



mip

Mon Investissement Pierre

LA DEMEURE SAINT JULIEN

UZÈS, VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

LE GARD



Voici un territoire plein de pittoresque, de soleil et de joie de vivre à visiter. C'est le Sud, la garrigue et les cigales, la Camargue avec ses flamants, ses chevaux, ses taureaux et ses ferias, mais aussi la montagne. Le Gard culmine au mont Aigoual (1 567 m) et se divise en quatre zones géologiques et paysagères : les Cévennes au nord-ouest, les Garrigues au centre, les Costières au sud-est, et le bas-pays de la plaine rhodanienne, la plaine littorale et la Petite Camargue. C'est un pays à 40 % boisé, 17 % de landes ou garrigues et près de 30 % de surfaces agri-

coles. La viticulture domine le paysage agricole. Très touristique compte tenu de la présence de sites emblématiques à visiter dont le pont du Gard, ce terroir offre 250 jours de soleil par an, 23 km de littoral, 465 monuments classés et 3 000 km de sentiers. Mais encore ? Port-Camargue : 1er port de plaisance d'Europe, le Cirque de Navacelles, les gorges du Gardon, la Camargue, Nîmes, Uzès et Beaucaire, trois Villes d'art et d'histoire.

Capitale gardoise, Nîmes est un joyau avec ses monuments romains, des édifices splendides des XVIIe et XVIIIe et

tout à la fois des sites contemporains de grandes signatures, musée Carré d'Art de Sir Norman Foster, immeuble Nemausus (Jean Nouvel), sculptures de Martial Raysse, abribus Philippe Starck, interventions de Jean-Michel Wilmotte... Uzès, ancien duché de France, séduit avec ses ruelles pavées, ses placettes, fontaines, hôtels particuliers Renaissance et monuments, mais aussi ses marchés et petits commerces. A Beaucaire, on apprécie le château et les quais animés le long du Rhône.



UZÈS



Entre mer et Cévennes, Uzès séduit de nombreux touristes. Le charme de ses ruelles médiévales, la découverte de l'Uzège, son arrière-pays pittoresque... Durement éprouvée par les guerres de Religion, la cathédrale d'Uzès accueille aujourd'hui des concerts de musique classique. Un passé mélomane que l'on sait faire revivre ici, grâce au

festival de musique ancienne des Nuits musicales d'Uzès, qui se place comme l'un des plus vieux rendez-vous musical du département. Des traditions culturelles languedociennes et provençales que l'on vous invite à découvrir aussi au travers du terroir, de ses produits d'exception et de ses richesses naturelles.



LE PROJET DE RESTAURATION

Le Pavillon Saint-Julien est un projet doté d'une vision respectueuse de son contexte. Il vise à aménager des espaces atypiques dans le respect et l'intégrité du charme de l'ancien, en privilégiant la conservation des ornements remarquables. En optimisant l'apport naturel en luminosité et les volumes en présence, le projet offre 5 logements allant du T2 au T3, dont un triplex.

En outre, la restauration des élévations (enduit à la chaux, brossage manuel...) honore les techniques traditionnelles et dénote de cette volonté de faire s'entremêler le présent et le passé. Telle l'alternance de la pierre et de l'enduit en façade, le projet s'intègre parfaitement dans son environnement urbain, dans un savant enchevêtrement d'héritage architectural et de contemporanéité.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

La bâtisse à rénover s'insère dans une continuité urbaine des immeubles historiques du centre ancien, au cœur d'une ville d'art et d'histoire telle que Uzès et de son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

A travers ce projet de réhabilitation, Sozo Architecture met en valeur l'essence d'un patrimoine architectural existant combiné à la sobriété de la modernité. L'enjeu : accompagner la pérennité des lieux tout en respectant le patrimoine remarquable et en y intégrant une touche contemporaine pour répondre à un cadre de vie fonctionnel et qualitatif.

SOZO Architecture
Thibaut Amat





Loi Malraux

Le dispositif Malraux 2021 donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable à hauteur de 30% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) approuvé.

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt en loi Malraux 2021 est plafonné à 400 000 € pour une période de 4 années consécutives.

La Loi Malraux s'adresse aux contribuables français investissant dans la rénovation d'immeubles à caractère historique ou esthétique, destinés à la location. Contrôlés et suivis par un Architecte des Bâtiments de France (ABF), les travaux doivent prendre en charge la restauration de l'intégralité de l'immeuble.

Déficit foncier

Le déficit foncier consiste pour le contribuable, à déduire ses charges liées à la rénovation d'un bien immobilier de ses autres revenus immobiliers.

Ainsi, le bailleur peut déduire tous les frais des travaux de rénovation (tous travaux qui ont été entrepris dans le but d'apporter un certain confort au bien et à le conserver en bon état).

Tous ces frais peuvent être déduits du montant des revenus fonciers, mais, seulement dans la limite de 10 700 euros par an. Au-delà, la part excédentaire est reportable sur les dix années suivantes.



VOITURE

Accès rapide A7 direction Lyon
 Uzès -> Montpellier 1h:00
 Uzès -> Marseille 1h:50

AVION

Aéroport de Nîmes Alès Camargue Cévennes (27km)
 Aéroport d'Avignon (38km)

TRAIN

Gare de Nîmes Pont du Gard
 Gare de Nîmes Centre
 Gare d'Avignon
 Gare d'Alès

Point d'intérêt alentours

Le Pont du Gard
 Les Cévennes
 La Camargue
 La Lozère

