



Le Clos Aurélien

MONUMENTS HISTORIQUES

LIMOGES

Nos partenaires exclusifs

Thierry Algrin,
architecte en chef des monuments historiques, Paris

Mary Ledee, avocat fiscaliste
CMS Francis Lefevre, Paris

Étude notariale
Cécile Riffaud, Rochechouart



e

G

Imaginez...

Un lieu exceptionnel pour un projet immobilier éblouissant.
Au cœur de Limoges, dans le quartier historique de la Boucherie où se mêlent élégance et discrétion, bouillonnement culturel et patrimoine... Une nouvelle adresse verra bientôt le jour.

C'est en effet dans ce lieu unique que 7^e Groupe a choisi de restructurer un ensemble d'immeubles classés au Patrimoine historique, en les transformant en une résidence haut de gamme. Une réalisation rare qui en fait un projet exceptionnel.
La gageure est grande : donner tous les avantages fonctionnels du neuf à une construction ancienne, préserver l'esprit du lieu tout en le sublimant, par des ambitions esthétiques élevées et des parti-pris architecturaux forts.

Pour donner vie à ce programme, 7^e Groupe s'est entouré d'experts, chacun d'entre eux reconnu dans son domaine d'excellence.

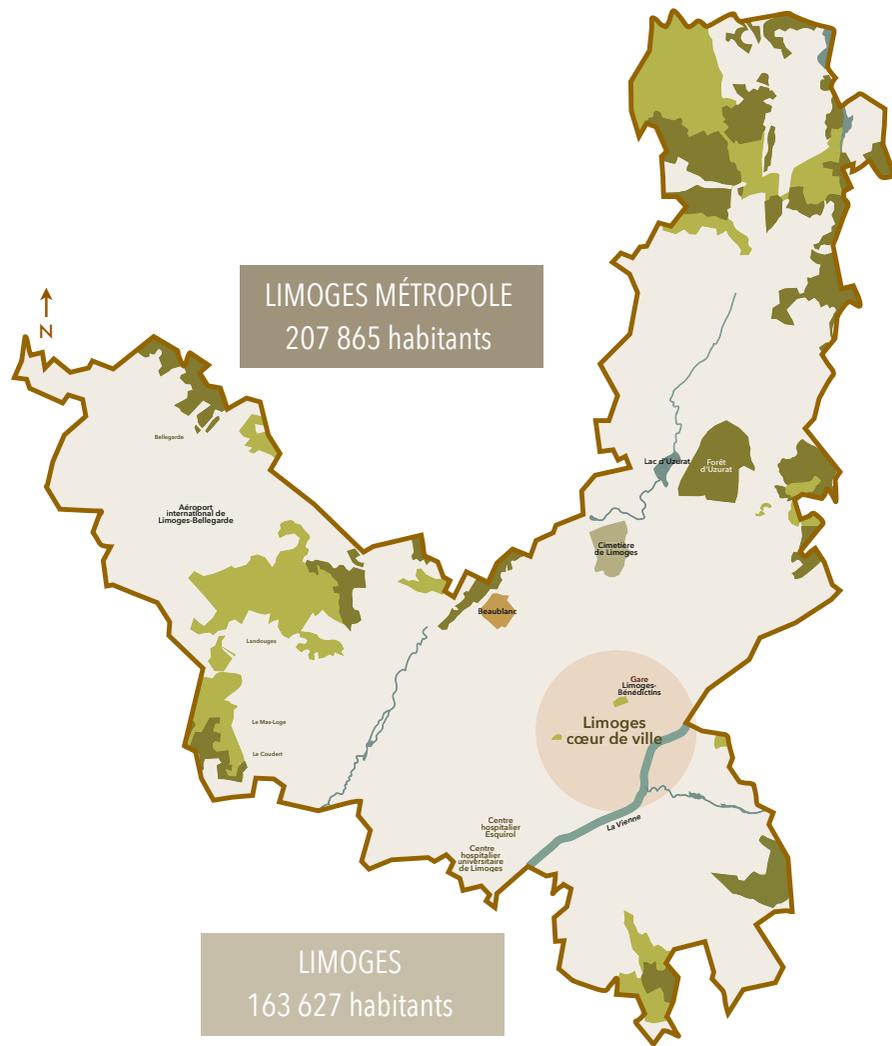
Des façades extérieures aux parties communes, de l'architecture intérieure à la technologie et la sécurité, les meilleurs acteurs sont mobilisés.

Une signature prégnante, une écriture architecturale à la fois rigoureuse et douce pour une mise en scène exceptionnelle, d'un certain style de vie...

Bienvenue au Clos Aurélien.

Pierre-André ROBERT

ROU



Une situation exceptionnelle

Au sein d'une aire urbaine de 280 000 habitants, Le « Clos Aurélien » bénéficie d'une position privilégiée qui vous permettra de profiter de tous les transports en commun (trolley, bus, Vélim). De nombreux commerces, services et loisirs sont aussi à portée de main : Halle centrale, salles de cinéma, musées... le tout à seulement 15 minutes à pieds de la Gare SNCF. Un lieu de vie idéal qui offre également un accès direct aux établissements d'enseignements réputés ou encore au centre hospitalier universitaire.



Patrimoine mondial
de l'Unesco



Ville d'art et
d'histoire



Capitale mondiale
des Arts du feu



RÉGION
Nouvelle-
Aquitaine

2^e ville de Nouvelle-
Aquitaine



De nombreux atouts économiques

Limoges est un grand pôle économique

C'est un bassin de plus de 110 000 emplois, 13 000 entreprises et 10 parcs d'activités, qui jouit d'une position centrale propice aux échanges. Elle se situe à la croisée de l'axe autoroutier Espagne/Europe du Nord et de la route Centre-europe Atlantique.

Ester Technopole comprend, entre autres, 3 filières d'excellence, en électronique-optique, céramique et télécommunications-eau-environnement.



Ester Technopole

Industrie et innovation

- Entreprises internationales : Legrand, I.Ceram, Haviland, Weston, Bernardaud et bien d'autres encore
- Innovation dans le domaine numérique





Centre hospitalier universitaire



Future usine ICeram Limoges

Médical et scientifique

- 5 hôpitaux
- 1 centre de biologie et de recherche en santé
- Plus de 650 chercheurs et enseignants
- 8 écoles de formation aux carrières paramédicales
- 1 faculté de médecine et pharmacie



Études et sport

- Université internationale - 24 000 étudiants post Bac
- 1 145 enseignants chercheurs
- 2 écoles d'ingénieurs : ENSCI ENSIL, 3IL inégnieurs
- Centre de droit et d'économie du sport (CDES)
- Limoges Handbal - CSP Limoges Basket



Limoges, ville à la campagne...

Des perspectives dégagées sur la campagne limousine à portée de main, voici l'un des ses nombreux atouts .

Limoges est la **seconde ville de Nouvelle Aquitaine**.

Depuis le cœur de ville, vous ne mettez pas plus de 10 minutes pour atteindre le pâturage verdoyant, berceau de la race emblématique de la vache limousine, terroir du « veau élevé sous la mère ».



Centre hospitalier universitaire

Et terre d'avenir...



Capitale Mondiale des Arts et du Feu



Patrimoine mondial de l'Unesco



Seconde ville de Nouvelle Aquitaine



Gare des Bénédictins



Un quartier dynamique

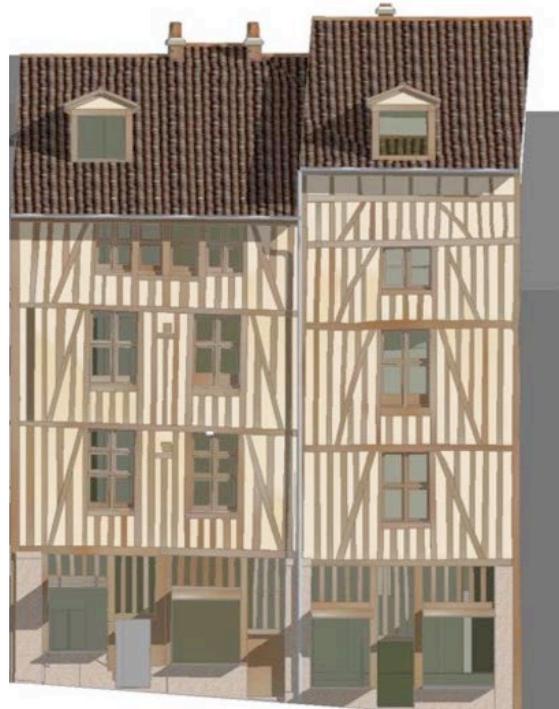
Au cœur du quartier historique de la ville dit « le Château, vous découvrirez la **rue de la Boucherie** et ses superbes maisons à pans de bois dont la majorité d'entre elles datent du Moyen-Âge. Il y fait bon chiner galéristes, brocanteurs et autres artisans ou simplement prendre une pause gourmande et s'attabler à une terrasse pour goûter pleinement à l'ambiance des lieux.





Un lieu de vie prestigieux,
Le Clos Aurélien

Programme de réhabilitation exceptionnelle, alliant cachet historique et modernité, le Clos Aurélien dessine ses lignes entre le quartier historique de la Boucherie et les rues piétonnes. À proximité immédiate des Halles centrales, des commerces, de la mairie et à moins de 15 minutes à pieds de la gare des Bénédictins, la résidence bénéficie d'une situation idéale.



Renaissance des immeubles XIII^e et XV^e siècle

Des murs chargés d'histoire, que nous avons à cœur de préserver.
Un soin tout particulier sera apporté aux parties communes,
notamment au hall d'entrée qui ouvre les portes d'un **lieu de vie raffiné**. Nous souhaitons que ce monument historique se conjugue avec élégance et innovation contemporaine.





Thierry Algrin
Architecte en chef des
Monuments historiques

Le mot de l'architecte

Écrire l'histoire du futur

Entretenir, restaurer aménager un édifice classé Monument historique, c'est respecter sa valeur historique en procédant à des interventions d'une extrême qualité pour le protéger, le valoriser tout en l'ancrant dans le temps présent.

Les immeubles du quartier de la Boucherie répondent à de telles exigences et sont le fruit du travail de professionnels passionnés, rigoureux, chacun, expert en son métier.

À mille lieues du « prêt-à-porter » conventionnel, c'est la qualité du "sur mesure" et du « cousu main », qui vous est offerte ici.

L'ouvrage final sait réunir un design délibérément contemporain à un confort optimum et aux indispensables rénovations thermique et phonique les plus poussées.

Dans une démarche de développement durable, nous avons fait le choix de matériaux innovants qui apportent efficacité énergétique et recyclabilité exemplaire, pour un ensemble immobilier vertueux.

Pourquoi investir dans un monument historique via une ASL

Investir dans un monument historique permet d'incorporer à son patrimoine **un bien immobilier d'exception** qui traversera le temps, portera la valeur d'un actif refuge, quelle que soit son affectation, avec de nombreux avantages fiscaux tant en matière d'impôt sur le revenu qu'en terme de droits de donation et de succession.

La loi monument historique permet de déduire de son revenu imposable le montant des dépenses engagées pour la rénovation totale ou partielle d'un immeuble qui est classé monument historique ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Les immeubles sont classés non pas en raison de leur localisation, mais selon des critères architecturaux et historique. Le gain fiscal monument historique n'est pas plafonné, et ce dispositif est particulièrement intéressant en présence de hauts revenus, ou encore de revenu exceptionnel.

L'ASL, Association syndicale libre est un organe juridique qui permet de réunir les copropriétaires d'un immeuble, ou de réunir plusieurs copropriétés pour la gestion d'espaces communs (jardin, sous-sols). L'ASL est souvent utilisée pour réunir les copropriétaires dans des projets de réhabilitation d'immeubles anciens de type déficit foncier, Malraux ou monument historique.

Les règles de fonctionnement sont différentes de celles qui encadrent la copropriété traditionnelle. Les statuts de l'ASL peuvent fixer librement les règles de majorité quel que soit le sujet. L'ASL peut également statuer et gérer les travaux des parties communes et privées. Un outil qui fluidifie et simplifie les décisions pour la gestion d'un projet de réhabilitation d'immeubles anciens.





OPÉRATEUR IMMOBILIER GLOBAL

31 avenue de Ségur 75007 Paris

Conseil Stratégie • Immobilière • Gestion d'actifs • Montage d'opérations • Promotion

www.7egroupe.fr

contact@7egroupe.fr