

LE CLOS DE THÉODORE

Derrière la porte, la beauté...



Uzès • Centre historique.

UZÈS

VILLE D'HISTOIRE

Un des derniers duchés de France
niché au cœur même de l'Occitanie •

Uzès est classée ville d'art et d'histoire. Son centre est particulièrement bien conservé, offrant aux visiteurs de superbes façades des XVIème et XVIIème siècles et de nombreux hôtels particuliers (pour une cité aussi modeste, près de 40 bâtiments sont inscrits ou classés au titre des Monuments historiques).

Les rues piétonnes étroites et pavées ramènent à l'époque médiévale, Renaissance et jusqu'au XVIIIème siècle.

Sa place aux Herbes, ombragée de platanes, entourée de maisons à arcades, et au milieu de laquelle trône une grande fontaine en fonte ouvragée du milieu du XIXème siècle, est le lieu d'un marché hebdomadaire du samedi très apprécié, où se mêlent les parfums des herbes aromatiques de Provence et du Languedoc.

Sur la place Albert-Ier, ancienne place du marché au Blé au centre de laquelle se dresse une gracieuse fontaine figurant une monumentale femme à l'antique en fonte de fer, se situe la chapelle des Capucins construite en 1635 sur l'emplacement d'un temple romain dédié à Auguste. Cette chapelle accueille les sépultures des ducs d'Uzès jusqu'en 1789 et est actuellement le siège de l'office de tourisme.

Uzès est qualifiée de « premier duché de France ».



Derrière la porte, la beauté...

LE CHARMÉ DE LA BÂTISSE

Un bâtiment du XVII^{ème} siècle,
aux murs empreints d'histoire.

L'ÂME DE LA PIERRE

Durabilité des matériaux d'antan

L'immeuble présente certains éléments remarquables en façade (pierre de taille, corniches, voûtes, modénatures, garde-corps) qui seront conservés et renouvelés.

Respect des choix architecturaux séculaires

À l'intérieur, les éléments patrimoniaux les mieux conservés (escaliers, moulures, plafonds en ogive, parquets, carreaux de ciment, tommettes, barres au sol, cheminées, vitraux, portes intérieures...) seront renouvelés dans la mesure du possible.

Dès l'entrée franchie, laissez-vous accueillir par cet imposant édifice du XVII^{ème} et découvrez avec émerveillement la pierre de taille savamment magnifiée qui parent ces murs.

Face à l'entrée, passez l'alcôve et profitez de la sérénité d'un jardin caché, un petit bijou offert à l'ensemble des heureux occupants de ce lieu où le temps a semblé vouloir faire une pause.

• PRESTATIONS SOIGNÉES



- Un escalier datant du XVII^{ème}, en pierres de taille et ferronneries d'époque

La restauration complète du Clos de Théodore permet l'aménagement d'un ensemble immobilier de 14 logements situé au 8 rue de l'Évêché à Uzès. Le tout sur 3 niveaux (RDC - R+1 et R+2)

L'ensemble des travaux s'articulera autour des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et permettra à ce magnifique édifice d'entrer dans le XXI^{ème} siècle, parés de toutes les commodités et facilités dont sont dotés les ouvrages modernes.

• ÉLÉGANCE & SUBTILITÉ MODERNE

L'ensemble du bâtiment sera réhabilité selon les normes en vigueur ainsi les habitants du Clos de Théodore jouiront d'un accès sécurisé à leur logement (Vigik et vidéophone).

L'agencement intérieur des appartements prévoit, selon les dispositions prévues aux plans, l'aménagement des placards ; des cuisines (semi-équipées avec plaque de cuisson + hotte aspirante, et crédence en panneau de pierre) et des salles de bains (meubles sous-vasque, miroirs, et paroi fixe vitrée).

L'ensemble des murs et plafonds qui feront l'objet d'un revêtement peint seront traités par des peintures lisses.



- Des éléments architecturaux anciens entièrement restaurés et magnifiés.



L'AVANTAGE FISCAL

Se constituer un patrimoine immobilier et bénéficier d'économie d'impôts

UNE SITUATION IDÉALE



Uzès, Centre.

• Loi Malraux

C'est une loi de défiscalisation qui permet de faciliter la restauration immobilière par le biais d'avantages fiscaux attribués aux investisseurs. L'objectif est de protéger le Patrimoine architectural français notamment dans les centres-villes et leurs quartiers historiques. Aujourd'hui, la loi Malraux 2022 permet de réduire ses impôts sur une durée de 4 années.

Les principaux bénéficiaires de ce dispositif fiscal :

Un placement immobilier sûr et pérenne / Une réduction d'impôts de 120 000 € maximum, possible sur 1 à 4 ans / L'investissement en centre-ville, dans des logements anciens avec de la vieille pierre.

Les conditions à respecter pour bénéficier de ces avantages :

- Restaurer l'intégralité de l'immeuble et le louer.
- Mettre en location nue à titre de résidence principale dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux et sur une durée d'au moins 9 ans.
- Étaler la réduction d'impôt générée par le paiement des travaux sur une période de 4 années d'imposition maximum. De plus, elle doit se faire dans les 3 ans qui suivent la date de délivrance du permis de construire.
- Respecter un montant de dépenses maximum de 400 000 €.
- Faire suivre les travaux par l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).
- Le projet de restauration doit être déclaré d'utilité publique s'il ne fait pas parti d'un site Patrimonial Remarquable approuvé.

La réduction d'impôt sur le montant des travaux sera :

- o De 22% pour un bien situé dans un site Patrimonial Remarquable avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou un projet de restauration d'un bien déclaré d'utilité publique.
- o De 30% pour un bien situé dans un site Patrimonial Remarquable avec PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) approuvé ou dans un QAD (Quartier Ancien Dégradé) ou quartiers conventionnés NPNRU (cas du Clos de Théodore).

- Proximité immédiate du centre-ville (2' à pied) :
Rue piétonne et place du marché, commerces de proximité,
- Services administratifs et de santé, écoles.
- Grande zone de stationnement face à la bâtisse (Parking de la cathédrale Théodorit)
- Bâtisse située sur l'axe sortant de la ville.
(15' de l'autoroute A9, 30' de l'Aéroport de Nîmes Garons, 1 heure des plages).

• Déficit Foncier

Investir en Déficit foncier vous donne droit à la déduction du montant des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur vos revenus fonciers positifs sans plafond et sans limitation dans le temps (jusqu'à 100% du coût des travaux).

- Le déficit foncier est imputé sur vos autres revenus dans la limite de 10 700 €/an.
- Le report du déficit foncier est possible sur 10 ans sur les résultats fonciers positifs à venir.

Les conditions d'application du Déficit Foncier :

- Acheter un bien immobilier ancien nécessitant des travaux d'amélioration ou d'entretien et de réparation et engager des travaux de rénovation sur ce bien.
- Louer le bien non meublé durant 3 ans minimum après l'imputation du dernier déficit foncier.
- Imputer jusqu'à de 10 700 €/an de déficit foncier sur vos revenus globaux.
- Reporter l'excédent de déficit foncier et les intérêts d'emprunt sur vos revenus fonciers positifs sur maximum 10 ans.

Le suivi juridique et fiscal sera assuré par le Cabinet Rivière Associés.



• MAJESTUEUX



• DURABLE



• INTIMPOREL

• PÉRENNE

