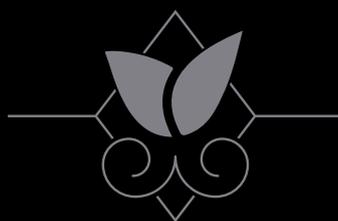


VICHY (03)

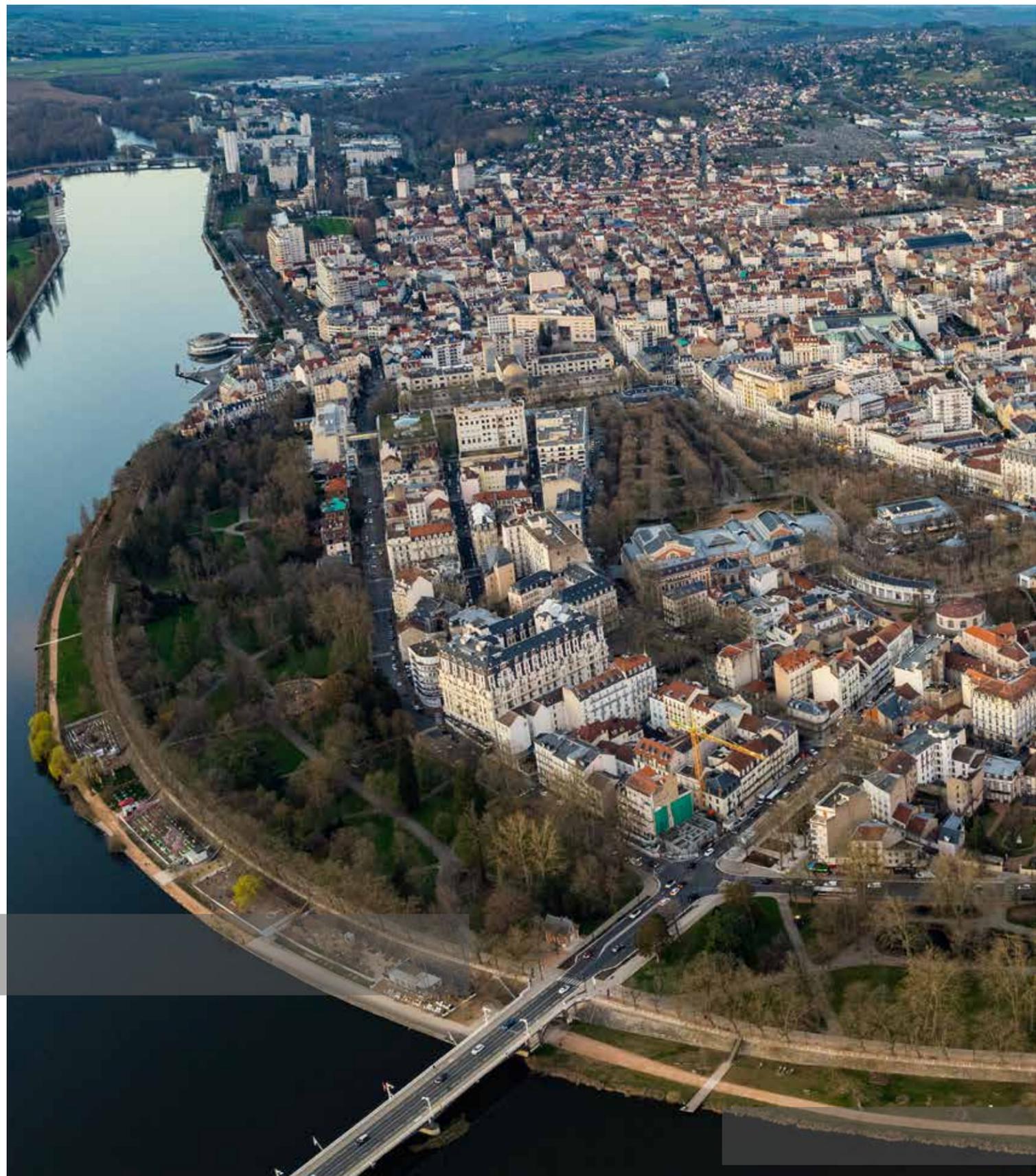


# L'ALEXANDRA

Un projet de restauration au cœur d'une ville classée

REALConcept

Imaginer, concevoir, construire Ensemble !



## VICHY, LA REINE DES VILLES D'EAUX

Surnommée la « Reine des villes d'eaux » à la Belle époque, Vichy incarne un art de vivre fondé sur le bien-être et le prestige.

Ville-parc, Vichy offre d'innombrables possibilités de promenades tout au long de l'année grâce à ses 140 hectares d'espaces verts arborés. Depuis 1967, Vichy est labellisée 4 fleurs par le Conseil National des Villes et Villages Fleuris.

Véritable lieu de vie et de rencontre, Vichy allie la tranquillité d'un village, une vie de quartier conviviale et le dynamisme d'une ville avec ses rues commerçantes du cœur de ville accessibles à pied. Cité thermale, Vichy est la ville idéale pour une remise en forme en douceur.

La ville rayonne avec son pôle économique diversifié, elle est notamment devenue une référence européenne en matière de beauté, santé, forme et loisirs. Vichy dispose également d'un grand pôle universitaire et développe des infrastructures sportives de qualité dont deux golfs

de 18 trous. La ville est aussi reconnue pour ses fameuses « Pastille Vichy », ses bouteilles d'eau « Vichy Célestins » ou encore les produits cosmétiques « Vichy Laboratoires ».



### INSCRIPTION AU PATRIMOINE MONDIAL

En juillet 2021, le comité du patrimoine mondial a inscrit les onze grandes villes d'eaux d'Europe dont Vichy sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, reconnaissant leur valeur universelle exceptionnelle.

Cette inscription préserve le formidable patrimoine de la ville et valorise son Histoire dans toute sa richesse. Bénéficiaire du label « UNESCO » est un atout supplémentaire pour renforcer la visibilité touristique de la ville.



◀ Palais des congrès



Mairie De Vichy ▶



## LES + DU QUARTIER

- + Cœur historique de la cité thermale
- + Proche de toutes les commodités
- + À 13 min\* à pied de la gare ferroviaire de Vichy



## VOTRE QUARTIER, PROCHE DE VOUS



140 ha d'espaces verts



Lac de l'Allier à 300 m\*



2 thermes : Dômes et Callou



Golf du Sporting Club



## QUARTIER DU VIEUX VICHY, UNE INCITATION À REMONTER LE TEMPS

Cœur historique de la cité thermale, le « Vieux Vichy » est reconnaissable par ses ruelles étroites, ses édifices remarquables et ses maisons chargées d'histoire.

Emplacement idéal en face du célèbre Parc des Sources et de l'opéra de Vichy, L'Alexandra offre un cadre de vie privilégié au sein d'un quartier prisé. Véritable havre de paix au cœur même de la ville, le temps semble suspendu entre tradition et modernité, où chaque rue raconte une histoire, où chaque façade respire l'élégance du passé et où chaque instant est empreint de charme et d'authenticité.

Arpentez les ruelles pavées bordées de maisons à l'architecture remarquable et de boutiques pittoresques, imprégnez-vous de l'atmosphère conviviale des marchés locaux et laissez-vous séduire par la douceur de vivre qui règne en maître.

Profitez des nombreux cafés et restaurants parsemant le quartier, ou encore flânez le long des berges de l'Allier

à seulement 5 minutes à pied\* pour une escapade revitalisante.

Le quartier offre également un accès privilégié aux parcs à l'anglaise Napoléon III et Kennedy. Ces espaces paisibles, agrémentés de 450 arbres et 65 espèces différentes, offrent un cadre bucolique et apaisant, idéal pour les curistes et les promeneurs en quête de détente.

Dans ce quartier dynamique, la vie culturelle est florissante avec des expositions d'art, des concerts en plein air, et une multitude d'événements locaux pour satisfaire tous les goûts et tous les âges.

Laissez-vous transporter par la magie de ce quartier où l'histoire se conjugue harmonieusement avec le présent.

## L'ALEXANDRA, UN PROJET DE RESTAURATION COMPLÈTE

*DANS LES RÈGLES DE L'ART*

Située au 2 Place de la Source de l'Hôpital, le projet de restauration de l'Alexandra vous ouvre ses portes au cœur du Vieux Vichy, quartier emblématique imprégné d'une riche histoire.

Témoin du raffinement architectural de l'époque, le projet consiste en la restauration complète d'un ancien hôtel, dont le charme intemporel opère dès le premier regard. Sa façade en pierre, ornée du sceau gravé de « l'Alexandra Hôtel » retrouvera sa splendeur originelle après un nettoyage méticuleux.

À l'entrée, la porte en ferronnerie sera restaurée avec délicatesse, un hommage subtil au savoir-faire artisanal du XIX<sup>e</sup> siècle.

Une attention particulière sera apportée à ces travaux de restauration complète afin de conserver le cachet de l'Alexandra. Le projet de restauration prévoit l'aménagement de deux commerces au pied de l'immeuble et 25 logements allant du studio jusqu'au 5 pièces, répartis sur 4 niveaux.

Cette résidence incarnera l'harmonie parfaite entre l'élégance d'antan et le confort moderne, offrant à ses résidents un cadre de vie unique.



## DES APPARTEMENTS DE STANDING

---

Au cœur d'un environnement idéal et animé, la restauration complète de l'immeuble proposera un large choix de logements haut de gamme, déclinés en 25 appartements du studio au 5 pièces.

Chaque logement bénéficiera de prestations de grand standing, offrant des espaces somptueux baignés de lumière et des duplex.

Les plans ont été intelligemment conçus pour vous offrir de beaux volumes ainsi qu'un excellent aménagement des pièces, créant une ambiance intimiste et agréable tout au long de la journée.

Les cuisines ouvertes sur le séjour optimiseront les espaces de vie, favorisant les moments de partage et de convivialité au quotidien.

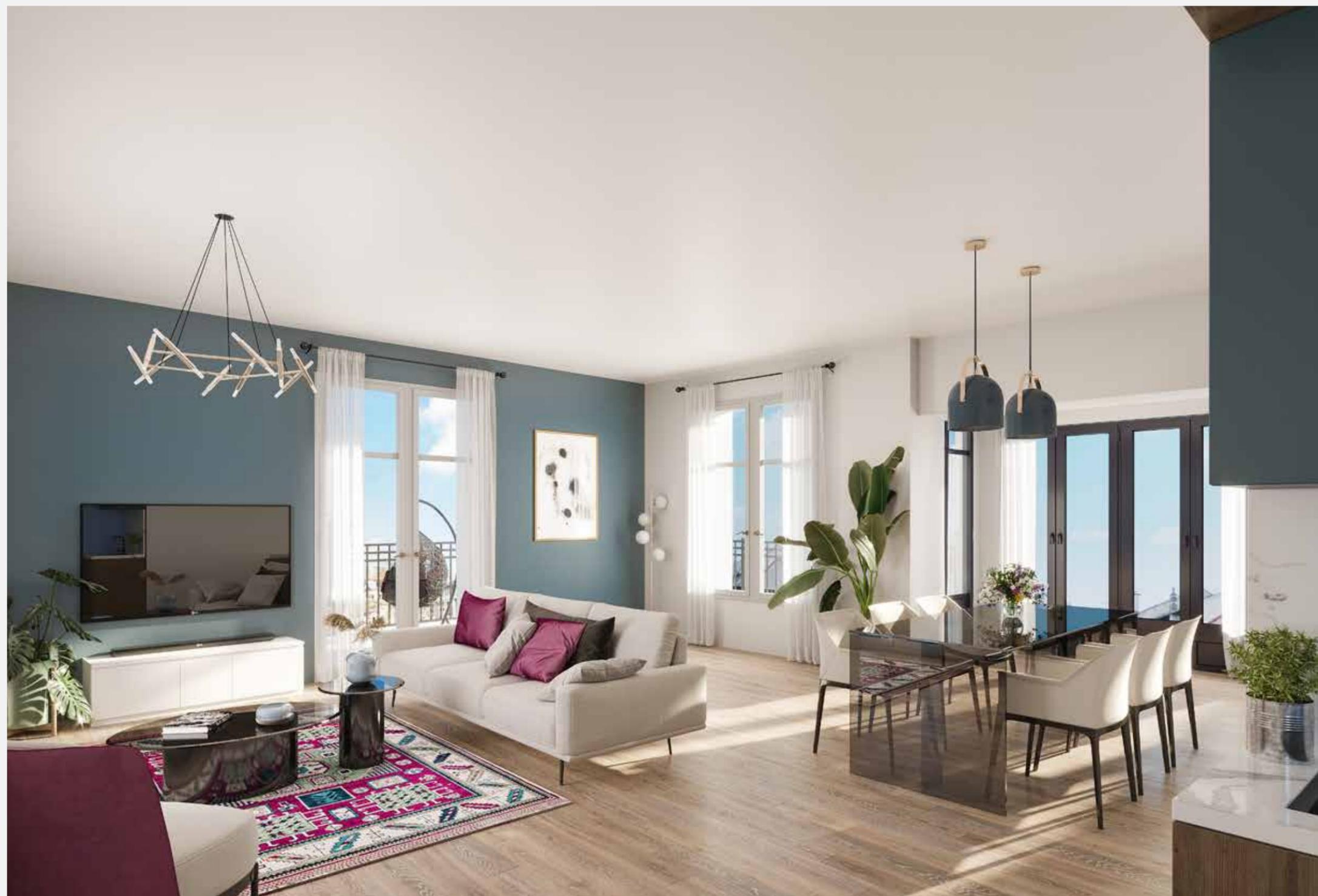
Certaines chambres principales seront aménagées en suites parentales, équipées de leur propre salle de bains et dressing.

Certains appartements offriront une vue imprenable sur le Parc des Sources et certains auront le privilège d'avoir une terrasse privative, un espace de vie supplémentaire s'offrant à vous dès l'arrivée des beaux jours pour votre plus grand plaisir.



## **DES PRESTATIONS DE QUALITÉ, DÉDIÉES À VOTRE BIEN-ÊTRE\*\***

- Parquet contre collé dans les pièces sèches des logements
- Carrelage en grès cérame dans la salle de bain, la salle d'eau, les WC et sous les éléments de cuisine
- Faïence salles de bain et salles d'eau dimensions à hauteur d'huissier au pourtour de la douche
- Porte de douche
- WC suspendus
- Menuiserie bois avec double vitrage et ouvrant à la française
- Volets métalliques extérieurs remplacés à l'identique côté place de la source de l'hôpital, volets intérieurs bois dans les pièces de nuit
- Chauffage rayonnant avec régulation par thermostat d'ambiance, sèches serviettes dans les salles d'eau et dans les salles de bain



## UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DÉFICIT FONCIER

Située au cœur de Vichy, ville classée au patrimoine de l'UNESCO, le projet de restauration l'Alexandra ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif déficits fonciers.

Le déficit foncier est un dispositif permettant de déduire de ses revenus locatifs le montant des travaux engagés pour la rénovation d'un bien immobilier.

L'investissement en déficit foncier s'opère en deux grandes étapes :

- 1. Restauration : une phase de travaux réalisés par des professionnels, ici le maître d'œuvre Atelier Gotham**
- 2. Le bien doit être mis en location nue pour une durée de 3 ans minimum**

Si le montant des travaux est supérieur aux revenus fonciers, il y a un déficit. Ce déficit est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € et sur les revenus fonciers futurs.

Le report de déficit foncier offre de multiples avantages :

- ✓ Déduction jusqu'à 10 700 € sur le revenu global grâce à la déduction des charges
- ✓ Report du déficit foncier non utilisé pendant 10 ans
- ✓ Cumul du déficit foncier avec d'autres réductions fiscales

Rivière | Avocats | Associés

En sa qualité de maître d'œuvre juridique, le Cabinet Rivière Avocats Associés assure la sécurisation fiscale de votre projet de restauration.

**Sa mission consiste en une validation fiscale en amont, un accompagnement pendant et une assistance après.**

A ce titre, après une validation fiscale préalable à la sortie du projet de restauration, le Cabinet Rivière Avocats Associés s'assurera du bon déroulé de l'opération et de la conformité des travaux aux obligations fiscales en vigueur. Il animera également le secrétariat juridique de l'Association Syndicale Libre (ASL).

Enfin, il vous assistera à l'occasion de vos déclarations fiscales annuelles mais également pour toute demande émanant de l'administration fiscale.

## LES PARTIES PRENANTES DU PROJET

REALConcept  
Imaginer, concevoir, construire Ensemble !

Real Concept, porteur du contrat de promotion immobilière, pilote ce projet avec une expertise reconnue en restauration.

Pour la réalisation des travaux, Real Conception a mandaté l'Atelier Gotham. Que ce soit pour des projets de rénovation énergétique, de construction de maisons individuelles, de bâtiments tertiaires, d'établissements d'enseignement ou de logements collectifs, l'Atelier Gotham accorde une attention particulière à comprendre les besoins spécifiques du client. Guidée par une vision architecturale attentive à l'environnement et à l'aspect humain, l'agence a déjà à son actif plus d'une soixantaine de réalisations, faisant ainsi de chaque projet une véritable réussite.

atelier  
gotham

### LE MOT DU MAÎTRE D'ŒUVRE

“ Situé en plein centre-ville de Vichy, l'ancien Hôtel Alexandra dispose d'un emplacement idéal. Sa façade art déco lui donne son aspect singulier. Cet écrin a permis de restaurer plusieurs logements allant du studio au 5 pièces aux typologies variées. Les grandes hauteurs sous-plafonds seront exploitées afin d'offrir des espaces généreux aux futurs habitants. Dans le cadre des travaux projetés, les deux cours existantes seront conservées afin d'offrir des espaces extérieurs de qualité. Le grand 5 pièces du dernier étage disposera d'une grande terrasse offrant un panorama sur les toits de Vichy.

Les espaces communs ne seront pas en reste et seront restaurés dans le style art déco de l'époque. On retrouvera les miroirs et les décorations murales inspirées du style de l'époque.

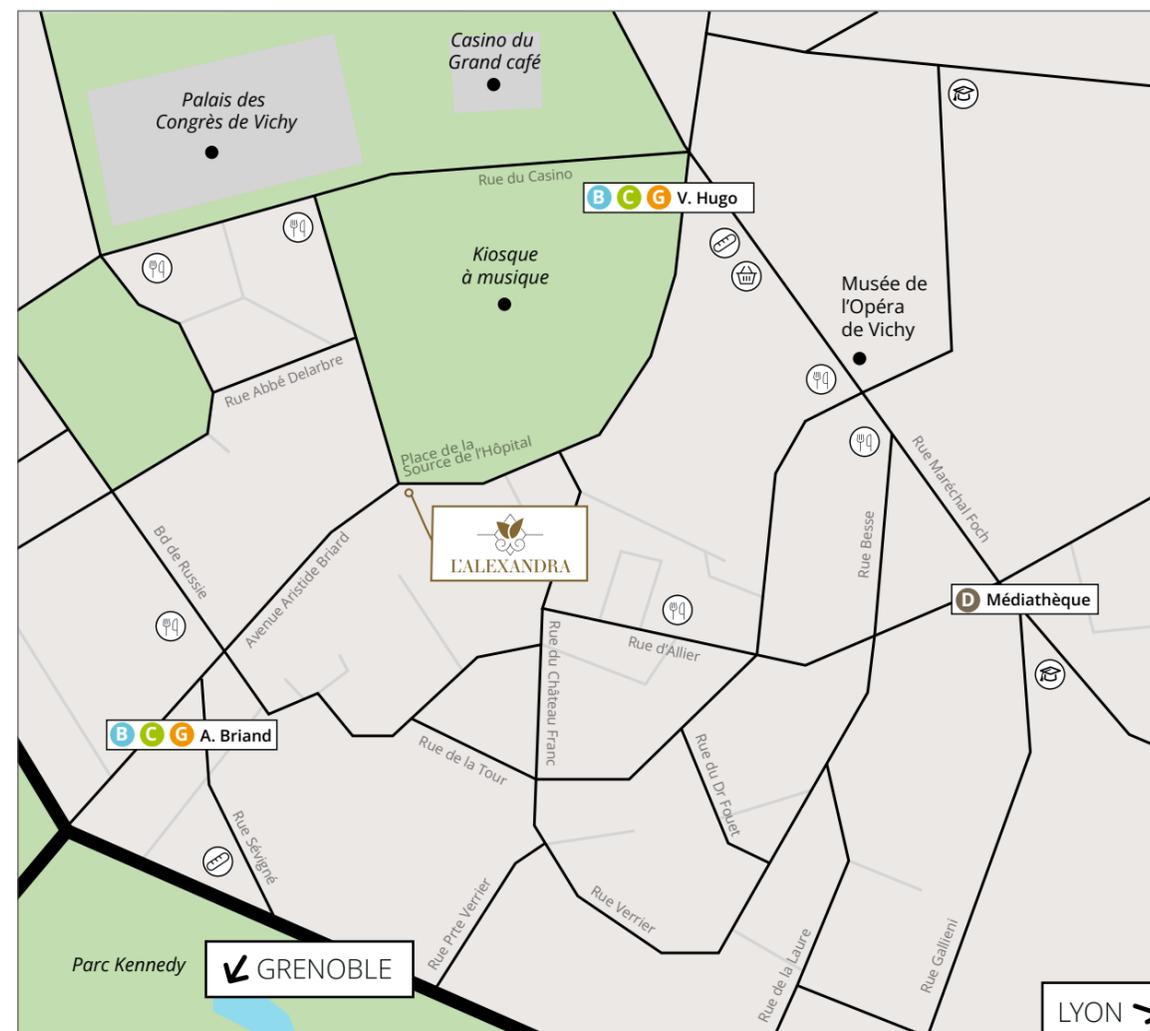
Le sol en mosaïque du hall d'entrée sera conservé et restauré. Ainsi les habitants et visiteurs pourront redécouvrir l'ancien Hôtel Alexandra.



Victor FAVRE,  
Architecte

## UN EMPLACEMENT

IDÉAL



## ACCÈS

### VOITURE

Accès rapide à la **D326**, la **D906E** et la **D2209**.

**Clermont-Ferrand** à 1h\* en voiture

### AÉROPORT

L'aéroport de Vichy à 15 min\* en voiture

### TRANSPORT EN COMMUN

Gare ferroviaire de Vichy à 13 min\* à pied

**Bus**, arrêt « A. Briand » ou « Victor Hugo » (ligne B, C et G) à 2 min\* à pied

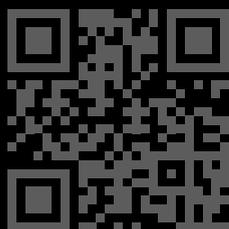


**2 PLACE DE LA SOURCE DE L'HÔPITAL - 03200 VICHY**



# L'ALEXANDRA

Un projet de restauration au cœur d'une ville classée



Renseignements

[commercial@alexandra-vichy.fr](mailto:commercial@alexandra-vichy.fr)  
[alexandra-vichy.fr](http://alexandra-vichy.fr)

REALConcept

Imaginer, concevoir, construire Ensemble !