

—◆— *Le Belvédère
Notre-Dame,
à Angoulême.* —◆—



Le fief des Valois devenu capitale de l'Image

Angoulême, qui est identifiée par les archéologues depuis le néolithique, fut à la Renaissance le fief de la dynastie des Valois (celle de François 1er). La ville dispose d'un patrimoine bâti remarquable, en particulier de la période Renaissance, mais aussi du XIXème siècle, le centre-ville ayant été fortement remanié à cette époque. Connue pour son Festival International de la Bande Dessinée et son Festival du Film Francophone, Angoulême a développé un pôle très reconnu dans le secteur de l'image et du film d'animation, activités venues compléter les industries historiquement présentes sur le territoire.



Angoulême

Les célèbres fresques murales qui jalonnent les rues du centre-ville participent elles aussi à l'identité singulière d'Angoulême et à son attractivité touristique.

Cette combinaison entre patrimoine, dynamisme culturel et qualité de vie contribue aujourd'hui à l'attractivité croissante de l'agglomération d'Angoulême (environ 150000 habitants) qui offre un cadre particulièrement recherché pour vivre, travailler ou investir au cœur d'un environnement urbain préservé et doté de beaux espaces naturels.



Angoulême accueille ainsi un écosystème fertile d'écoles, de studios et d'entreprises spécialisés dans l'animation, le jeu vidéo, l'audiovisuel et les industries créatives.

Cette dynamique lui a valu d'intégrer le réseau des Villes créatives de l'UNESCO, consacrant son rayonnement culturel au-delà des frontières.

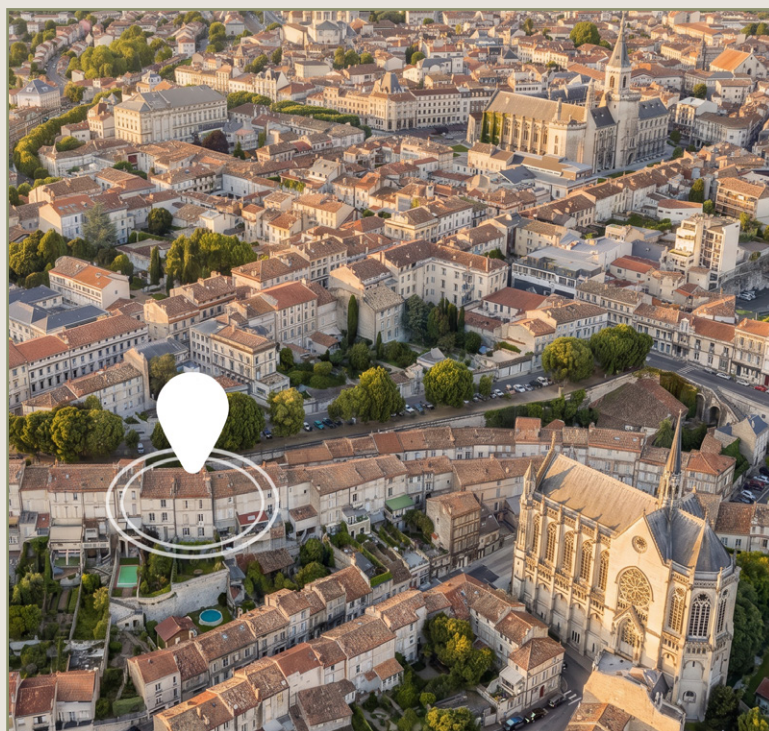
La culture occupe aussi une place centrale dans la vie angoumoisine. Musées, théâtre, salles de spectacle, médiathèque et événements animent la vie de la cité tout au long de l'année.



Au coeur du plateau d'Angoulême

Idéalement située sur la Ligne à Grande Vitesse Paris-Bordeaux (1h43 de Paris, 35mn de Bordeaux) la capitale de la Charente est également à 1h30 de voiture du littoral atlantique. Le 33 rue Paul Abadie est au cœur du Plateau, hypercentre de la ville ceint par les remparts et surplombant le fleuve.

Dans un rayon de 15mn de marche se trouvent tous les services et commerces utiles. A pied, en vélo ou en bus toute l'agglomération est facilement accessible.



Distances :

- ① 170m de la Préfecture
- ② 230m de l'arrêt de bus Bézine
- ③ 500m de l'Hôtel de Ville
- ④ 600m du théâtre
- ⑤ 1km de la gare TGV

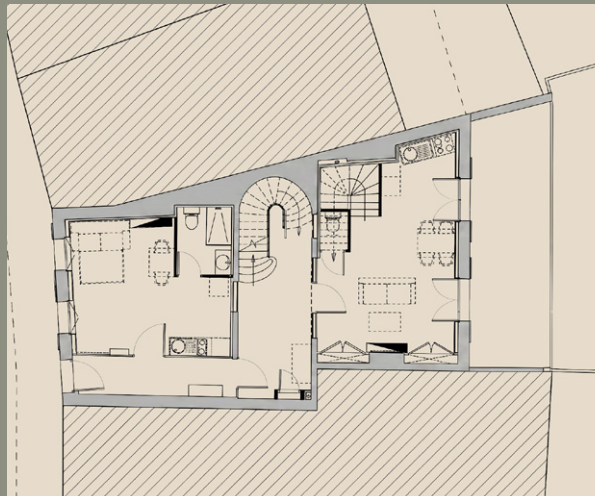
Le Belvédère Notre-Dame
33 rue Paul Abadie

Le projet architectural

Le projet s'inscrit dans une démarche patrimoniale exigeante visant à mettre en valeur l'élégance et la cohérence de l'immeuble, vraisemblablement construit au tournant 19ème / 20ème siècle.

L'édifice, dont chacune des 2 façades principales affiche une consistance particulière, conserve des éléments remarquables qui témoignent de la qualité de sa conception et de son intégration dans le paysage urbain du Plateau. 6 appartements composent la copropriété. La restauration prévoit la conservation et la mise en valeur des façades, de la couverture en tuiles ainsi que de l'ensemble des éléments architecturaux participant à l'identité du bâtiment. Un soin particulier sera apporté au nettoyage des pierres, au remplacement des menuiseries extérieures et à la reprise des détails de façade.

À l'intérieur, les logements seront entièrement agencés afin d'offrir un niveau de confort contemporain tout en préservant l'esprit des lieux. Cette restauration complète permettra ainsi de conjuguer qualité patrimoniale, fonctionnalité et performance, dans le respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et des caractéristiques historiques de l'édifice.



Travaux et prestations

Principaux travaux et équipements

- Nettoyage des façades et remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- Réfection de la couverture
- Réfection complète du second-œuvre (parties communes et privatives) : électricité, plomberie, chauffage, isolation, etc.
- Finitions intérieures complètes : peinture, parquet, carrelage etc.
- Equipement des cuisines et salles de bain
- Installation de la fibre
- Rangements sur mesure

6 logements de standing

- Prestations et finitions haut de gamme
- Conservation des éléments remarquables
- Parties communes peu génératrices de charges
- Environnement calme et sécurisé
- Chaque appartement a sa propre configuration



Malraux, Denormandie et Déficit Foncier

Moyennant le respect des règles propre au dispositif utilisé, chaque investisseur peut appliquer à la restauration complète de son lot la fiscalité qui correspond le mieux à sa situation. Le dynamisme du marché locatif d'Angoulême vient conforter cette approche en sécurisant le revenu généré par le logement.



Une restauration complète et fiscalement sécurisée

Le Belvédère Notre-Dame, faisant partie du secteur sauvegardé qui préserve la qualité patrimoniale d'Angoulême, sera adaptée à travers sa restauration aux exigences thermiques et fonctionnelles d'un habitat de grande qualité.

Ses éléments remarquables, en particulier, seront soigneusement conservés et restaurés par des artisans spécialisés.

Cette restauration en profondeur respectera toutes les règles de l'art, les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que les nombreuses réglementations qui s'appliquent.

L'objectif est de faire en sorte que les occupants des appartements bénéficient d'un confort optimal et de consommations énergétiques modérées, avec des parties communes dont l'entretien génère des charges contenues.



Le Cabinet Rivière Avocats Associés (Bordeaux) a développé depuis 1998 une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations de restaurations immobilières, qui a bénéficié à plus de 1000 programmes à ce jour.

Le Cabinet Rivière intervient dès la phase de montage de l'opération afin d'en vérifier l'éligibilité fiscale, de telle sorte que les propriétaires valorisent leur bien en toute sécurité. Il apporte son assistance en cas de discussion avec l'administration fiscale ainsi que pour l'établissement des déclarations annuelles de revenus si nécessaire.

Le Cabinet Rivière apporte sa garantie fiscale s'agissant de l'éligibilité de la restauration du 33 rue Paul Abadie à Angoulême aux régimes Malraux, Denormandie et Déficit Foncier tel que spécifié dans sa Lettre de Mission.



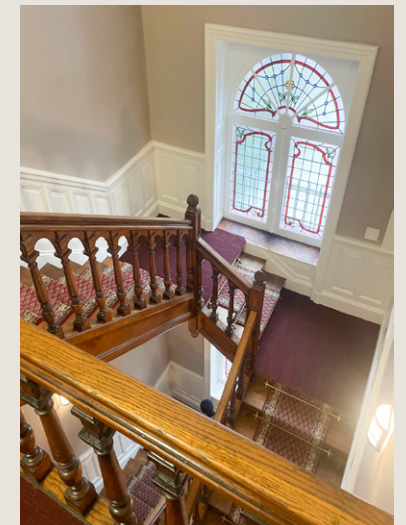
Quelques références

Clos Aliénor - Chinon



Quelques références

Villa Garibaldi - Limoges



Quelques références

58 rue de Beaulieu - Angoulême



— *Une charmante petite copropriété de 6 appartements
de standing en hypercentre d'Angoulême,
le Belvédère Notre-Dame*

Pluvian Investissements

Commercialisation:

contact@ll-prestigeimmobilier.com – 04 68 21 59 18

L'ensemble de cette plaquette commerciale de 11 pages n'a pas de valeur contractuelle, qu'il s'agisse des textes ou des visuels ;
Les travaux de restauration incluant les finitions et équipements, seront validés de manière détaillée par l'Assemblée Générale de l'ASL, Maître d'Ouvrage.