

CARPENTRAS



HÔTEL
DU
QUINCONCE

 PRESTIGE
IMMOBILIER

L'Essence du Patrimoine

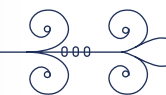
ÉDITO

INVESTIR DANS L'HÔTEL DU QUINCONCE,
C'EST CHOISIR UN PROJET ANCRÉ DANS
SON TERRITOIRE ET CONÇU POUR DURER.

Au cœur de Carpentras, à quelques pas du centre historique et de ses rues commerçantes, cette opération prend place dans un hôtel particulier du XIXe siècle. Témoin de l'histoire carpentrasienne, l'édifice a conservé ses éléments d'origine : escalier d'honneur, plafonds moulurés et grille en fer forgé.

L'adresse centrale, la qualité patrimoniale du bâti et la dimension maîtrisée du programme constituent les fondations d'un investissement pérenne.

De l'acquisition à la gestion locative, Nouvel Édifice accompagne ce projet dans la durée.



UNE ADRESSE À FORT POTENTIEL

10 Appartements dont 5 de **2 pièces**
dont 5 de **3 pièces**

174 m²
de jardin et cour partagée

30 minutes
d'Avignon en voiture

UNE POSITION STRATÉGIQUE AU CŒUR DE LA PROVENCE

Carpentras s'inscrit au cœur d'un territoire en plein essor, où authenticité provençale et dynamisme urbain se conjuguent harmonieusement. Ville d'histoire, de commerce et d'échanges depuis des siècles, elle bénéficie aujourd'hui d'une position géographique privilégiée, au carrefour de la Drôme Provençale, du Ventoux et du Luberon.



UN TERRITOIRE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE

Carpentras constitue le pôle central d'un bassin de vie de plus de 100 000 habitants et de la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin (25 communes, 70 000 habitants). À 25 kilomètres d'Avignon, la ville attire les actifs confrontés à la tension immobilière de la capitale des Papes. Cette proximité permet d'y travailler tout en bénéficiant d'un cadre de vie plus accessible et calme. Cet équilibre répond à une demande locative constante.

L'économie locale s'appuie sur des activités variées : agriculture et viticulture du Ventoux, commerce, tourisme culturel, œnotourisme et artisanat de centre-ville.



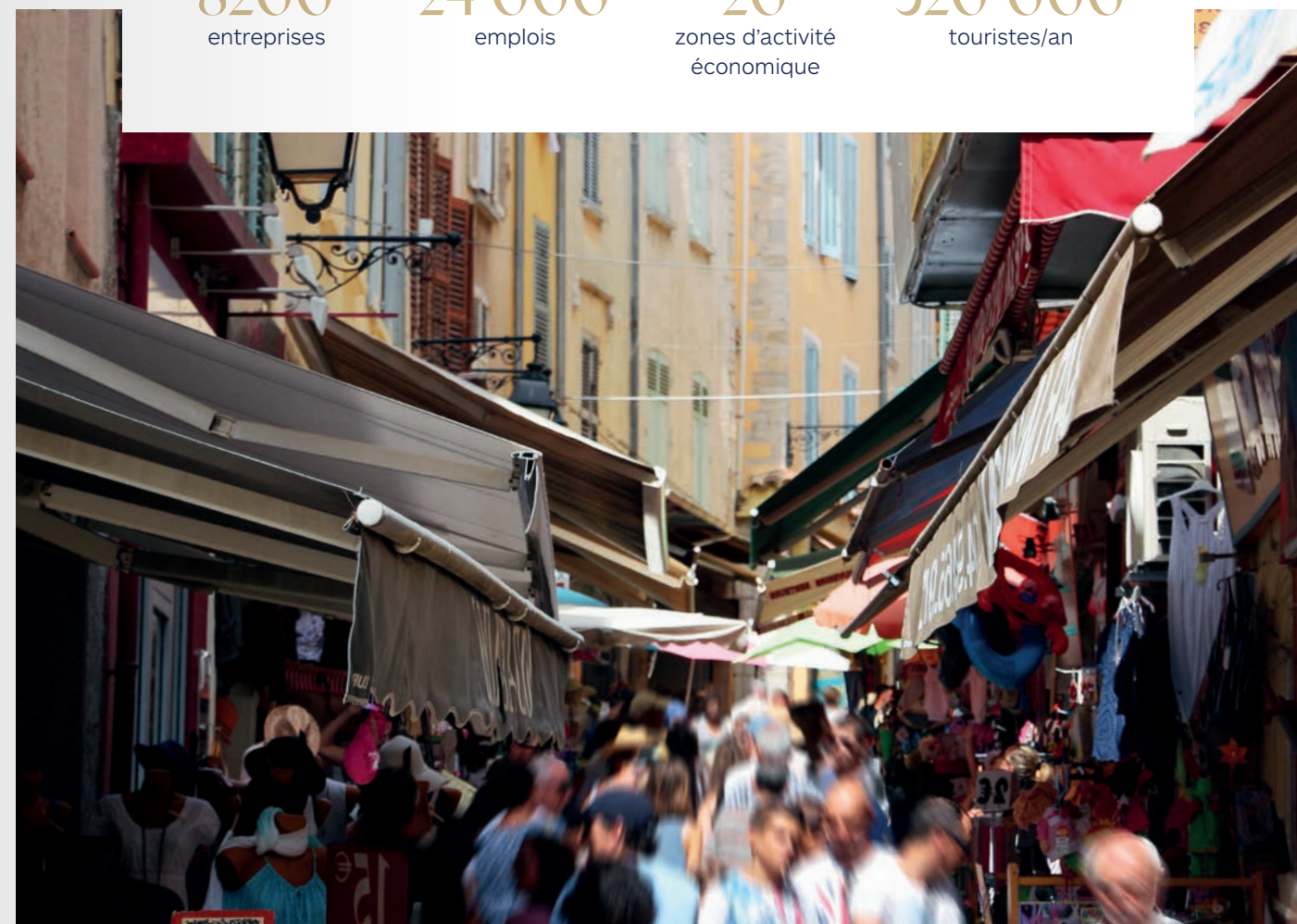
LE BASSIN DE VIE DE CARPENTRAS C'EST :

8200
entreprises

24 000
emplois

20
zones d'activité
économique

520 000
touristes/an





UNE VILLE CONNECTÉE, À PROXIMITÉ DE TOUT



CARPENTRAS OFFRE
UNE MOBILITÉ FLUIDE ET
DES LIAISONS RAPIDES
AUX PRINCIPALES
MÉTROPOLES RÉGIONALES
ET NATIONALES.

Autoroute **A7 à 25 mn** et **A9 à 35 mn**
Accès rapide à **Avignon en 30 min**

Gare **TGV Avignon à 35 mn**
puis 2h40 de Paris, 1h de Lyon
et 30 min d'Aix et Marseille

Aéroport Marseille-Provence
(international) à **1h** de voiture

Mobilité douce et intermodalité

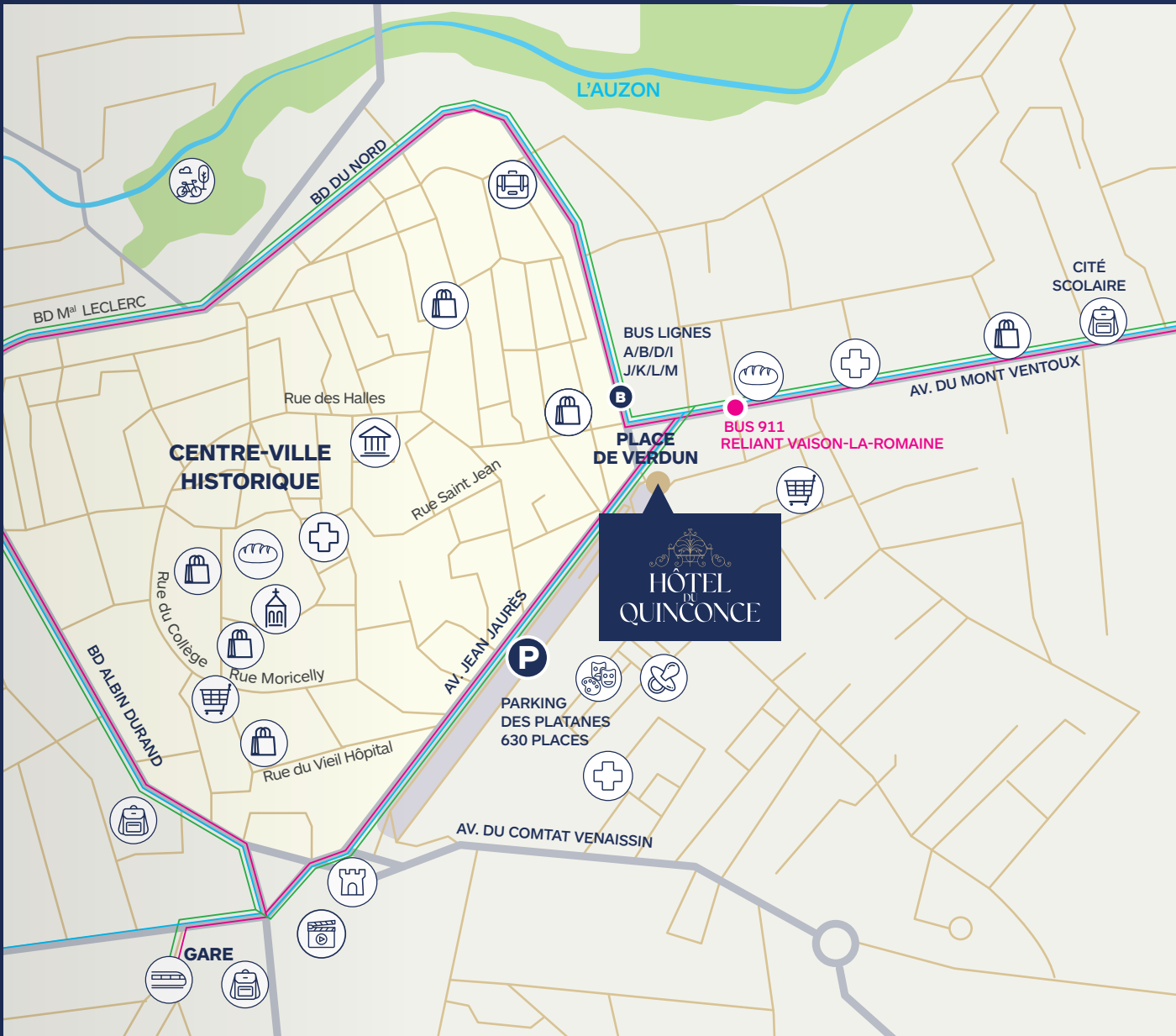
Pistes cyclables dont la Via Venaissia,
raccordée à la Via Rhôna, permettant
de traverser Carpentras à vélo en
toute sécurité.



UNE SITUATION IDÉALE

La modernisation des voies de circulation
douces renforce sensiblement l'attractivité
urbaine, notamment devant la résidence,
autour de la Place de Verdun. L'aménagement
d'itinéraires piétons et cyclables plus lisibles,
sécurisés et qualitatifs favorise une meilleure
connexion vers les pôles commerçants,

tout en améliorant le confort de vie. Cette
dynamique s'inscrit dans une valorisation
globale du centre-ville historique. Ces
évolutions traduisent une volonté claire de
pérenniser l'animation du cœur de ville et de
soutenir durablement la valeur du foncier.



- | | | | |
|-------------|---------------------------|-------------------|-----------|
| Mairie | Cité scolaire | Berges de l'Auzon | Pharmacie |
| Cinéma | Cathédrale Saint-Siffrein | Gare SNCF | |
| Intermarché | Musée Inguimbertaine | Boulangerie | |

UNE QUALITÉ DE VIE TYPIQUEMENT PROVENÇALE

Au pied du Mont Ventoux et aux portes du Luberon, Carpentras cultive un cadre de vie où patrimoine et douceur méridionale se rencontrent. Ville d'art et d'histoire, Carpentras séduit par son centre ancien plein de caractère, ses places animées, ses terrasses ombragées et son atmosphère chaleureuse.

La Cathédrale Saint-Siffrein et la Synagogue de Carpentras illustrent la richesse culturelle et spirituelle de la ville. Véritable institution, le marché hebdomadaire, tout comme le marché aux truffes hivernal (rendez-vous gastronomique de renom) participent à l'affirmation d'une identité locale forte et authentique.



BIBLIOTHÈQUE-MUSÉE INGUIMBERTINE UN JOYAU UNIQUE EN FRANCE

Installée dans l'élégant Hôtel-Dieu du XVIII^e siècle, le plus grand bâtiment administratif du département, la Bibliothèque-Musée Inguimbertaine est l'un des trésors culturels majeurs de Carpentras. Elle réunit en un même lieu bibliothèque patrimoniale et musée, un concept exceptionnel à l'échelle nationale.



HÔTEL DU QUINCONCE

UN NOM ANCRÉ DANS L'HISTOIRE

L'opération tire son nom de son adresse. La Place de Verdun, où se situe la résidence, portait autrefois le nom de Place du Quinconce.

Édifié au début du XIX^e siècle face à l'ancienne porte de Mazan, l'hôtel particulier fut commandité par Jean-Joseph-Philippe Floret, préfet du Var, lors de l'expansion de Carpentras au-delà de ses remparts médiévaux.

En 1937, le bâtiment passa aux mains d'Adrien Rousseau, neveu d'Auguste Rousseau, pionnier de la culture de la truffe noire et fondateur d'une conserverie à Carpentras. Quatre générations de la famille s'y succédèrent jusqu'en 2022.

En reprenant cette dénomination ancienne, le projet s'inscrit dans la mémoire de ce lieu chargé de deux siècles d'histoire carpentrasienne.





Dès l'entrée, le portail en ferronnerie, portant les initiales du propriétaire Jean Guigue datant de 1854, ouvre sur la cour intérieure, instaurant une atmosphère préservée et élégante. La toiture en tuiles canal et les façades prolongent cette écriture architecturale, donnant naissance à un lieu de vie réinterprété avec justesse.

Le projet préserve l'identité architecturale de l'ancien hôtel particulier tout en l'adaptant aux exigences d'un habitat contemporain. Les volumes existants et les circulations ont été réinterprétés afin de proposer des logements agréables à vivre, en adéquation avec les usages actuels. Les appartements bénéficient en outre de vues dégagées sur la plaine environnante et le Mont Ventoux.

DES PRESTATIONS SOIGNÉES

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La réhabilitation intègre un traitement thermique adapté au bâti existant, avec isolation intérieure des façades et de la toiture ainsi que des menuiseries en double vitrage ou survitrage, conciliant confort thermique et respect du caractère architectural.

CONFORT & ÉQUIPEMENTS

- Chauffage électrique individuel
- Radiateurs chaleur douce
- Sèche-serviettes électriques
- Portier vidéophone

CUISINES & SALLES D'EAU

- Cuisine équipée
- Faïence murale
- Bac à douche extra-plat
- Meuble vasque avec bandeau lumineux
- WC suspendu

SÉJOURS & CHAMBRES

- Parquet dans les pièces principales
- Carrelage dans les pièces humides

RÉSIDENCE INTIMISTE
DE 2 ÉTAGES

LOCAL VÉLOS



DPE CLASSE D
à minima

47 m²
surface moyenne





DES LEVIERS FISCAUX AU SERVICE DE L'INVESTISSEMENT

SELON VOTRE SITUATION FISCALE ET VOS OBJECTIFS PATRIMONIAUX, LE PROJET PERMET DE MOBILISER TROIS DISPOSITIFS D'OPTIMISATION FISCALE, SEULS OU COMBINÉS, AFIN D'ACCOMPAGNER UN INVESTISSEMENT DANS L'ANCIEN RÉNOVÉ.

DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier constitue un levier fiscal particulièrement adapté aux opérations de réhabilitation dans l'ancien. Il permet de déduire les charges de travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration des revenus fonciers, et, sous conditions, d'une partie du revenu global. Ce mécanisme contribue à optimiser la fiscalité tout en valorisant un bien immobilier patrimonial.

DENORMANDIE OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

Dans le cadre d'une opération de rénovation en centre-ville, le dispositif Denormandie peut être combiné avec le déficit foncier afin d'optimiser la stratégie fiscale de l'investisseur. Cette approche permet d'articuler réduction d'impôt et déduction des travaux, dans une logique d'investissement patrimonial à long terme, adaptée aux opérations de réhabilitation de l'ancien.

DISPOSITIF DENORMANDIE

Le dispositif Denormandie est un mécanisme de défiscalisation destiné à encourager la rénovation de logements anciens situés dans des centres-villes éligibles. Il ouvre droit à une réduction d'impôt en contrepartie de la réalisation de travaux d'amélioration et de rénovation énergétique, ainsi que d'un engagement de mise en location du bien.

81 %
Quote-part travaux



CARPENTRAS, UN MARCHÉ LOCATIF STRUCTURÉ AU CŒUR DU VENTOUX COMTAT-VENAISSIN

UNE POPULATION EN ÉVOLUTION DANS UN BASSIN DE VIE ATTRACTIF

Carpentras compte **30 854 habitants*** et affiche une **croissance confirmée**, avec un taux de variation annuel moyen de **+1,3 %** entre 2016 et 2022*.

Cette progression s'inscrit dans un **bassin de vie dynamique** au sein du Ventoux-Comtat Venaissin, renforçant l'**attractivité résidentielle** du centre-ville. **À 25 kilomètres d'Avignon**, Carpentras attire une demande locative portée par les actifs qui travaillent dans la capitale des Papes tout en recherchant un cadre de vie plus accessible.



NIVEAU DE VIE ET CAPACITÉ LOCATIVE

Le revenu disponible médian par unité de consommation s'établit à **18 780 €*** à Carpentras.

Ce niveau de revenu, cohérent avec un marché locatif de ville moyenne du Sud, favorise une demande pour des **logements rénovés**, bien situés et adaptés aux **budgets locatifs intermédiaires**. Face à la tension immobilière avignonnaise, Carpentras offre une solution pour les locataires en quête d'un **meilleur rapport qualité-prix**.

UNE POPULATION JEUNE ET EN FORMATION

La part des **18-24 ans** scolarisés atteint **38,2 %***, traduisant la présence d'une population en formation et en mobilité résidentielle, compatible avec une offre locative de typologies T2 et T3 en cœur de ville.

Cette structure démographique soutient **une demande locative régulière**, portée par les parcours d'études locaux, l'emploi à Carpentras et Avignon, et **les mobilités entre les deux bassins d'emploi**.

LOYERS GARANTIS ET ACCOMPAGNEMENT LOCATIF

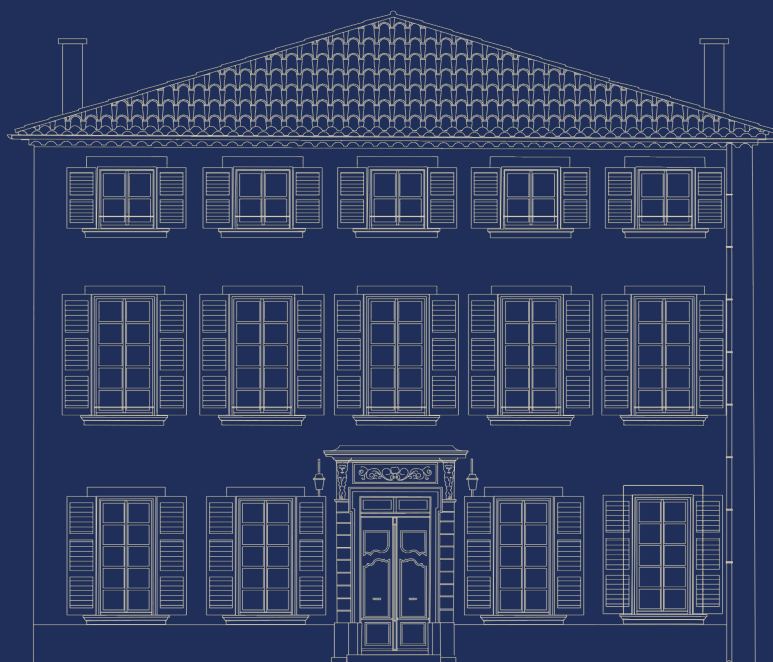
L'Hôtel du Quinconce s'accompagne de l'expertise locative de **Foncia Immoneuf**, assurant la sécurisation de votre investissement.

Les loyers de marché du programme ont été expertisés :

- de **505 € à 565 € pour les T2** (13,88 € à 16,72 €/m²)
- de **680 € à 720 € pour les T3** (11,63 € à 12,45 €/m²).

Foncia propose des garanties d'occupation et loyers impayés uniques, puisque portées sur ses fonds propres, protégeant ainsi les investisseurs contre les loyers impayés, la carence et la vacance locatives. **De la recherche de locataires à la gestion courante, l'accompagnement est complet dès la livraison.**





HÔTEL DU QUINCONCE

 **PRESTIGE**
IMMOBILIER

L'Essence du Patrimoine

CONTACTEZ-NOUS:

contact@ll-prestigeimmobilier.com

04.68.21.59.18

www.ll-prestigeimmobilier.com

Suivez-nous :  LINKEDIN  INSTAGRAM  FACEBOOK