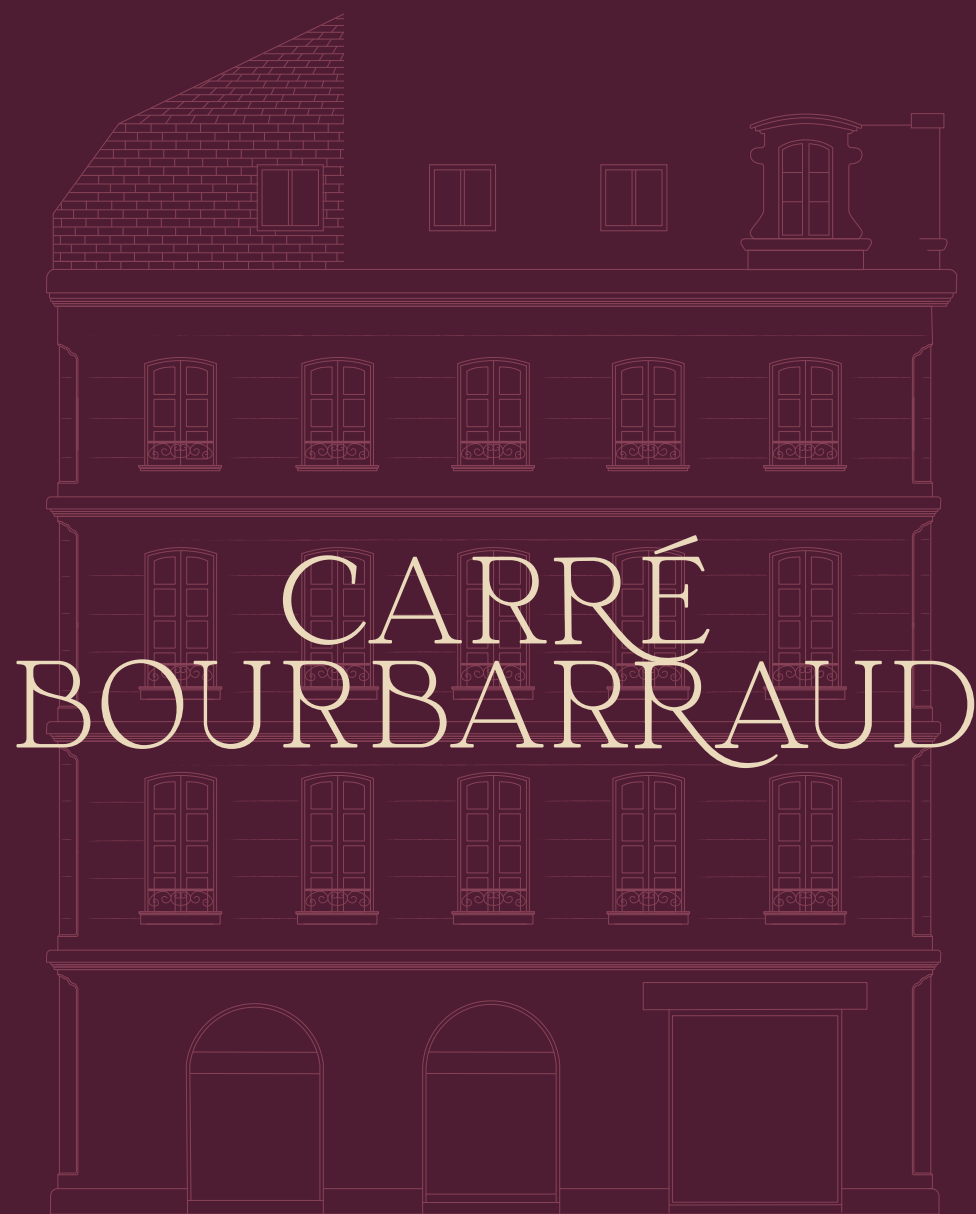
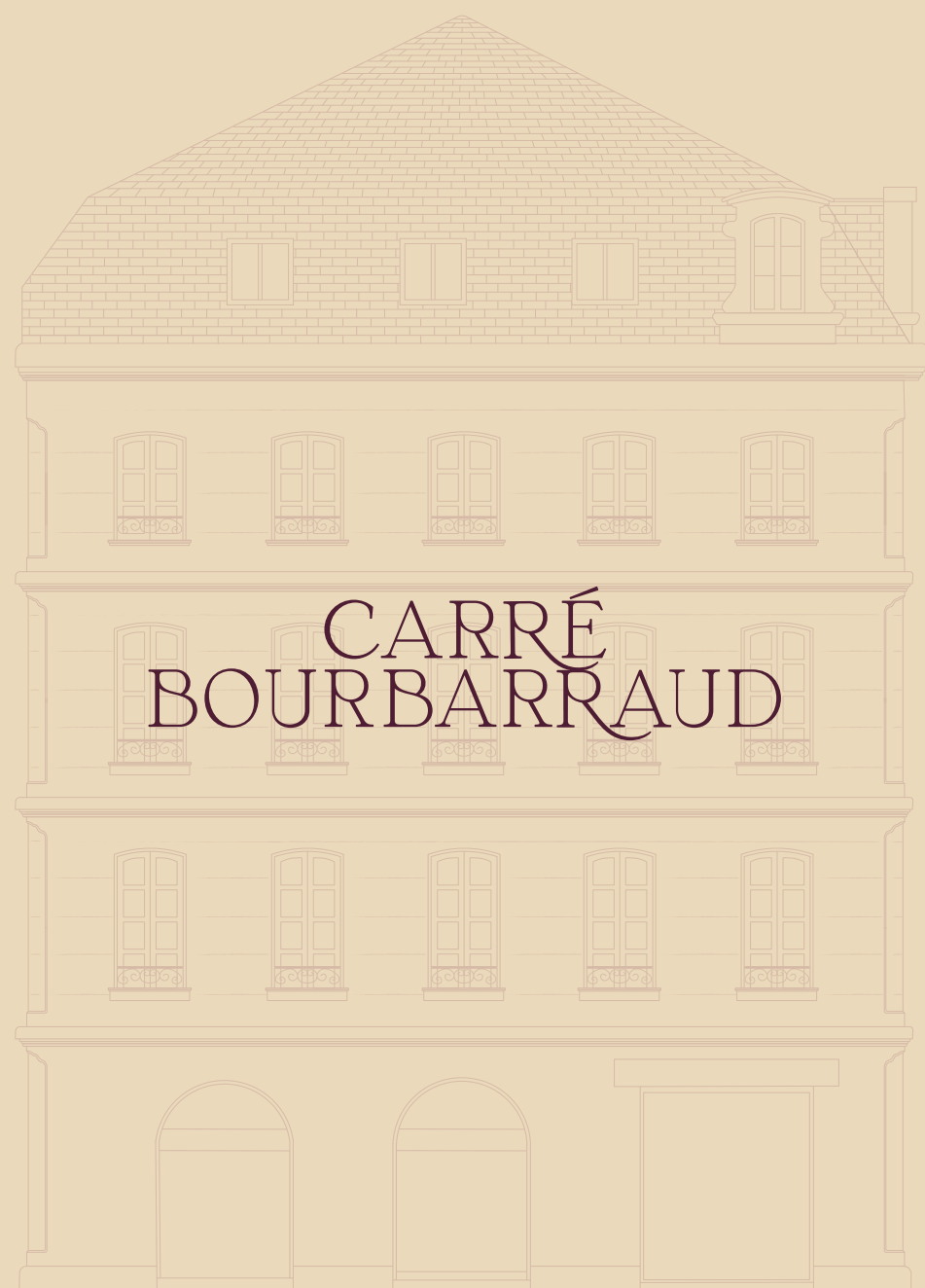


BERGERAC



 **PRESTIGE
IMMOBILIER**
L'Essence du Patrimoine



ÉDITO

**AU CARRÉ BOURBARRAUD,
ON INVESTIT DANS UN CŒUR DE VILLE
QUI TRAVERSE LE TEMPS.**

Au numéro 15 de la rue Bourbarraud, à l'angle de la "Grand rue", un ensemble du XVIII^e siècle retrouve sa vocation résidentielle.

Derrière ses façades en pierre, 19 logements renaissent au plus près des commerces, du marché et des berges de la Dordogne. L'adresse, la qualité du bâti et la dimension mesurée du programme dessinent les fondations d'un placement durable. Nouvel Édifice en accompagne chaque étape, de l'acquisition à la gestion.

**UNE ADRESSE À
FORT POTENTIEL**

19 appartements
13 studios
6 de 2 pièces

1h15 de Bordeaux
en train⁽¹⁾

UNE VILLE ATTRACTIVE AU CŒUR DU PÉRIGORD

Classée 1^{ère} ville du département où il fait bon vivre⁽²⁾, Bergerac séduit par son attractivité touristique, son patrimoine préservé et son dynamisme économique. Ville à taille humaine, elle combine qualité de vie et vitalité commerciale, offrant aux investisseurs un environnement propice aux placements immobiliers. Son cœur de ville historique et prisé constitue un secteur stratégique pour un investissement pérenne.



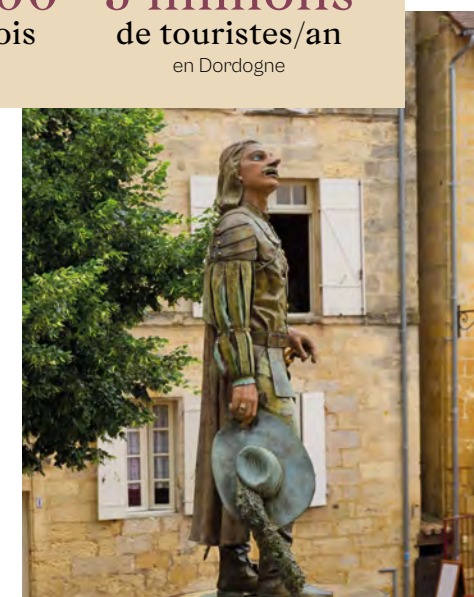
UN BASSIN D'EMPLOIS EN CROISSANCE

Le bassin bergeracois bénéficie d'un socle économique solide, porté par l'industrie, l'aéronautique, l'agroalimentaire et le tourisme. L'implantation de l'entreprise de pointe Eurencor, avec 250 emplois créés entre 2022 et 2026 et 500 emplois indirects au total⁽¹⁾, renforce significativement la demande locative locale. Cette dynamique, couplée à une offre limitée dans le centre ancien, crée un contexte favorable aux investisseurs recherchant rendement, stabilité et valorisation patrimoniale à long terme.



LE BASSIN DE VIE DE BERGERAC C'EST :

27 000	400 ha	1 350	13 000	3 millions
habitants	de zones d'activités	entreprises	emplois	de touristes/an en Dordogne



DES ACCÈS QUI RENFORCENT L'ATTRACTIVITÉ LOCATIVE



- Parking Gambetta : 5 min à pied**
Solution de stationnement à proximité
- Gare de Bergerac : 12 min à pied**
Liaisons vers Bordeaux en 1h15
- Aéroport Bergerac Dordogne-Périgord : 8 min en voiture**
Une dizaine de destinations régulières au Royaume-Uni et aux Pays-Bas
- Axes routiers :**
Accès rapide aux **D936** et **D660**, renforçant la connexion aux pôles d'emploi régionaux

UNE ADRESSE AU CŒUR DU CENTRE ANCIEN

Au numéro 15 de la rue Bourbarraud, à seulement 150 m de l'Église Notre-Dame où se tient le marché tous les mercredis et samedis matin, l'adresse bénéficie d'un emplacement premium dans la rue la plus commerçante de Bergerac. Au cœur du centre ancien, cette localisation garantit visibilité, attractivité locative et pérennité de la demande. Un environnement vivant, touristique et patrimonial, idéal pour sécuriser un investissement dans l'ancien rénové.



- | | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-------------|----------------|
| Mairie | École | Gare SNCF | Pharmacie |
| Cinéma | Église Notre-Dame | Bus | Parking |
| Intermarché | Château Henri IV | Boulangerie | Centre médical |
| La Halle de Bergerac | Quai Cyrano (Culture, Vin & Tourisme) | | |

INVESTIR AU CŒUR D'UN PATRIMOINE PRÉSERVÉ

Fontaines en pierre, placettes ombragées, ruelles bordées de maisons à colombages et d'hôtels particuliers... la vieille ville de Bergerac est riche d'une histoire séculaire. Ce secteur sauvegardé est un lieu de vie hautement recherché où les nouvelles adresses sont rares. Les biens qu'on y trouve sont durablement valorisés par un patrimoine vivant.

LES RIVES DE LA DORDOGNE

Classées dans le « Réseau mondial des réserves de biosphère » par l'UNESCO, elles abritent un environnement naturel d'exception. Du barrage de Tuilières au moulin à papier de la Rouzique, en passant par la bastide de Lalinde, leur attractivité touristique et résidentielle renforce la demande locative saisonnière et annuelle, tout en participant à l'image qualitative du territoire.



LES VIGNOBLES DE BERGERAC & MONBAZILLAC

Dans l'arrière-pays Bergeracois, les vignobles ont façonné des paysages vallonnés de toute beauté. Ce patrimoine œnologique reconnu et célèbre participe à dynamiser le secteur du tourisme local et de la demande locative, notamment auprès des professionnels de l'agroalimentaire.

CARRÉ BOURBARRAUD L'HISTOIRE DU NOM



Le programme emprunte son nom à son adresse. La rue Bourbarraud compte parmi les voies anciennes du centre marchand, là où la cité s'est déployée le long de la Grand'rue, entre la place du Maréchal de Lattre de Tassigny et la Dordogne. À cet angle se dresse, depuis le XVIII^e siècle, un ensemble remanié au fil des générations : une construction d'origine couronnée de lucarnes de pierre, prolongée au XIX^e par des volumes complémentaires.

Repéré comme bâti d'intérêt patrimonial, l'immeuble se laisse voir de loin, jusque depuis le parvis de l'église Notre-Dame. Élément remarquable du patrimoine bâti, la résidence occupe une place de choix au cœur du centre historique de Bergerac. Elle inscrit chacun de ses logements dans la mémoire d'un lieu façonné par deux siècles d'histoire.

CARRÉ BOURBARRAUD

UN BÂTI D'EXCEPTION

Par son architecture en pierre et ses proportions élégantes, l'immeuble affirme son caractère patrimonial au cœur du centre ancien de Bergerac. Cette identité forte, associée à une rénovation maîtrisée, constitue un atout pour les investisseurs recherchant un bien rare, valorisable et conforme aux attentes d'un marché locatif exigeant.

Façades de pierre ravalées, menuiseries en bois à double vitrage, toiture mêlant tuiles, zinc et ardoise... La réhabilitation honore chaque détail du bâti d'origine. Les volumes anciens demeurent, les lucarnes retrouvent leur dessin. Une mise en valeur garante d'une élégance durable.



DES PRESTATIONS SOIGNÉES



RÉSIDENCE
DE 4 ÉTAGES



DPE CLASSE D
au minimum

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- Traitement thermique adapté au bâti ancien
- Isolation intérieure des façades et de la toiture
- Menuiseries bois en double vitrage

CONFORT & ÉQUIPEMENTS

- Chauffage électrique individuel
- Radiateurs chaleur douce
- Sèche-serviettes électriques
- Porte d'entrée sécurisée et interphonie

CUISINES & SALLES D'EAU

- Meuble vasque
- Faïence murale
- WC suspendu

SÉJOURS & CHAMBRES

- Parquets dans les pièces de vie
- Carrelage dans les pièces humides
- Belles hauteurs sous plafond

BERGERAC, UN MARCHÉ STRUCTURÉ AU CŒUR DU PÉRIGORD

LOYERS DE MARCHÉ ESTIMÉS

Les loyers du programme ont fait l'objet d'une étude de commercialisation réalisée par nos partenaires locaux.

FOURCHETTES DE LOYERS DU PROGRAMME

Studios

de **400 € à 455 € /mois**
soit **13,07 à 16,56 €/m²**

2 pièces

de **510 € à 550 € /mois**
soit **11,38 à 12,86 €/m²**



UN ACCOMPAGNEMENT LOCATIF DÉDIÉ

Le Carré Bourbarraud bénéficie de l'expertise locative de nos partenaires locaux, qui accompagnent les investisseurs dans la mise en location et la gestion quotidienne de leur bien. De l'estimation du loyer à la recherche du locataire, en passant par la rédaction du bail, l'encaissement des loyers et la gestion courante, les propriétaires disposent d'un interlocuteur unique pour sécuriser durablement leur investissement. Les dispositifs fiscaux mobilisables, notamment le déficit foncier et le Denormandie, viennent compléter cette approche en optimisant la rentabilité globale de l'opération.





DENORMANDIE : UN LEVIER FISCAL AU SERVICE DE VOTRE INVESTISSEMENT

LE CARRÉ BOURBARRAUD EST ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF DENORMANDIE. CE DISPOSITIF ENCOURAGE LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS ANCIENS DANS LES CENTRES-VILLES ET PERMET UNE RÉDUCTION D'IMPÔT EN CONTREPARTIE D'UN ENGAGEMENT DE LOCATION.

UNE RÉDUCTION D'IMPÔT PROPORTIONNELLE À VOTRE ENGAGEMENT

- Réduction calculée sur le prix du bien, plafonnée à 300 000 € et 5 500 €/m²
- Durée d'engagement et taux de réduction : 6 ans : 12 % · 9 ans : 18 % · 12 ans : 21 %
- La réduction s'impute chaque année sur l'impôt sur le revenu, dès l'achèvement des travaux.

Nouvel Édifice reste maître d'ouvrage et vous livre un logement achevé dans un cadre protecteur : prix et délais garantis, Garantie Financière d'Achèvement, travaux couverts par la garantie décennale.

DES CONDITIONS CLAIRES À RESPECTER

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, vous devez :

- Louer nu, en résidence principale, dans les 12 mois suivant la livraison.
- Respecter la durée d'engagement choisie : 6, 9 ou 12 ans.
- Respecter le plafond de loyer zone B2
- Respecter les plafonds de ressources du locataire, révisés chaque année.

La réduction d'impôt est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an.

UN EXEMPLE CONCRET

Studio de **33,53 m²** – **142 000 €**
loyer : **413 €/mois**

- **28 547 €** de réduction d'impôt sur 9 ans
- Sur 12 ans, la réduction d'impôt atteint **32 319 €**



CONTACTEZ-NOUS :

04.68.21.59.18

contact@ll-prestigeimmobilier.com

www.ll-prestigeimmobilier.com

 **PRESTIGE
IMMOBILIER**

L'Essence du Patrimoine