

CAHORS



Divona



PRESTIGE
IMMOBILIER
L'Essence du Patrimoine

Projet proposé par
LL PRESTIGE IMMOBILIER

contact@ll-prestigeimmobilier.com
04.68.21.59.28

LE LOT,

entre charme & attractivité



Le Lot, situé dans le sud-ouest de la France, est un département prisé pour son cadre naturel exceptionnel et son riche patrimoine.

Avec ses paysages vallonnés, ses villages pittoresques, dont Rocamadour, Saint-Cirq-Lapopie, et ses rivières sinueuses, il offre une qualité de vie mêlant authenticité et dynamisme.

Ce territoire est reconnu pour sa viticulture, notamment les vins de Cahors, ainsi que pour son artisanat et son tourisme.

Il séduit les amateurs de gastronomie et ceux cherchant un équilibre entre vie personnelle et professionnelle, grâce à ses infrastructures modernes et sa proximité avec Toulouse et Bordeaux.

Quelques chiffres :

Cahors est une ville dynamique et attractive, marquée par une croissance démographique de 2,56 % entre 2016 et 2022. Son tissu entrepreneurial dense, avec 5 443 établissements majoritairement des TPE, et un solde positif de créations d'entreprises, témoigne de sa vitalité économique. La diversification de l'emploi, réparti entre secteur public, commerce, industrie, construction et agriculture, renforce sa résilience.

Se rendre à Cahors :



VOITURE
A20 (Vierzon-Montauban),
sortie 57
à 25 km



AÉROPORT
Brive - Vallée de
la Dordogne
à 87 km



GARE SNCF
de Cahors
à 1,2 km



BUS Ligne 1
arrêt St-Urcisse
de 150 m

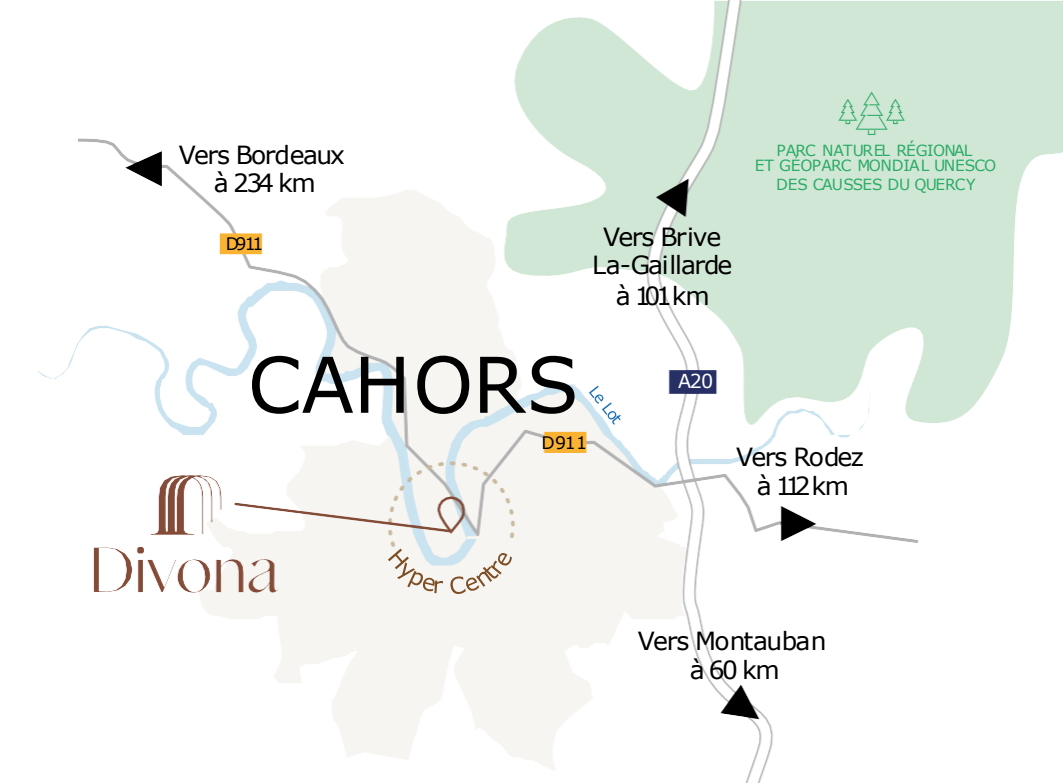


PISTES CYCLABLES
au sein de la ville et le long
des berges du Lot

CAHORS, un joyau historique

Cahors, ville d'art et d'histoire, est l'une des perles de la région Occitanie. Nichée dans la vallée du Lot, cette cité est célèbre pour son riche patrimoine médiéval et son atmosphère paisible, empreinte d'authenticité. Avec ses ruelles pavées, ses maisons à colombages et ses édifices chargés d'histoire, Cahors invite ses habitants et visiteurs à un véritable voyage dans le temps.

Vivre ou investir à Cahors, c'est profiter d'une qualité de vie rare, entre patrimoine et nature.



Points forts de Cahors :



PATRIMOINE HISTORIQUE EXCEPTIONNEL
Ville d'art et d'histoire, Cahors abrite des monuments emblématiques comme le Pont Valentré, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et la cathédrale Saint-Étienne.



CADRE NATUREL PRÉSERVÉ
Située dans la vallée du Lot, Cahors offre des paysages remarquables, avec des berges propices aux promenades et des parcs pour se ressourcer.



ATMOSPHÈRE PAISIBLE ET AUTHENTIQUE
Avec ses ruelles pavées et ses maisons à colombages, Cahors combine charme historique et tranquillité.



SERVICES ET ACCESSIBILITÉ
Cahors bénéficie de bonnes infrastructures, facilitant la vie quotidienne et les déplacements tout en offrant un cadre de vie agréable.



GASTRONOMIE ET VINS
La ville est renommée pour ses spécialités culinaires et ses célèbres vins de Cahors, appréciés des amateurs de bonne chère.

CAHORS

Cœur historique

Quartier vivant et
convivial, où le passé
dialogue avec le présent.



Le cœur historique de Cahors est un véritable trésor de charme médiéval et d'authenticité où l'on y découvre des maisons anciennes aux façades de pierre ou à colombages et d'étroites ruelles pavées, témoins d'un riche passé.

Ce quartier est bordé de commerces locaux : petites boutiques d'artisanat, épiceries fines proposant des produits du terroir, et cafés accueillants où les habitants aiment se retrouver. En le parcourant, on découvre des porches anciens et des détails architecturaux discrets mais fascinants, comme des encorbellements ou des sculptures usées par le temps.

À proximité immédiate, la majestueuse cathédrale Saint-Étienne s'impose, avec son cloître et ses fresques remarquables. Non loin, le marché couvert de Cahors attire les visiteurs avec ses étals colorés et ses parfums de produits locaux. L'atmosphère y est animée, surtout les jours de marché, mais reste empreinte de la douceur de vivre propre à cette ville.

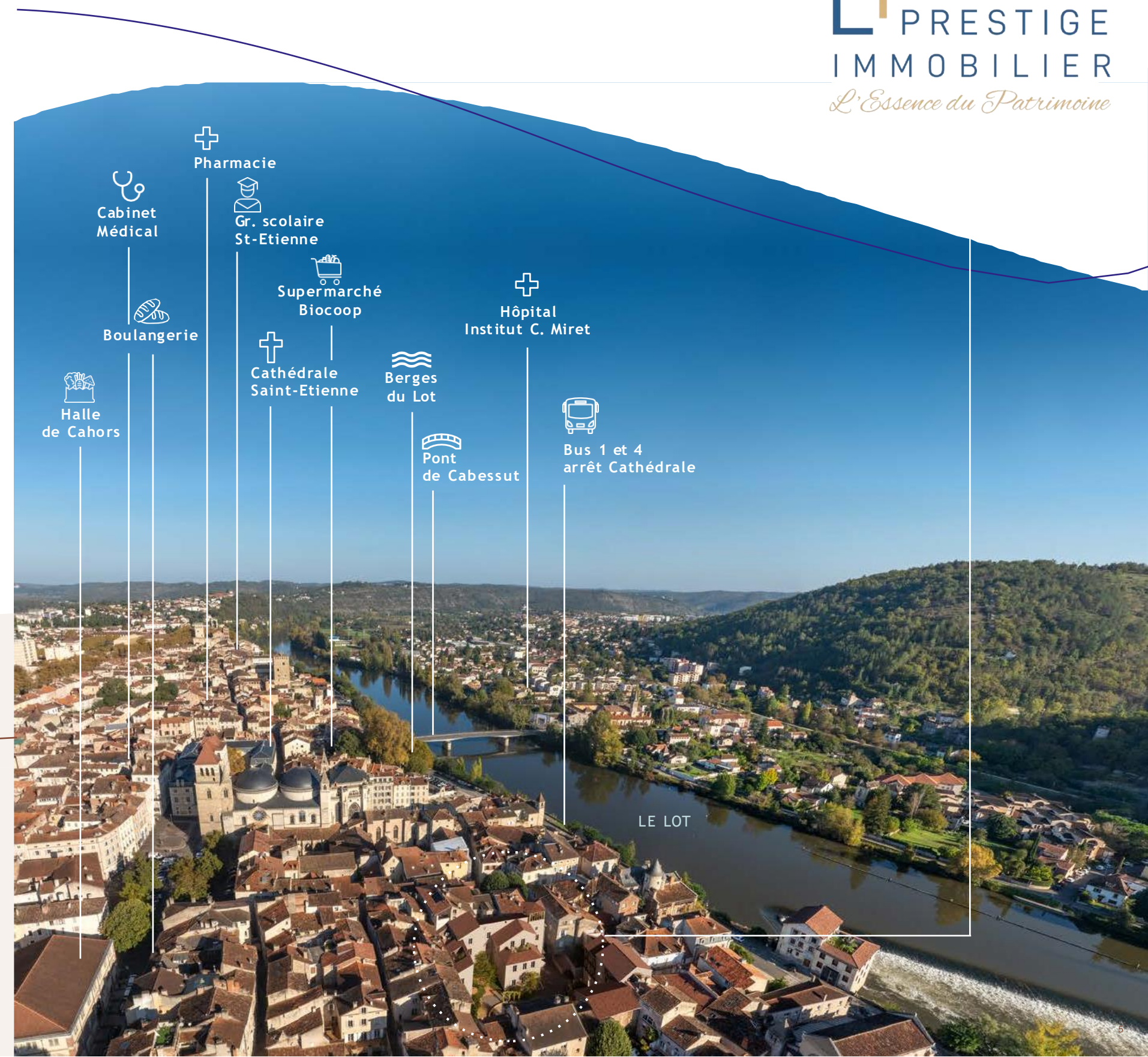
Cahors est une cité fière de son histoire, tournée vers l'avenir avec un esprit de village dynamique et accueillant.

Autour de la résidence à pied* :

Berges du Lot	à 100 m / à 1 min
Boulangerie	à 220 m / à 2 min
Biocoop	à 270 m / à 4 min
Cathédrale Saint-Étienne	à 300 m / à 4 min
Pharmacie	à 350 m / à 5 min
Cabinet médical	à 350 m / à 5 min

Collège Gambetta	à 500 m / à 7 min
Pont de Cabessut	à 500 m / à 7 min
Bar-tabac	à 500 m / à 6 min
Groupe scolaire Saint-Étienne	à 600 m / à 9 min
Bistrot de Lisa	à 700 m / à 9 min
Parc Philippe Gaubert	à 700 m / à 8 min

*Éléments communiqués par le porteur foncier.



Une conception unique autour
quatre lots chargés d'histoire





Divona Saint-Urcisse & Divona Josselin


Divona

LA RÉSIDENCE à l'héritage de Cahors

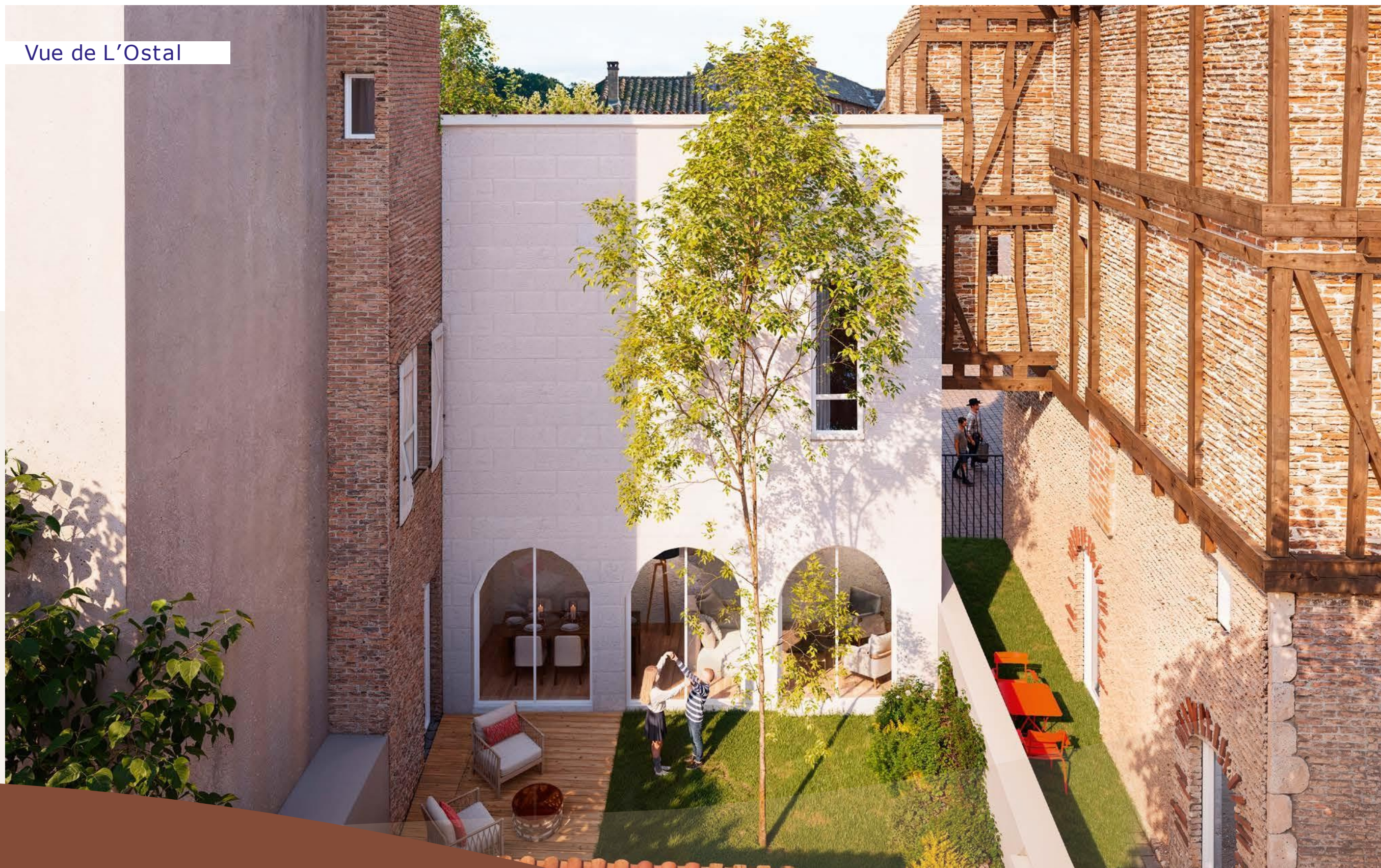
Le projet de restauration, perle architecturale unique, est réparti autour de plusieurs bâtisses historiques distinctes datant de plusieurs siècles. Les bâtisses, méticuleusement restaurées pour préserver l'authenticité du lieu, offrent le confort et les prestations d'un logement moderne. Les murs épais en pierre calcaire, emblématiques de l'architecture lotoise, procurent une fraîcheur agréable en été et une isolation naturelle en hiver. Les poutres apparentes en bois massif, soigneusement restaurées, ajoutent une touche de charme et rappellent le savoir-faire artisanal d'autrefois. Les fenêtres à meneaux, encadrées de pierres sculptées, laissent entrer une douce lumière qui sublime les volumes de chaque pièce.

Cet ensemble immobilier valorise l'architecture locale et s'intègre parfaitement dans le cadre historique de Cahors, tout en offrant un confort moderne et des prestations de qualité.

Divona reflète l'histoire de Cahors à travers un cadre de vie qui conjugue caractère, élégance et prestige.

9 APPARTEMENTS
du T2 au T3

Vue de L'Ostal

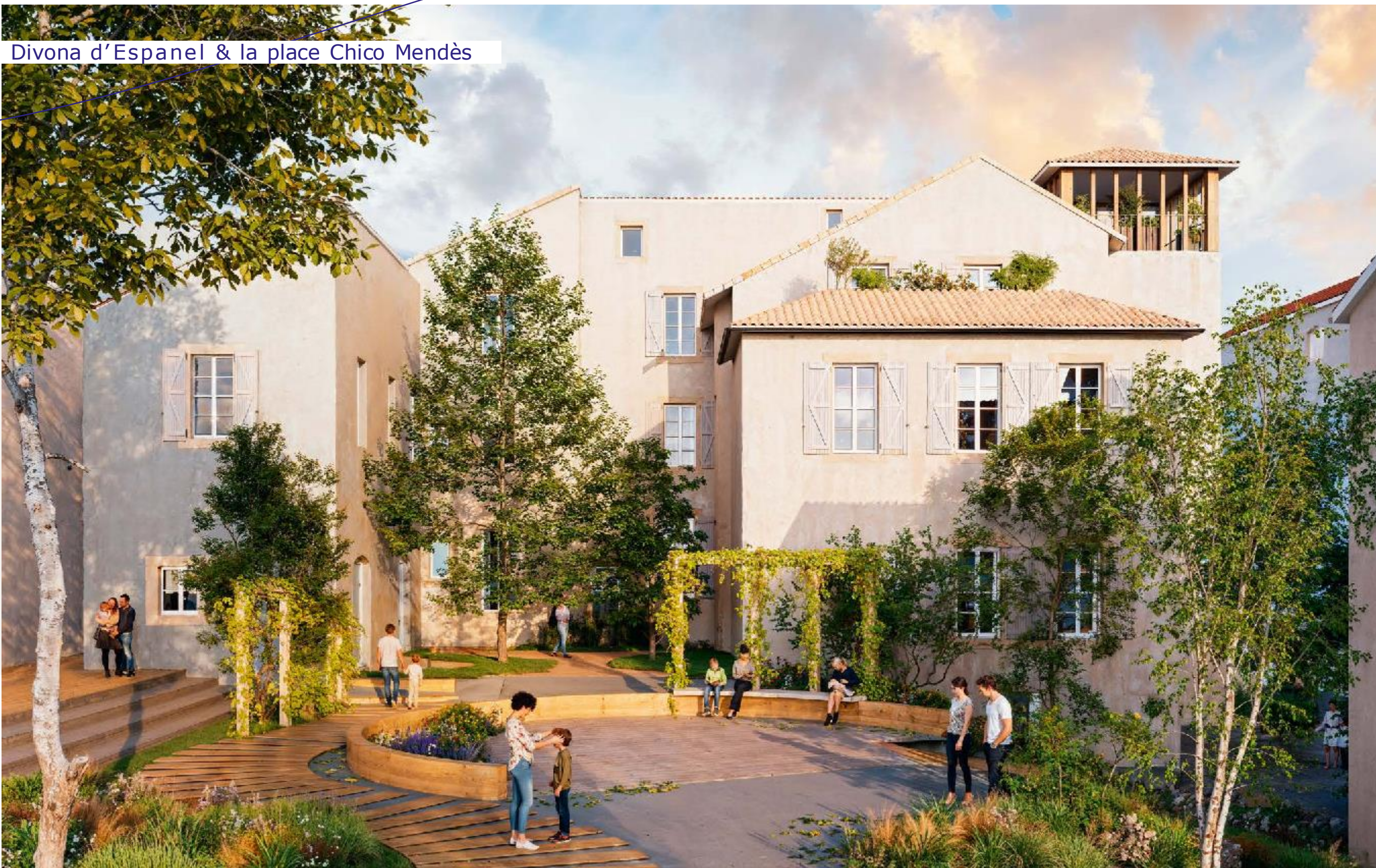


L'OSTAL, une maison médiévale d'exception restaurée

Divona abrite une maison médiévale unique, aménagée en un logement d'exception alliant confort moderne et atmosphère historique. Chaque détail a été pensé pour respecter l'authenticité de la maison tout en optimisant la fonctionnalité. Les espaces intérieurs sont généreux et lumineux, avec un agencement qui permet de mettre en valeur la beauté des matériaux d'origine tout en assurant une circulation fluide et un espace de vie harmonieux.

Au-delà de son charme historique, elle dispose d'un jardin privé, un véritable luxe en centre-ville, où les résidents peuvent profiter d'un espace extérieur intime et paisible. Ce jardin, entouré de murs en pierre, offre un écrin de verdure protégé des regards, propice à la détente et au ressourcement.

1 MAISON avec jardin privatif



DES LOGEMENTS DE CARACTÈRE au cœur de l'histoire

Cette bâtisse est une restauration audacieuse de l'ancienne Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) pour aménager 12 appartements aux finitions haut de gamme. Cet espace offrira des logements modernes et lumineux tout en respectant l'âme du bâtiment d'origine. Cet ensemble incarne parfaitement l'esprit de Divona, alliant patrimoine et modernité.

12 APPARTEMENTS du T1 bis au T4

Le Jardin Mauresque



Crédits Getude / Alexandra Raybaud / Christophe Corbier. Illustration non contractuelle, le projet est à l'étude, sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité et est susceptible de modifications.



Divona

Un écrin de verdure au cœur de la résidence

Le jardin collectif, véritable havre de verdure au cœur de la ville, a été conçu pour offrir un espace végétalisé. Inspiré de l'esthétisme du jardin mauresque, il se distingue par ses touches de bleu et de céramique/mosaïque, créant ainsi une ambiance apaisante et colorée.

Ce jardin, dédié uniquement aux piétons, devient un lieu de passage et de promenade urbaine, propice à la détente et à la convivialité.

Pour garantir la sécurité et la tranquillité des habitants, l'accès est limité en soirée, réservé exclusivement aux résidents, grâce à un contrôle d'accès.





CÔTÉ DÉCO

Un havre de
paix baigné de
lumière naturelle

Divona associe charme ancien et confort moderne, avec des espaces élégants et apaisants ouverts sur l'extérieur. Ces lieux d'habitation combinent harmonieusement authenticité et modernité avec des logements lumineux aux matériaux nobles et lignes épurées, offrant un espace de vie contemporain et chaleureux.



Prestations & énergie



Isolation
thermique
performante



Menuiseries
extérieures bois à
double vitrage



Chauffage électrique
programmable



Contrôle d'accès
et domotique



Peinture lisse



Parquet stratifié
dans tout le logement
carrelage dans les
pièces humides



Cette opération éligible au versement des primes allouées par l'état pour la rénovation énergétique des bâtiments existants, soumise à validation définitive de l'organisme certificateur.



3 DISPOSITIFS

RÉGIMES FISCAUX

POUR INVESTIR

1

DISPOSITIF DENORMANDIE :

Le dispositif permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu en contrepartie de l'achat d'un bien immobilier à restaurer dans une commune éligible et de sa mise en location (location nue) à usage d'habitation principale pendant une durée minimale.

AVANTAGES :

Réduction d'impôt :

Le dispositif offre une défiscalisation attractive (jusqu'à 21% du montant de l'opération).

Valorisation patrimoniale :

Investir dans un bien ancien rénové permet d'améliorer la valeur du bien sur le long terme.

Contribution sociale :

En investissant, vous participez à la revitalisation des centres-villes et à l'amélioration du parc immobilier.

2

DISPOSITIF MALRAUX :

Le dispositif Malraux est une mesure fiscale destinée à encourager la restauration et la préservation de bâtiments situés dans des zones historiques ou patrimoniales. Il permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt en contrepartie de la mise en œuvre de travaux de restauration et la mise en location du bien pendant une durée minimale de travaux de restauration et de mise en location des biens concernés.

AVANTAGES :

Réduction d'impôt :

Idéal pour les contribuables ayant une forte imposition.

Aucun plafonnement des niches fiscales :

Le dispositif Malraux échappe au plafonnement des niches fiscales (10 000 €/an).

Valorisation patrimoniale :

Les biens restaurés sont souvent situés dans des zones attractives avec une forte valeur historique.

Préservation du patrimoine :

Vous participez à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine remarquable français.

3

DÉFICIT FONCIER :

Le déficit foncier est un mécanisme fiscal permettant aux propriétaires d'un bien immobilier locatif d'imputer certaines charges et dépenses sur leurs revenus fonciers. Il s'agit d'un dispositif avantageux pour les propriétaires bailleurs souhaitant réduire leur imposition sur leurs revenus fonciers tout en réalisant des travaux sur leurs biens immobiliers.

AVANTAGES :

Réduction d'impôt immédiate :

L'imputation sur le revenu global permet de réduire immédiatement l'impôt.

Valorisation du bien :

Les travaux réalisés augmentent la valeur patrimoniale du bien.

Report du déficit :

Si le déficit ne peut pas être totalement utilisé sur le revenu global, il peut être reporté sur les revenus fonciers des années suivantes.





Projet proposé par
LL PRESTIGE IMMOBILIER

contact@ll-prestigeimmobilier.com

04.68.21.59.28

Visuels non contractuels à caractère d'ambiance dûs à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour des raisons techniques et administratives. Architectes : Dolmen Architecte - Novembre 2024.

CAHORS

