinés à accompagner pour bonne partie une montée en puissance des drones qui va générer à nouveau celle des effectifs. Toujours plus fort, toujours plus haut.

Cognac, LE MARCHÉ LOCATIF EN TENSION



Le marché locatif au bord de la crise de nerf

Difficile de trouver une maison ou un appartement à louer à Cognac. Peu de biens, beaucoup de demandes et des loyers qui flambent. Et une sélection de plus en plus rude des loueurs.

Je suis activement à la recherche d'une petite maison à louer, avec une petite cour, deux ou trois chambres sur Cognac et alentours (rayon de 20 km max) depuis plusieurs mois, mais en vain, hélas.

» Des messages comme celui-ci fleurissent ces derniers mois sur les réseaux sociaux - ici sur la très suivie page Facebook « Les bons plans de Cognac » - avec, souvent, peu de réponses positives.

Locations immobilières: la charente en tension

Boum des étudiants, familles qui veulent se mettre au vert, entreprises qui veulent loger des cadres... Trouver une location en ce moment en Charente tient du parcours du combattant. L'offre est insuffisante.

«Dès qu'on met en ligne un nouveau bien à louer, on a 20, 30, 50 demandes en quelques heures. C'est du jamais vu en Charente, affirme Camille Amann, le patron de l'Agence Valois Immobilier (AVI) du groupe Franimm, qui a quatre agences et 500 biens en gestion locative. On est obligé de dépublier les annonces dans la journée, avant même les premières visites tant on est noyé par le flot de demandes. On n'arrive même plus à répondre à toutes les sollicitations.»

«C'est le 2e été que le marché de la location se tend beaucoup dans le département, mais cette année, c'est encore plus accentué, confirme Matthieu Lafontaine, gérant de trois agences Lafontaine immobilier à Angoulême, Cognac et Jarnac et président de la Fnaim, la fédération nationale de l'immobilier de la Charente. Ceux qui débarquent aujourd'hui hallucinent.»



Le Cognac,

Pôle économique central de la Charente

Plus de 15 000 emplois à pourvoir dans le cognac d'ici 2035

Une campagne de communication célèbre les viticulteurs qui travaillent dans le cognac en Charente-Maritime et en Charente. La filière est en pleine extension, au point d'être sous tension. « Nous souhaitons valoriser la contribution des viticulteurs au territoire. Cette activité n'est pas délocalisable », rappelle Claire Caillaud, la directrice de la communication de cet organisme professionnel rassemblant viticulteurs et négociants.



Cognac : La filière Cognac veut séduire pour recruter

Dans un territoire qui frôle le plein emploi (6 % de taux de chômage), le Bureau national interprofession du cognac (BNIC) prend les devants pour permettre à la filière, en plein développement, de pourvoir les milliers d'emplois supplémentaires attendus dans les prochaines années. Près de 15 000 seront en effet nécessaires d'ici 2025, selon l'interprofession, pour accompagner l'essor de la production...

La filière Cognac vise 300 millions de bouteilles vendues en 2035

Un mois après avoir annoncé la certification environnementale de tous les viticulteurs, le Bureau National Interprofessionnel du Cognac récidive. À l'occasion de la présentation de sa nouvelle équipe dirigeante, le BNIC a annoncé ses objectifs à moyen et long terme: « La croissance, la durabilité et la qualité », selon le nouveau président Christophe Véral.



La filière Cognac va se doter d'un lieu emblématique dédié à l'innovation, la formation et l'accompagnement de ses enjeux d'avenir

La filière Cognac a annoncé sa décision d'inscrire sa stratégie de développement, d'innovation et de transition écologique au sein d'un nouveau centre emblématique et attractif. Situé en bord de Charente, au cœur de la ville de Cognac, ce lieu réunira l'ensemble des services de l'interprofession du Cognac.



AU CŒUR DU CENTRE HISTORIQUE
 DE LA VILLE DE COGNAC

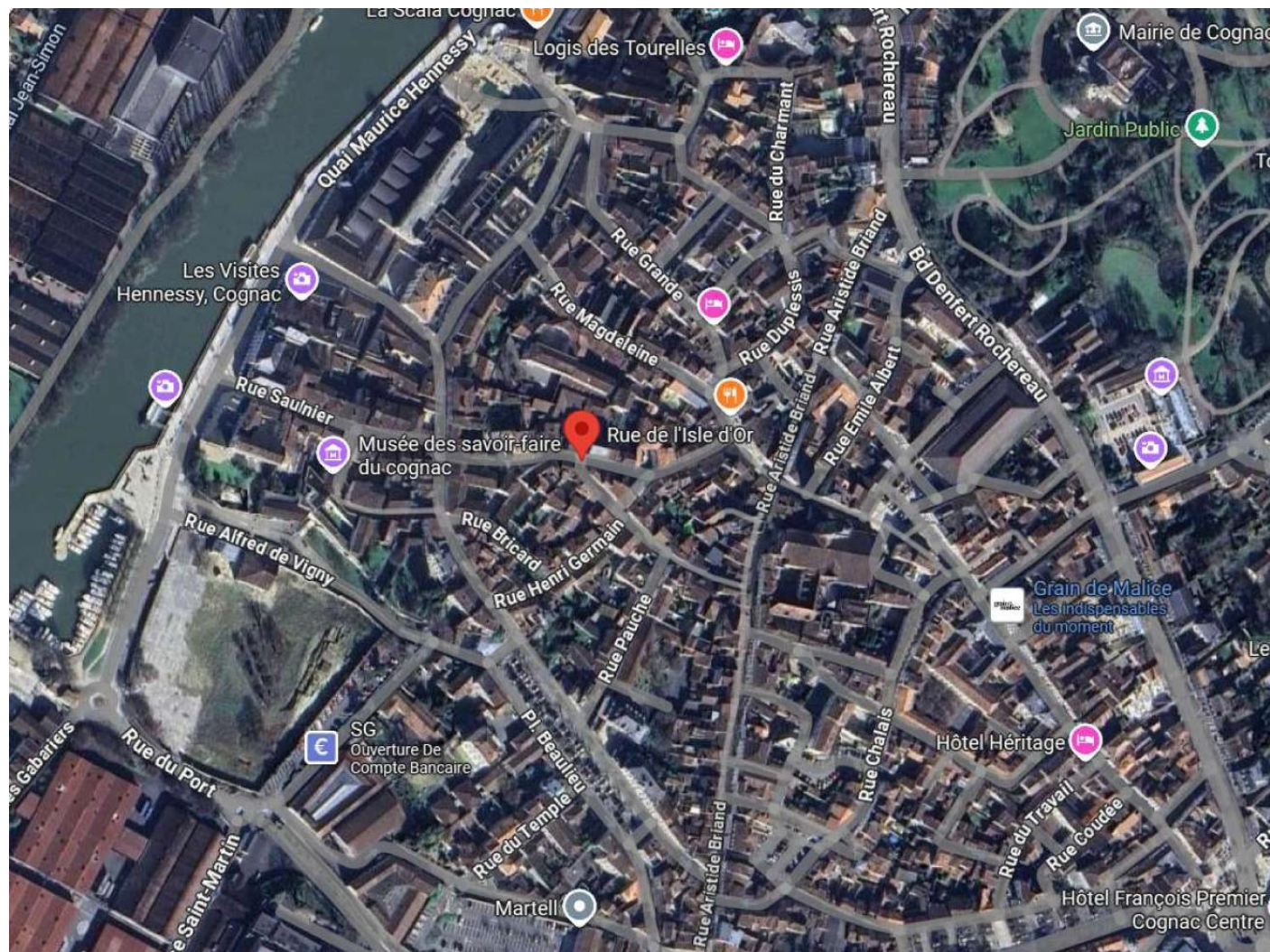
*Emplacement
premium*

Le charme historique au cœur du Vieux Cognac

La rue de l'Isle d'Or, au cœur du Vieux-Cognac, est une petite voie pavée bordée de façades historiques datant du XVI^e au XVIII^e siècle.

On y découvre plusieurs anciens hôtels particuliers, des éléments d'architecture Renaissance et une ambiance authentique qui reflète le riche passé de la ville.

Idéalement situé en cœur de ville,
proche du Musée des savoir-faire
du Cognac, de restaurants, de
banque, et autres commodités.



L'immeuble

Cette ancienne maison de ville située au cœur du vieux Cognac, saura vous séduire grâce à sa réhabilitation complète.

Le projet consiste à préserver le charme intimiste de cet immeuble à taille humaine.

Les Chiffres clés:

- > 3 niveaux
- > 183 m² de surface habitable
- > 15,07 m² de cour extérieure
- > 4 lots : du T1 Duplex au T2 Bis
- > 2027 : Date prévisionnelle de fin de chantier



NOS PRINCIPAUX ATOUTS

- > Faibles charges de copropriété
- > Défiscalisation : Denormandie ou DF
- > Accompagnement juridique et fiscal
- > Idéal investisseurs
- > Prix travaux à partir de 61 900€





La restauration

RESTAURATION

- La façade sera ravalée, les pierres à changer seront remplacées, un hydrofuge finira la restauration
- Révision complète de la toiture à deux pentes en tuiles canal de teinte naturelle avec traitement étanche des mitoyennetés
- Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés
- Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

ÉQUIPEMENT

- Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit ou alliage pierre, plaques vitrocéramique et hottes
- Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- Chambres : installation d'armoires et placards sur-mesure
- Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)

AUTRES AMÉNAGEMENTS

- Terrasses pour deux logements en RDC

DEMEURES & PATRIMOINE à prévu que, dans le cas où pendant la restauration, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'en- traîner des désordres et, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le maître d'œuvre pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres, de qualité au moins équivalente. Le maître d'œuvre pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la restauration.

Vue d'ensemble

Un espace fonctionnel et raffiné

Ce projet de réhabilitation a été pensé pour répondre aux attentes des citoyens attachés à des conditions de vie agréables et pratiques.

Notre ambition consiste à sublimer le caractère authentique de l'ancien en y intégrant le confort du moderne, dans un cadre de vie aussi chaleureux que pratique.

Cour, terrasse, jardin et patio en rez-de-chaussée pour profiter pleinement des extérieurs.

Puits de lumière et verrière à l'étage, apportant charme, luminosité et caractère à l'ensemble.

Un espace attenant au T2 Bis au dernier niveau, idéal pour un bureau indépendant ou un espace créatif.

L'ensemble bénéficiera de prestations de qualité.



Photo non contractuelle, meubles et mobiliers non fournis



Accès sécurisé



Radiateurs à inertie fluide et
Pompe à chaleur



Menuiseries bois



Volets roulants



Peinture lisse murs
et plafonds



Parquet dans
les pièces
sèches



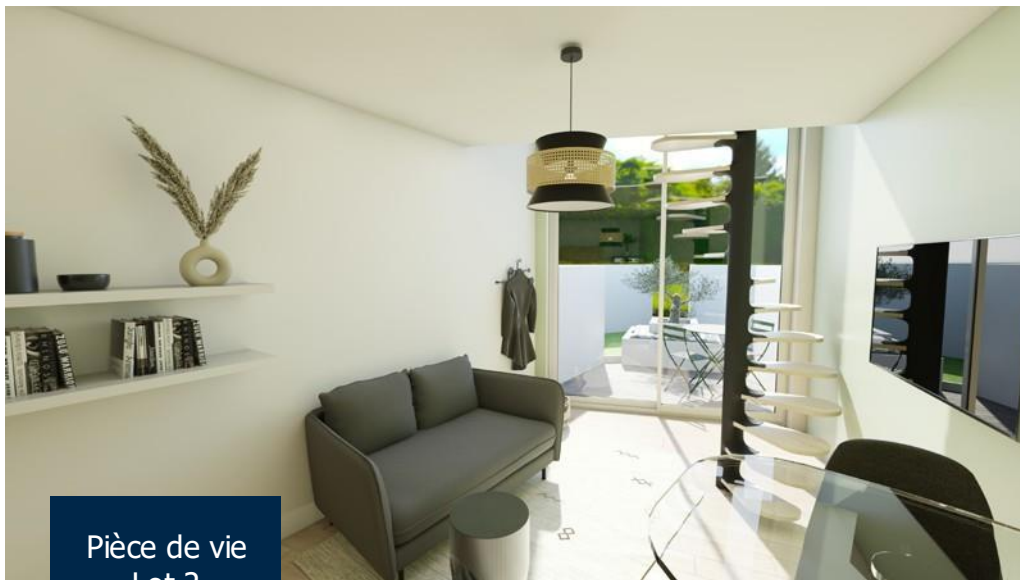
Carrelage dans
les salles de bain



Placards intégrés

Modélisations 3D

Pièce de vie
Lot 1
T2 RDC



Pièce de vie
Lot 2
T1 Duplex
RDC



Pièce de vie
Lot 3
T2 R+1

Photos non contractuelles, meubles et mobiliers non fournis

Fiscalité

Construire la Ville, le Territoire et le Patrimoine de demain



Fondé en 1923, Rivière | Avocats | Associés compte parmi les cabinets de référence en matière d'opérations immobilières complexes, d'opérations patrimoniales et d'opérations d'aménagement du territoire.

Nos avocats mettent au service de leurs clients leur parfaite maîtrise de toutes les thématiques du droit immobilier, notamment en fiscalité immobilière, en droit de l'urbanisme, de l'environnement, de l'énergie et des collectivités territoriales.

Envie d'en savoir plus ?



contact@ll-prestigeimmobilier.com
04.68.21.59.18