

LE BÂT D'ARGENT NÎMES



 PRESTIGE
IMMOBILIER
L'Essence du Patrimoine

31 RUE DU BÂT D'ARGENT, NÎMES

Opération éligible Déficit Foncier - Malraux 30%

LE BÂT
D'ARGENT
NÎMES

P A G E 2





UNE LOCALISATION EXCEPTIONNELLE

- En plein cœur du centre historique de Nîmes
- À deux pas de monuments emblématiques : Cathédrale Notre-Dame-et-Saint-Castor, Arènes et Maison Carrée
- Proximité immédiate des commerces, ruelles anciennes et places typiques
- Quartier patrimonial recherché, paisible et authentique



UNE EXCELLENTE ACCESSIBILITÉ

- Gare TGV en hypercentre : Paris – Nîmes en 2h50
- Connexions rapides vers Montpellier (30 min), Avignon (45 min) et Marseille (1h15)
- Accès direct par les autoroutes A9 et A54
- Aéroport de Nîmes Grande Provence Méditerranée avec liaisons nationales et européennes



UN PATRIMOINE RARE ET PRÉSERVÉ

- Immeuble ancien au charme authentique bénéficiant d'éléments architecturaux remarquables, grandes fenêtres, belles hauteurs sous plafond
- Façades, toiture et parties communes intégralement restaurées
- Valorisation des éléments d'origine dans le respect des règles de l'ABF



UNE RESTAURATION COMPLÈTE ET SOIGNÉE

- Matériaux de qualité, finitions élégantes et prestations durables
- Optimisation des plans : espaces fonctionnels, sans perte de surface
- Cuisines semi-équipées, salles de bains premium et menuiseries bois double vitrage neuves
- Confort thermique et acoustique renforcé



UN INVESTISSEMENT PATRIMONIAL SÉCURISÉ

- Ratio travaux élevé (79 %) permettant une forte défiscalisation
- Sécurisation juridique par le cabinet Rivière Avocats Associés
- Demande locative soutenue dans l'hypercentre de Nîmes

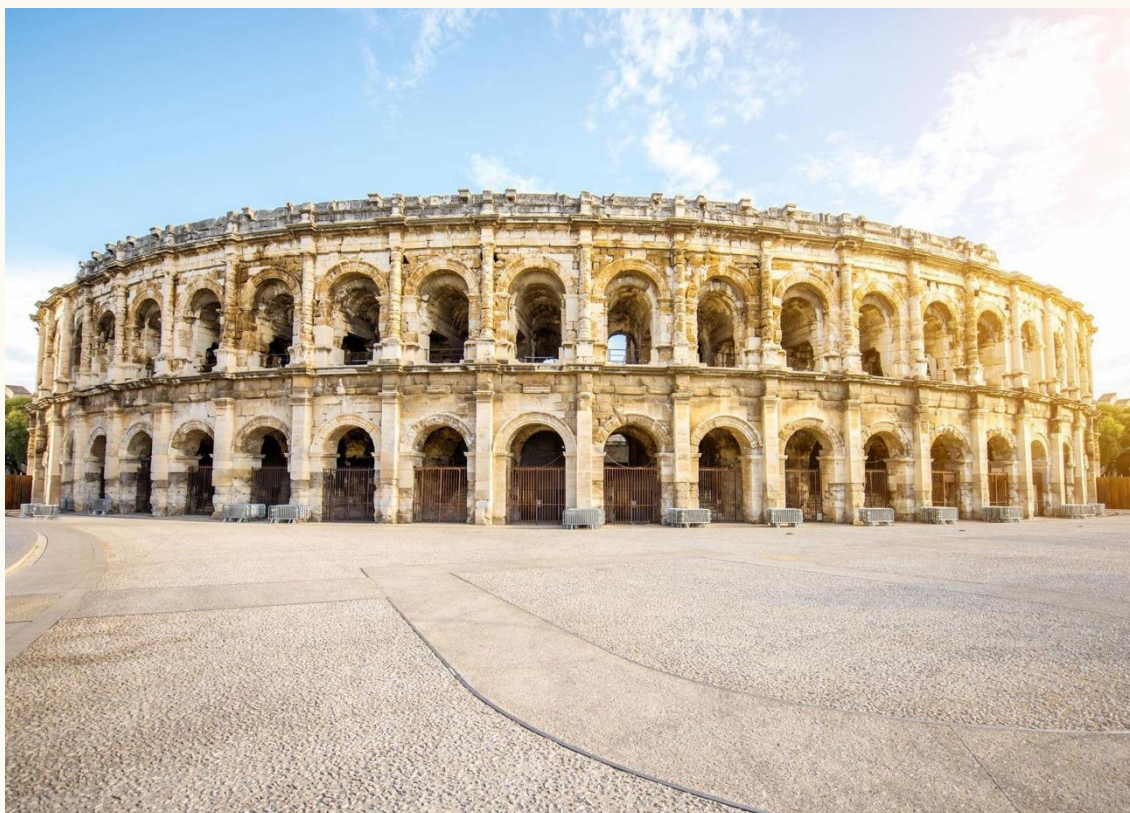


NÎMES, UN PATRIMOINE VIVANT ET UNE VILLE D'AVENIR

UNE CITÉ HISTORIQUE AU RAYONNEMENT CULTUREL EXCEPTIONNEL

Ville d'art et d'histoire, Nîmes aussi appelée la petite Rome est mondialement reconnue pour la richesse de son patrimoine antique : Maison Carrée (classée au Patrimoine mondial de l'UNESCO en 2023), Arènes romaines, Jardins de la Fontaine ou encore Tour Magne témoignent de son héritage bimillénaire.

Ce cadre architectural unique, préservé par un secteur sauvegardé exemplaire, confère à la ville une esthétique rare et une qualité de vie recherchée, attirant chaque année de nombreux touristes, étudiants et nouveaux habitants.



Les Arènes de Nîmes



La Maison Carrée



La Tour Magne



Les Jardins de la Fontaine

UNE VILLE ACCESSIBLE ET CONNECTÉE

Idéalement située entre Montpellier (30 min), Avignon (45 min) et Marseille (1h15), Nîmes dispose d'une accessibilité remarquable :



Autoroutes A9 et A54, reliant la vallée du Rhône à l'Espagne.



Aéroport de Nîmes Grande Provence Méditerranée avec dessertes nationales et européennes.



Gare centrale en plein cœur de ville.
TGV direct Paris – Nîmes : 2h50, via la ligne à grande vitesse Méditerranée.



NATURE À PROXIMITÉ



Plage de L'Espiguette



Pont du Gard



Parc naturel régional de Camargue



Gorges du Gardon

UN BASSIN ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉ

Capitale du département du Gard et pôle économique majeur d'Occitanie, Nîmes bénéficie d'un tissu d'entreprises solide et varié :

- Sièges régionaux ou centres d'activité de grands groupes tels que Royal Canin (Mars Group), BRL (Bas-Rhône Languedoc), Cora, Carrefour, Orange, GRDF et Enedis.
- Développement soutenu dans les secteurs de la logistique, de l'agroalimentaire, du numérique et des services publics.
- Un bassin d'emploi de plus de 250 000 actifs incluant les zones industrielles et tertiaires de Grézan, Saint-Césaire et Périphérique Sud.

Ce dynamisme économique contribue à une demande locative très soutenue et à une valeur patrimoniale pérenne.



BASSIN
D'EMPLOI
250 000
ACTIFS



PÔLE
ÉCONOMIQUE
MAJEUR
D'OCCITANIE

UNE DÉMOGRAPHIE EN CROISSANCE CONSTANTE

Avec plus de 150 000 habitants (et près de 270 000 dans l'agglomération), Nîmes connaît une croissance démographique régulière, portée par :

- L'attractivité de son cadre de vie
- Une population jeune et étudiante (Université de Nîmes, IUT, écoles d'ingénieurs et de santé)
- L'arrivée de nouveaux actifs et retraités séduits par son climat et son patrimoine

Cette évolution soutient un marché immobilier tendu, avec une forte demande locative sur les petites surfaces et les logements rénovés du centre ancien.



AGGLOMÉRATION
DE 270 000
HABITANTS



FORTE
DEMANDE
LOCATIVE

UNE ADRESSE HISTORIQUE AU CŒUR DU CENTRE ANCIEN DE NÎMES

Le Bât d'Argent est situé au 31 rue du Bât d'Argent, en plein cœur du centre-ville historique de Nîmes.

Il bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité des lieux de vie nîmois et de monuments emblématiques tels que la Cathédrale Notre-Dame-et-Saint-Castor de Nîmes située place aux Herbes, à 250 m.

Le quartier offre de nombreux commerces de proximité typiques des centres historiques, tout en conservant une atmosphère paisible grâce à ses petites ruelles pavées. Véritable cœur vivant de la ville, ce réseau de rues typiques raconte l'histoire millénaire de Nîmes.



À PROXIMITÉ



Centre commercial La Coupole des Halles



Porte d'Auguste



Cathédrale Notre-Dame-et-Saint-Castor



Église Saint-Baudile depuis la place des Carmes

UN IMMEUBLE ANCIEN AU CHARME AUTHENTIQUE

Située au cœur du centre historique de Nîmes, la rue Bât d'Argent abrite un immeuble à caractère ancien qui fera l'objet d'une réhabilitation complète.

Le bâtiment se distingue par des éléments architecturaux remarquables qui lui confèrent un charme authentique : un escalier principal en pierre baigné de lumière naturelle, omé de garde-corps anciens en fer forgé, de belles hauteurs sous plafond, des ouvertures en arc entièrement maçonneries en pierre, ainsi que des murs en pierre apparente jusque dans la cage d'escalier.

Le projet prévoit la rénovation de neuf appartements du studio au 3 pièces, répartis sur 4 étages, alliant charme de l'ancien et confort contemporain.

L'immeuble fera l'objet d'une restauration soignée dans les règles de l'art, sous la supervision de l'Architecte des Bâtiments de France. L'ensemble de l'immeuble sera entièrement rénové avec des matériaux de qualité, sobres et élégants, pour un confort de vie, thermique et acoustique optimal.



DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME ET DURABLES

PARTIES COMMUNES

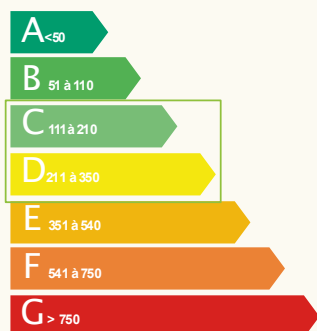
- Ravalements de l'ensemble des façades selon les recommandations de l'ABF
- Restauration de la toiture
- Mise en valeur du hall d'entrée
- Restauration de l'escalier ancien en pierre et des garde-corps en ferronnerie
- Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés

PARTIES PRIVATIVES

- Des appartements fonctionnels avec une distribution optimisée, sans perte d'espace
- Parquet d'origine ou en chêne contrecollé dans les pièces de vie et chambres
- Cuisines aménagées semi-équipées (four, hotte et plaques)
- Salles de bains premium avec carrelage et faïence, intégrant meuble vasque, porte de douche chromée, meuble miroir et sèche-serviettes
- Des marques reconnues telles que Grohe, Legrand et Villeroy & Boch
- Menuiseries extérieures en bois avec double vitrage remplacées, dans le respect de la composition originelle
- Visiophone pour un accès sécurisé

DPE C O U D

Bâtiment économe



Bâtiment économe

UN SOIN PARTICULIER SERA APPORTÉ À LA **RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE** AVEC LA MISE EN PLACE D'UNE **EXCELLENTE ISOLATION** DES MURS, PLAFONDS ET PLANCHERS.

NOS ENGAGEMENTS



UN RESPECT SCRUPULEUX DU PLANNING D'EXÉCUTION,
un suivi à minima trimestriel



UN PARFAIT ACHÈVEMENT DES TRAVAUX
avec un processus de levée de réserves



UNE RESTAURATION COMPLÈTE DE QUALITÉ
réalisée par des experts, sans compromis



SÉCURISATION FISCALE ET FINANCIÈRE COMPLÈTE DE
VOTRE INVESTISSEMENT

d'un point de vue fiscal et financier assurée par le cabinet
d'avocat référent, le Cabinet Rivière Avocats Associés



LE BÂT D'ARGENT NÎMES

Envie d'en savoir plus ?



04.68.21.59.18
contact@ll-prestigeimmobilier.com