



GROUPE BESSIMO



LES MOULINS DE L'AGAU

— NÎMES —

ENTRE MER & CÉVENNES



*La plage de L'Espiguette
Gru du Roi*



Le Pont du Gard



La Camargue

SON PATRIMOINE CULTUREL ET SA DOUCEUR DE VIVRE FONT DE NÎMES UNE VILLE ATTRACTIVE

Fondée au 7^e siècle av JC, Nîmes aussi appelée la Petite Rome, c'est une ville à taille humaine. Au cœur du territoire mythique de la Camargue, entre mer et vignes, avec un très beau centre-ville, Nîmes est une destination touristique prisée pour son riche patrimoine, ses charmantes rues médiévales et ses nombreux parcs et espaces naturels dans lesquels il fait bon se détendre.

Ville dynamique tant économiquement que culturellement, Nîmes accueille également de nombreux festivals et événements tout au long de l'année, attirant ainsi des visiteurs du monde entier.

Les Arènes



La Maison Carrée



Les Jardins de la Fontaine

Population de Nîmes

152 000 habitants

Transports en commun

Bus, Tramway,
Gare TGV,
Aéroport

Scolarités études

De nombreux établis-
sements scolaires
jusqu'à BAC+8

Démo- graphie

9% de la population
est étudiante
(chiffres 2020)

Santé établissements

3 Hôpitaux
et 3 cliniques

Foncier (2022)

+22,6% d'évolution
du prix au m²
en 3 ans



Un quartier chargé d'histoire...

Au 19^e siècle, la rue de l'Agau est l'un des axes principaux de la ville et un lieu de passage incontournable.

L'eau du canal y actionne des moulins à blé et alimente les lavoirs des teinturiers.

Un bout d'histoire dans une ville riche de sens

À deux pas des Jardins de la Fontaine, la résidence « Les Moulins de l'Agau » bénéficie d'une situation privilégiée au cœur du quartier historique.

Idéalement situé face aux Halles, au croisement de la rue Guizot et de la rue de l'Agau, anciennement nommée « rue Nationale » il saura vous séduire par sa proximité des lieux de vie nîmois et son passé chargé d'histoire.

Entre modernité et tradition, la rue de l'Agau est également un parfait exemple de renouveau avec ses commerces traditionnels, des start-up et une vie de quartier riche.





À PIEDS :

Gare Nîmes-Centre
17 min

Les Halles
1 min

Maison Carrée
4 min

Arènes de Nîmes
8 min

Jardins de la Fontaine
9 min



Une résidence de standing dans un quartier vivant et authentique.



Emplacement privilégié en
Centre Historique

Résidence sécurisée de 10
logements

Du T1 au T3 avec balcon
et terrasse

Livraison automne 2026

Situé au 1 rue de l'Agau, dans le quartier historique de la ville de Nîmes, cet immeuble de caractère sur 4 niveaux est composé de 10 logements.

Derrière une façade chargée d'histoire, se cachent des appartements rénovés du T1 au T3 répondant ainsi à tout type d'investissements.

La restauration est pensée pour marier le plus harmonieusement patrimoine et modernité afin de conserver le cachet de l'ancien tout en répondant aux dernières normes environnementales en vigueur.

Les travaux respecteront le cahier des charges des architectes des bâtiments de France ainsi que le plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine.

Du T1 au T3





Jouez la carte du charme et de l'authenticité.

Des appartements
fonctionnels,
rénovés avec soin.

2 T1

Des prestations
de qualité.

6 T2

Deux types
d'ambiance au
choix.

2 T3





MUR 1
SdE
Faience 30x60
NEBBIA



MUR 1
SdE
Faience 30x60
NEBBIA



SOL OPTION 1
*Entrée, Séjour, Cuisine,
Chambres, Placards et
Dégagements, SdE, WC*
Carrelage 60x60
BIANCO



SOL OPTION 1
*Entrée, Séjour, Cuisine,
Chambres, Placards et
Dégagements, SdE, WC*
Parquet contrecollé
FUMO

Perspective non contractuelle

— Dispositif Loi Malraux

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Réduction d'impôt de 30% des dépenses de restauration dans la limite de 400 000€ de travaux sur une durée de 4 années consécutives.*
- Report de la réduction d'impôt non utilisée pendant 3 ans.
- Impact fiscal immédiat.
- Hors plafonnement des niches fiscales.

ENGAGEMENTS

- Une mise en location dans un délai de 12 mois après livraison du bien.
- Louer non meublé pendant 9 ans à usage de résidence principale** sans aucune limitation des ressources des locataires ou de loyers pratiqués.

PROFIL D'INVESTISSEUR

- Tout investisseur soumis à une imposition annuelle au delà de 6000 €.

** Immeuble situé dans un site patrimonial remarquable couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.*

*** Le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant.*



— Vente d'Immeuble à Rénover

AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT EN VIR

UN PROGRAMME DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE 100% SÉCURISÉ

- Garanties des prix forfaitaires, fermes et définitifs.
- Assistance juridique et fiscale par un cabinet d'avocats spécialisé.

- L'investisseur paie les travaux au fur-et-à-mesure des appels de fonds qui rythment leur avancement.
- Déléguer les travaux : la maîtrise d'ouvrage est à la charge du vendeur, le calendrier des travaux est fixé dans le contrat et l'acquéreur bénéficie également d'une garantie d'achèvement des travaux.
- Le contrat VIR apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux réalisés.



GROUPE BESSIMO

31, Rue Boissy d'Anglas
75008 - Paris



01 43 35 52 06



www.concilio-immobilier.com

