

ANGELYS GROUP



BESANÇON

ILOT CHAMPROND

QUARTIER BATTANT

MALRAUX - MALRAUX OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER



UNE VILLE DE PATRIMOINE

Inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2008, la Citadelle de Besançon est considérée comme l'une des plus belles citadelles de France. Disposant d'un patrimoine historique et culturel vivant, le coeur de la ville est un trésor inestimable de richesses architecturales. Ville verdoyante, Besançon bénéficie également d'une position géographique idéale : un carrefour européen proche de Paris, Lyon, Francfort et la Suisse.





i INFORMATIONS

GÉOGRAPHIE, DÉMOGRAPHIE ET ÉCONOMIE

GÉOGRAPHIE

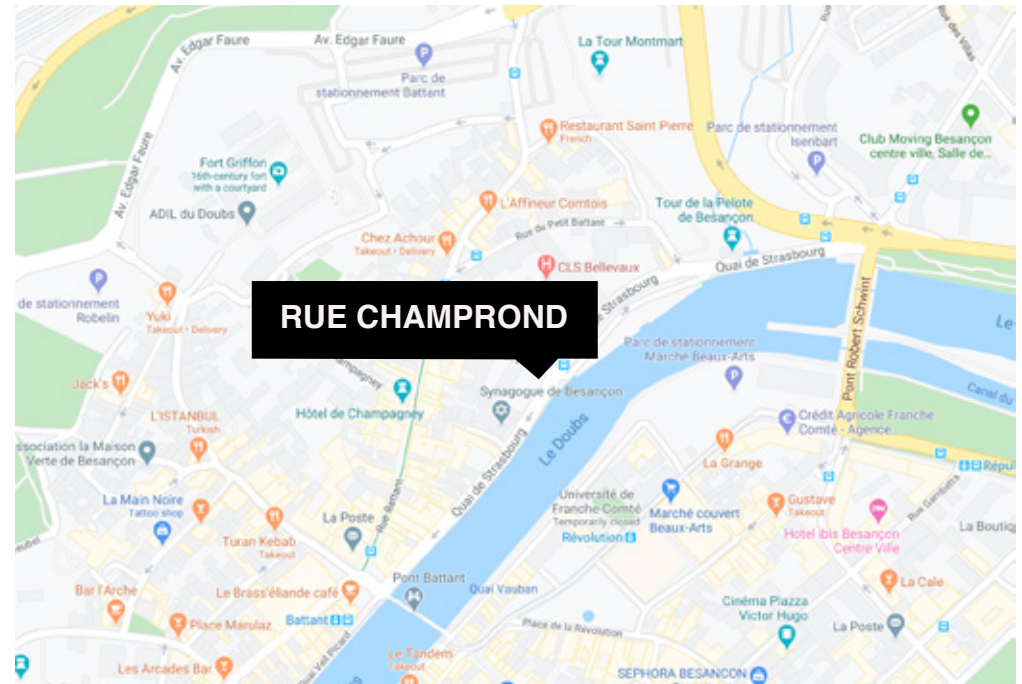
- Besançon est une commune de l'Est de la France, préfecture du département du Doubs. Située en bordure du massif du Jura à moins d'une soixantaine de kilomètres de la Suisse, elle est entourée de collines et traversée par le Doubs.
- Capitale de la région historique et culturelle de Franche-Comté. Elle est également le siège d'une des quinze provinces ecclésiastiques françaises et de l'une des deux divisions de l'Armée de terre.
- Au cœur de l'Europe occidentale sur l'axe Rhin-Rhône, Grand Besançon Métropole occupe une position privilégiée à moins de 4 heures des grandes régions industrielles européennes à forte valeur technologique.

DÉMOGRAPHIE

- 116 000 habitants
- Deuxième agglomération de la région en nombre d'habitants. Elle est au centre d'une intercommunalité, Grand Besançon Métropole, comprenant 68 communes
- 30 000 étudiants et 67 000 en région ainsi qu'environ 4 000 stagiaires du monde entier au sein du Centre de linguistique appliquée.

ÉCONOMIE

- Bassin économique de 250 000 habitants, le Grand Besançon constitue un pôle économique qui offre des compétences humaines et technologiques de la plus haute qualité
- Besançon classé N°1 des villes où l'équilibre emploi / logement est le plus favorable. Son tissu industriel résiste bien et surtout les prix immobiliers sont bien plus attractifs que dans les grandes villes
- Un vivier de 11 000 entreprises et établissements
- Plus 1 300 hectares d'espaces d'activités
- 95 000 emplois.





LOCALISATION

RUE CHAMPROND

Située au coeur du quartier Battant, faubourg ancien de Besançon, l'îlot Champrond est un espace commerçant et populaire inscrit dans une trame médiévale. Le quartier, partie intégrante du « centre-ville élargi », dispose d'un fonctionnement multipolaire. Construit dans la deuxième moitié du XVIIème, l'ancien Couvent des Petites Carmes fait aujourd'hui peau neuve.



COMMODITÉS

À PROXIMITÉ

De part sa situation centrale, l'îlot Champrond bénéficie de nombreuses commodités :

- Commerces bordant la rue Battant
- Gare de la Viotte à 700 m;
- École à 300 m
- Cinéma à 700 m
- Hôpital à 1.4 km
- Lycée à 1 km
- Lignes 31 et 32 et trois stations Vélocité à côté
- Le tramway à 200 m de l'îlot





OPÉRATION

RUE CHAMPROND

Le projet situé à l'intersection des rues Battant et Champrond consiste en la restauration de 24 lots répartis sur 4 niveaux, avec des prestations de qualité, tout en conservant la structure porteuse et les éléments architecturaux valorisant le patrimoine. Les façades, menuiseries et toitures seront réhabilitées selon les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France.

L'ancien Couvent des Petites Carmes fut construit par les religieux issus de la réforme de Sainte Thérèse et de Saint Jean de la Croix (XIV) qui s'établirent à Besançon en 1645 et firent bâtir leur couvent sur un terrain qui s'étendait de la rue Battant à la rivière. De ce couvent sortirent des religieux célèbres, au nombre desquels il faut citer le père Elisée (1726-1783) qui, remarqué par Diderot, devint prédicateur du roi à Versailles. Sous la monarchie de Juillet, les locaux abritèrent pendant quelques années un atelier d'horlogerie, l'oeuvre de Saint-Joseph, maison chrétienne d'apprentissage destinée à la jeunesse.

Après la construction de l'asile en 1864, l'école élémentaire fonctionna moyennant quelques remaniements jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle où les locaux furent transformés en bureaux pour accueillir les délégations syndicales locales. Ces syndicats déménagèrent en 2007 dans un autre quartier et l'asile devint l'école maternelle Champrond.

+ NOS ATOUTS

- Stationnements possibles
- Présence de terrasses, loggias et de caves
- Architecture d'exception datant du XVIII^{ème}
- Bâtisse composée de pierres de Chailluz



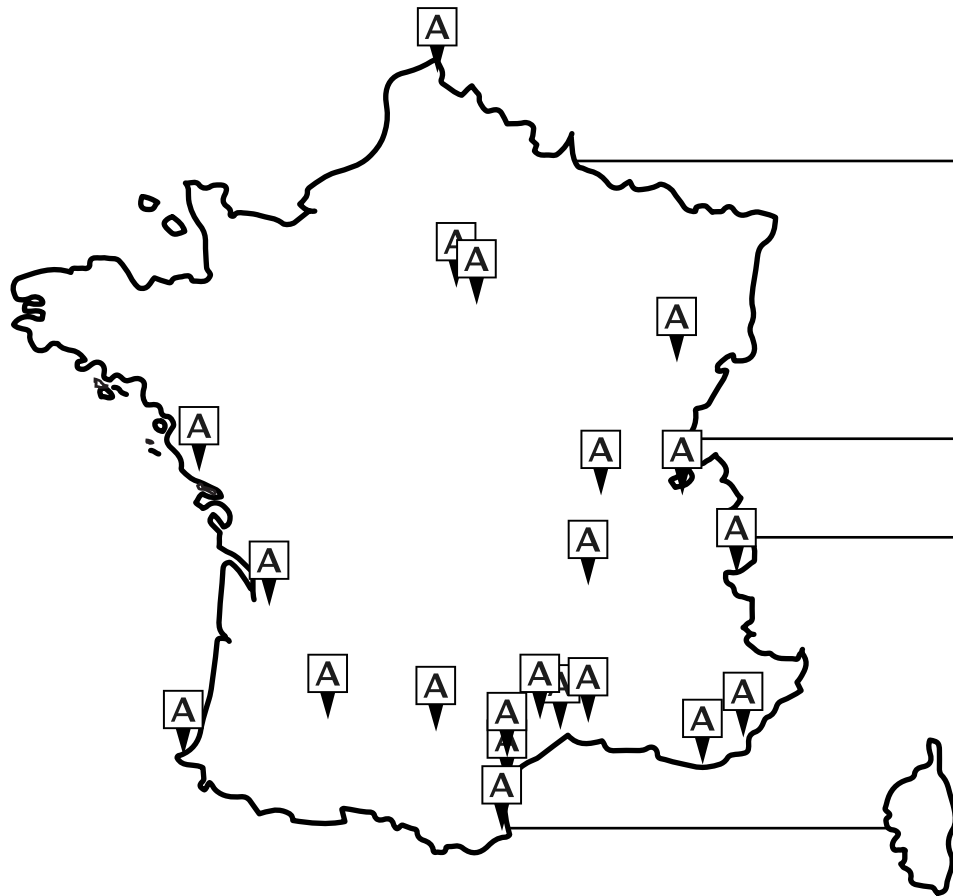
À NOTER

- Opération éligible au Malraux et Malraux optimisé au Déficit Foncier



FICHE TECHNIQUE

- **Typologie : 24 lots**
- **Niveaux : R+3**
- **Prix travaux : à partir de 188 116 € TTC**
- **Défiscalisation : Malraux et Malraux optimisé au Déficit Foncier**
- **Livraison prévisionnelle : 24 mois après la déclaration d'ouverture de chantier**



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