

UZÈS - FRANCE
VILLE D'ARTS ET D'HISTOIRE



LE 26, BOULEVARD GAMBETTA

LOI MALRAUX - DÉFICIT FONCIER





SOMMAIRE

La région	p.4
Uzès	p.7
Les incontournables	p.10
Le château Ducal, le Duché d'Uzès	p.12
Pont du Gard : 2000 ans d'histoire à découvrir	p.15
Les Concluses de Lussan	p.16
L'emplacement	p.18
Le projet	p.19
La loi Malraux	p.21
Le mot de l'architecte	p.23
Contact	p.24

LA RÉGION

OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE

La région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée est la deuxième plus vaste de France métropolitaine. Elle occupe une superficie de 72 724 km² ce qui correspond à 13,2 % des territoires métropolitains. Sa taille fait d'elle une région plus vaste que l'Irlande et que 12 autres pays de l'Union Européenne.

La variété des paysages n'a d'égal que la diversité culturelle que cette région a à offrir. Que vous soyez mordus d'histoire, amateur de randonnée, photographe amateur, explorateur du dimanche, vous trouverez forcément votre bonheur en région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.





UZÈS

ET SON HISTOIRE

À partir du Vème siècle, Uzès connaît une forte expansion et, jusqu'au début du XIXème, abrite un puissant évêché (qui comptera jusqu'à près de 200 paroisses).

Ville fortement protestante, la cité prit parti pour la Réforme de France et fut très éprouvée par les guerres de religion. De nombreuses églises et temples furent détruits.

Au XVIè siècle, le comte de Crussols accède au titre de duc et en 1632, Uzès devint le 1er duché de France. Symbole de la ville, le château (toujours habité par la famille de Crussols) allie harmonieusement l'architecture et les ornements de différents courants de l'histoire de France : caves millénaires, tour féodale (tour de Bermonde, du Roi et de l'Evêché), remparts, façade renaissance où se mêlent éléments ioniques, doriques et corinthiens, façade du XVIIIè.

UZÈS

AUJOURD'HUI

Uzès se trouve à environ 24 km au nord de Nîmes. Elle abrite 40 bâtiments historiques qui ont fait d'elle une ville d'art et d'histoire. Lors d'une balade, les visiteurs pourront admirer la beauté architecturale des châteaux d'Uzès, de la cathédrale Saint-Théodorit ou encore de l'Hôtel de Ville.

À une dizaine de kilomètres un peu plus au sud se trouve la commune de Vers-Pont-du-Gard, où se trouve le célèbre Pont du Gard. Son ancienneté, son architecture d'exception lui ont valu une place sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.



LES INCONTOURNABLES À FAIRE À UZÈS

LA CATHÉDRALE SAINT-THÉODORIT ET TOUR FENESTRELLE

La cathédrale Saint-Théodorit date de la fin du XI^e siècle. Classée aux Monuments Historiques pour son clocher et sa tour Fenestrelle, elle a été jusqu'à la Révolution française le siège de l'ancien diocèse d'Uzès.

MUSÉE GEORGES BORIAS

Le musée d'Uzès est installé dans l'ancien palais épiscopal, superbe bâtiment XVII^e situé entre ville et garrigue. Créé en 1910, ensuite dirigé bénévolement pendant plus de quarante ans par Georges Borias, artiste et enseignant, le musée est désormais labellisé musée de France par le Ministère de la Culture.



DU HAUT DE LA TOUR
BERMONDE, VOUS POUR-
REZ ADMIRER UN MAGNI-
FIQUE PANORAMA SUR
L'UZÈGE

PLACE AUX HERBES

Au cœur de l'ancienne cité médiévale, les visiteurs peuvent découvrir la Place aux Herbes, ensemble composé d'arcades remontant au XIV^e siècle et complétées au siècles suivants ceinturant une large place au centre duquel se trouve une fontaine.

LA VALLÉE DE L'EURE À UZÈS

Située au pied d'Uzès, cette oasis d'ombre et de fraîcheur attire autant les habitants que les visiteurs. Véritable berceau de vie, c'est dans cette vallée que jaillissait la source qui alimentait l'aqueduc « Uzès - Nîmes » en eau en passant par le Pont du Gard.

LE CHÂTEAU DUCAL

LE DUCHÉ D'UZÈS

Le Château Ducal appelé le «Duché» est par son architecture un résumé de l'histoire de France. Le Moyen-Age, la Renaissance, le Siècle des Lumières et les Temps Modernes s'y retrouvent. Cette composition architecturale offre malgré cela une belle harmonie au regard.

Le Duché situé au cœur de la ville est une imposante construction dont les origines militaires apparaissent par son donjon, la tour Bermonde (12ème siècle), ses remparts et ses tours d'angles.





PONT DU GARD

2000 ANS D'HISTOIRE À DECOUVRIR

Le Pont du Gard est situé au coeur d'une région au riche patrimoine historique à proximité de Nîmes, Uzès et Avignon. Monument antique le plus visité de France, aqueduc classé par l'Unesco, le Pont du Gard reste l'un des grands chefs-d'oeuvre de l'humanité. Merveille de l'Antiquité, prouesse technique, c'est aussi un site magique, redevenu sauvage depuis son réaménagement.

Le Pont du Gard est la pièce maîtresse d'un aqueduc conçu pour fournir l'eau courante à la ville de Nemausus (Nîmes). Ses dimensions extraordinaires - 50 mètres de haut sur 490 mètres de large (à l'origine) - et son excellent état de conservation en font l'une des reliques les plus précieuses de l'Antiquité.

LES CONCLUSES

DE LUSSAN

Les Concluses de Lussan se trouvent à 7 km du village perché de Lussan (superbe panorama depuis la château) et à une quinzaine de kilomètres au nord d'Uzès. Ce sont des gorges creusées par l'Aiguillon (qui est à sec l'été) et le Merderis.

Ces gorges sont dominées par de hautes falaises et on y trouve des marmites, des baumes, des arches sur environ 6 kilomètres. Cette zone n'est accessible qu'à pied. Le site est ouvert toute l'année mais il est préférable d'y aller en été quand l'eau n'est pas trop haute et que certaines parties sont à sec.



LE 26, BOULEVARD GAMBETTA L'IMMEUBLE

Le bâtiment est situé au cœur du centre-ville d'Uzès sur un emplacement remarquable dans la ville. Des sites historiques et touristiques tels que le Château Ducal d'Uzès et le Jardin Médiéval sont placés à côté de l'immeuble.

Sa position privilégiée offre un accès facile aux supermarchés, banques, écoles et transports. Cet immeuble est donc idéal pour ceux qui souhaitent profiter de la tranquillité de la ville, à seulement une heure des plus belles plages de France.





LE PROJET

DE RESTAURATION

L'immeuble du 26, boulevard Gambetta à Uzès se compose actuellement de 5 appartements et d'un commerce au rez-de-chaussée. Le projet prévoit la restauration du bâtiment et l'aménagement de 6 logements allant du T1 au T2 et des surfaces de 23 m² à 46,18 m².





Les communs ainsi que l'intérieur des logements seront complètement rénovés après plus d'une trentaine d'années sans interventions. Parmi les travaux planifiés, il est prévu le nettoyage par micro-gommage et l'application d'un badigeon de chaux sur les façades (sur rue et sur cour), la mise en place de gouttières demi-ronde, de menuiseries traditionnelles à noix et gueule de loup et de volets, etc.

UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE À LA LOI MALRAUX

Le dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 120.000 €.

Les conditions et avantages du dispositif :

- 30 % de réduction d'impôt sur le montant des travaux du bien.
- Un plafond de 400.000€ de travaux sur 4 années consécutives, soit 120.000€ maximum de réduction d'impôt par an.
- Pas de limite du plafonnement des niches fiscales (à titre indicatif, ce plafond est de 10.000€ en 2021).
- Les travaux doivent être réalisés dans les trois années suivantes l'obtention du permis de construire.
- Obligation de louer le bien non meublé pendant 9 ans.

M LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'immeuble se situe dans le site patrimonial remarquable de la commune, à proximité immédiate du palais ducal de la famille de Crussol dit « Duché d'Uzès » et de la fameuse place aux Herbes, qui constitue encore aujourd'hui le centre névralgique du centre ancien.

L'accès se fait sur la façade principale, qui se situe sur le côté Nord du boulevard Gambetta, offrant ainsi un fort taux d'ensoleillement et une vue dégagée sur des arbres d'alignement.

L'ensemble immobilier est constitué de deux bâtiments d'époques distinctes s'articulant de part et d'autre d'un vide central qui fut jadis une cour intérieure et qui est aujourd'hui fermée en rez-de-chaussée.

Le corps de bâtiment sur rue date vraisemblablement du XIXème siècle et s'inscrit dans une séquence urbaine cohérente composée de façades en pierre de taille percées de menuiseries à grands carreaux, elles-

mêmes flanquées de volets persiennes typiquement méridionaux. Sa façade principale, à assises réglées de pierre de taille est de style néoclassique avec encadrement de pilastre de part et d'autre.

Un élégant balcon en ferronnerie ouvragée vient habiller le premier étage alors que deux bandeaux en pierre et une corniche en rive de toit partitionnent l'ensemble. Les baies sont cernées d'encadrements en pierre à feuillures. Tout laisse à penser que le propriétaire d'origine a fait en sorte de soigner la façade principale dans le pur respect des canons de l'époque.

Le corps de bâtiment situé en fond de parcelle semble plus ancien, dans la mesure où il présente des éléments de décor typiques du XVIIIème siècle (moultures, cheminées et -ponctuellement- sols en terre cuite). Les deux corps de bâtiment sont réunis par un escalier droit en pierre de taille à double volée sans vide central associé à un deuxième escalier droit du XIXème siècle.

Maxime Oliveira
Architecte HMONP

LES GARANTIES

Conserto s'engage pour la réussite de votre projet. Découvrez l'ensemble de nos garanties afin d'investir en toute sérénité.

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT : 1 AN

L'année suivant la réception, la garantie de parfait achèvement engage Conserto à reprendre toutes les réserves mentionnées sur le procès-verbal de réception.

GARANTIE BIENNALE : 2 ANS

La garantie biennale couvre, durant les deux années suivant la livraison, les équipements du bien dissociables de l'ouvrage lui-même.

GARANTIE DÉCENNALE : 10 ANS

La garantie décennale couvre, pendant 10 ans suivant la livraison du logement, les dommages importants qui peuvent affecter l'ouvrage.

PACK SÉRÉNITÉ – UNE EXCLUSIVITÉ CONCERTO

- Garantie financière d'achèvement des travaux (VIR uniquement)
- Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
- Garantie de respect du délai d'exécution des travaux
- Garantie et accompagnement juridique et fiscale par un cabinet d'avocats



LES ASSURANCES

Elles sont souscrites dans chacun des projets pour couvrir tous les risques pendant le chantier et après la livraison.

ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

Elle permet de couvrir les travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale.

ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

Cette assurance couvre les dommages pouvant arriver en cours de chantier (glissement de terrain, incendie, inondation, tempête, ...).

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS ET VACANCES LOCATIVES (EN OPTION)

Cette garantie optionnelle permet de couvrir les loyers impayés, les frais contentieux, les dégradations immobilières causées par le locataire, les vacances locatives ou encore les frais de protection juridique.



Fondée en 2008 par Son et Lân Descolongs, la société Conserto opère en immobilier ancien restauré dans un contexte fiscal en perpétuelle évolution.

Des biens immobiliers anciens de caractère sont sélectionnés dans le but de les valoriser. Leur cachet d'origine est conservé, le confort et les avantages des logements modernes y sont apportés par des rénovations de qualité.

« Conscients et à l'écoute de l'évolution de la fiscalité et du marché de l'immobilier, nous mettons un point d'honneur à apporter des solutions d'investissement innovantes et adaptées à la demande de nos clients.

Chaque opération fait l'objet d'une étude approfondie afin d'optimiser au mieux le retour sur investissement économique et fiscal. Elles sont ainsi traitées avec tout le soin et le suivi qu'elles méritent ; Notre objectif premier étant avant tout la satisfaction de nos clients. »



LE 26, BOULEVARD GAMBETTA

VOTRE CONSEILLER



182, rue de Rivoli - 75001 PARIS
www.conserto-immobilier.fr

CONCERTO

Tél.: 01 42 33 18 85
Fax. : 01 42 66 50 71