

LOI MALRAUX ou
DÉFICIT FONCIER



SCALA

NÎMES



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE



Tous les chemins mènent à
Nîmes !

En 2023, la Maison Carrée a été classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, de quoi accroître l'attractivité de la ville

La plus romaine des villes françaises

De l'Empire romain, il reste à Nîmes une empreinte précieuse. **Des trésors antiques parmi les mieux conservés au monde** émaillent le cœur de la ville, à l'image de la **Maison Carrée, temple de plus de 2 000 ans**, ou des **célèbres Arènes**. La Belle Gardoise s'est construite au fil des siècles autour de ces illustres monuments ancrés encore aujourd'hui dans le quotidien des Nîmois. L'antiquité se vit ici au présent, une harmonie entre passé et esprit contemporain qui contribue à la personnalité si singulière de la ville comme à **l'excellence de son art de vivre**.

Nîmes ne s'est pas faite en un jour...

À quelques encablures du Rhône, dans le triangle Montpellier-Avignon-Marseille, Nîmes jouit d'une **situation charnière qui participe à son dynamisme économique**.

L'industrie textile a longtemps fait la fortune de la ville ; chacun connaît **sa célèbre toile éponyme «Denim» qui a écrit l'histoire du jean**. De nos jours, la métropole nîmoise peut s'enorgueillir d'une mosaïque de fleurons, parmi lesquels **le tourisme, la viticulture et l'oléiculture**. Elle s'illustre également dans le secteur santé-pharmacie-chimie*, avec notamment le **CHU de Nîmes qui représente le 1^{er} employeur du Gard**. La ville mise aussi sur l'avenir avec **plusieurs pôles universitaires et enseignement supérieur** comme l'art, les sciences ou encore les lettres et le droit.

18^{ème}

plus grande ville de France
avec ses 261 000 habitants
dans la Métropole *

21

zones d'activités sur
Nîmes Métropole *



2,3

Millions de touristes/ an *

SCALA
NÎMES

2h54

de Paris en TGV *



+ 30%

d'étudiants en 10 ans *

27 000

entreprises
(Bastide, Phytocontro, Virbac,
Défi System, Sherco...) *



Le quartier de l'Écusson,

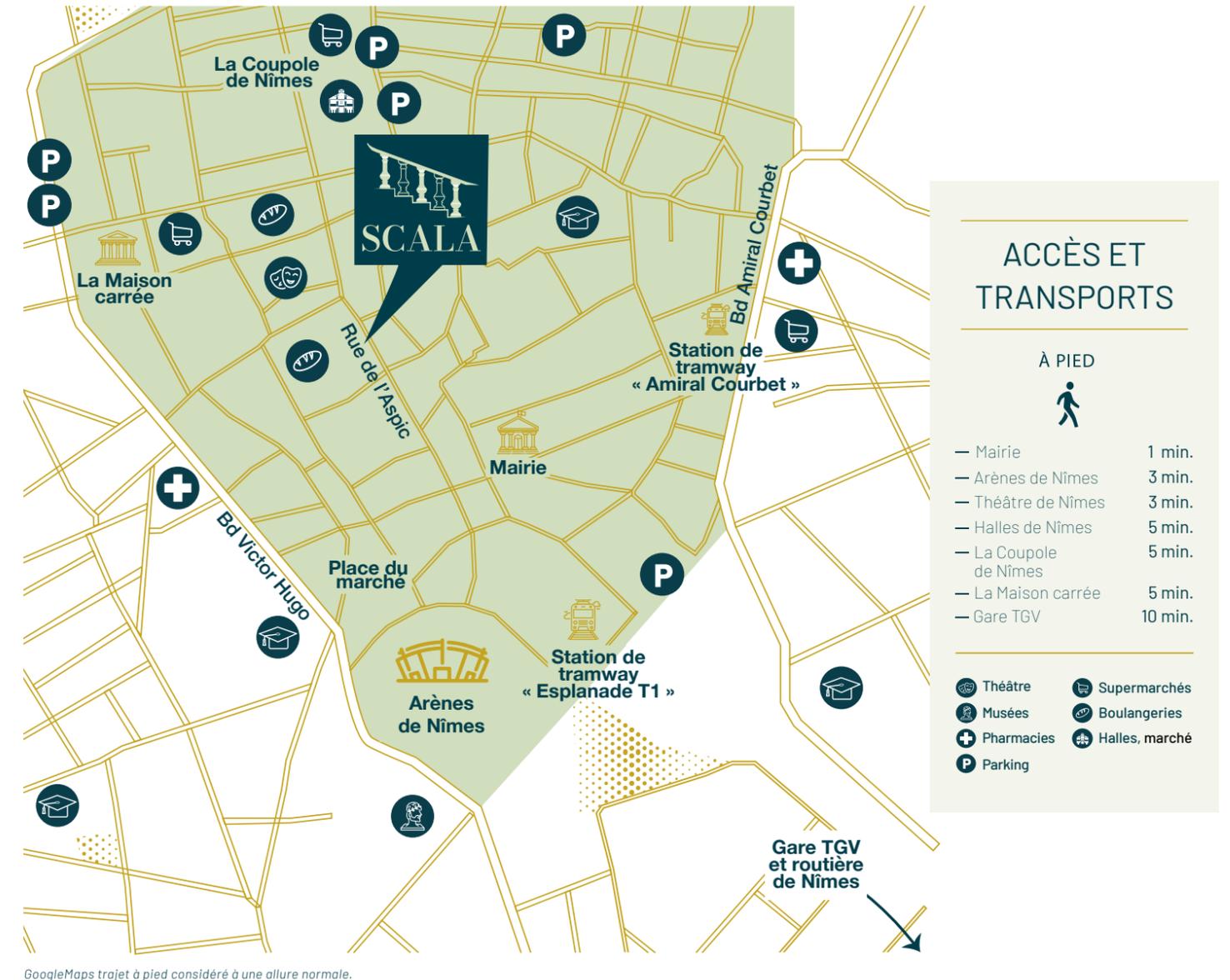
le cœur battant de la ville

Dans le centre de Nîmes, le périmètre de ce site patrimonial remarquable représente un écusson d'où le quartier tire son nom. Entre le XVI^e et le XVIII^e siècle, des notables du textile et de la magistrature y ont construit des hôtels particuliers devenus emblématiques du cœur de Nîmes.

Un concentré d'art de vivre

Vivre dans le **quartier de l'Écusson** est un privilège incomparable. C'est savourer un quotidien unique dans un **véritable musée à ciel ouvert**, parmi de nombreux monuments historiques de la ville : les Arènes, la Maison Carrée, la Cathédrale ou encore la Porte d'Auguste. C'est aussi **profiter sans contrainte de l'ensemble des commerces, restaurants et services, dont des écoles accessibles à pied**. À proximité de la résidence, les Halles accueillent un marché couvert et ses producteurs locaux. C'est le rendez-vous de prédilection des épicuriens.

Vivre au cœur de l'Écusson : le luxe de la proximité et de la sérénité



GoogleMaps trajet à pied considéré à une allure normale.



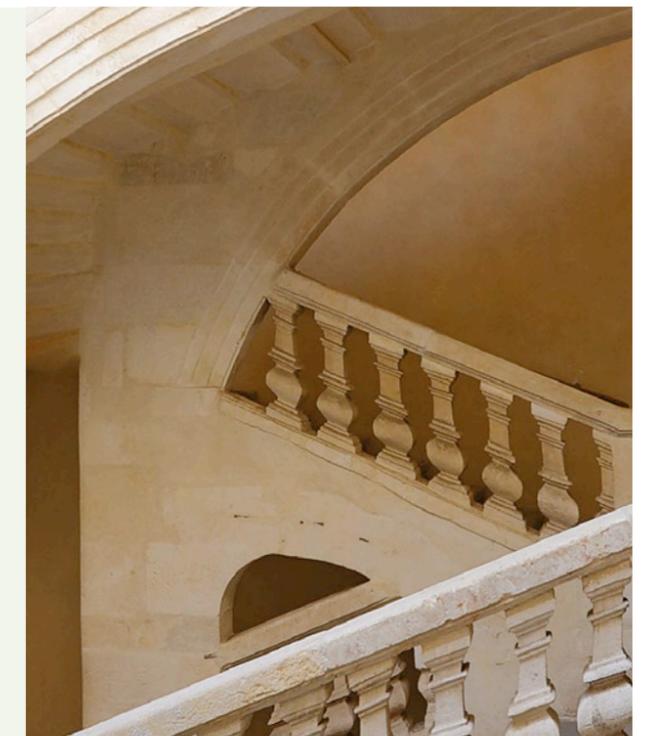
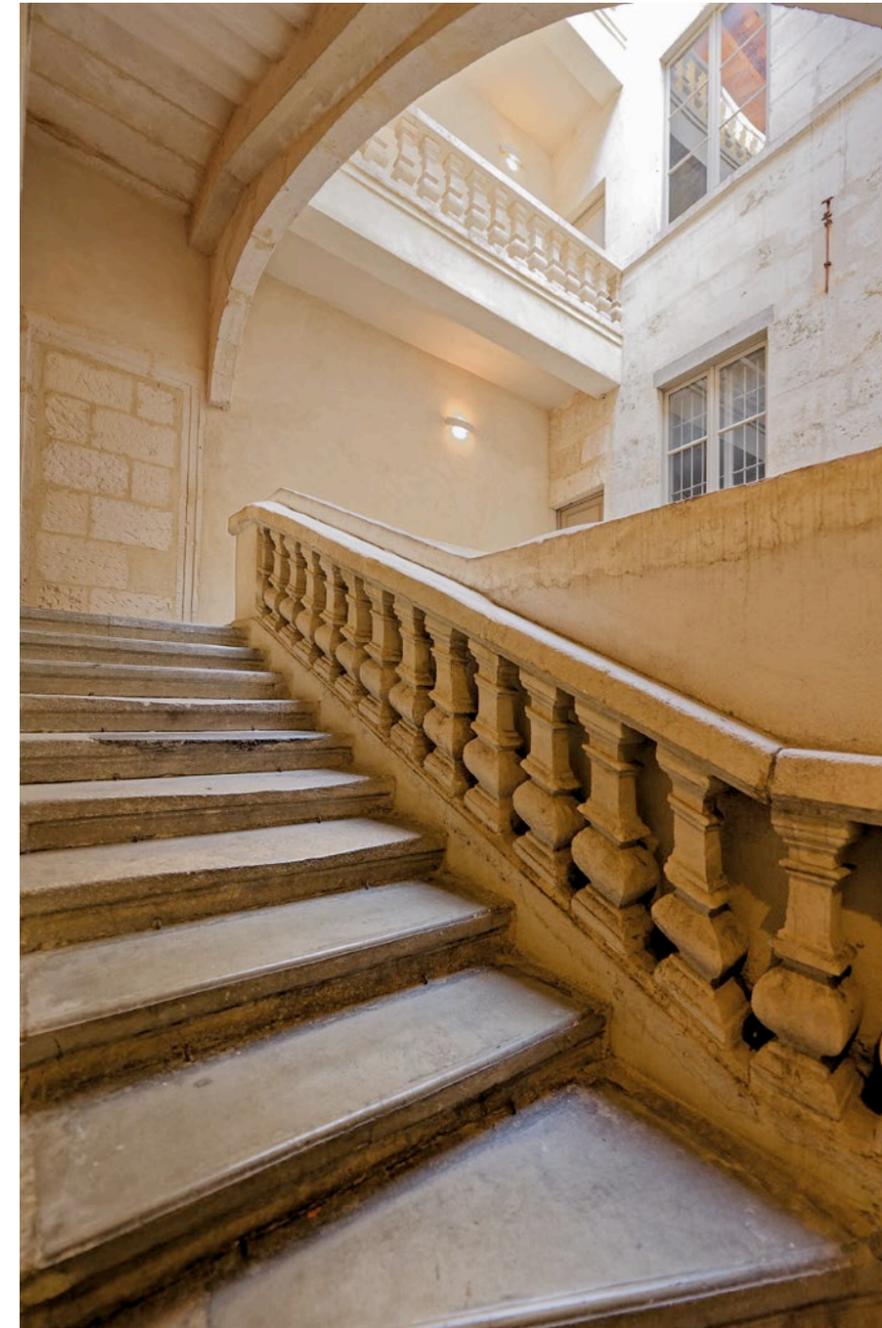
Scala,

Douceur et puissance architecturale

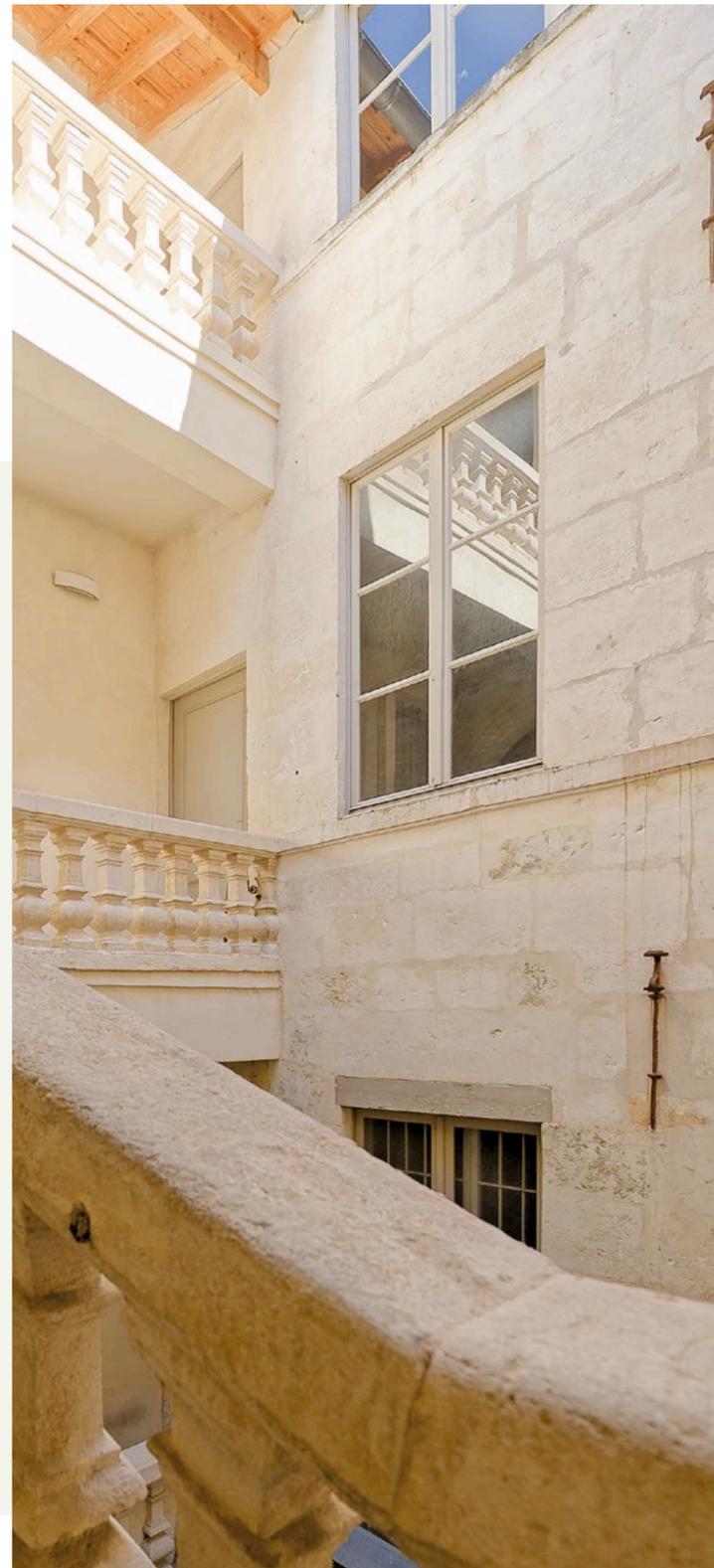
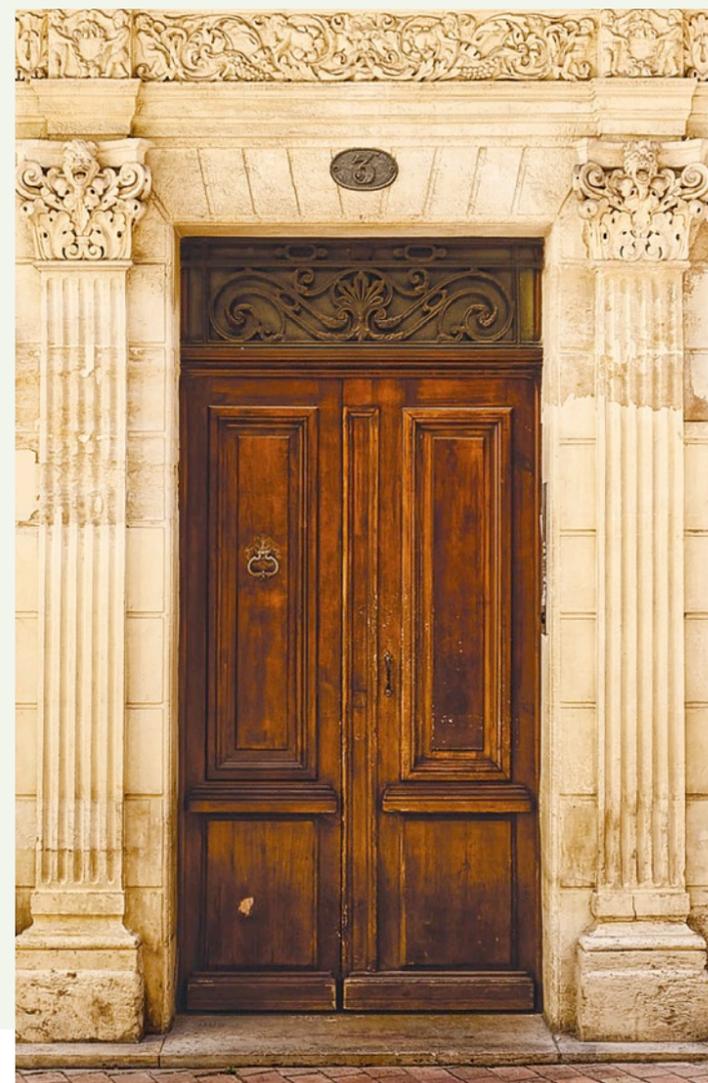
En plein cœur du quartier de l'Écusson, à l'angle de la Rue et du Plan de l'Aspic, l'immeuble s'érige sur 3 étages et présente de grandes façades parées d'un enduit traditionnel aux douces nuances sable. Cette architecture délicate s'agrément d'une succession régulière de hautes fenêtres et d'une magnifique porte d'entrée en bois encadrée de pilastres à chapiteaux et ornée d'un linteau richement décoré. Passé cette entrée, se dévoile un cœur d'immeuble exceptionnel.

Un magistral escalier à galeries

La cour intérieure est sublimée par un **escalier monumental** aussi digne d'une **œuvre d'art** que d'un **trésor architectural**. La linéarité des marches et des balustres joue visuellement avec les arcs qui les surplombent. L'escalier s'élève jusqu'au dernier étage dans une légèreté inédite. À ciel ouvert, **le cœur de l'immeuble profite de la lumière du jour** qui se réfléchit sur la clarté de cet escalier en pierre de Barutel. À l'abri de cet ouvrage majestueux, l'intimité se crée au gré de coursives pavées de pierre qui desservent chaque appartement.



Des éléments architecturaux rares et remarquables



Vue de la façade restaurée

Une restauration complète et détaillée

pour magnifier l'âme du lieu

SCALA sera soigneusement restauré pour révéler tous ses attraits architecturaux et patrimoniaux. Des aménagements contemporains et hautement qualitatifs s'ajouteront également à la réalisation pour doter l'immeuble de tout le confort de la vie moderne.

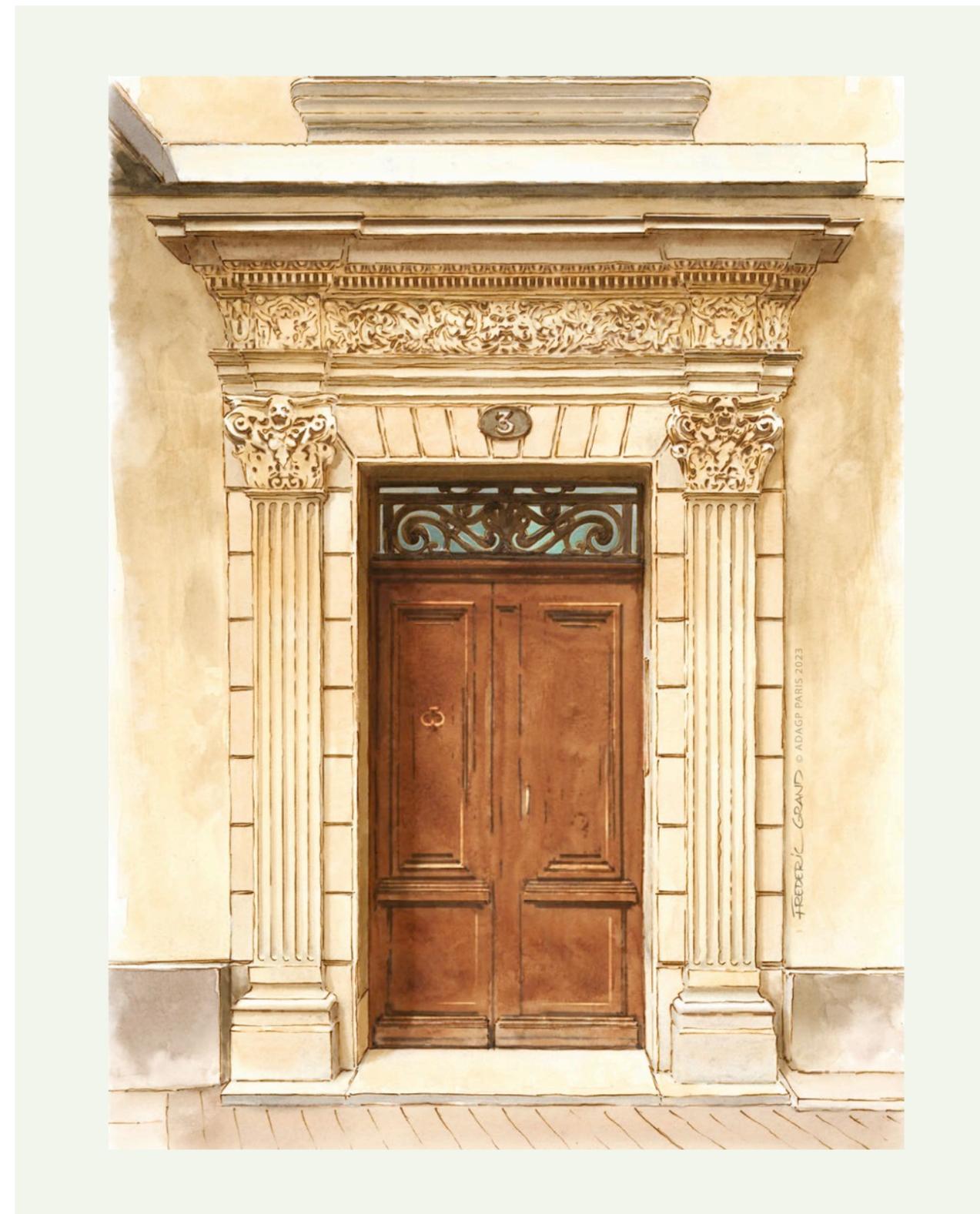


Une restauration dans les règles de l'art

- La façade sera **nettoyée et badigeonnée à la chaux de façon traditionnelle** pour conserver et valoriser cet aspect blond velouté.
- Les **ornementations en pierre** qui rehaussent la porte d'entrée seront restaurées pour **retrouver leur éclat originel et leur relief délicat**.
- Les **encadrements et appuis de fenêtres en pierre**, ainsi que les **ferronneries** seront réhabilités.
- L'**escalier**, les **coursives en pierre** et les **balustres** seront conservés et remis en valeur.
- Les combles et les murs donnant sur l'extérieur seront **isolés par l'intérieur pour assurer le confort des habitants** conformément à la Réglementation Thermique.

Des prestations hautement qualitatives

- **Restauration intégrale** des appartements.
- Fenêtre sur-mesure en bois et double vitrage.
- Préservation et **restauration des éléments de décors existants**.
- **Cuisines sur-mesure** avec plan de travail en granit, meubles hauts et bas, hotte, plaques vitrocéramiques.
- Aménagement des salles de bains - douche avec receveur extra plat - meuble vasque et miroir lumineux - paroi de douche - mitigeur.
- **Sols avec parquet contrecollé en chêne** dans les séjours et chambre.
- Placard sur mesure selon plan.
- Radiateur individuel électrique à inertie fluide.
- Accès sécurisé par visiophone.





Le cachet de l'ancien,

le confort contemporain

Avec seulement 4 à 5 logements par palier, SCALA confère à ses habitants un style de vie confidentiel.

Des intérieurs de caractère

Le réaménagement des appartements est guidé par la volonté de **préserver les éléments remarquables** comme les cheminées, les carreaux de ciment, les gypseries ou encore les remarquables plafonds à la française.

À la faveur de **belles hauteurs** et d'une majorité de **double orientations favorisant l'apport de luminosité**, l'architecture intérieure révélera les volumes avec une **distribution optimale des espaces**. Elle intégrera également des prestations hautement qualitatives pour offrir aux futurs habitants **un niveau de confort optimal**.



Immeuble confidentiel

15

appartements

67%

de ratio travaux*

Du studio au

3

pièces

Loi Malraux
ou **Déficit Foncier**

LE CLUB

by CARACTÈRE

Pleinement engagés dans la satisfaction de nos clients, nous proposons des **GARANTIES** et **SERVICES** pour **SÉCURISER** et **ACCOMPAGNER** votre investissement.



GARANTIE PRIX FERME ET DÉFINITIF

Quelles que soient les variations de coût des travaux ou la nécessité de travaux complémentaires, nous vous garantissons le maintien du prix du marché de travaux initial.¹



GARANTIE DE LA BONNE EXÉCUTION DES TRAVAUX

Sécurité financière et juridique pour l'achat de votre bien qui garantit le financement, le bon déroulement et l'achèvement du chantier.



GARANTIE PREMIÈRE MISE EN LOCATION

Nous vous garantissons contre l'absence de locataire lors de la première mise en location.²



GARANTIE VACANCE LOCATIVE

En cas d'absence de locataire entre deux locations, vous bénéficiez d'une couverture pendant 6 mois du paiement des loyers et des charges.³



GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Nous garantissons le paiement de vos loyers sans délai, sans carence et sans limite de durée. Et en cas de contentieux, toutes les démarches sont également prises en charge.⁴



SERVICE EXPERTISE FISCALE

Garantie juridique et fiscale pendant toute la durée de l'opération et accompagnement lors de la déclaration d'impôts.⁵



SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT

Accompagnement par un interlocuteur unique et rappel sous 24h. Visite de chantier personnalisée, individuelle et sur demande.⁶

¹. Sauf en cas de modifications d'aménagement. ². Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet SCALA - SNC NIMES ASPIC et un mandat de gestion avec CITYA. En cas d'absence de locataire lors de la 1ère location, CITYA prend en charge 100% du loyer hors charges pendant 3 mois avec une franchise de 1 mois. ³. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet SCALA - SNC NIMES ASPIC et signé un mandat de gestion avec CITYA. CITYA garantit la vacance locative en cas d'absence de locataire entre deux locations. Vous bénéficiez d'une couverture du 80% du loyer HC pendant 5 mois - Délai de franchise de 2 mois de loyer. ⁴. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet SCALA - SNC NIMES ASPIC et signé un mandat de gestion avec CITYA. La garantie loyers impayés s'applique sans franchise et sans plafond. Elle comprend les dégradations locatives avec un plafond de garantie de 8000€ et la défense-recours avec un plafond de garantie de 10000€. ⁵. Avec le Cabinet Rivière Avocats Associés. ⁶. Si le chantier permet l'accueil des visiteurs dans des conditions optimales de sécurité.



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Rénover pour transmettre.
Rénover pour protéger notre planète.
Rénover pour redynamiser le cœur des villes.

ID&AL groupe a créé en 2018 CARACTERE, sa filiale dédiée à la réhabilitation d'immeubles anciens, avec la volonté de répondre aux enjeux de demain : allier respect du bâti, exigences de confort du XXI^e siècle et développement durable.

Une gageure que nous offrent ces immeubles ayant plusieurs siècles. Chacune de nos rénovations concilie valorisation énergétique, sans artificialisation des sols et des prestations hautement qualitatives issues de matériaux nobles et pérennes.

Une mission que nos équipes incarnent au quotidien avec engagement et passion, ayant à cœur de prolonger l'histoire.

Une implantation nationale

Une marque
d'**ID&AL**
groupe

12 ans
d'expérience

2200
appartements livrés

Un **fonds
de dotation**
pour lutter contre les inégalités
et le mal logement



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Une marque
d'**ID&AL**
groupe

