



# BORDEAUX

*Centre Historique*

PROJET DE RESTAURATION

53-55-57 RUE ELIE GINTRAC



ANGELYS GROUP

*La noblesse du passé, l'excellence du présent*

PINEL OPTIMISE AU DEFICIT  
FONCIER  
DEFICIT FONCIER



# BORDEAUX

*Capitale du bien vivre en France...*

Commune du Sud-ouest de la France, préfecture du département de la Gironde et chef-lieu de la région d'Aquitaine Première métropole de France pour le taux de création d'entreprise, Bordeaux est une ville dynamique. Climat, patrimoine, qualité de l'enseignement supérieur et de la recherche, immobilier attractif et forte demande locative, les atouts de Bordeaux sont nombreux.

Bordeaux est l'agglomération française de plus de 150 000 habitants présentant le pouvoir d'achat le plus élevé au regard des villes telles que Nantes, Marseille, Toulouse et Montpellier (source Eurocost).

Enfin, Bordeaux et plus généralement l'Aquitaine disposent d'un patrimoine naturel très riche qui contribue à jouer un rôle moteur dans l'économie. Vivre à Bordeaux, c'est d'abord vivre dans la capitale d'une région privilégiée par la nature et aimée de ses habitants riche d'un patrimoine d'exception.



# BORDEAUX

## *Géographie et démographie*

Commune du Sud-ouest de la France, préfecture du département de la Gironde et chef-lieu de la région d'Aquitaine, Bordeaux se caractérise comme étant :

- La 9ème commune de France par sa population (239 399 habitants);
- Située à 498 km de Paris, 172 km de Pau, 220 km de Toulouse, 108 km d'Angoulême, 210 km de Limoges, 170 km de Biarritz, 202 km de Saint-Sébastien (Espagne) et 51 km d'Arcachon;
- Dynamique, 150 000 emplois à Bordeaux, dont 93 900 emplois salariés dans le secteur privé;
- Une ville étudiante avec ses, 4 universités, 2 IUT, 14 grandes écoles, 70 000 étudiants, 200 laboratoires et 5 000 chercheurs;
- Un réseau routier et autoroutier performant;
- Un aéroport international comptant 2 500 000 voyageurs par an et 31 destinations aériennes régulières;
- Accessible, avec la création d'une ligne Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique, qui permettra de relier Paris à Bordeaux en 2h dès 2017.



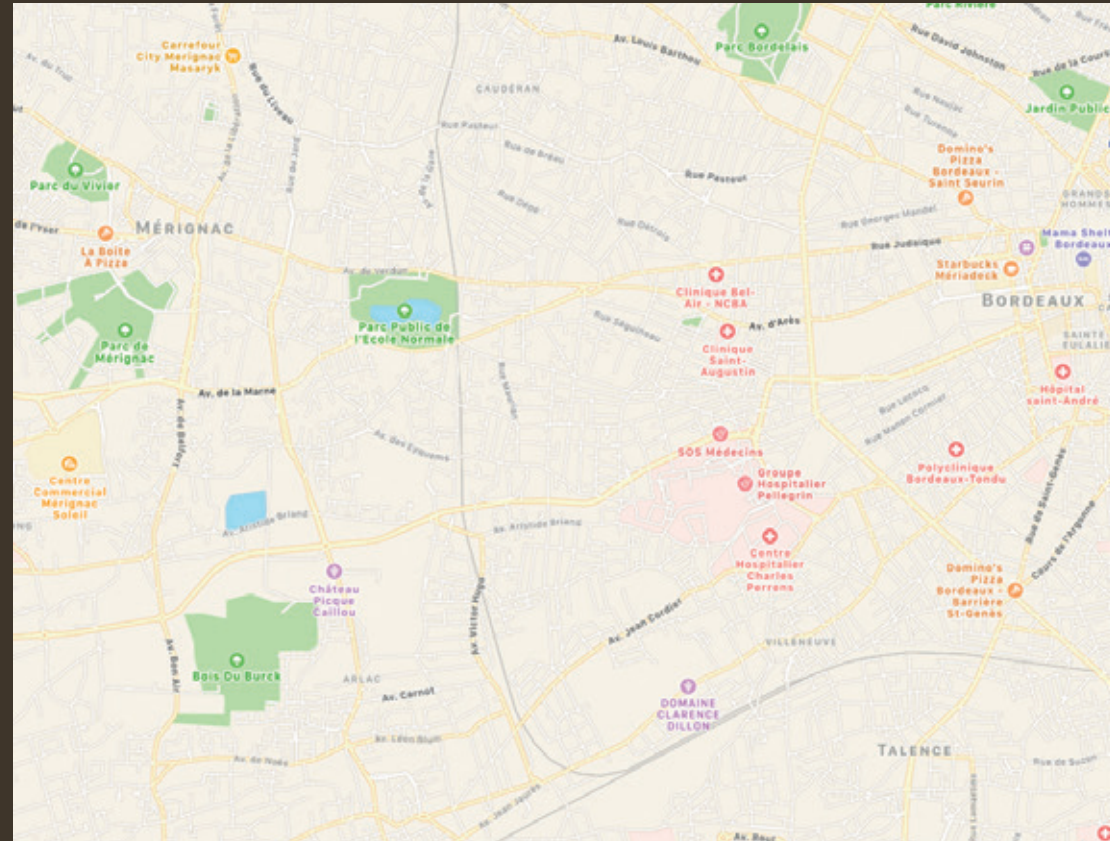
## 53-55-57 RUE ELIE GINTRAC

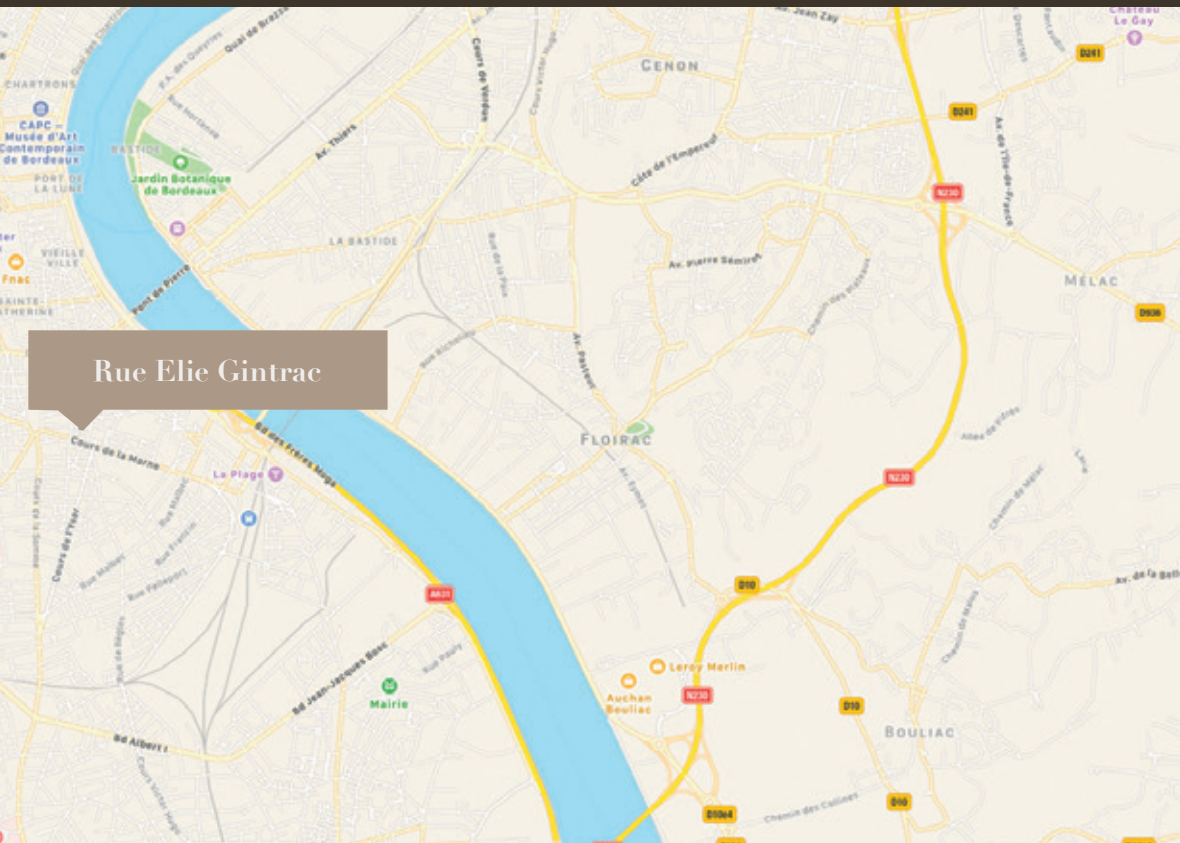
■ *Bordeaux*

Constitué de petites ruelles pavées d'époque, le Vieux Bordeaux dégage une atmosphère dépaystante faite de couleurs et senteurs.

C'est au cœur de ce quartier animé et vivant que se situe la rue Elie Gintrac.

A deux pas de la place des capucins et de son célèbre marché, mais également de la place emblématique de la Victoire, l'immeuble bénéficie de toutes les commodités nécessaires : commerces, restaurants, établissements scolaires, tramway et bus.





Rue Elie Gintrac

**+** À proximité :

- A 150m à pieds de la Place des Capucins ;
- A 300m à pieds de la Place de la Victoire ;
- A 450m à pieds du Cours de la Marne ;
- Les commerces de proximités et autres commodités : La Poste, les banques, les restaurants, Lycées et écoles, marché des capucins, etc.)
- Transports en commun : Bus lignes 1, 5S, 11, 15 et 20 - Tramway ligne B.





## IMMEUBLE 53-55-57 RUE ELIE GINTRAC ET 1-3 RUE CHANTRE

Le projet consiste en la réhabilitation d'un immeuble comprenant 7 lots, allant du T1 au T4 et un local commercial répartis sur 3 niveaux, avec des prestations de qualité, dans les volumes existants, tout en conservant la structure porteuse et les éléments architecturaux valorisant le patrimoine.

Les façades, menuiseries et la toiture seront réhabilités selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.





## FICHE TECHNIQUE

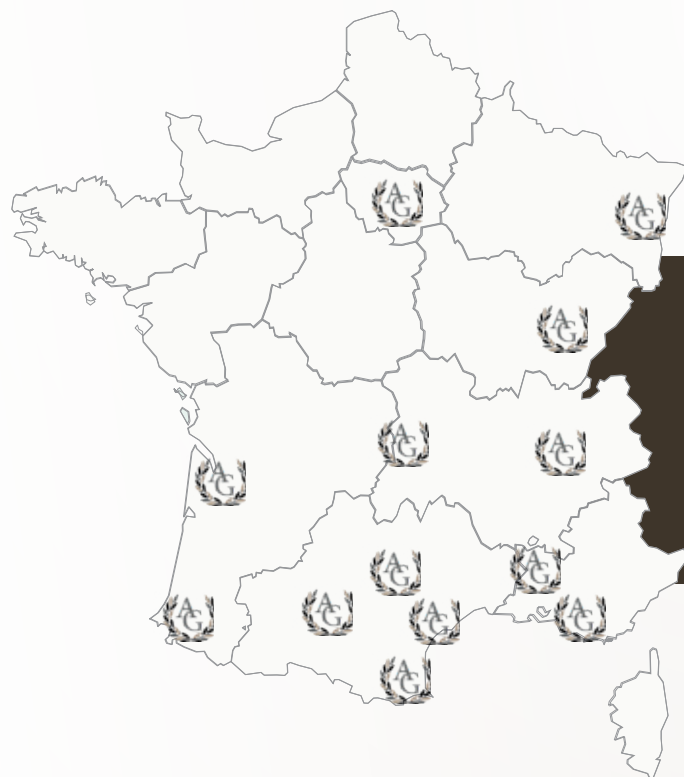
- Typologie : 7 lots et 1 local commercial;
- Surface habitable : de 17,7 à 81,2 m<sup>2</sup>;
- Niveau : R+2;
- Prix des travaux : A partir de 95 384 € TTC;
- Défisicalisation : Pinel Optimisé au Déficit Foncier, Déficit Foncier;
- Livraison : 24 mois après DOC.



## NOS ATOUTS

- Emplacement idéal : en plein centre-ville historique de Bordeaux à deux pas de la place des Capucins, son célèbre marché, de la Place de la Victoire et du cours de la Marne ;
- Facile d'accès : Bus et Tramway ;
- Aménagement de l'immeuble : style architectural simple et contemporaine ;
- Surfaces : moyennes et grandes.

PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT  
FONCIER  
DÉFICIT FONCIER



## PACK CONFIANCE

- *Garantie de prix fixes et forfaitaires*
- *Garantie Financière d'achèvement des travaux*
- *Garantie fiscale et juridique par un cabinet d'avocats*
- *Garantie de 1ère mise en location*

 **ANGELYS GROUP**

52, Boulevard Clemenceau - 66 000 Perpignan  
Tél : 04 68 63 67 20 | Port : 06 31 71 28 06 | Fax : 04 68 63 67 29  
info@angelys-group.com - www.angelys-group.com