



Uzès

1 Avenue du Général Vincent
30700 Uzès

Eligible au dispositif fiscal

MALRAUX




**HISTOIRE &
PATRIMOINE**



Avec ce nouvel immeuble d'exception, Histoire & Patrimoine confirme son intérêt pour Uzès.

En 2016, l'ancien collège Saint-Firmin, construit entre le ^{xvii}^e et le ^{xviii}^e siècle, était réhabilité par Histoire & Patrimoine, en collaboration avec l'Architecte du Patrimoine Nathalie d'Artigues, notre partenaire depuis de nombreuses années sur nos projets du Sud de la France.

En 2019, nous renouvelons notre collaboration avec le Cabinet de Nathalie d'Artigues, et vous invitons à découvrir notre nouveau programme situé 1 Avenue du Général Vincent, composé de 11 appartements d'exception au cœur du Secteur sauvegardé d'Uzès. Laissez-vous séduire par cette cité au charme discret, dont la renommée a depuis longtemps franchi les limites de la région...

Eligible au dispositif fiscal

MALRAUX



Les points clés

1 Avenue du Général Vincent 30700 Uzès



LE PROGRAMME

- 11 appartements
- Du T1 au T3
- Le projet prévoit la réhabilitation de l'immeuble, façades, toitures, menuiseries, parties communes et privatives
- Aménagement d'appartements, conformément au permis de construire accordé
- Architecte : Nathalie d'Artigues, Architecte du Patrimoine



LES POINTS FORTS

- Belles hauteurs sous plafond
- Situé en secteur sauvegardé
- Un appartement d'exception doté d'un balcon



LA SITUATION

- À 25 km de Nîmes
- À 39 km d'Avignon

Uzès,
*petite merveille
du Midi*



Uzès

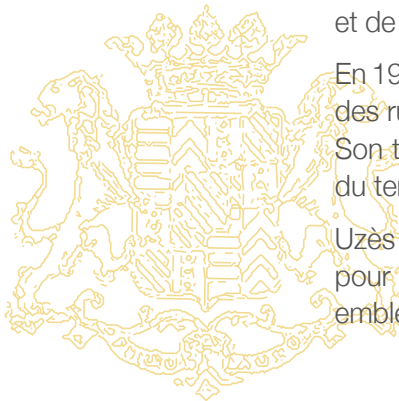
Premier Duché de France	p4
Entre mer et Cévennes	p5
Perle de Provence	p6
Localisation du projet	p7



- ✦ Cité des Évêques à partir du v^e siècle et premier Duché de France
- ✦ Labellisée Ville d'Art et d'Histoire depuis novembre 2008
- ✦ Plus de 41 hectares de secteur sauvegardé Malraux



Premier Duché de France



Son patrimoine témoigne de sa puissance historique, celle qui fit d'Uzès la Cité des Évêques à partir du v^e siècle et le premier Duché de France. Ceinturée par le boulevard Gambetta, la ville médiévale est un dédale de ruelles et de places ombragées, bordées d'hôtels particuliers des xvii^e et xviii^e siècles.

En 1965, son centre-ville a été classé Secteur sauvegardé. Depuis, Uzès n'a cessé de s'embellir : aménagement des rues, mise en discrétion des fils électriques, restauration immobilière...

Son typique marché de Provence, que l'on peut retrouver Place aux Herbes, est apprécié pour ses produits du terroir et son ambiance chaleureuse et colorée.

Uzès bénéficie aujourd'hui d'une renommée internationale, et l'on se déplace des quatre coins de la planète pour arpenter ses rues et visiter le Jardin Médiéval et le Château Ducal dit « Le Duché », parmi d'autres lieux emblématiques de la ville.



Entre mer et Cévennes

La discrète Uzès se situe au cœur d'un triangle formé par Nîmes, Alès et Avignon

Sa localisation exceptionnelle, au cœur de la Provence médiévale, est au carrefour de hauts lieux touristiques et historiques de la région, tels que le Pont du Gard, les Arènes et la Maison Carrée de Nîmes, le Palais des Papes d'Avignon... et aux portes de la Camargue et du Parc National des Cévennes.



Située à 39 km d'Avignon et à 24 km de Nîmes

Liaisons et dessertes



à 30 mn de la Gare SNCF de Nîmes



à 19 km de l'A9 (péage de Roquemaure)



à 77 km de l'aéroport de Montpellier

- **Région :** Occitanie
- **Département :** Gard
- **Nombre d'habitants :** 9 000
- **Superficie :** 25 km²
- 140 000 visiteurs par an
- 260 commerces
- 60 restaurants



Perle de Provence

En 1965, Uzès prend un nouveau souffle avec le classement de son centre-ville en Secteur sauvegardé. Aujourd'hui, ce sont 41 hectares de la ville qui sont classés et protégés selon les modalités de la loi Malraux.

La très belle réputation touristique et architecturale d'Uzès n'est plus à prouver. En 2018, les efforts de préservation du patrimoine entrepris par la ville sont récompensés, puisque la cité rejoint le cercle très fermé des villes trois étoiles du Guide Vert Michelin, et reçoit donc la plus haute distinction en la matière. Elle rejoint Sarlat et Honfleur, qui sont les deux autres villes à jouir de ce privilège.

Depuis le début des années cinquante, le développement économique a repris grâce au tourisme, mais aussi à l'installation de grands établissements tels que le nouvel Hôpital local, l'entreprise de confiserie Haribo - et son musée incontournable -, le Haras National ou bien encore de nombreuses PME.





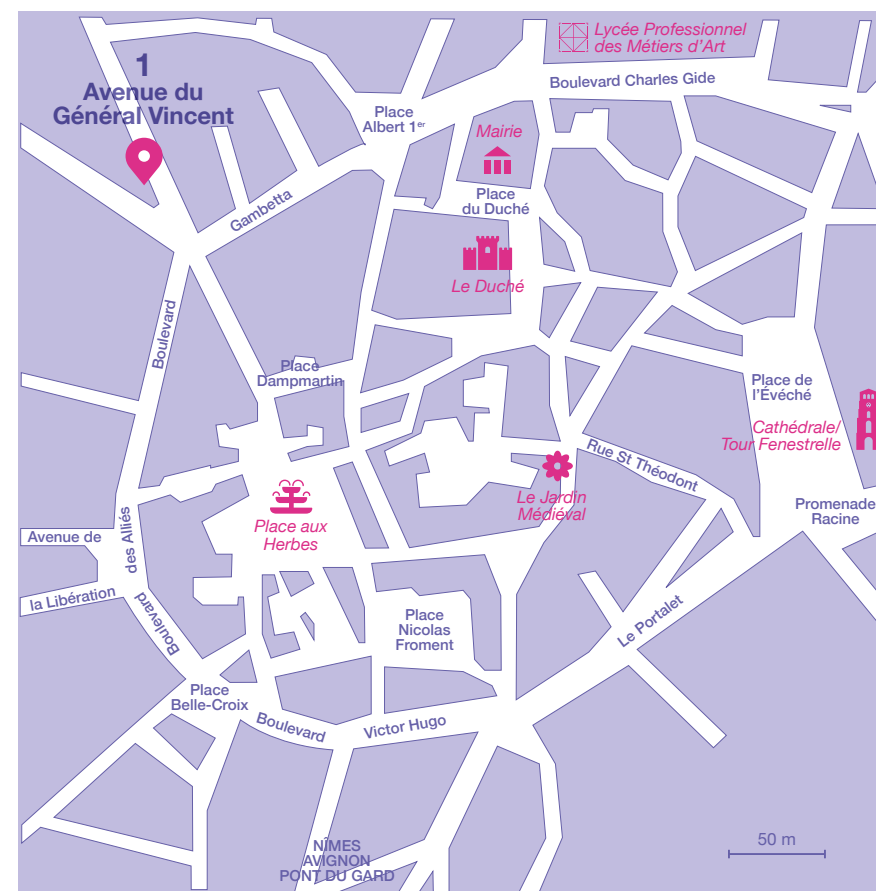
1 Avenue du Général Vincent

Situation à Uzès

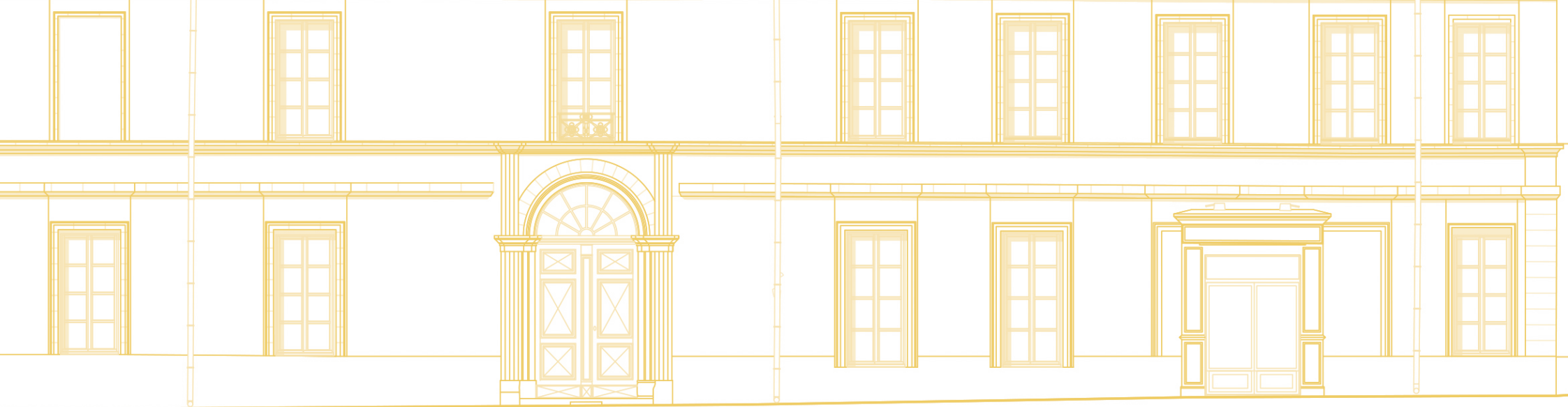
Notre programme est situé au 1 Avenue du Général Vincent, en plein cœur historique de la ville, dans le Secteur sauvegardé, et à proximité de tous commerces et services.

Il est aussi à deux pas de la Place aux Herbes, qui, avec ses arcades et ses rues avoisinantes, est un lieu exceptionnel, chargé d'histoire, ombragé de platanes centenaires et entouré d'immeubles séculaires, comme l'Hôtel de la Rochette. Il se situe également à proximité du jardin médiéval de la cité d'Uzès, site historique du XII^e siècle.

 160 mètres à pied de la Place aux Herbes
400 mètres à pied du Jardin Médiéval
250 mètres à pied de la Mairie



*Caractéristique de la ville
d'Uzès, comme du Pont du
Gard, la pierre de taille est
fine et dorée*



Le programme

Parole d'architecte

p11

Plans

p13

Descriptif

1 Avenue du Général Vincent 30700 Uzès

- 11 appartements
- Du T1 au T3
- Belles hauteurs sous plafond
- Situé en Secteur sauvegardé, au cœur de la ville
- Un appartement d'exception doté d'un balcon

Parole d'architecte

« Implanté en Secteur sauvegardé, l'hôtel particulier du 1 Avenue du Général Vincent se distingue par sa situation en extrémité de parcelle. Cet emplacement privilégié offre un grand dégagement sur les deux travées d'angle en pierre de taille. Le balcon du 1^{er} étage renforce la noblesse et le caractère de cette construction.

La pierre de taille fine et dorée, caractéristique de la ville d'Uzès, comme du Pont du Gard, dessine deux étages saillants et moulurés, et souligne les allèges des baies.

Les deux façades latérales sont bâties en petits moellons de pierres enduites, et seule la porte monumentale cintrée et les encadrements des baies sont en pierre de taille.

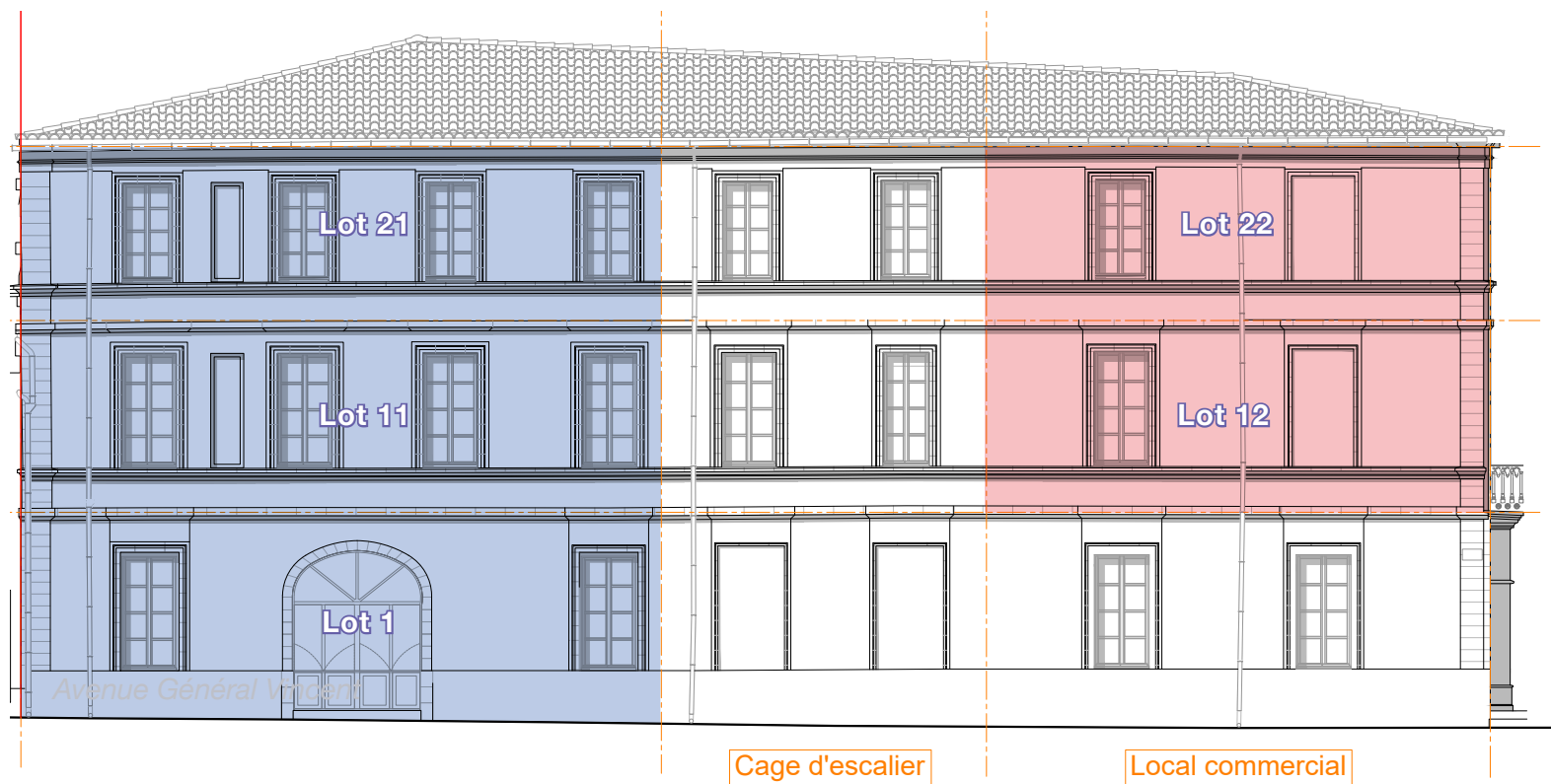
Enfin, cet immeuble qui date du début du XIX^e siècle a pour autre point fort sa cage d'escalier monumentale en pierre de taille, surmontée par un garde-corps en ferronnerie ouvragée de belle facture. »

Nathalie d'Artigues, Architecte du Patrimoine,
en charge de la réhabilitation du bâtiment

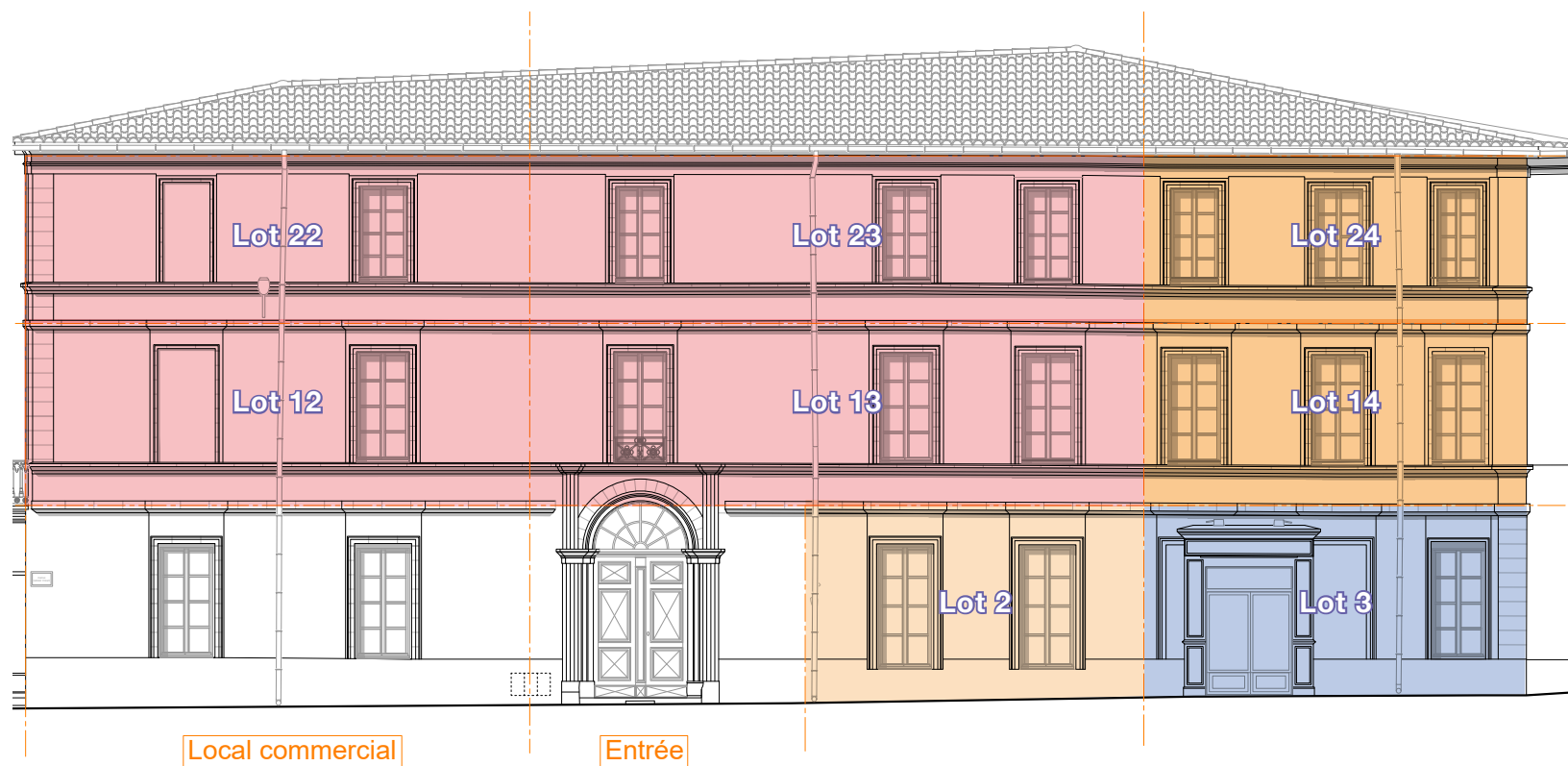




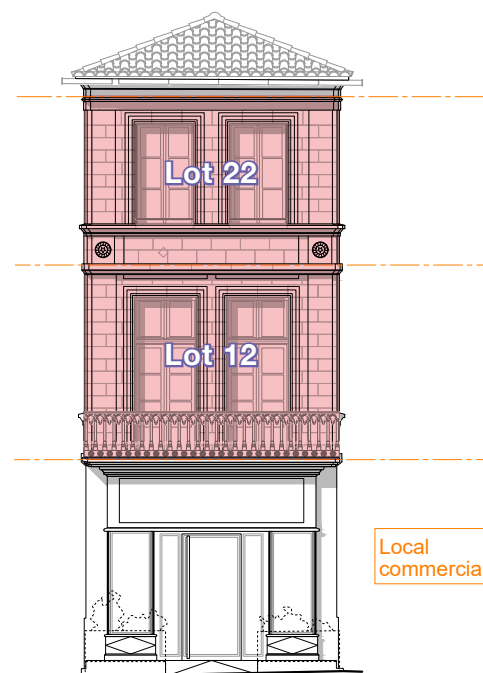
T2
T3



T1
T1 bis
T2
T3



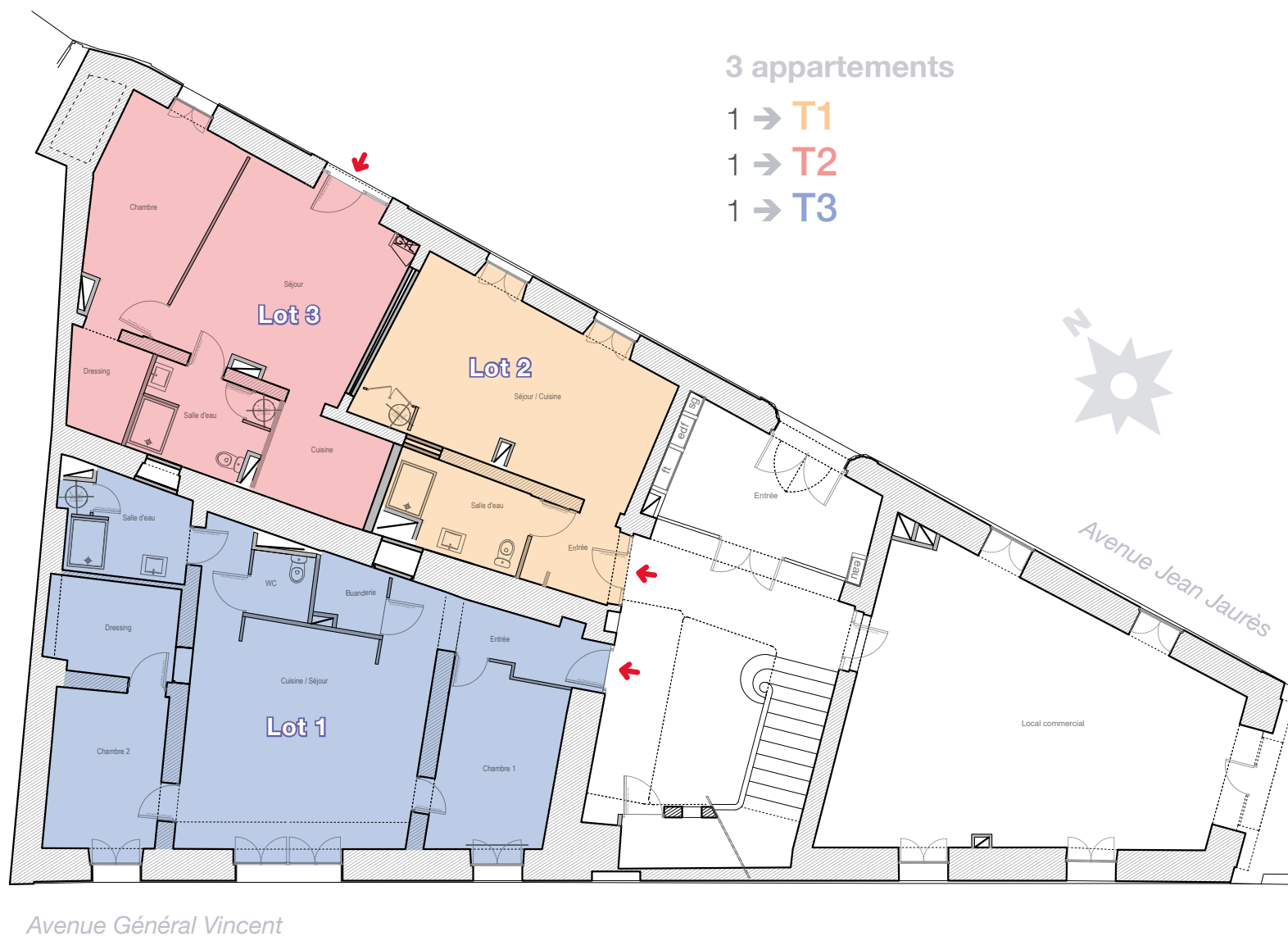
T2

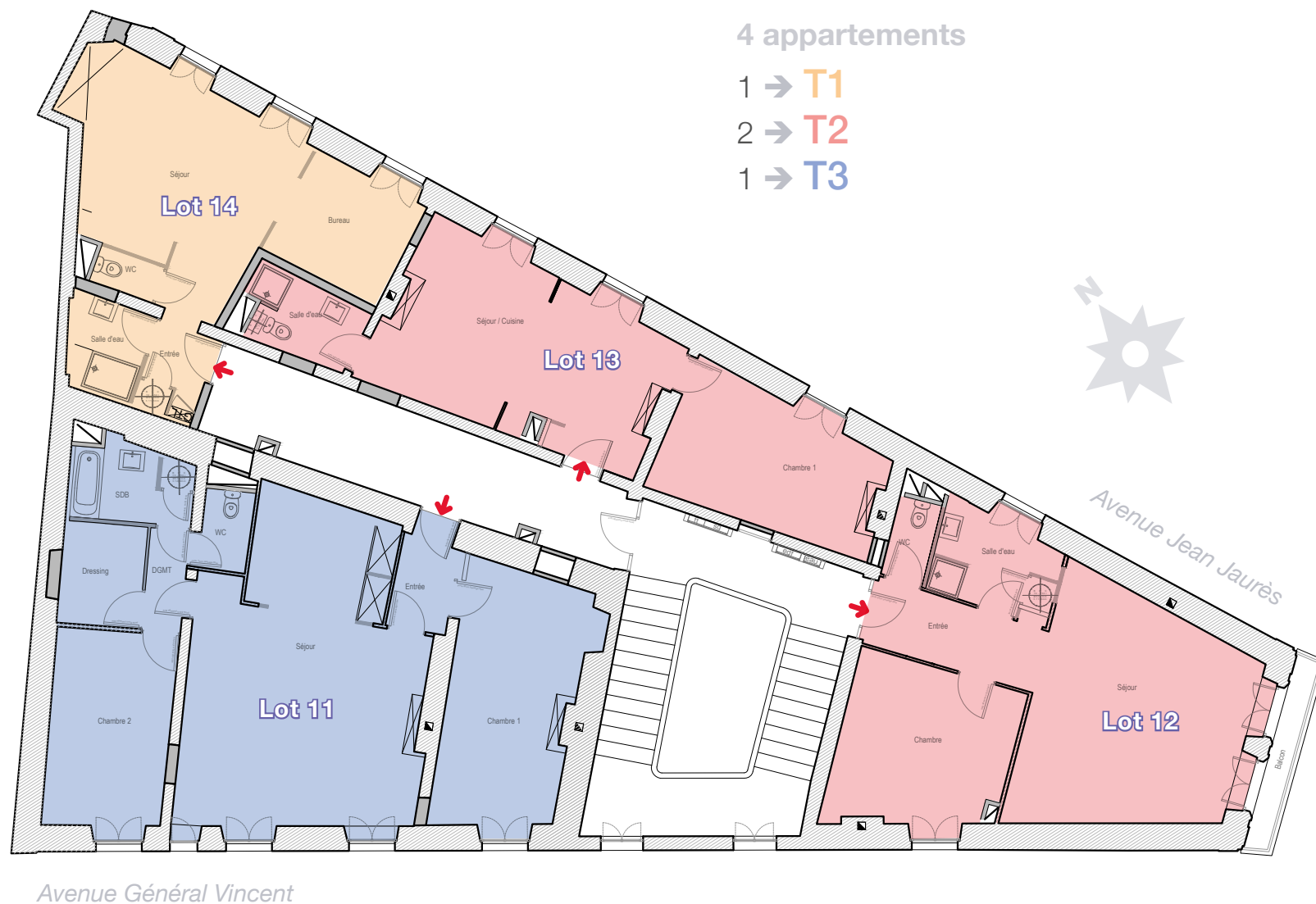


Local
commercial











*Histoire & Patrimoine
Gestion assure la
pérennité du patrimoine
de ses investisseurs*



Optimiser votre investissement

21

Gestion locative et syndic de copropriété :
qui assurera la gestion de mon bien ?

p22

Un investissement éligible au dispositif Malraux

p23



Gestion locative et syndic de copropriété : qui assurera la gestion de mon bien ?

Histoire & Patrimoine Gestion propose son offre de gestion locative et de syndic de copropriété à l'ensemble des propriétaires du 1 Avenue du Général Vincent. Histoire & Patrimoine Gestion assure la pérennité du patrimoine de ses investisseurs en veillant à l'entretien des parties communes, la mise en place des locataires avec une étude de solvabilité poussée, ainsi que le suivi juridique, administratif et financier des biens qui lui sont confiés.

La synergie du Groupe et de ses différents pôles d'activité permet à Histoire & Patrimoine Gestion d'intervenir en amont de chaque opération sur la conception des produits, typologies et valeurs locatives, pour proposer des offres adaptées en fonction des études de marché réalisées. En aval, Histoire & Patrimoine Gestion est en contact direct avec la maîtrise d'ouvrage déléguée, assurant une meilleure réactivité et une gestion de tous les aspects techniques de l'immeuble.



Un investissement éligible au dispositif Malraux

Jusqu'à 120 000 € d'économie d'impôt

Située au cœur du secteur sauvegardé d'Uzès, l'hôtel particulier du 1 Avenue du Général Vincent ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

Avantage et conditions du régime fiscal

- Une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux, dans les limites suivantes :
1/ MONTANT : l'assiette de réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux sur 4 années glissantes (soit jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt au total). Ce plafond s'entend pour l'ensemble des opérations « Malraux » réalisées par le contribuable. La réduction d'impôt n'est pas limitée par le plafonnement annuel global des avantages fiscaux (actuellement de 10 000 €).
2/ DURÉE : la réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance du permis de construire et les 3 années suivantes.
- Une obligation de location du bien non meublé soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités) pendant une durée de 9 ans.

La VIR - Vente d'Immeuble à Rénover

- Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une garantie financière d'achèvement délivrée par une banque.

Eligible au dispositif fiscal

MALRAUX

Le non-respect des engagements de conservation et de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



Une présence nationale



Paris – Ile-de-France

Alexandre Odeau
06 71 32 40 88 - aodeau@hpre.fr
Richard Crenn
06 08 76 25 34 - rcrenn@hpre.fr
Charlotte Liss
06 33 11 35 23 - cliss@hpre.fr
Alexandre d'Abbundo
06 83 48 93 94 - adabbundo@hpre.fr
Sylvie Klein
06 74 96 98 30 - sklein@hpre.fr
Frédéric Odeau
06 64 77 77 65 - fodeau@hpre.fr

Nord

Thierry Dal Santo
06 07 61 86 99 - tdalsanto@hpre.fr
Alexandre d'Abbundo
06 83 48 93 94 - adabbundo@hpre.fr

Nord-Est

Thierry Dal Santo
06 07 61 86 99 - tdalsanto@hpre.fr
Sébastien Muller
07 86 30 01 17 - smuller@hpre.fr

Ouest

François Fréville
06 71 32 42 54 - ffreville@hpre.fr
Christine Blom
06 86 62 72 17 - cblom@hpre.fr

Sud-Ouest

Bruno Joyeux
06 30 71 53 80 - bjoyeux@hpre.fr

Auvergne Rhône-Alpes

Didier Denis
06 86 28 77 32 - ddenis@hpre.fr
Camille Roche
06 30 27 28 12 - caroche@hpre.fr

Sud-Est

Laurent Queval
06 11 35 95 46 - lqueval@hpre.fr





Uzès



HISTOIRE &
PATRIMOINE

Horizons - 30 cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. : 01 46 09 30 00 - contact@hpre.fr
www.histoire-patrimoine.fr