

DG
CONSTRUCTA

RÉSIDENCE LES 3 VALLONS

LOURDES



LOURDES

ENTRE DIMENSION SACRÉE ET NATURE,
UNE VILLE EN PLEINE ÉVOLUTION

Nichée au cœur des Hautes-Pyrénées, Lourdes bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel et d'un rayonnement international unique. Réputée dans le monde entier pour son sanctuaire, la ville accueille chaque année plusieurs millions de pèlerins et de visiteurs. Mais au-delà de sa dimension sacrée, Lourdes affirme aujourd'hui **une nouvelle identité** : celle d'une destination dynamique, tournée vers la nature et les activités de plein air.

À seulement 800 mètres du site, le Sanctuaire Notre-Dame de Lourdes demeure un lieu emblématique, empreint de calme et de recueillement. Toutefois, la ville ne se limite plus à son patrimoine sacré : elle s'impose désormais comme un **point de départ stratégique pour les amoureux de la montagne, du vélo et des sports de plein air.**



Les randonneurs arpentent les nombreux sentiers qui sillonnent la région, notamment le GR10, itinéraire emblématique reliant l'Atlantique à la Méditerranée à travers les Pyrénées.



Les cyclistes, quant à eux, trouvent à Lourdes un véritable terrain de jeu : point de départ vers les cols mythiques régulièrement empruntés par le Tour de France, la ville est devenue un haut lieu du cyclisme en France.



En saison d'hiver, Lourdes se transforme en camp de base idéal pour rejoindre les stations de ski pyrénéennes. En moins d'une heure de route, on accède aux domaines de Luz Ardiden (30 km) ou de Cauterets (28 km), très appréciés pour la qualité de leurs pistes et la beauté de leurs paysages. Cauterets, en particulier, séduit par son atmosphère authentique et chaleureuse ainsi que son ambiance familiale.

Les points forts de Lourdes



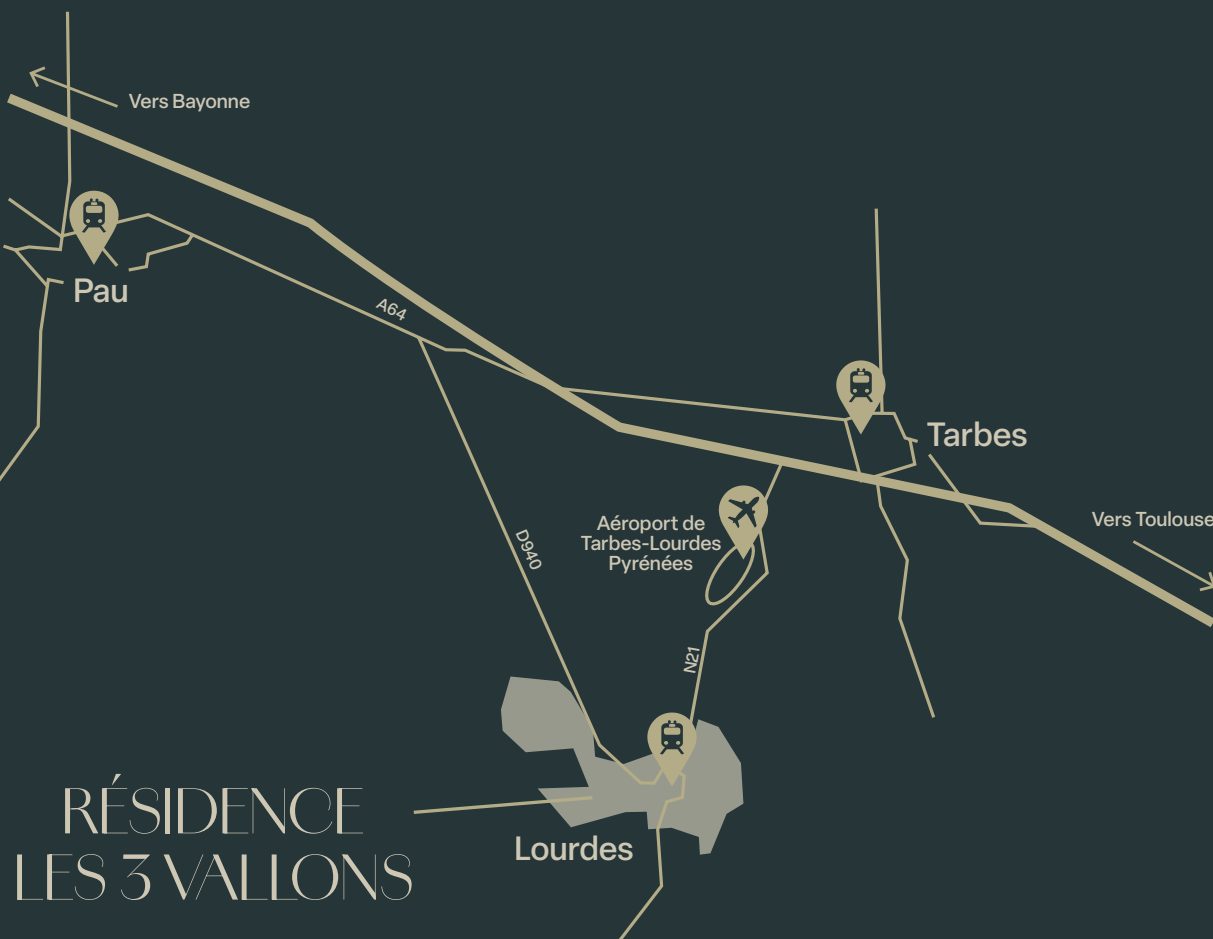
13509 habitants
(en 2021)



À 28 km
des stations
de ski pyrénéennes



3,1 M
de pèlerins
chaque année (en 2021)



Aéroport
de Tarbes
Lourdes Pyrénées
19 km • 17 min
en voiture



Station de ski
de Cauterets
28 km • 30 min
en voiture



Gare de Lourdes
700 m • 9 min
à pied



Gare routière
500 m • 7 min
à pied



A64, sortie 12
17 km • 20 min
en voiture

“ Cette nouvelle dynamique touristique – plus jeune,
plus sportive, plus connectée à la nature – accompagne
la transformation de Lourdes. Une ville en mouvement,
qui conjugue patrimoine et modernité. ”

EN CENTRE VILLE

UN QUARTIER CENTRAL & DYNAMIQUE

La Résidence Saint-Pierre se situe dans l'un des quartiers les plus prisés de Lourdes,

alliant la tranquillité d'une rue calme à une proximité immédiate des commodités essentielles. En vivant ici, les résidents profitent d'un environnement où tout est accessible à pied ou en quelques minutes de voiture, offrant ainsi une véritable qualité de vie, idéale pour les familles, les retraités ou les investisseurs souhaitant maximiser la demande locative.

La Résidence Saint-Pierre est non seulement proche du centre historique de Lourdes, mais elle est aussi à deux pas des principaux axes de communication et des transports en commun, comme la gare SNCF de Lourdes située à seulement 700 mètres. Cette accessibilité permet de rejoindre rapidement Toulouse, Bordeaux ou Paris, facilitant ainsi les déplacements réguliers ou professionnels. Pour les familles, l'accès aux écoles de qualité est un avantage supplémentaire, avec des

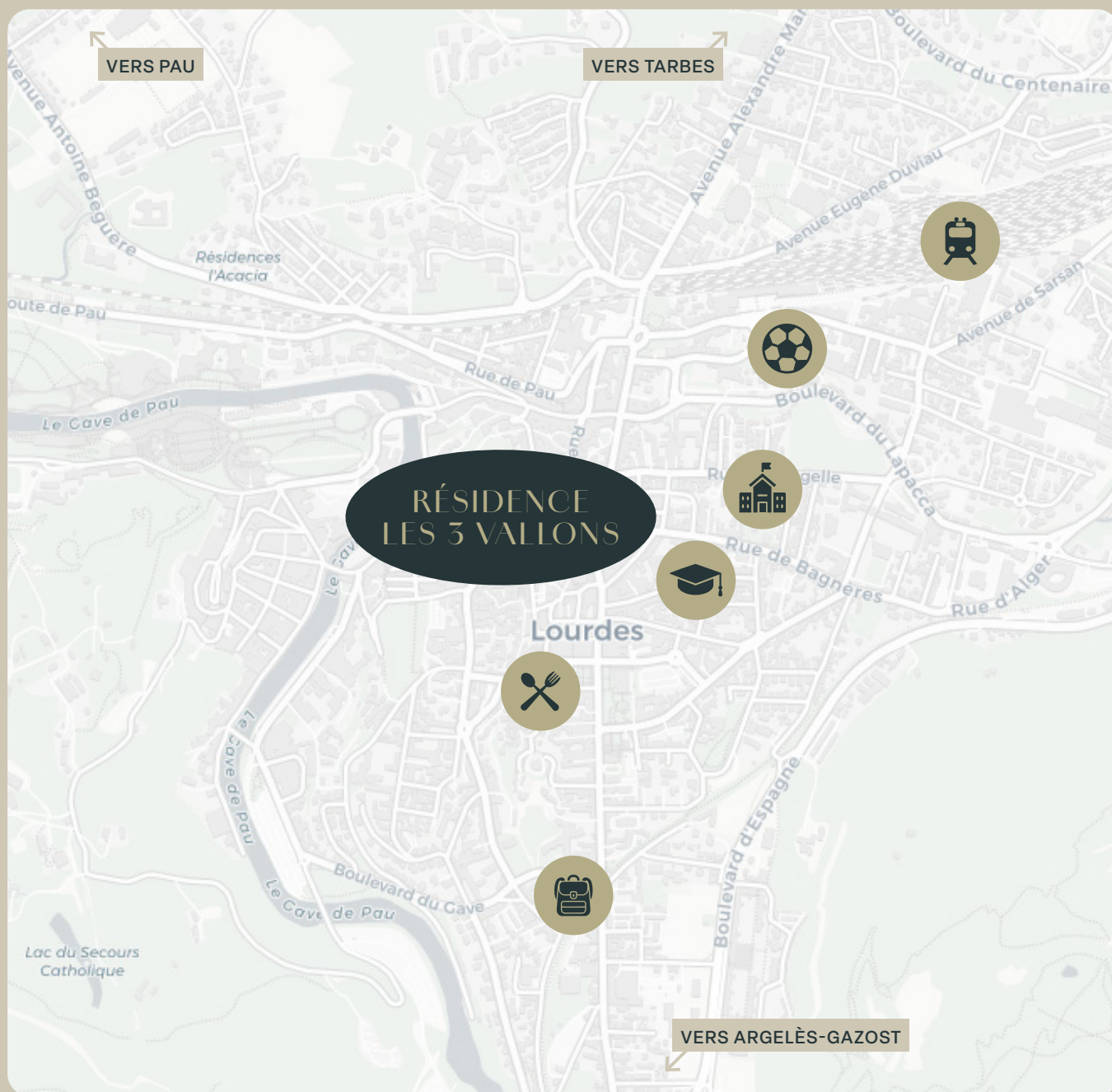
établissements comme l'école primaire Notre-Dame à 300 m (4 minutes à pied) et le collège Saint-Joseph à 300 m (4 minutes à pied). Cette proximité des établissements scolaires réduit les trajets, libérant du temps pour les loisirs et les moments en famille.

De plus, le quartier offre une vie de quartier animée, avec des petits commerces, des restaurants, des espaces de loisirs et des services essentiels. Ce quartier représente un excellent potentiel de valorisation patrimoniale, en raison de sa situation prisée au cœur de Lourdes, ville attractive pour les touristes et les habitants en quête de nature et de bien-être.

“ Lourdes est une ville qui se vit en toutes saisons, et le quartier de la Résidence Les 3 Vallons permet un accès rapide aux activités sportives et de loisirs. ”



“ La Résidence les 3 Vallons est entourée d’une multitude de points d’intérêt qui facilitent la vie quotidienne des résidents et ajoutent de la valeur au quartier. ”



École primaire
4 min à pied



Collège-Lycée
4 min à pied



École maternelle
10 min à pied



Complexe sportif
7 min à pied



Gare
2 min à pied



Les halles
2 min à pied



Golf
12 min en voiture



Thermes de Bagnères-de-Bigorre
30 min en voiture

LES 3 VALLONS

RÉSIDENCES



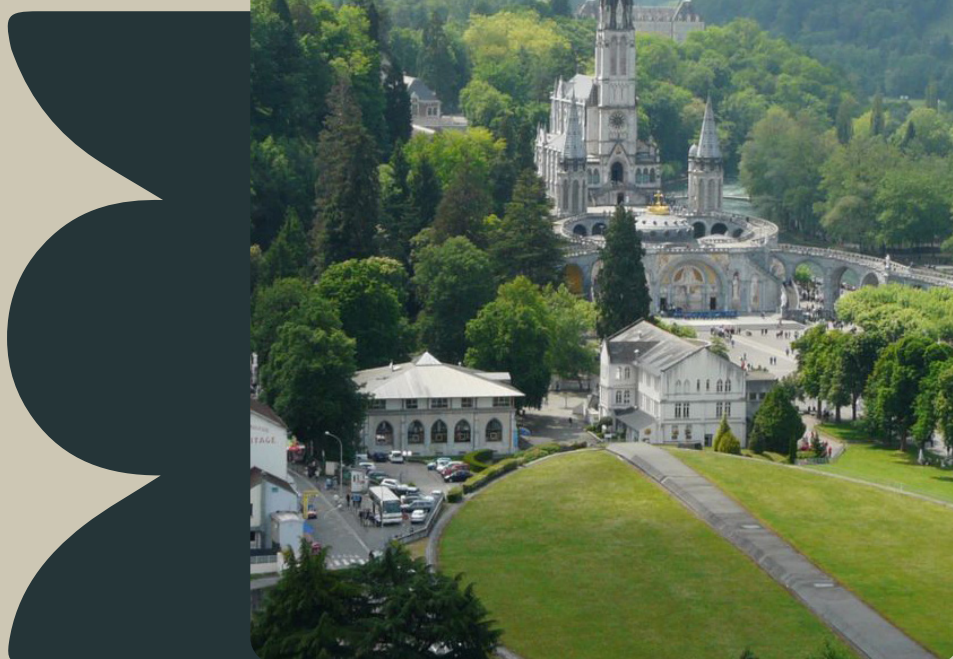
Une réhabilitation patrimoniale de grande qualité

La résidence **Les Trois Vallons** prend place dans un ensemble immobilier historique, témoin de l'architecture urbaine du début du XX^{ème} siècle. Composée de trois immeubles aux façades harmonieuses, elle s'inscrit dans une démarche de rénovation respectueuse du patrimoine, alliant charme de l'ancien et confort contemporain.

Les bâtiments, répartis sur quatre étages, conservent leurs éléments d'origine : modénatures, ferronneries, corniches, garde-corps et volumes sont préservés et restaurés, insufflant au lieu une atmosphère authentique. Le rez-de-chaussée est dédié aux locaux commerciaux et aux stationnements, tandis

que **les cours intérieures réaménagées apportent luminosité et tranquillité aux logements.**

Les appartements font l'objet d'un soin tout particulier : **agencement optimisé, matériaux durables et élégants, performance énergétique élevée.** Double vitrage, chauffage aux normes, ventilation performante... tout est pensé pour offrir un **confort de vie durable et des économies** au quotidien. Certains logements bénéficient également de balcons ou terrasses, avec des vues dégagées sur le centre historique ou le château fort de Lourdes.



PRESTATIONS

DES LOGEMENTS



Isolation thermique et acoustique optimale respectant les normes les plus exigeantes.



Fenêtres en double vitrage à rupture de pont thermique, garantissant confort et tranquillité en tout saison.



Aménagement intérieur optimisé, rangements spacieux et espaces fonctionnels pour un quotidien facile et agréable.



Portes d'entrée sécurisées, avec huisseries en bois et serrure haute sécurité pour une protection renforcée.



Design contemporain, les finitions modernes et les matériaux nobles, comme le carrelage en grès cérame dans les salles de bains, ajoutent une touche élégante à l'ensemble.



LES DISPOSITIFS

FISCAUX



Vous cherchez à **investir** dans l'immobilier tout en **optimisant** votre fiscalité ?

DENORMANDIE

Performance énergétique et fiscalité optimisée

Le dispositif fiscal Denormandie encourage l'**investissement dans la rénovation de logements** anciens situés dans des zones prioritaires. Il permet aux particuliers de bénéficier d'une **réduction d'impôt** pouvant atteindre 21% du montant investi, en échange de la mise en location du bien rénové pendant 6 à 12 ans. Ce dispositif vise à revitaliser les centres-villes tout en offrant aux investisseurs une solution rentable pour développer leur patrimoine.

En choisissant d'investir en Denormandie, vous réalisez également un **acte engagé pour l'écologie**. En rénovant

des bâtiments anciens et en optimisant leur performance énergétique, vous contribuez à la réduction de l'empreinte carbone des logements. Cette démarche s'inscrit dans une **logique de développement durable**, en valorisant des biens immobiliers tout en participant activement à la transition énergétique et à la préservation des ressources naturelles.

L'investissement Denormandie devient ainsi un **levier stratégique** pour concilier rentabilité





DES GARANTIES SOLIDES

Pour une acquisition en toute sécurité

Une couverture travaux complète

Les investisseurs bénéficient d'un ensemble de garanties légales encadrant les travaux réalisés, leur assurant une protection renforcée au fil du temps.

La Garantie de Parfait Achèvement (GPA) couvre pendant un an tous les désordres signalés lors de la livraison ou survenus dans les mois suivants.

La Garantie Biennale, ou garantie de bon fonctionnement, s'étend sur deux ans et concerne les éléments d'équipement dissociables du bâti (volets roulants, robinetterie, chauffage, etc.).

Enfin, la **Garantie Décennale** protège pendant dix ans contre tout dommage compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination. Ces garanties sont souscrites par les entreprises intervenantes, et constituent un cadre sécurisant pour tout acquéreur, en VEFA comme dans l'ancien réhabilité.

Un montage validé et encadré par un cabinet d'avocats spécialisé

Pour garantir une sécurité maximale aux acquéreurs, l'ensemble du montage juridique et fiscal de l'opération a été **validé et encadré par le Cabinet RIVIÈRE**, cabinet d'avocats spécialisé en droit immobilier et fiscalité patrimoniale.

Chaque étape du montage du projet a fait l'objet d'une **analyse rigoureuse**, dans le respect des réglementations en vigueur. Ce suivi permanent assure à l'investisseur une **parfaite conformité du dispositif**, une cohérence entre

les engagements contractuels et les avantages fiscaux attendus, et une **sécurisation juridique globale** de son acquisition.

L'intervention du Cabinet RIVIÈRE constitue ainsi une **garantie de sérieux, de transparence et de sécurité**, pour un investissement maîtrisé de bout en bout.

6 RAISONS D'INVESTIR

DANS L'IMMOBILIER LOCATIF

1

Lourdes est la deuxième capacité hôtelière de France avec le tourisme sportif et tourisme religieux.

2

Rendement locatif attractif, en 2024, le rendement brut des investissements locatifs dans les grandes villes oscille entre **4%** et **6%**, avec des possibilités d'atteindre **6%** à **8%** dans certaines zones.

3

Demande locative en hausse, la demande de logements locatifs a augmenté de **6%** sur un an et de **22%** depuis 2021.

4

Augmentation des loyers, les loyers ont progressé (jusqu'à **+9%**), ce qui reflètent une demande soutenue et offrent des perspectives de revenus locatifs en croissance.

5

Avantages fiscaux, la loi Denormandie continuent d'offrir des réductions d'impôts, rendant l'investissement dans des biens anciens avec travaux attractif.

6

Taux d'intérêt stabilisés, les taux d'emprunt pour un crédit immobilier ont commencé à se stabiliser, oscillant entre 3,5% et 3,7% en moyenne, rendant le financement plus accessible.