



ANGELYS GROUP

ALBUM 2020

BOOK DES  
REALISATIONS





ÉDITO

La Maison Angelys témoigne de l'importance d'être à l'écoute de ses passions car elles sont très souvent le fil conducteur de belles réalisations. La mienne est la restauration d'immeubles anciens. Guidé par cette envie de redonner vie aux sublimes bâtisses françaises trop souvent laissées à l'abandon, j'ai créé La Maison Angelys depuis Perpignan, ma ville natale, il y a 20 ans.

J'ai eu la chance que ma sensibilité aux vieilles pierres soit partagée par de nombreux conseillers en gestion de patrimoine et par leurs clients.

Aujourd'hui, la Maison Angelys est un acteur majeur de la réhabilitation d'immeubles anciens défiscalisés ou non défiscalisés, présent dans les dix plus grandes villes de France et disposant de l'expérience de 150 opérations de restauration dans toute la France, soit 60 000 mètres carrés de surfaces restaurées.

Structure indépendante, la Maison Angelys maîtrise l'ensemble du processus lié à un investissement locatif. De plus, à travers ses deux filiales, Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : *Monuments Historiques Angelys Group* intervient sur des bâtisses classées au registre des Monuments Historiques tandis que l'entité *Angelys Resort* se charge des acquéreurs tentés par l'hôtellerie.

La Maison Angelys se caractérise aussi par son attachement aux principes du développement durable : elle met tout en oeuvre pour améliorer la qualité de l'habitat et optimiser la gestion des déchets et les consommations énergétiques ; elle a développé le collectif Angelys Lab' pour soutenir les talents dans le domaine qui est le sien ; enfin, elle soutient certaines associations comme Project Rescue Ocean qui portent des projets visant à préserver l'environnement.

Il me reste à vous inviter à découvrir plus amplement la Maison Angelys.

**Frédéric BATLLE**  
**Président-directeur Général Angelys Group**



OR  
LE  
TH  
Z  
E  
N  
Z  
E  
D  
E  
S





PARTAGER  
NOS PASSIONS

## SOMMAIRE

**PAGE 02**

L'édito par Frédéric BATLLE

**PAGE 07**

Albi - 24 rue de la République

**PAGE 12**

Avignon - 25 rue Chapeau Rouge

**PAGE 18**

Bordeaux - 147 rue Sainte Catherine

**PAGE 26**

Bordeaux - 13 rue Saint Siméon

**PAGE 34**

Toulouse - 28 rue Nicolas Bachelier

**PAGE 42**

La Maison Angelys a du talent

**PAGE 46**

Nos détails







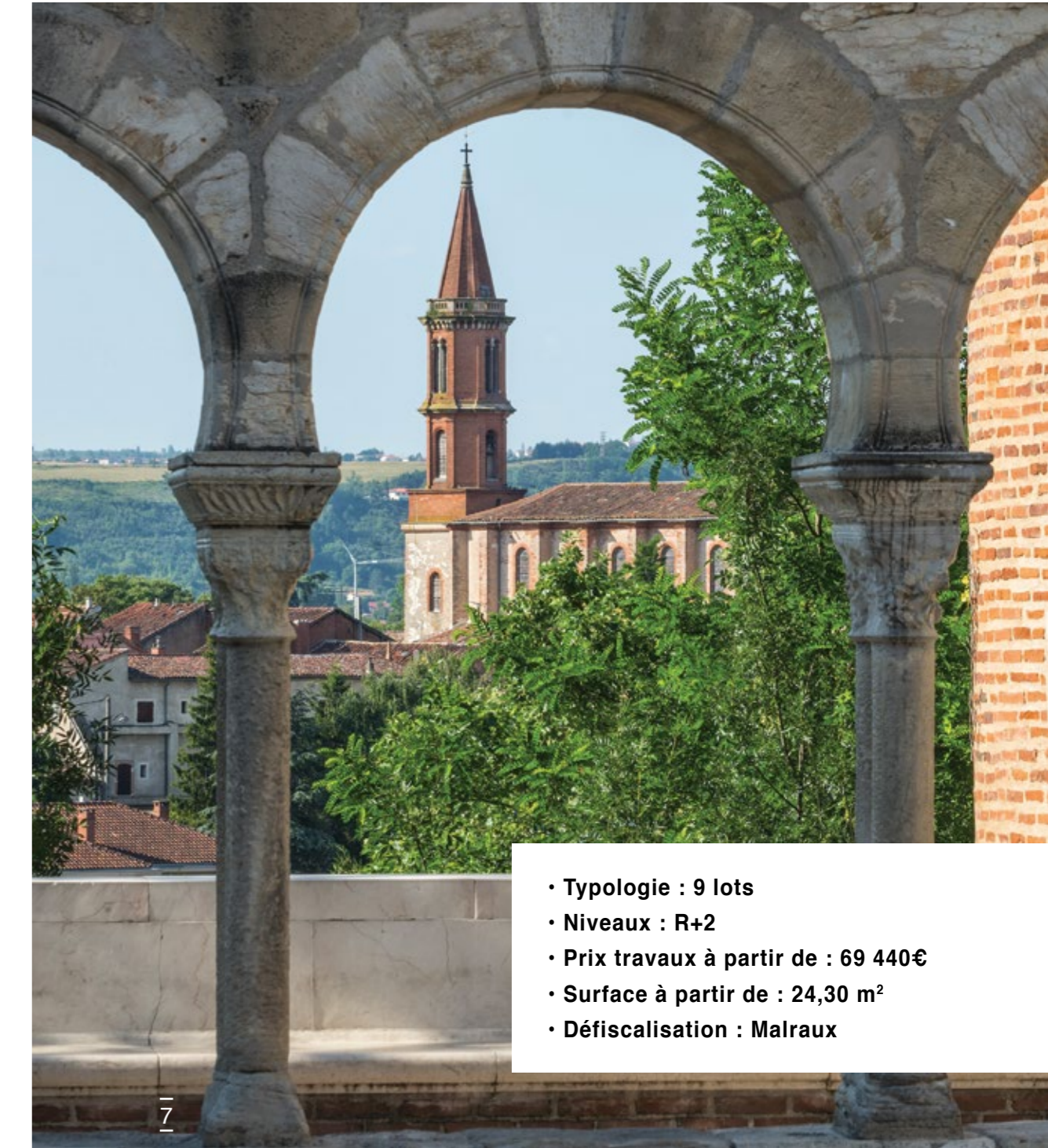
## ALBI

### 24 RUE DE LA RÉPUBLIQUE

Située dans le centre historique d'Albi, où l'ambiance de la ville se découvre au détour des ruelles en pavés ou des terrasses de café ensoleillées. La ville invite à flâner au bord du Tarn pour s'immerger dans l'ambiance festive des tableaux de Toulouse-Lautrec.

Le projet consiste en la restauration de 9 lots répartis sur 2 niveaux avec des prestations de qualité, dans les volumes existants, tout en conservant la structure porteuse et les éléments architecturaux valorisants le patrimoine.

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



- Typologie : 9 lots
- Niveaux : R+2
- Prix travaux à partir de : 69 440€
- Surface à partir de : 24,30 m<sup>2</sup>
- Défiscalisation : Malraux





AVANT



APRÈS





APRÈS





# AVIGNON



AVIGNON - 25 rue Chapeau Rouge

LA CITÉ DES PAPES



## AVIGNON

### 25 RUE CHAPEAU ROUGE

L'intra-muros est la partie de la ville située à l'intérieur des remparts romains. Le cachet exceptionnel conservé par la majorité des bâtiments anciens constitue l'une des particularités de la Cité des Papes.

La rue du Chapeau Rouge se situe au cœur de la vieille ville, à deux pas de la Mairie, de la place de l'Horloge, de la place Pie ainsi que, du Palais des Papes, un secteur très prisé, jouissant d'équipements urbains de qualité.

L'opération « 25 rue du Chapeau Rouge » située dans le cœur de la vieille ville d'Avignon, est composée de 16 logements de type appartement répartis sur 3 étages. Idéal pour résidence principale, résidence secondaire et investissement locatif.



- Typologie : 16 lots
- Niveaux : R+3
- Prix travaux à partir de : 64 571 €
- Surface à partir de : 17,50 m<sup>2</sup>
- Défisicalisation: Malraux - Déficit Foncier





AVANT



APRÈS







# BORDEAUX



## BORDEAUX

### 147 RUE SAINTE CATHERINE

Située entre les Cours d'Alsace Lorraine et Victor Hugo, c'est au coeur de Bordeaux que se trouve la rue Sainte Catherine.

Rue piétonne et commerçante de Bordeaux, la rue Sainte Catherine est longue de plus d'un kilomètre, elle débute Place de la Comédie et se termine Place de la Victoire.

Le projet consiste en la restauration de 7 lots avec prestations de qualité, dans les volumes existants, tout en conservant la structure porteuse et les éléments architecturaux valorisant le patrimoine.



- Typologie : 7 lots
- Niveaux : R+3
- Prix travaux à partir de : 153 321 €
- Surface à partir de : 48,20 m<sup>2</sup>
- Défiscalisation : Malraux - Déficit Foncier



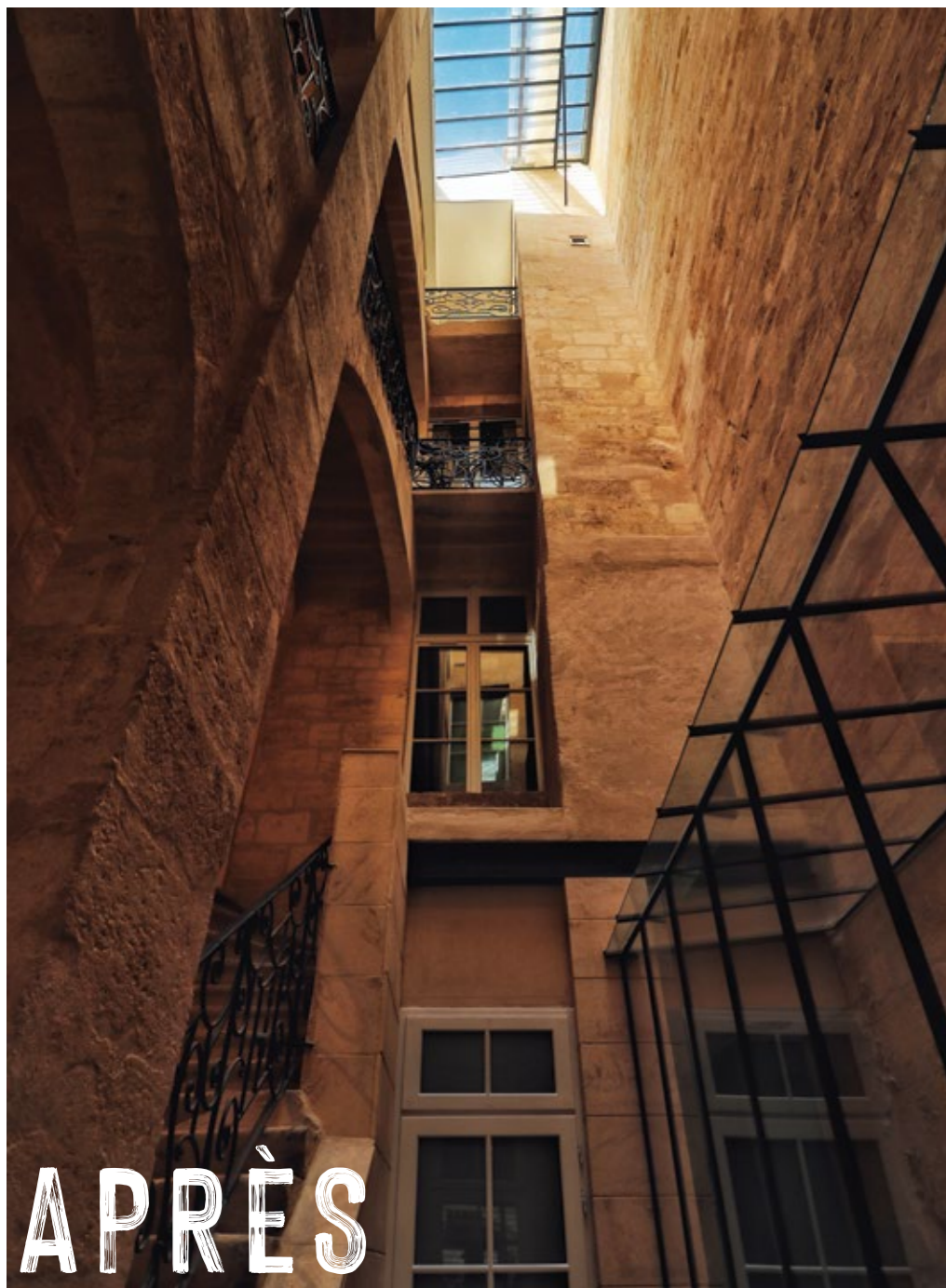


AVANT



APRÈS





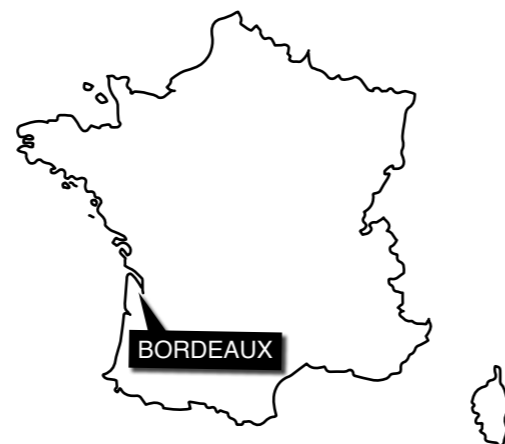
APRÈS











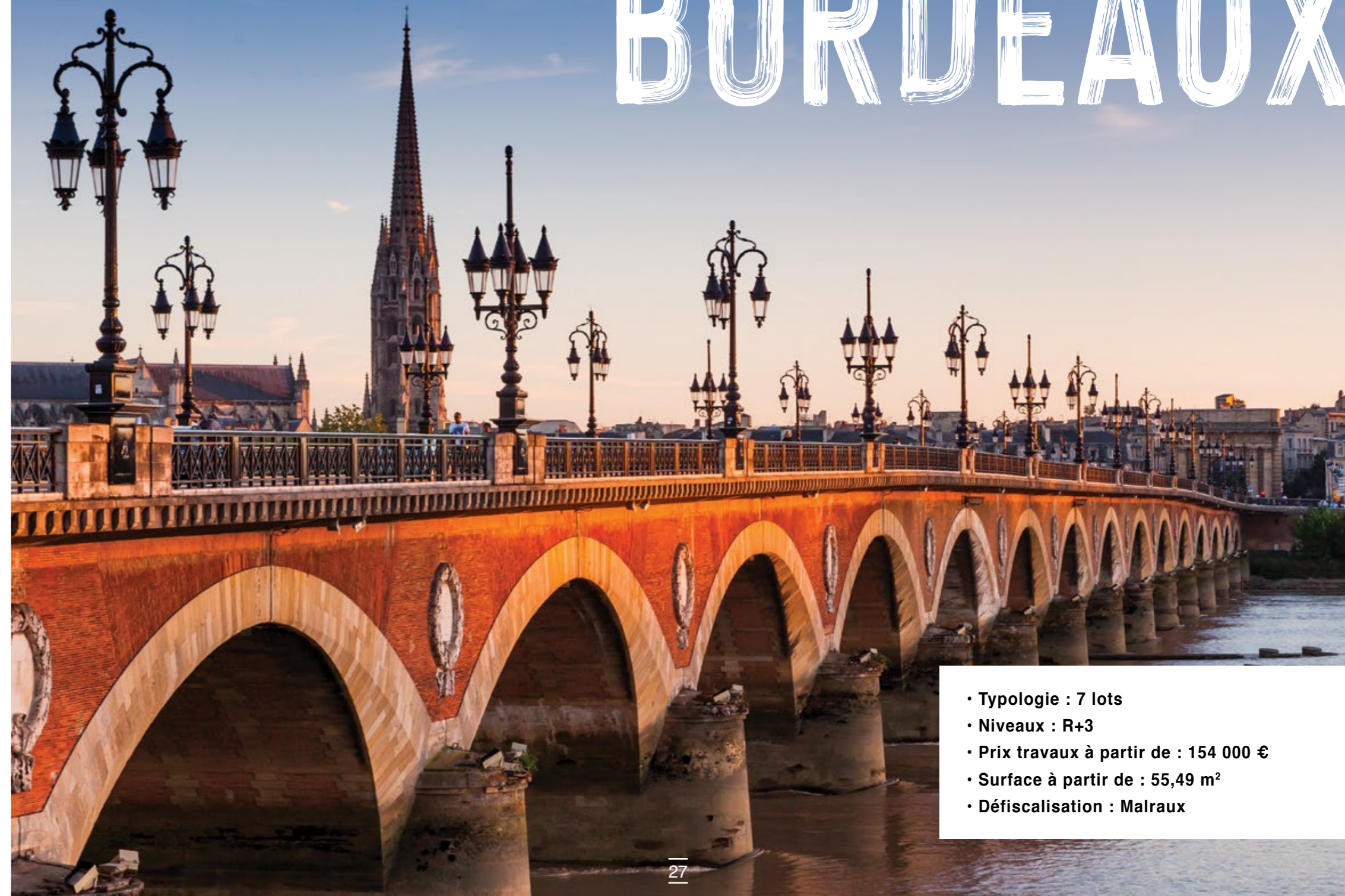
## BORDEAUX

### 13 RUE SAINT SIMEON

La rue Saint-Siméon est éligible à la loi Malraux, située en secteur sauvegardé en hyper-centre de Bordeaux.

L'opération présente une très belle architecture, de beaux volumes, une restauration avec des prestations de qualité.

# BORDEAUX



- Typologie : 7 lots
- Niveaux : R+3
- Prix travaux à partir de : 154 000 €
- Surface à partir de : 55,49 m<sup>2</sup>
- Défiscalisation : Malraux





AVANT



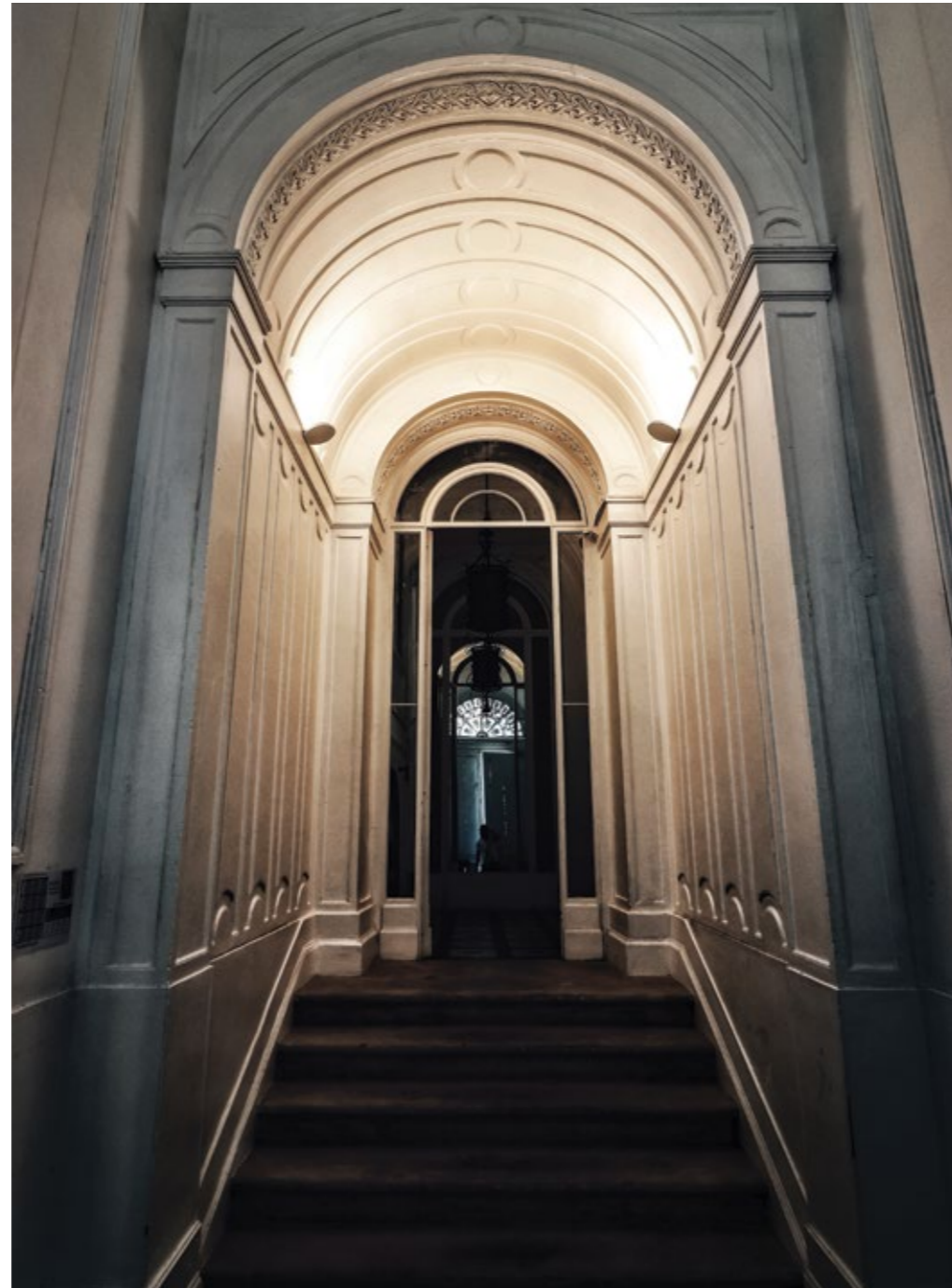




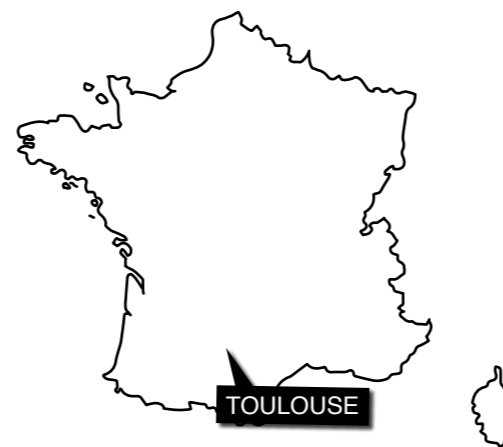
APRÈS











# TOULOUSE

## 28 RUE NICOLAS BACHELIER

Située au coeur historique de la ville, dans le quartier Gabriel Péri, la rue Bachelier est entre la place du Capitole, lieu emblématique de Toulouse et la gare SNCF. Perpendiculaire à l'artère principale du centre : l'allée Jean Jaurès, elle offre tous les avantages de la vie active du centre et le calme des rues reculées.

Le projet consiste en la restauration d'un hôtel\*\*\* de 32 chambres répartis sur 4 niveaux, avec parking.

# TOULOUSE



- Typologie : 32 lots
- Niveaux : R+3
- Prix travaux à partir de : 48 502 €
- Surface à partir de : 14 m<sup>2</sup>
- Défiscalisation : Déficit Foncier - LMNP





AVANT



APRÈS



APRÈS







APRÈS





# LA MAISON ANGELYS A DU TALENT

**Amra Puig  
Architecte**

**Votre crayon à la main, comment abordez-vous le plan de la restauration d'un immeuble ancien ?**

Les immeubles que nous retenons ne se ressemblent jamais. Ils sont spécifiques et ont tous une valeur extraordinaire, ce qui m'oblige à aborder chaque plan comme une expérience unique. Lorsque je pénètre pour la première fois dans une bâtisse, j'essaie toujours de l'imaginer telle qu'elle était à l'origine et je suis très souvent impressionnée par le talent des artisans d'autrefois qui créaient des splendeurs sans aucun de nos outils technologiques d'aujourd'hui. Dans la première création de mes plans, je me penche prioritairement sur ce qui peut être conservé comme le carrelage, les moulures ou les pierres apparentes intérieures si ces matériaux ne sont pas trop abîmés afin de garder l'esprit d'origine. Ensuite, j'analyse le PLU (Plan Local d'Urbanisme). En effet, pour exemple, si le bâtiment est proche de certaines universités, je vais tout mettre en oeuvre pour adapter les aménagements au profit d'un public d'étudiants dans un esprit de Co-Living. Dès lors que l'étude et le croquis illustrent bien le concept, nous avançons dans la précision des plans.

**Comment s'organise le recrutement des entreprises qui interviennent sur les chantiers d'Angelys Group ? Quels sont les bons réflexes pour bien conduire des travaux ?**

Les entreprises qui interviennent sur les chantiers du groupe doivent impérativement avoir une solide expérience dans la restauration d'immeubles anciens. Pour cela, nous leur demandons et nous vérifions leurs références. D'autre part, les immeubles anciens réservant toujours des surprises, nous retenons les entreprises que nous considérons capables d'être réactives et créatives pour trouver rapidement des solutions à un problème donné. Quant au management de travaux, c'est un métier comparable à celui d'un chef d'orchestre. Il faut savoir être très présent et avoir une capacité à créer une dynamique qui favorise efficacité, rapidité et ambiance agréable. Le meilleur réflexe est d'être toujours prêt à faire face à une situation complexe sans jamais perdre de vue la nécessité d'un résultat final de grande qualité.



**À quel moment décidez-vous de démarrer un chantier ?**

En premier lieu, un ensemble de démarches administratives doit être mené pour se conformer aux règles en vigueur applicables à des chantiers de restauration en centre-ville notamment. Le Covid-19 est une nouvelle réalité que nous devons désormais intégrer notamment pour garantir une sécurité absolue aux différents acteurs d'un chantier. Le dossier qui se construit avant le lancement d'une opération est très dense entre les obligations administratives, les études architecturales, le choix des techniques de restauration, et cela jusqu'aux moindres détails du design intérieur. Une fois ce dossier finalisé, toutes les entreprises sont réunies pour que chacune d'elles prennent connaissance de sa partition. Et ce n'est que lorsque tout est parfaitement clair pour tous les intervenants qu'un chantier peut démarrer. Le lancement d'un chantier de restauration est générateur de beaucoup d'enthousiasme pour tous.





### **Alizée Batlle Directrice travaux**

Je suis « complètement Perpignanaise » : j'y suis née le 15 mai 1993 et j'y travaille au siège d'Angelys Group. Devenir directrice de travaux n'a pas été une évidence tout de suite et cela même si mon père, Frédéric Batlle, m'a très tôt transmis ses passions du bâtiment et de l'architecture. Diplômée d'un BTS Commerce international, j'intègre le service Location de l'agence immobilière d'Angelys Group. Cette mission m'amène à me rendre sur des opérations livrées ou en cours de travaux. Ces visites vont être déterminantes car je vais me rendre compte que le fait de voir un immeuble se transformer progressivement me touche bien plus que de louer des appartements. Curieuse de tout, ambitieuse et enthousiaste, je parviens à convaincre mon père de changer de cap. Je commence par assister à plusieurs réunions de chantiers et très vite, même si le milieu du bâtiment ne m'est pas du tout familier, je décide de foncer tel un taureau dans cette aventure. Ainsi, à Montpellier, je vais au bout de deux diplômes universitaires que je mène en alternance au sein d'Angelys Group : « Chef de chantiers » puis « Encadrement de chantiers et construction durable ». Dans le Grand Est de la France, je vais assez rapidement prendre en charge le suivi de plusieurs chantiers. Aidée par les architectes et les entreprises de travaux, les résultats positifs sont au rendez-vous, les clients sont pleinement satisfaits. Aujourd'hui, je dirige un gros service Travaux qui gère chaque année de plus en plus d'opérations de restauration dans toute la France. Je dois cela à mon père alors j'en profite pour lui exprimer toute ma reconnaissance.

Au-delà du fait que je suis très sensible à l'immobilier ancien, mon métier me plaît car il me donne la possibilité de travailler en équipe avec plusieurs corps de métier ; Il me permet d'exprimer mon autorité naturelle, qualité très utile sur un chantier ; Il est extrêmement varié et riche et il exige d'assumer de lourdes responsabilités. En bref, je ne m'ennuie jamais.

Je mets mes compétences techniques au service de deux objectifs : repérer immédiatement les failles d'un chantier et trouver très rapidement les meilleures solutions pour sortir d'une impasse. Humainement, savoir manager et créer un esprit d'équipe, rester rigoureuse en toutes situations et garder intacte mon ambition de l'excellence me sont indispensables.



### **Viviane Estenne Ingénieure Écoconstruction**

Attirée par les sciences depuis toujours, c'est très naturellement que je me suis tournée vers des études d'ingénierie. Au départ, ma formation axée sur les sciences de matériaux m'a permis d'assouvir ma soif de connaissances, je suis une curieuse. Au fur et à mesure de ma formation, je me suis intéressée aux enjeux environnementaux actuels et je me suis sentie de plus en plus concernée au point de faire le choix d'en faire mon métier. Être ingénieure, oui mais au service de l'environnement. Mes différentes expériences professionnelles suivent ce fil rouge : analyses environnementales pour le Groupe SEB ; développement de matériaux éco-conçus pour le stockage de chaleur au CNRS. La mission d'ingénieure en écoconstruction proposée par la Maison Angelys est un nouveau challenge pour moi, raison pour laquelle j'ai postulé sans hésiter. Le domaine de la construction est un milieu complexe et passionnant, j'apprends tous les jours, je suis ravie.







# NOS DÉTAILS

## FAÇADES



Bordeaux - 13 rue Saint Siméon



Bordeaux - 4 - 14 Cours de la Martinique



Nîmes - 1 rue Fresque



Narbonne - 40 rue Marcero

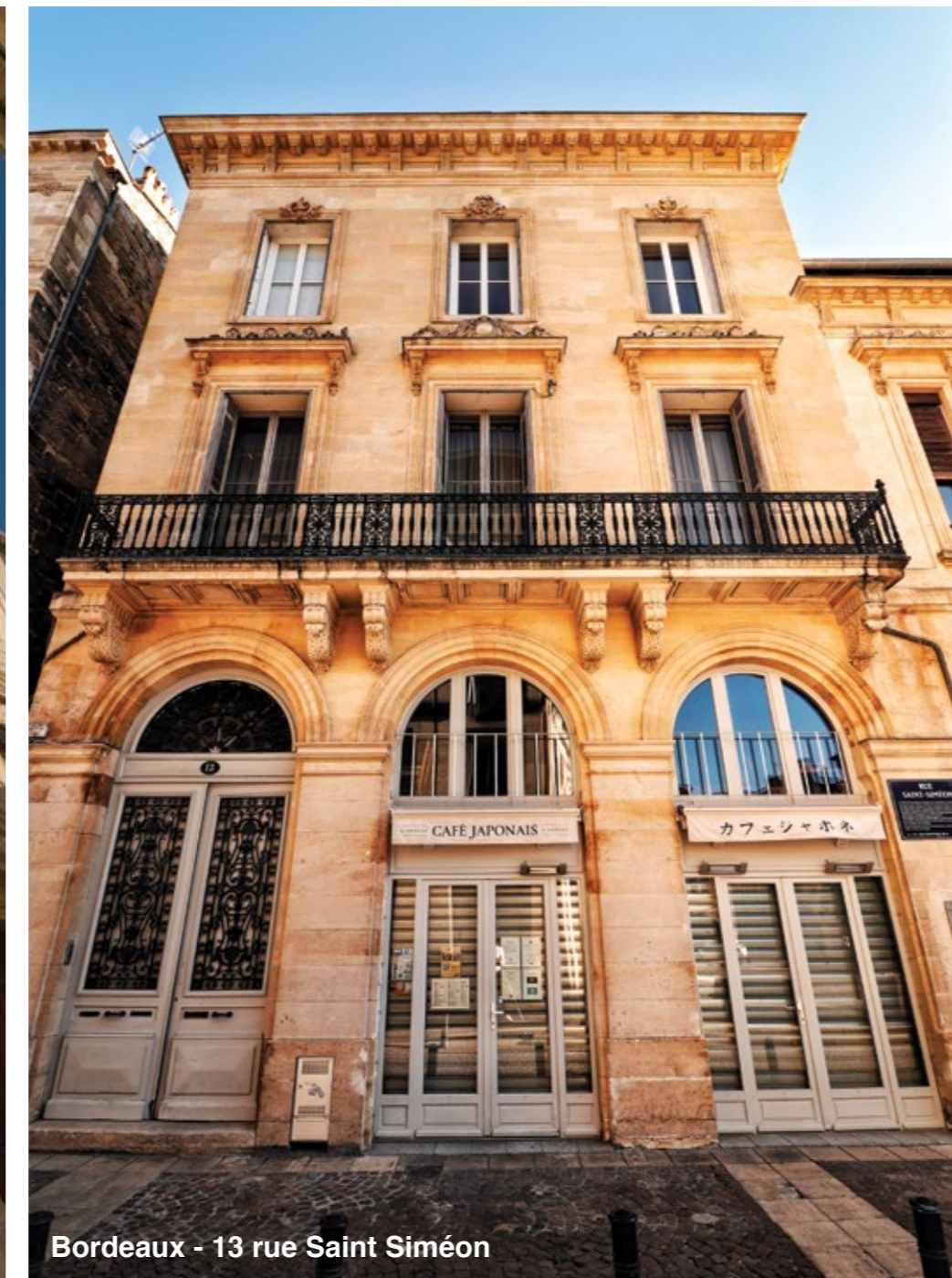


Bordeaux - 6 place Duburg





Narbonne - 40 rue Marcero



Bordeaux - 13 rue Saint Siméon

# SALLES DE BAIN ET CUISINES



Toulouse - 28 rue Nicolas Bachelier



Avignon - 25 rue Chapeau Rouge



Bordeaux - 13 rue Saint Siméon



Albi - 24 rue de la République





Toulouse - 28 rue Nicolas Bachelier

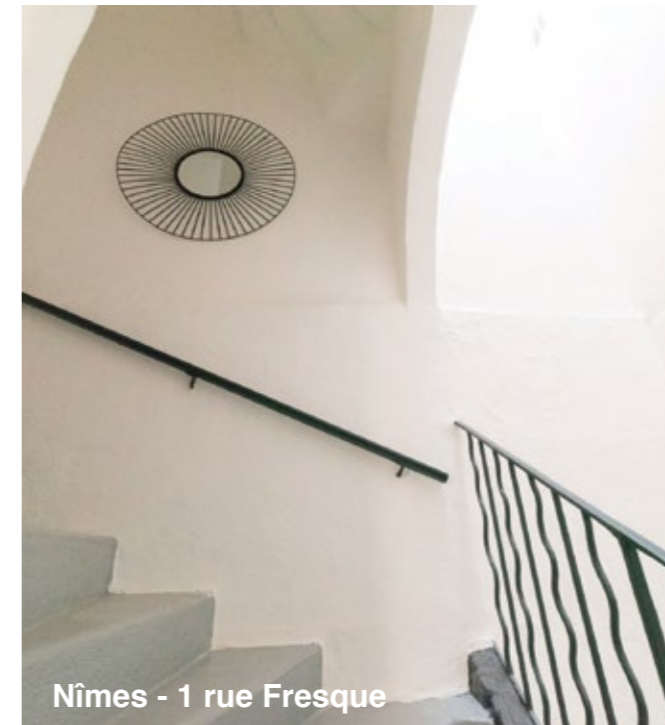


Port-Vendres - 5 rue Camille Pelletan

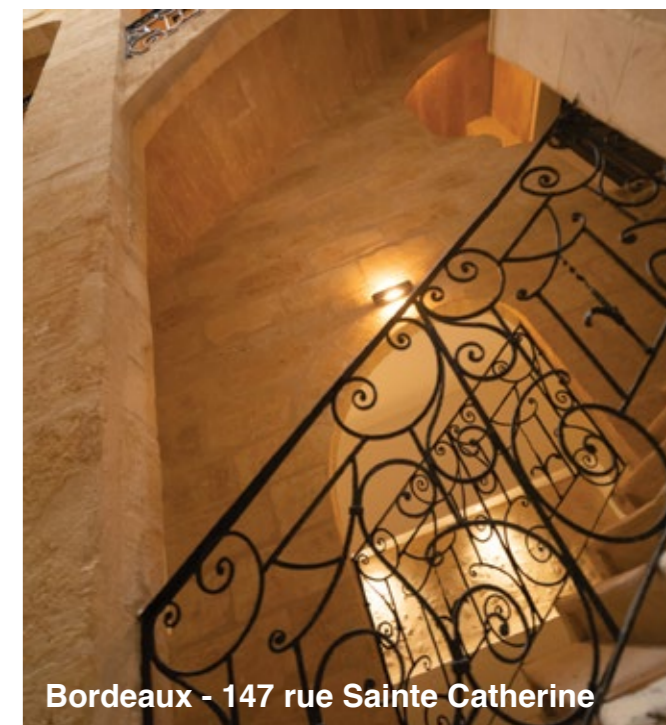
# PARTIES COMMUNES



Bordeaux - 6 Place Duburg



Nîmes - 1 rue Fresque



Bordeaux - 147 rue Sainte Catherine

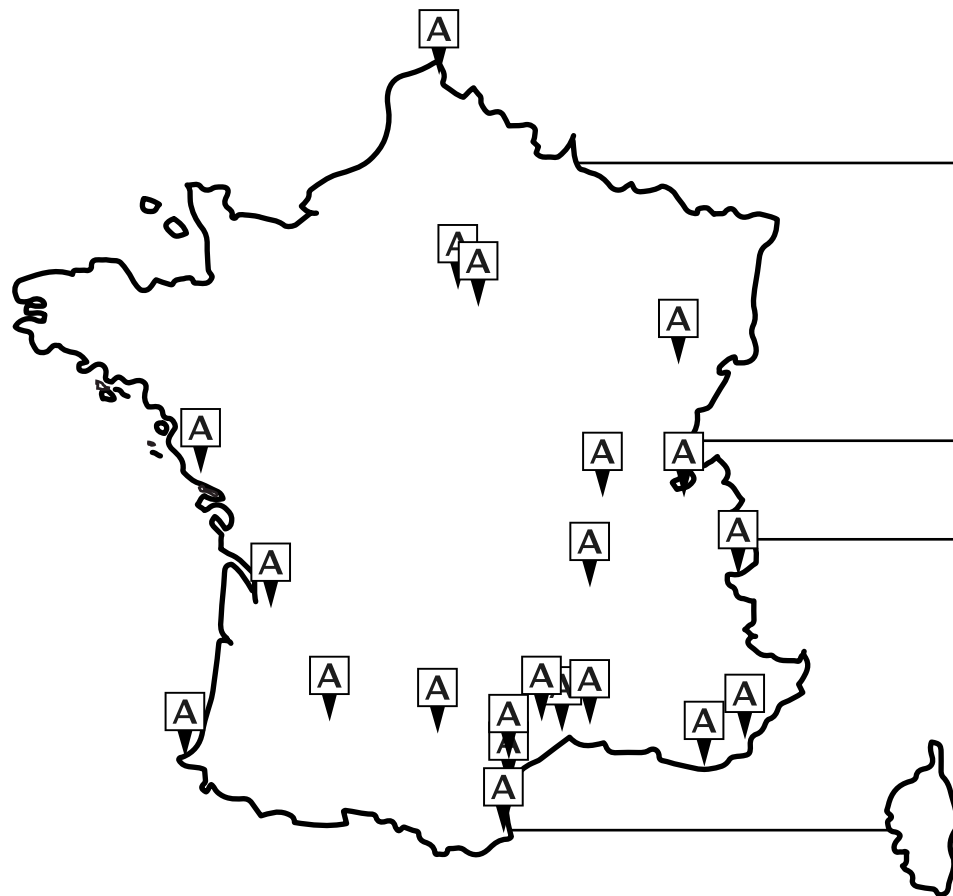


Narbonne - 40 rue Marcero



Narbonne - 40 rue Marcero





### NOTRE PACK CONFIANCE

*(Des garanties offertes par Angelys Group)*

- Prix fixes et forfaitaires
- La garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)
- Garantie biennale, décennale, et dommage ouvrage
- Garantie fiscale et juridique
- Garantie de 1ère mise en location (carence locative)

### NOTRE PACK ASSURANCE *(En option)*

- La location
- La gestion locative
- Loyers impayés, dégradation
- Vacance locative

*(Toutes ces prestations sont assurées par l'agence immobilière d'Angelys Group, Angelys l'immobilier.)*

# ANGELYS GROUP

46 RUE DE PROVENCE - 75009 PARIS

379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS - CHEMIN DE LA GLACIÈRE - 66000 PERPIGNAN

TEL +33 (0)4 68 63 67 20 - FAX +33 (0)4 68 63 67 29

INFO@ANGELYS-GROUP.COM - WWW.ANGELYS-GROUP.COM