

---

# *Limoges,*

## *coeur de ville*

*l'Echoppe Raspail*

---

## Une agglomération attractive

Limoges fait partie des marchés les plus attractifs pour l'investissement locatif en ville moyenne. Cette aire urbaine de plus de 280 000 habitants -la seconde de la région Nouvelle Aquitaine- offre une qualité de vie remarquable, un environnement naturel exceptionnel et des équipements publics de grande qualité.

Son tissu économique dont le leader est le groupe LEGRAND (matériel électrique) est consistant et a su se renouveler au cours des dernières décennies, en particulier en inscrivant la céramique, qui a fait son renom, dans le développement d'activités très innovantes.

Dotée d'un riche programme évènementiel et culturel, Limoges offre à ses habitants les avantages d'un milieu urbain dynamique et accueillant, bien desservi en transport public mais sans les nuisances des grandes métropoles. Son marché locatif est dynamique et sain, qu'il s'agisse des étudiants, des jeunes actifs ou des familles.



23 établissements  
d'enseignement  
supérieur



280 000  
habitants



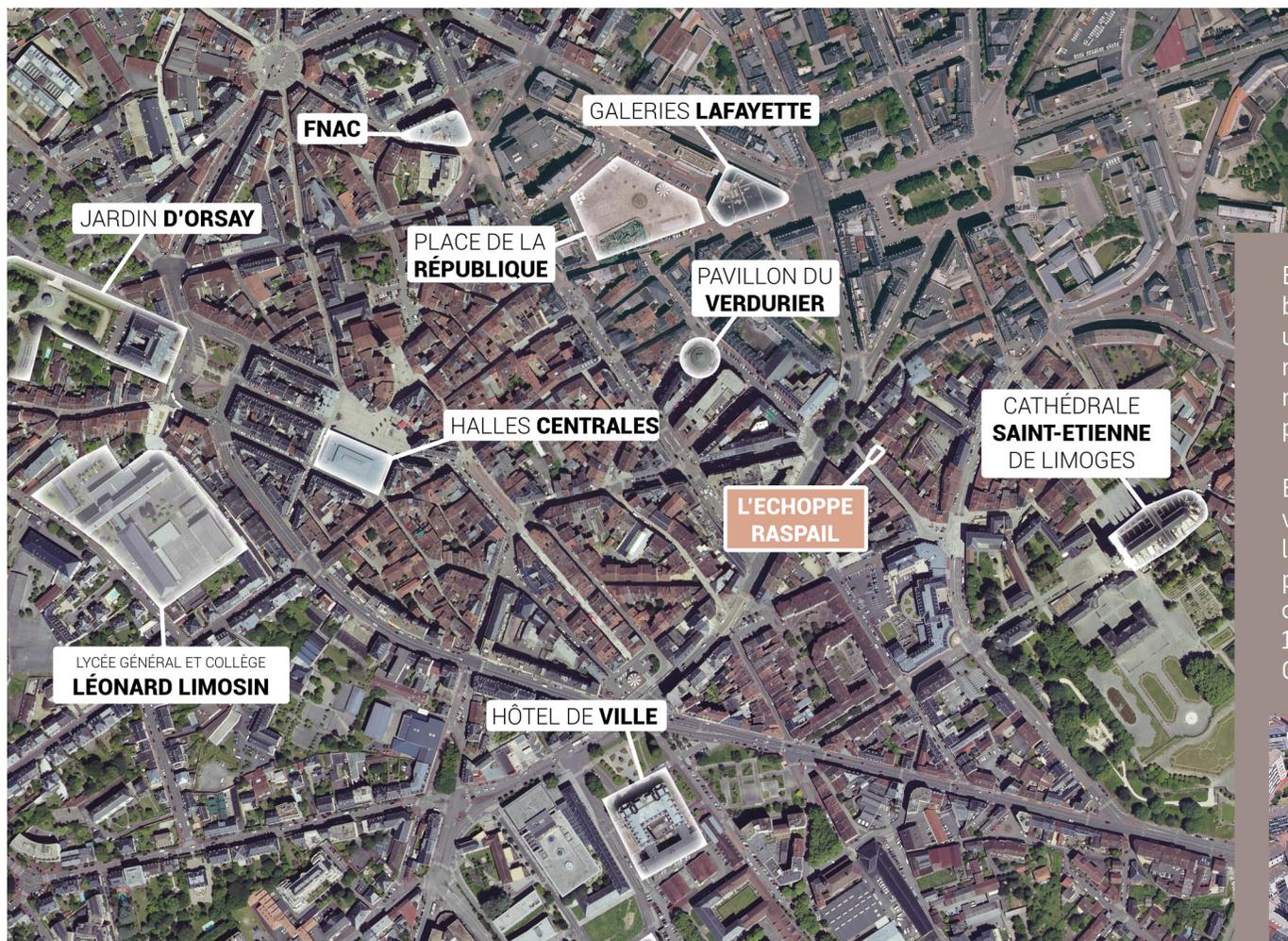
Label des villes  
d'Art et d'Histoire



6000 entreprises  
800 commerces



# Une situation très centrale au 28 rue Raspail



**230m**  
du pavillon  
du Verdurier

**300m**  
de la place  
de République

**400m**  
de la place  
Jourdan

**450m**  
de l'Hôtel  
de Ville

**700m**  
des halles  
centrales

Entre boulevard de la Corderie et boulevard Louis Blanc la rue Raspail est une agréable petite voie à sens unique, résidentielle et commerçante. Elle doit son nom à l'illustre scientifique et homme politique François-Vincent Raspail.

Bien qu'inscrite dans l'hypercentre très vivant de Limoges, elle est préservée de l'agitation et du bruit tout en restant à portée de marche de tous les services et commerces nécessaires. L'université est à 11mn de marche, l'Opéra à 8mn et la Cathédrale St Etienne à 5mn.



Proximité immédiate de la Cathédrale



Immeubles de la rue Raspail

## *Une restauration complète respectueuse du patrimoine*

L'esprit de la restauration complète consiste à élever le niveau de confort et de performance énergétique de l'immeuble, tout en préservant les éléments remarquables encore présents. Cette restauration complète est nécessairement un exercice d'adaptation aux usages d'habitation contemporains, qui diffèrent de ceux qui étaient en vigueur quand l'immeuble a été bâti.

En lien avec l'Architecte des Bâtiments de France et la Ville de Limoges, il convient donc de trouver l'équilibre entre cette réhabilitation nécessaire et la valeur patrimoniale du bien. Cela concerne à la fois la restauration de l'immeuble en logements correspondant aux besoins actuels mais aussi les techniques et matériaux employés. Curage / nettoyage, enduits, menuiseries extérieures, matériaux de couverture, remise à niveau des réseaux vétustes : autant d'éléments qui contribuent à la synthèse entre l'identité historique de l'immeuble et son utilisation au cours des prochaines décennies. L'autorisation d'urbanisme permettant la restauration est bien sûr la concrétisation administrative du projet. Mais son exécution soignée et inspirée par les artisans est tout aussi importante.

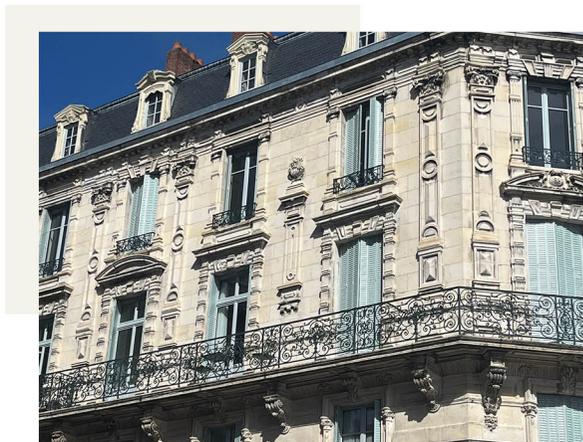


## Principaux travaux et équipements

- Ravalement / reprise des façades et remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- Reprise de la couverture
- Agencement des lots
- Réfection complète du second œuvre: électricité, plomberie, chauffage, isolation
- Finitions intérieures complètes : peinture, parquet, carrelage
- Equipement des cuisines et salles de bain
- Installation télécom
- Rangements sur mesure



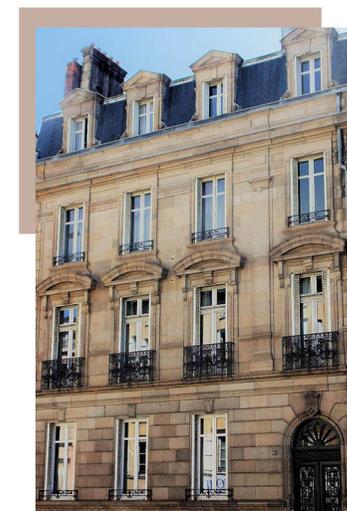
*Chaque appartement disposera en RDC  
d'un cellier privatif de 6m<sup>2</sup> environ  
avec arrivée d'eau et évacuation.*



\* Rue des Halles



\* Villa des Arènes



\* Villa Gambetta

## *L'opérateur de référence à Limoges pour la restauration complète*

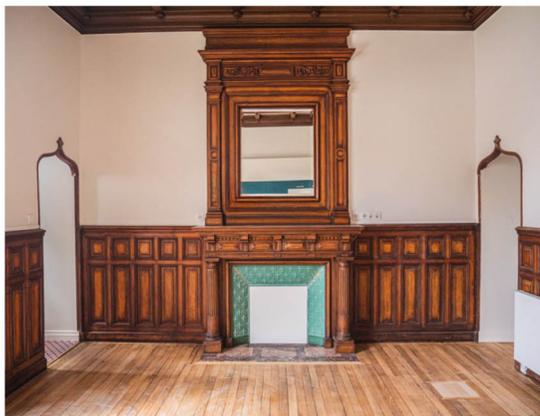
Notre société intervient sur les villes moyennes du centre-ouest (Poitiers, Niort, Chinon, Angoulême, etc.) mais son marché de référence est Limoges depuis sa création. Cette spécialisation relative résulte à la fois de l'ouverture des acteurs publics locaux aux projets de restauration mais aussi aux qualités du marché local, dont les valeurs immobilières progressent régulièrement et sont préservées des effets spéculatifs.



\* Maison Lacaux



\* Villa Garibaldi



\*Villa Garibaldi



## *La sécurité juridique et fiscale*

Le Cabinet Rivière Avocats Associés (Bordeaux) a développé depuis 1998 une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations de restaurations immobilières, qui a bénéficié à plus de 1000 programmes à ce jour.

Le Cabinet Rivière Avocats Associés valide l'ensemble du dossier et contrôle tous les aspects formels, dans les moindres détails, de telle sorte que les propriétaires valorisent leur bien en toute sécurité. Il apporte son assistance en cas de discussion avec l'administration fiscale ainsi que pour l'établissement des déclarations annuelles de revenus si nécessaire.

Le Cabinet fournit ainsi une véritable garantie fiscale aux investisseurs.



\*Résidence du Trésor



\*Maison Lacaux

———— *Au cœur de Limoges,*  
***ville-centre de la seconde agglomération de Nouvelle Aquitaine,***  
*une copropriété intimiste de 3 appartements (avec cellier privatif en rez-de-chaussée)*  
*pour un investissement en Denormandie ou Déficit Foncier.*

*Pluvian Investissements*



*Pluvian Investissements: s.a.r.l au capital de 120 000€ - RCS de Angoulême : 818 115 412*  
*www.pluvian-investissements.com - 2-4, rue des Marchands - 16100 COGNAC*  
———— *contact@pluvian-investissements.com* ————

*L'ensemble de cette plaquette commerciale de 8 pages n'a pas de valeur contractuelle, qu'il s'agisse des textes ou des visuels ;  
Les travaux de restauration incluant les finitions et équipements, seront validés de manière détaillée par l'Assemblée Générale de l'ASL, Maître d'Ouvrage*