

MONUMENT HISTORIQUE



HÔTEL DE BOURGOGNE

31 AVENUE CHARRAS
63000 CLERMONT-FERRAND



POINTS CLÉS



UN IMMEUBLE DE CARACTÈRE

- Des appartements **très lumineux** et **parfaitement aménagés**
- Une architecture **Art Déco** typique, **restaurée dans les règles de l'art**
- Des parties communes soignées avec une **cage d'escalier inscrite au titre des Monuments Historiques**



UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

- Une **grande métropole** (150 000 hab) **très dynamique** économiquement et culturellement
- Un cœur de ville en **plein renouveau** (projet InspiRe, 106M€ investis dans le patrimoine), **forte tension locative**



UN DISPOSITIF FISCAL ATTRACTIF

- Un **ratio travaux significatif à 75%**
- **Sécurisation juridique** par le cabinet Rivières Avocats Associés
- **Frais de notaire réduits**





CLERMONT-FERRAND,

ENTRE PATRIMOINE, MODERNITÉ
ET NATURE, UN ÉQUILIBRE RARE.

CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

PATRIMOINE, NATURE, DYNAMISME

Au centre de la France et au cœur de la région Auvergne Rhône-Alpes, Clermont-Ferrand offre à ses habitants une **forte attractivité économique**, une **scène culturelle** particulièrement **dynamique**, et une **qualité de vie rare**.

Le **marché locatif** est **profond et tendu**, porté par la **démographie positive**, le **tissu économique solide**, la population étudiante et le CHU.

Métropole à taille humaine classée **9^e ville la plus attractive de France**, son **attrait touristique** est renforcé

par son **patrimoine**, la **nature à proximité immédiate** (chaîne des Puy classée au Patrimoine de l'UNESCO), et la **vie culturelle riche** (avec notamment le **premier festival** de court métrage **mondial**).

La municipalité a récemment mis en place plusieurs projets d'**investissement significatifs** pour la **mobilité** (inspiRe, 325m€), pour le **patrimoine** (106m€ pour la préservation d'édifices patrimoniaux) et pour la **piétonisation et la végétalisation du centre-ville** (Jardin des Carmes, Allées du Cardo...).



DÉMOGRAPHIE

~300 000
HABITANTS

pour Clermont
Métropole

~150 000
HABITANTS

sur la commune,
en croissance de
4% en 6 ans



POPULATION JEUNE
avec 46% en dessous de 30 ans

+
clermont
auvergne
métropole

ENVIRONNEMENT NATUREL :

Au cœur de la plaine de la Limagne et du Massif central, **au pied de la Chaîne des Puy** (Inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO), Clermont-Ferrand est entourée de **parcs naturels** tels que le Livradois-Forez et le Parc des Volcans d'Auvergne.

Le Puy de Dôme est à une dizaine de kilomètre, structurant le paysage et offrant de **nombreuses activités** outdoor à proximité immédiate.

CULTURE & PATRIMOINE :

La ville détient une **identité patrimoniale forte** (pierre de Volvic), avec notamment la cathédrale gothique Notre-Dame de l'Assomption, la Basilique Notre-Dame-du-Port (**classée à l'UNESCO**) et la Cité Médiévale de Montferrand.

Fondé en 1982, le **Festival international du court métrage** attire tous les ans plus de 150 000 spectateurs dans la ville, candidate comme **capitale européenne de la culture en 2028**. La Coopérative de Mai permet également de soutenir une **scène culturelle riche** tout au long de l'année.

ÉCONOMIE & ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR :

Pôle industriel et tertiaire diversifié, Clermont-Ferrand accueille le siège mondial de Michelin, de **nombreuses entreprises au rayonnement international**, et un CHU de référence.

Avec **22 000 entreprises et 165 000 emplois**, Clermont est un territoire labellisé French Tech. L'**Université Clermont Auvergne (UCA)** forme environ 39 000 étudiants, ancrant un bassin d'emplois qualifiés significatif (7400 employés en R&D).



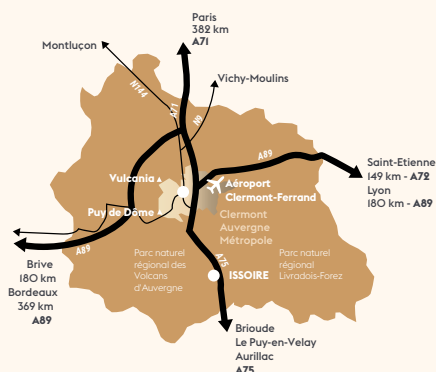
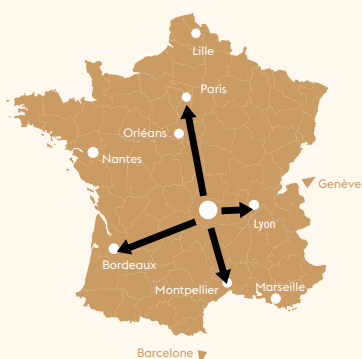
ACCESSIBILITÉ & MOBILITÉS

Nœud autoroutier A71/A75 (axe nord-sud) et

A72/A89 (est-ouest ; l'A89 relie **Bordeaux — Lyon** en passant par Clermont-Ferrand).

Aéroport Clermont-Ferrand Auvergne : situé à ~6 km à l'est du centre, à 10 min en voiture.

Réseau **TER** et **liaisons nationales** complètent l'accessibilité.



QUARTIER GARE

UN QUARTIER CENTRAL EN PLEIN RENOUVEAU

Au cœur de Clermont-Ferrand, à deux pas du centre historique, le quartier Gare – Charras bénéficie d'une **accessibilité optimale**, de nombreux commerces de proximité, et d'un patrimoine architectural remarquable (Eglise Saint-Joseph, villa Giraudon, marché couvert Saint-Joseph).

Ses **rues animées**, bordées de **commerces de proximité**, de cafés et de services, offrent un cadre de vie pratique et agréable pour les habitants comme pour les voyageurs.

Inclus depuis **début 2024** dans les **quartiers prioritaires** dans le programme d'investissement de la ville (QVP « Centre »), ce quartier bénéficie déjà d'infrastructures notables (crèche municipale, gymnase, siège de la Métropole), et fait actuellement l'objet d'**investissements significatifs** de la ville pour son renouveau.

La **piétonnisation** d'une partie de l'avenue Charras et la **création d'une placette** a constitué une première étape, et sera complétée par plusieurs projets majeurs, notamment dans le cadre du **projet inspiRe (325 m€ investis)** :

- **Végétalisation** de la **place Delille** prévue à partir de 2026
- **Refonte complète** du **Square de la Jeune Résistance** (250 m) en cours de finalisation
- **Renforcement des services de mobilité** : **nouvelles lignes de bus**, tram-bus au départ de la gare, **extension du tramway A**.

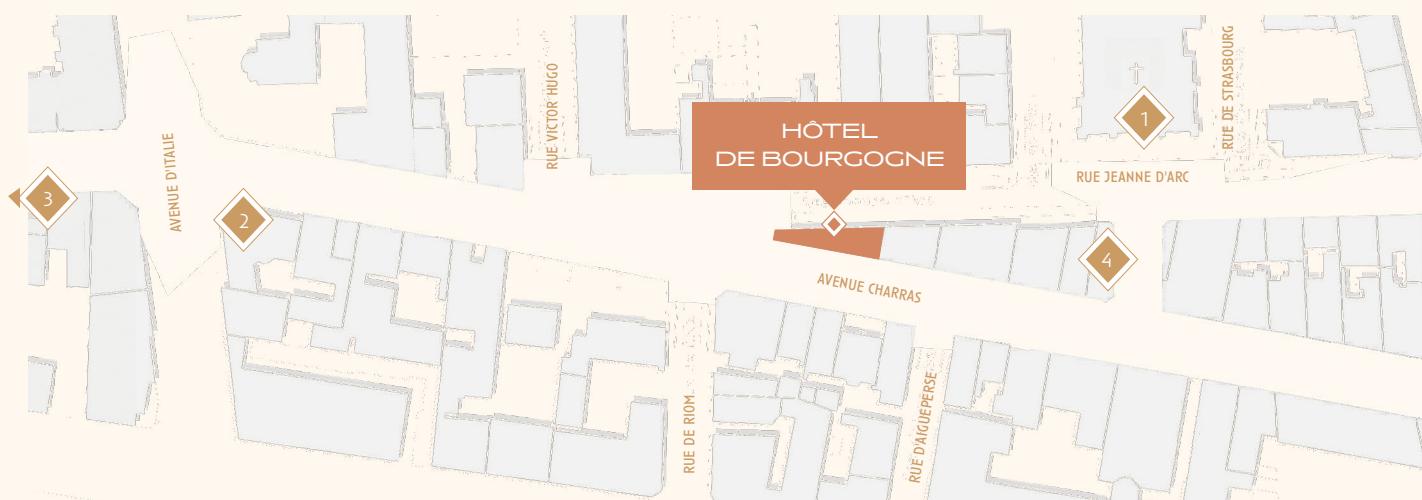
Le quartier attire aussi bien les **étudiants** et les **jeunes actifs** que les **familles** en quête d'un **mode de vie urbain, connecté et convivial**.



UNE ACCESSIBILITÉ REMARQUABLE II LIGNES DE BUS ET 3 LIGNES DE TRAM À MOINS DE 7 MINUTES À PIED



L'AVENUE CHARRAS, UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE



LE PROJET: HÔTEL DE BOURGOGNE

PATRIMOINE VIVANT

Témoin du **mouvement moderniste en Auvergne**, l'Hôtel de Bourgogne a été dessiné à la fin des années 1920 par l'**architecte clermontois Albéric Aubert**, qui est à l'origine de plusieurs autres **Monuments Historiques**. L'immeuble compte parmi les premiers édifices clermontois à avoir adopté ce langage architectural novateur, dans une **expression élégante et mesurée**.

Les avancées en encorbellement soulignent la **volumétrie singulière** du bâtiment, dont la structure a été réalisée en béton armé. Le **caractère unique** de ses façades est renforcé par les **bas-reliefs d'inspiration florale**, œuvre du **sculpteur Clermontois Gustave Gournier**.

Avec sa **marquise en béton à pavés de verre** et sa **porte d'entrée typique Art Déco** en ferronnerie, il s'impose comme un **repère architectural fort** et demeure un élément emblématique du **patrimoine clermontois**.

À l'intérieur, les **parties communes**, typique du début XX^e et **inscrites au titre des monuments historiques** présentent des **balustrades en fer forgé** et un **sol grinto chaleureux**.



MONUMENT HISTORIQUE



LA RESTAURATION COMPLÈTE DE L'HÔTEL DE BOURGOGNE : LE CHARME D'UN MONUMENT HISTORIQUE, LE CONFORT DU NEUF

A la fois **raffiné et original**, l'immeuble fera l'objet d'une **restauration soignée dans les règles de l'art**, sous la **supervision de l'ABF** et de la **DRAC**. L'ensemble de l'immeuble sera entièrement rénové avec des **matériaux de qualité, sobres et élégants**, pour un **confort de vie, thermique et acoustique optimal**.

PARTIES COMMUNES

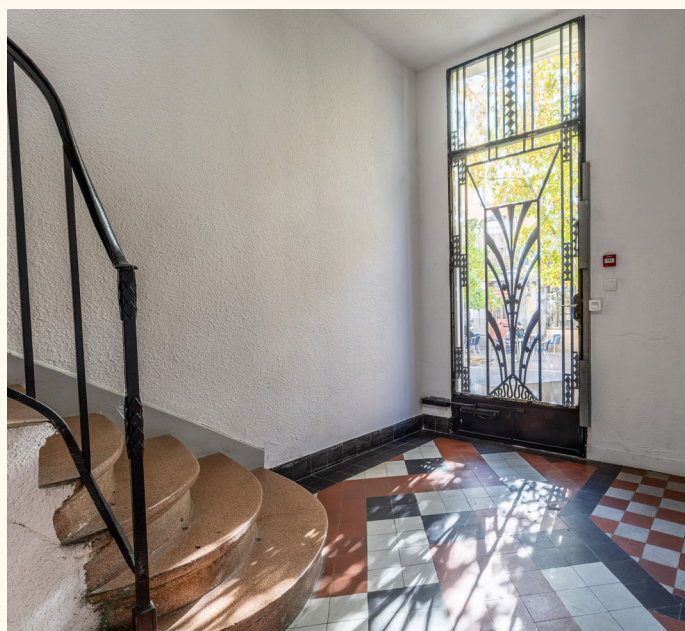
- Restauration de la **façade** selon les **recommandations de l'ABF** (dépose de l'enduit par ponçage et bouchardage, purge, application d'un enduit à la chaux)
- Restauration de la **toiture** (nouvelle couverture)
- Restauration des **parties communes** aux **meilleurs standards**, décorés par un architecte d'intérieur



PARTIES PRIVATIVES

- Des **appartements fonctionnels, lumineux**, avec une distribution optimisée, sans perte d'espace
- **Parquet** dans les pièces de vie et chambres
- **Cuisines aménagées** semi-équipées (four, hotte et plaques à induction) avec plan de travail en granit
- **Salles de bains premium** avec carrelage et faïence, intégrant meuble vasque, porte de douche chromée, meuble miroir et sèche-serviettes
- Des marques reconnues telles que **Grohe, Legrand et Villeroy & Bosch**
- **Menuiseries extérieures** en **bois** avec **double vitrage** restaurées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle
- **Visiophone** pour un accès sécurisé

Les appartements présenteront de **très bons standards énergétiques** avec notamment une isolation de 10 cm, des VMC, du double vitrage, des chauffe-eau de classe énergétique A ou B.



NOS ENGAGEMENTS



DES PRIX FERMES ET DÉFINITIFS

sécurisés par une Garantie de Bonne Exécution (GBE) délivrée par un assureur de premier plan



UN RESPECT SCRUPULEUX DU PLANNING

d'exécution, un suivi régulier



UN PARFAIT ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

avec un processus de levée de réserves



UNE RESTAURATION COMPLÈTE

de qualité réalisée par des experts, sans compromis



UNE SÉCURISATION COMPLÈTE DE VOTRE INVESTISSEMENT

d'un point de vue fiscal et financier assurée par le cabinet d'avocat référent,
Rivière | Avocats | Associés





QUI SOMMES-NOUS ?



GROUPE FL, C'EST UNE ÉQUIPE PASSIONNÉE
PAR LA PRÉSERVATION ET LA RÉNOVATION DE
L'IMMOBILIER ANCIEN

Nous sommes heureux de mettre notre expertise et notre passion au service de nos clients pour les accompagner dans la construction de leur patrimoine avec des investissements sécurisés, qui ont des impacts positifs concrets sur notre environnement, le patrimoine culturel français et le développement de nos territoires.

Nous proposons les meilleurs programmes de réhabilitation, permettant d'investir de manière sécurisée dans des produits situés en cœur de ville, présentant à la fois une forte tension locative et des rendements locatifs attractifs.

Avec une expérience cumulée d'une centaine de lots rénovés, nous mettons un point d'honneur à réaliser des rénovations aux plus hauts standards de qualité, qui mettent en valeur l'histoire architecturale des bâtiments grâce à notre réseau d'artisans qui partagent notre attachement à la qualité et au travail bien fait.

Particulièrement attachés à aller plus loin et plus vite dans la réduction de l'impact environnemental du secteur du bâtiment, nous réalisons des programmes alliant performance énergétique et confort d'usage. 90% de nos lots livrés ont des DPE B ou C.

WWW.GROUPEFL.COM





HÔTEL DE BOURGOGNE

33 AVENUE CHARRAS
63000 CLERMONT-FERRAND