

LE BÂT D'ARGENT NÎMES



31 RUE DU BÂT D'ARGENT, **NÎMES**

Opération éligible Malraux 30%

LE BÂT
D'ARGENT
NÎMES

P A G E 2





UNE LOCALISATION EXCEPTIONNELLE

- En plein cœur du **centre historique de Nîmes**
- À deux pas de monuments emblématiques : Cathédrale Notre-Dame-et-Saint-Castor, Arènes et Maison Carrée
- Proximité immédiate des commerces, ruelles anciennes et places typiques
- Quartier **patrimonial recherché**, paisible et authentique



UNE EXCELLENTE ACCESSIBILITÉ

- Gare TGV en hypercentre : Paris – Nîmes en **2h50**
- Connexions rapides vers Montpellier (30 min), Avignon (45 min) et Marseille (1h15)
- Accès direct par les autoroutes **A9 et A54**
- Aéroport de Nîmes Grande Provence Méditerranée avec liaisons nationales et européennes



UN PATRIMOINE RARE ET PRÉSERVÉ

- Immeuble ancien au charme authentique bénéficiant d'**éléments architecturaux remarquables**, grandes fenêtres, belles hauteurs sous plafond
- Façades, toiture et parties communes **intégralement restaurées**
- Valorisation des éléments d'origine dans le respect des règles de l'ABF



UNE RESTAURATION COMPLÈTE ET SOIGNÉE

- Matériaux de qualité, finitions élégantes et prestations durables
- Optimisation des plans : espaces fonctionnels, sans perte de surface
- Cuisines semi-équipées, salles de bains premium et menuiseries bois double vitrage neuves
- Confort thermique et acoustique renforcé



UN INVESTISSEMENT PATRIMONIAL SÉCURISÉ

- **Ratio travaux élevé (78 %)** permettant une forte défiscalisation
- Sécurisation juridique par le **cabinet Rivière Avocats Associés**
- Demande locative soutenue dans l'hypercentre de Nîmes



NÎMES, UN PATRIMOINE VIVANT ET UNE VILLE D'AVENIR

UNE CITÉ HISTORIQUE AU RAYONNEMENT CULTUREL EXCEPTIONNEL

Ville d'art et d'histoire, Nîmes aussi appelée la petite Rome est **mondialement reconnue pour la richesse de son patrimoine antique** : Maison Carrée (classée au Patrimoine mondial de l'UNESCO en 2023), Arènes romaines, Jardins de la Fontaine ou encore Tour Magne témoignent de son héritage bimillénaire.

Ce **cadre architectural unique**, préservé par un secteur sauvegardé exemplaire, confère à la ville une esthétique rare et une qualité de vie recherchée, **attirant chaque année de nombreux touristes, étudiants et nouveaux habitants**.



Les Arènes de Nîmes



La Maison Carrée



La Tour Magne



Les Jardins de la Fontaine

UNE VILLE ACCESSIBLE ET CONNECTÉE

Idéalement située entre Montpellier (30 min), Avignon (45 min) et Marseille (1h15), Nîmes dispose d'une accessibilité remarquable :



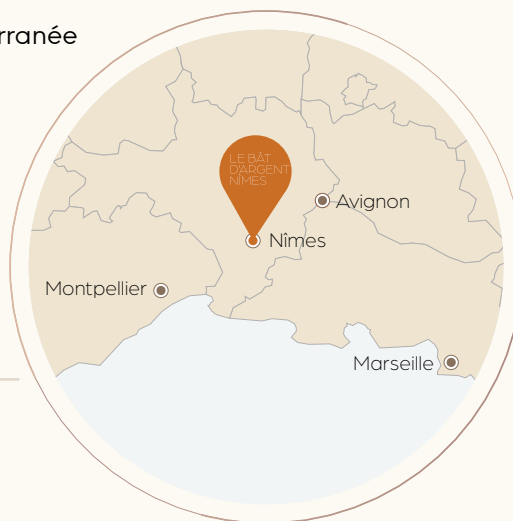
Autoroutes **A9** et **A54**, reliant la vallée du Rhône à l'Espagne.



Aéroport de Nîmes Grande Provence Méditerranée avec **dessertes nationales et européennes**.



Gare centrale en plein **cœur de ville**.
TGV direct **Paris – Nîmes** : 2h50, via la ligne à grande vitesse Méditerranée.



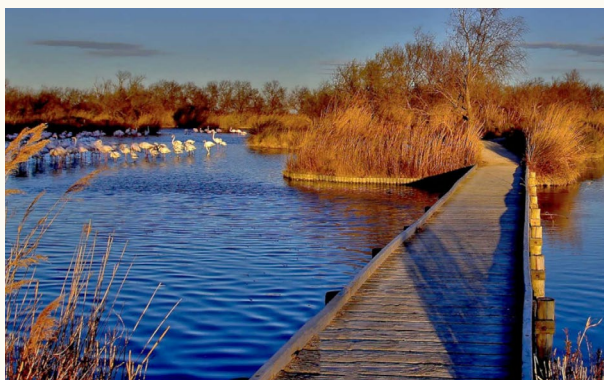
NATURE À PROXIMITÉ



Plage de L'Espiguette



Pont du Gard



Parc naturel régional de Camargue



Gorges du Gardon

UN BASSIN ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉ

Capitale du département du Gard et pôle économique majeur d'Occitanie, Nîmes bénéficie d'un tissu d'entreprises **solide et varié** :

- **Sièges régionaux** ou **centres d'activité de grands groupes** tels que Royal Canin (Mars Group), BRL (Bas-Rhône Languedoc), Cora, Carrefour, Orange, GRDF et Enedis.
- **Développement soutenu** dans les **secteurs de la logistique**, de **l'agroalimentaire**, du **numérique** et des **services publics**.
- Un **bassin d'emploi de plus de 250 000 actifs** incluant les **zones industrielles** et **tertiaires** de Grézan, Saint-Césaire et Périphérique Sud.

Ce **dynamisme économique** contribue à une **demande locative** très **soutenue** et à une **valeur patrimoniale pérenne**.



BASSIN
D'EMPLOI
250 000
ACTIFS



PÔLE
ÉCONOMIQUE
MAJEUR
D'OCCITANIE

UNE DÉMOGRAPHIE EN CROISSANCE CONSTANTE

Avec **plus de 150 000 habitants** (et près de 270 000 dans l'agglomération), Nîmes connaît une **croissance démographique régulière**, portée par :

- L'attractivité de son **cadre de vie**
- Une population **jeune et étudiante** (Université de Nîmes, IUT, écoles d'ingénieurs et de santé)
- L'arrivée de **nouveaux actifs et retraités** séduits par son **climat** et son **patrimoine**

Cette évolution soutient un **marché immobilier tendu**, avec une **forte demande locative** sur les **petites surfaces** et les **logements rénovés** du centre ancien.



AGGLOMÉRATION
DE 270 000
HABITANTS



FORTE
DEMANDE
LOCATIVE



À PROXIMITÉ



Centre commercial La Coupole des Halles



Porte d'Auguste



Cathédrale Notre-Dame-et-Saint-Castor



Église Saint-Baudile depuis la place des Carmes

UN IMMEUBLE ANCIEN AU CHARME AUTHENTIQUE

Située au cœur du centre historique de Nîmes, la rue Bât d'Argent abrite un immeuble à **caractère ancien** qui fera l'objet d'une **réhabilitation complète**.

Le bâtiment se distingue par **des éléments architecturaux remarquables** qui lui confèrent un **charme authentique** : un escalier principal en pierre baigné de lumière naturelle, orné de garde-corps anciens en fer forgé, de belles hauteurs sous plafond, des ouvertures en arc entièrement maçonneries en pierre, ainsi que des murs en pierre apparente jusque dans la cage d'escalier.

Le projet prévoit la rénovation de **neuf appartements du studio au 3 pièces, répartis sur 4 étages**, alliant charme de l'ancien et confort contemporain.

L'immeuble fera l'objet d'une **restauration soignée dans les règles de l'art**, sous la supervision de l'**Architecte des Bâtiments de France**. L'ensemble de l'immeuble sera **entièrement rénové avec des matériaux de qualité**, sobres et élégants, pour un confort de vie, thermique et acoustique optimal.



DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME ET DURABLES

PARTIES COMMUNES

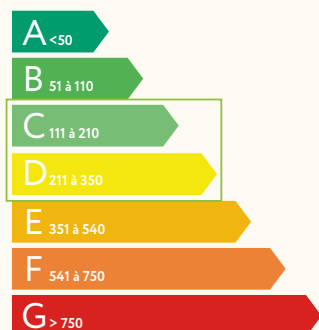
- Ravalements de l'ensemble des façades selon les recommandations de l'ABF
- Restauration de la toiture
- Mise en valeur du hall d'entrée
- Restauration de l'escalier ancien en pierre et des garde-corps en ferronnerie
- Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés

PARTIES PRIVATIVES

- Des appartements fonctionnels avec une distribution optimisée, sans perte d'espace
- Parquet d'origine ou en chêne contrecollé dans les pièces de vie et chambres
- Cuisines aménagées semi-équipées (four, hotte et plaques)
- Salles de bains premium avec carrelage et faïence, intégrant meuble vasque, porte de douche chromée, meuble miroir et sèche-serviettes
- Des marques reconnues telles que Grohe, Legrand et Villeroy & Boch
- Menuiseries extérieures en bois avec double vitrage remplacées, dans le respect de la composition originelle
- Visiophone pour un accès sécurisé

DPE C OU D

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

UN SOIN PARTICULIER
SERA APPORTÉ À
LA **RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE** AVEC
LA MISE EN PLACE
D'UNE **EXCELLENTE
ISOLATION** DES MURS,
PLAFONDS
ET PLANCHERS.

NOS ENGAGEMENTS



UN RESPECT SCRUPULEUX DU PLANNING D'EXÉCUTION,
un suivi à minima trimestriel



UN PARFAIT ACHÈVEMENT DES TRAVAUX
avec un processus de levée de réserves



UNE RESTAURATION COMPLÈTE DE QUALITÉ
réalisée par des experts, sans compromis



**SÉCURISATION FISCALE ET FINANCIÈRE COMPLÈTE
DE VOTRE INVESTISSEMENT**

d'un point de vue fiscal et financier assurée par le cabinet
d'avocat référent, le **Cabinet Rivière Avocats Associés**



QUI SOMMES-NOUS ?



GROUPE FL, C'EST UNE ÉQUIPE PASSIONNÉE PAR LA PRÉSERVATION ET LA RÉNOVATION DE L'IMMOBILIER ANCIEN

Nous sommes heureux de mettre notre expertise et notre passion au service de nos clients pour les accompagner dans la construction de leur patrimoine avec des investissements sécurisés, qui ont des impacts positifs concrets sur notre environnement, le patrimoine culturel français et le développement de nos territoires.

Nous proposons les meilleurs programmes de réhabilitation, permettant d'investir de manière sécurisée dans des produits situés en cœur de ville, présentant à la fois une forte tension locative et des rendements locatifs attractifs.

Avec une expérience cumulée d'une centaine de lots rénovés, nous mettons un point d'honneur à réaliser des rénovations aux plus hauts standards de qualité, qui mettent en valeur l'histoire architecturale des bâtiments grâce à notre réseau d'artisans qui partagent notre attachement à la qualité et au travail bien fait.

Particulièrement attachés à aller plus loin et plus vite dans la réduction de l'impact environnemental du secteur du bâtiment, nous réalisons des programmes alliant performance énergétique et confort d'usage. 90% de nos lots livrés ont des DPE B ou C.

WWW.GROUPEFL.COM



LE BÂT D'ARGENT NÎMES



Préserver l'histoire,
Investir dans l'avenir