



PARC DU RAVELIN SAINT ANTOINE

- CARCASSONNE -

Investissement locatif éligible au dispositif Malraux" et " Accession à la propriété"

CARCASSONE

Ville d'histoire





Légende de Dame Carcas

L'occupation sarrasine a inspiré aux auteurs du Moyen- Âge une de nos plus célèbres légendes. Charlemagne en est bien sûr le héros !

L'empereur fait le siège de Carcassonne. Le roi sarrasin, BALLAK est tué et c'est alors que son épouse "Dame Carcass" décide d'intervenir.

Le siège dure depuis déjà 5 ans et la famine a eu raison des derniers défenseurs. Seule, derrière les remparts, Dame Carcass veille ; elle dispose des mannequins de paille ; elle décoche des carrelats d'arbalète à l'armée assiégeante pour faire croire à des défenseurs encore nombreux.

Dans la ville, il ne reste plus qu'un petit cochon et une mesure de blé pour nourrir la population. Alors, Dame Carcass gava son cochon avec le reste de blé et le jette par-dessus le rempart. Le cochon éclate en touchant le sol et de son ventre déchiré s'échappe un flot de bon grain.

Charlemagne fit aussitôt lever un siège inutile : on avait tellement de blé à Carcassonne qu'on en nourrissait les porcs !

Avant que la grande armée disparaisse, Dame Carcass rappela Charlemagne pour faire la paix.

Elle fit sonner les trompettes " Carcass sonne ".

Depuis le néolithique, Carcassonne respire !

Site ibère, province romaine, terre tour à tour wisigothe ou franque, conquête sarrasine, bastion cathare avant de devenir forteresse royale... Pourquoi un tel intérêt pour cette ville vous demandez vous ?

Une tradition gastronomique et viticole riche ? Pas seulement

Un climat ensoleillé toute l'année ? Certainement

Une situation géographique idéale, aux prémices des comforts pyrénéens, à mi-chemin ente Toulouse et la Méditerranée ? Sans nul doute !

Aujourd'hui plus que jamais, Carcassonne vit !

Riche de ces 2 sites classés au patrimoine mondial de l'Unesco, la Cité et le Canal du Midi, la ville est dans le top 5 des lieux historiques les plus visités en France. Tout comme le Mont St Michel et la cathédrale de Notre Dame de Paris, c'est à Eugène VIOLLET LE DUC que la Cité et la Bastide doivent leur première restauration.

Amoureux de l'histoire, les touristes sont de plus en plus nombreux à venir arpenter les rues de la Cité comme de la Bastide Saint Louis. Amoureux d'une douceur de vivre, les familles choisissent Carcassonne aussi pour s'y installer. Et cette tendance s'accélère avec le vent de modernité qui souffle sur la ville : une équipe municipale dynamique s'est donnée pour mission de réhabiliter la Bastide Saint Louis (transformation de la place Carnot, réaménagement des espaces verts, rénovation des façades ...) et d'accroître l'attractivité de la ville (pole étudiant, avantages pour les commerces de proximité, pole aqualudique, centre omnisport...).

Qu'il fait bon vivre à Carcassonne !



- A 40 minutes de Narbonne en voiture
- A 45 minutes de la Méditerranée en voiture
- A 1h15 de Toulouse en voiture
- A 3 heures de Bordeaux en train
- A 4 heures de Lyon en train





Environnement du programme

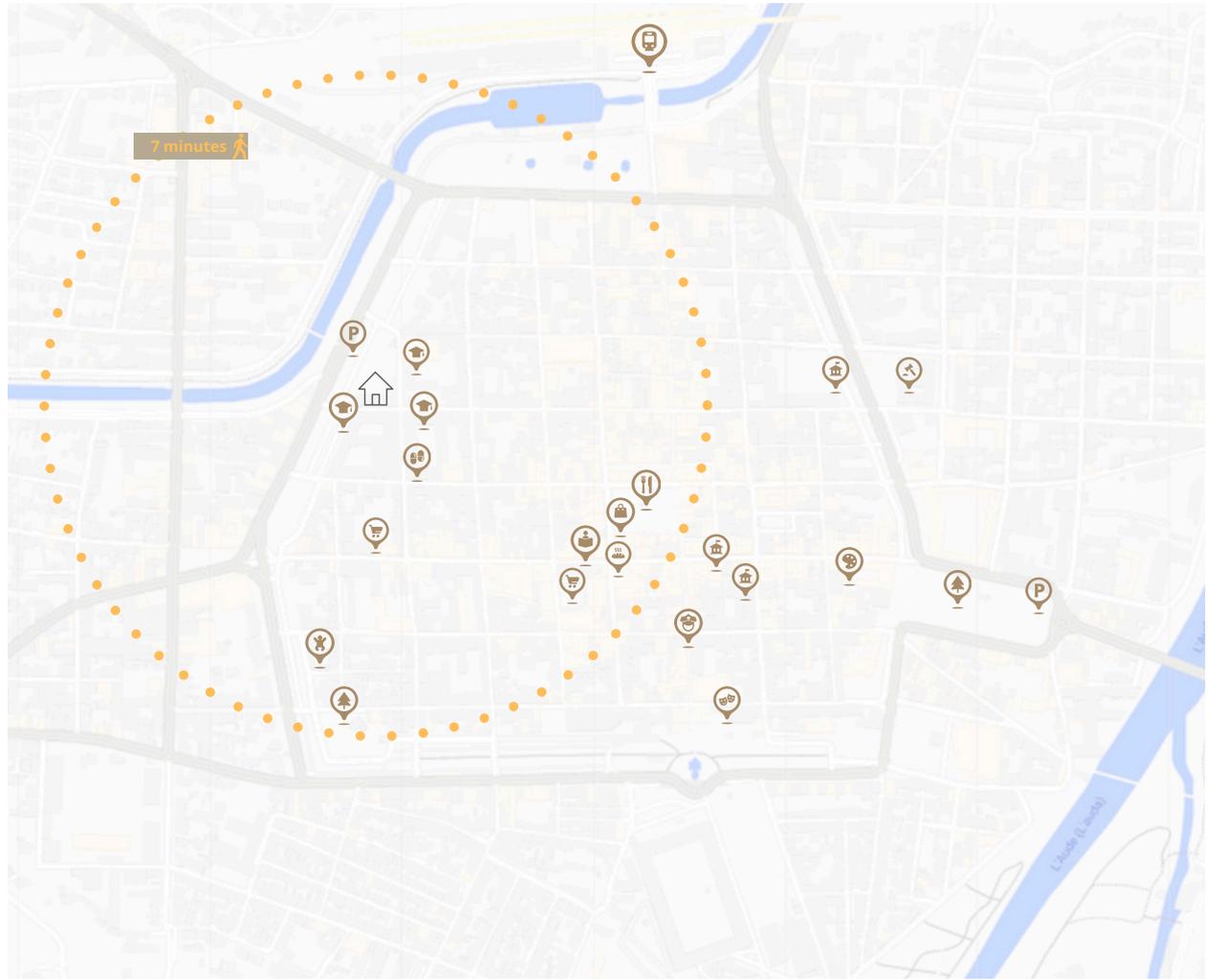
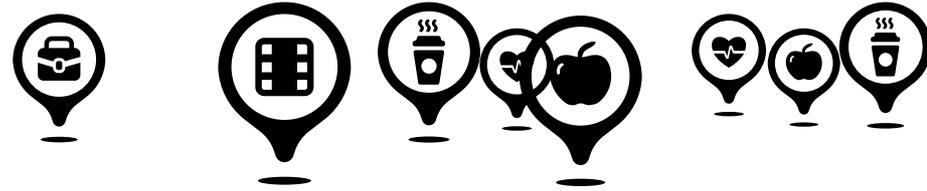
A l'opposé de la cité médiévale, la Bastide St Louis est aérée, colorée et vivante ! Située sur la rive gauche de l'Aude, la Bastide fut construite sous le règne de Saint Louis dès 1247.

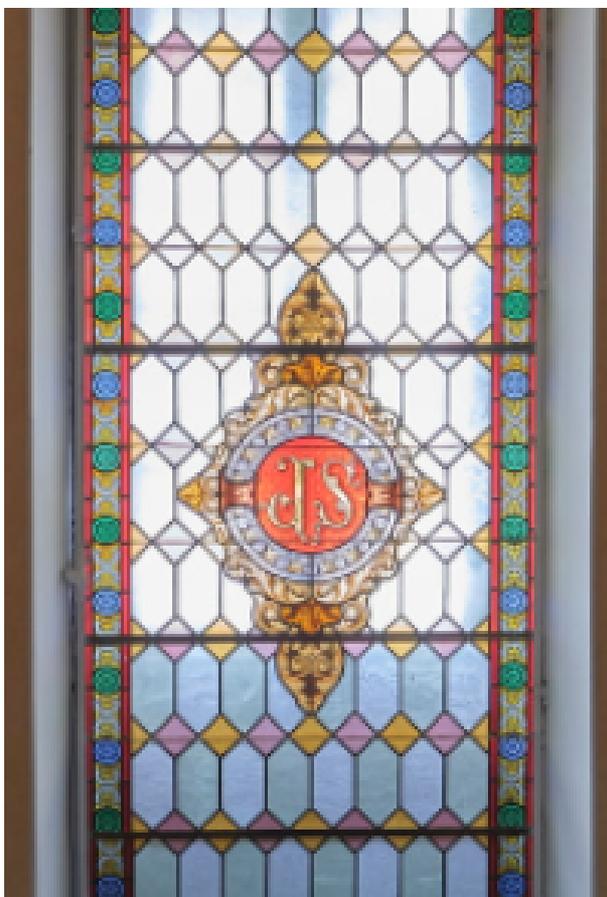
Appelé aussi « Ville Basse », ce nouveau bourg est créé pour remplacer celui existant sur les contreforts de la Cité. Ville haute et ville basse sont reliées par le fameux Pont Vieux au début du XIVème siècle.

L'originalité de la bastide, c'est sa composition ! Ordonnée en îlots soit 73 carrons de 79mètres de côté centrés sur la place Carnot, avec des espaces de parcs et jardins, de places, de cours intérieures avec parfois un bassin et ces rues labyrinthiques, elle présente un caractère architectural marqué d'une ville du Sud.

En cœur d'îlots nombreux sont les hôtels des riches marchands drapiers de la Renaissance, activité qui s'est affirmée à partir du Moyen Age pour décliner au XIXème siècle. La Bastide inscrite comme secteur sauvegardé en 1997 présente une richesse architecturale remarquable, tant au niveau des hôtels particuliers que des édifices religieux.

Se détendre sur une des nombreuses terrasses de la toute nouvelle place Carnot, flanée dans les halles Prospère Mérimée, profitée des rives de l'Aude et du Canal du midi en quelques minutes à pied... que demander de plus !





NOMBRE D'APPARTEMENTS

20

NOMBRE D'ÉTAGE

R+2

PART DE TRAVAUX

90%

TYPLOGIE

T1, T2, T3 et T4

Un cadeau de mariage !

Voilà en effet ce qu'a reçu Auguste SATGE de son père à l'occasion de son mariage : un hôtel particulier. Et quel Hôtel particulier ! Le plus grand de la Bastide St Louis.

Ses initiales AS sont présentes sur le vitrail du grand escalier d'honneur de l'aile Est qui lui était réservée, l'aile l'Ouest étant destinée à sa sœur.

Construit vers 1880 sur le site de l'entrepôt familial de peau et de laine importées d'Argentine (où la famille SATGE possédait une hacienda), cette demeure a été le lieu de vie exceptionnel d'Auguste SATGE et de ses descendants : au-delà de l'architecture et de la décoration remarquable, le parc classé de 1 500m² (le plus grand espace vert privé de la Bastide) et son bassin ont toujours concédé une vie douce et privilégiée à ses occupants.

A l'emplacement du jardin se trouvait à l'origine un ravelin (avancée dans les fortifications qui entouraient la ville pour défendre le bastion nord). Le couvent St Antoine tout proche rebaptisé par la suite Couvent de la Mercy et aujourd'hui collège de Varsovie lui a donné son nom : le Ravelin St Antoine.

Poussez les portes du porche, et laissez vous séduire...









PROJETCION D'UN APPART



Plan type

Le projet de restauration

- Ravalement de l'ensemble des façades,
 - Remplacement des menuiseries extérieures en bois par des modèles double vitrage conforme aux fenêtres originelles,
 - Aménagement et décoration des parties communes par un architecte, création de deux escaliers,
 - Appartements restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries, réseaux,
 - Restauration des éléments patrimoniaux,
 - Réfection des planchers existants ou remplacement par des parquets neufs,
 - Aménagement des cuisines : meubles hauts et bas, plan de travail en, plaques induction et hottes),
 - Aménagement des salles de bain : intégration de meubles vasques, placards bas, miroir avec luminaires décoratif, sèche-serviettes,
 - Installation de suspension ventilateur dans les pièces de vie,
 - Aménagement du parc et restauration du bassin historique,
 - Dispositif de sécurisation des accès,
 - Création d'un local à vélo.
-

LA LOI MALRAUX EN UN COUP D'OEIL

Quoi ?

Un bien immobilier rénové avec des **prestations "haut de gamme"**



Situé dans **un site patrimonial remarquable** (secteur protégé)

Comment ?

En investissant dans le cadre de la loi VIR*
garantie du bien acheté ; des travaux réalisés et de parfait achèvement



En réalisant une mise en location pendant 9 ans **sans plafond de loyer**

Pourquoi ?

Bénéficier d'une **forte réduction d'impôt** portant sur 30% du montant des travaux



Se constituer un **patrimoine premium** tout en profitant de **revenus complémentaires**

Présentation des garanties

1- Garantie financière d'achèvement des travaux

2- Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

3- Garantie des prix forfaitaires, fermes et définitifs

4- Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats

Présentation des garanties

présentation de l'offre aide à la location

Anne Citya



INVESTIR AU PARC DU RAVELIN SAINT ANTOINE C'EST :

- 
- *Se constituer un patrimoine pérenne tout en bénéficiant d'avantages fiscaux importants*
 - *Investir dans une valeur refuge et résiliente*
 - *Investir dans une ville en plein renouveau*
 - *Investir dans un bien de prestige*



"Depuis plusieurs années le groupe ESR PROM-S œuvre dans le but de valoriser le patrimoine foncier et bâti, en s'appuyant sur une expertise de proximité (à changer je pense, nous sommes bien loin de genas) et de qualité. Nous avons pris une nouvelle fois cet engagement en créant X.

X a, à cœur d'une part, de souligner la richesse et le savoir faire des différents acteurs du patrimoine en réhabilitant des immeubles remarquables. Mais aussi contribuer au développement durable en rendant l'ancien plus performant thermiquement et confortable grâce aux nouveaux moyens de construire, tout en réduisant l'empreinte carbone et

Tous nos collaborateurs contribuent aujourd'hui à votre avenir"

Eric ELKELETIAN