

ANGELYS GROUP

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
NOVEMBRE / DÉCEMBRE 2023

L'INVESTISSEMENT LOCATIF DANS LES IMMEUBLES ANCIENS

Angelys Group se voit confier la restauration d'un immeuble ancien dans le coeur historique d'Amboise.

Site mondial du patrimoine de l'Unesco

A deux pas du château royal d'Amboise



Fort de plus de 20 ans d'expérience dans la restauration d'immeubles anciens sur tout le territoire et en particulier dans les cœurs historiques, Angelys Group arrive à Amboise, se voyant confier la restauration d'une bâtisse ancienne dans le cœur historique de l'une des plus belles villes de Touraine.

En quoi Amboise est-elle une ville attractive pour des investisseurs ? Qu'est-ce qui caractérise cette opération de restauration ? Pourquoi cette opération est-elle intéressante d'un point de vue fiscal ?



Amboise, ville classée au patrimoine mondial de l'Unesco

Présent dans tout l'hexagone, Angelys Group s'assure du potentiel qu'offre les villes où il décide de mener des opérations de réhabilitation. S'agissant d'Amboise, ses atouts sont nombreux et permettent d'envisager sereinement un investissement. Classée au patrimoine mondial de l'Unesco au titre de « Paysage culturel vivant », Amboise est la 2ème agglomération d'Indre et Loire. Son emplacement est de premier plan car elle permet de rejoindre Paris en 1h30 via le train de la ligne Paris-Tours et elle est également proche de grands axes autoroutiers. Économiquement, la ville est très prometteuse. Elle est riche d'un pôle économique de près de 11 000 emplois ; le tourisme constitue localement une activité de poids (4ème secteur en termes d'emplois salariés privés et plus de 4 millions de visiteurs par an) ; le Val d'Amboise se situe au 1er rang des EPCI d'Indre-et-Loire pour la fréquentation de ses sites touristiques (1,2 million d'entrées). Par ailleurs, Amboise et ses communes proches sont très prisées par les étudiants du fait de l'éventail des formations Post-Bac proposé. En effet, on compte pas moins de 40 établissements dédiés à l'enseignement supérieur qui proposent un total de 169 formations à suivre après le baccalauréat.

Une opération située dans le centre historique d'Amboise, site du patrimoine mondial de l'Unesco

Précisément localisée rue de la Concorde, la bâtisse jouit d'un emplacement exceptionnel, à deux pas du château royal d'Amboise et du château du Clos Lucé, plus connu comme la maison de Leonard de Vinci. En effet, cette voie constitue un important élément du patrimoine de la ville car il s'agit d'un site du patrimoine mondial de l'UNESCO. Médiéval, Renaissance, voici comment peut se caractériser le quartier. La rue est bordée de maisons anciennes, dont certaines datent du XIIe siècle. Les maisons sont construites en pierre et présentent des éléments architecturaux typiques de ces périodes, tels que des fenêtres à meneaux, des portes en bois sculptées et des toits en ardoise.

La bâtisse qui va faire l'objet d'une importante restauration s'élève sur 3 étages. Elle offrira 7 appartements, du T1 au T3, d'une surface de 21 m² à 59 m² qui seront restaurés dans le respect des éléments remarquables originaux.

Un investissement dans le cadre de la loi Malraux

Du fait de sa localisation en centre-historique, cette opération de restauration est éligible au dispositif fiscal dit loi Malraux. Ce qui signifie que les acquéreurs peuvent bénéficier de 30 % de réduction d'impôts (hors plafonnement des niches fiscales). Le montant des travaux étant plafonné à 400 000 euros sur une période de 4 ans. Pour cette opération, le ratio travaux étant de 72 %, la réduction d'impôts peut aller jusqu'à 84 000 euros pour l'appartement le plus spacieux.

Autre point important pour cette opération de restauration : elle s'inscrit dans la loi VIR (Vente d'immeuble à Rénover), qui régit l'investissement en loi Malraux et protège l'acquéreur qui dispose d'une garantie financière d'achèvement. En d'autres termes, le vendeur a une obligation de résultat sur les travaux et l'acquéreur a une obligation de paiement en fonction de l'avancement des travaux.



Loi « Climat & Résilience », tendre vers une classe énergétique se situant entre B et C

Conformément aux exigences de la loi qui s'applique à l'immobilier en matière de rénovation énergétique, les performances et normes énergétiques seront contrôlées par un bureau de contrôle externe agréé par l'État. Fort de sa solide expertise de la rénovation énergétique des bâtiments anciens, Angelys Group sait conduire des pré-études permettant de valider des choix énergétiques relatifs aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique contribuant, d'ores et déjà, à livrer des biens dont l'étiquette DPE se situe entre B et C.



À propos d'Angelys Group

En 21 ans, Angelys Group est devenu un acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens situés essentiellement en centre-ville. Présent dans les plus grandes villes de l'hexagone, Angelys Group offre une expérience de plus de 180 opérations de restauration depuis sa création auxquelles s'ajoutent la cinquantaine de réhabilitations qu'il conduit chaque année.

Structure indépendante, Angelys Group maîtrise l'ensemble du processus lié à un investissement locatif. De plus, Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : les monuments historiques ainsi que des hôtels via sa filiale Angelys Resorts.

Angelys Group se caractérise aussi par son attachement aux principes du développement durable: il met tout en œuvre pour améliorer la qualité de l'habitat et pour optimiser la gestion des déchets et les consommations énergétiques.