

SAINT BRIEUC PINEL RENOVE

- Préfecture des Côtes-d'Armor, au coeur de la région Bretagne. 172 000 habitants (aire urbaine), 48 000 habitants (ville). Stratégiquement située, au carrefour d'axes routiers et ferroviaires importants : à moins d'une heure de Rennes et Saint-Malo en voiture, à 2h15 de Paris en train (LGV juillet 2017). Une stratégie d'investissement public sans précédent au service du développement économique. Fer de lance d'une région au patrimoine naturel exceptionnel : réserve naturelle de la baie de Saint-Brieuc, Côte d'Emeraude, Côte de granit rose, Caps Fréhel et d'Erquy... Tourisme d'affaires dynamisé par le plus grand palais des congrès et des expositions de Bretagne qui accueille chaque année plus de 240 000 personnes. Ville verte : 300 ha d'espaces verts, sur un territoire composé de 3 vallées. Succès du festival Art Rock depuis plus de 30 ans : 75 000 visiteurs par an.
- Au cœur d'un quartier résidentiel et d'enseignement de Saint-Brieuc : École Supérieure de Professorat, Conservatoire de musique, écoles, collège et lycée. A 5 min à pied de l'hyper-centre : cathédrale Saint-Etienne, mairie, préfecture... A quelques pas du centre historique réservant une architecture variée : maisons à colombages, hôtels particuliers, manoir baroque, halles datant du XIXe siècle. A 6 minutes en voiture de la gare ou desserte directe en bus. Proche de plusieurs plages faciles d'accès (parking) et propices à des activités variées : baignade, nautisme, pêche, sports de glisse.
- Construit en 1879 et agrandi en 1884, l'ensemble immobilier est entièrement clos par un mur d'enceinte en granit. Il sera parcouru de chemins piétons traversant les jardins fleuris. Bel ensemble architectural homogène édifié au XIXe siècle. Quatre bâtiments longiformes en coeur d'îlot dotés d'harmonieuses façades en granit et décors en brique. Superbes charpentes d'époque. Deux bâtisses d'architecture classiques donnant sur la rue Notre-Dame. Domaine totalement clos par un mur en granit caractéristique de l'architecture briochine.
- Disponibilités, à partir de 222 000 € : 5 T2 et 2 T3.
- Adresse : 66, rue notre dame, SAINT BRIEUC.



La ville

Saint-Brieuc, l'ambition d'un art de vivre

Fer de lance d'une région au patrimoine exceptionnel, Saint-Brieuc ne cesse de démontrer sa capacité à rester innovante et dynamique en matière d'économie et de tourisme.

Compétitive tout autant qu'authentique, elle affirme son caractère au travers de projets ambitieux et adaptés aux tendances actuelles.

La valorisation d'équipements structurants comme la gare, le réseau de bus, le port de commerce et le Palais des Congrès en est un exemple significatif.

◆ L'ESSENTIEL

- > Préfecture des Côtes-d'Armor, au cœur de la région Bretagne
- > 172 000 habitants (aire urbaine), 48 000 habitants (ville)
- > Stratégiquement située, au carrefour d'axes routiers et ferroviaires importants (à 2h15 de Paris en train BGV)
- > Environnement naturel exceptionnel : réserve naturelle de la baie de Saint-Brieuc, Côte d'Emeraude, Côte de granit rose...
- > Tourisme d'affaires dynamisé par le plus grand palais des congrès de Bretagne qui accueille chaque année plus de 240 000 personnes
- > Ville verte : 300 ha d'espaces verts, sur un territoire composé de 3 vallées
- > Succès du festival Art Rock depuis plus de 30 ans : 75 000 visiteurs par an



Le Palais des Congrès

L'agg
mène
sans p
dévelo
170 n
des pr

Intégrer
le Pala
constit
Bretag

◆ SAINT-BRIEUC, UN NOUVEL ESSOR ÉCONOMIQUE

- > Siège de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes-d'Armor
- > Plus de 6 800 établissements totalisant 44 700 employés sur l'agglomération
- > Pôles de compétitivité performants : Pôle froid Cristal, Zoopôle ISPAIA, Véhépôle...
- > Tissu industriel diversifié : Saint-Gobain glass solutions, Cooperl Arc Atlantique, Méc
- > Port du Légué, 4^e port breton : 365 000 tonnes de marchandises par an
- > Projet de parc éolien au large de Saint-Brieuc : 2000 créations d'emplois prévues
- > Tourisme d'affaires reposant sur le dynamisme du palais de congrès et des expositi



◆ LES ACCÈS



◆ SAINT-BRIEUC, UN PÔLE D'EXCELLENCE INTE

- > Pôle universitaire de 4 500 étudiants accueillis au sein de 17 établissements délivrant
- > 3^e établissement public de santé breton après Brest et Rennes
- > Cité millénaire au patrimoine exceptionnel : cathédrale Saint-Etienne, Tour de Cess
- > Équipements sportifs phares : Palais des Sports de Sieredenn, complexe Hélène Bo



L'immeuble

La reconversion ambitieuse d'un ensemble immobilier atypique

Construit en 1879 et agrandi en 1884, l'ensemble immobilier se situe au cœur d'un quartier résidentiel à quelques pas du centre historique. Entièrement clos par un mur d'enceinte en granit, l'édifice de caractère se destine à proposer des appartements étudiés dans un esprit loft au cœur d'un environnement paysager mêlant harmonieusement jardins fleuris et chemins piétons.



◆ UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE EN CŒUR

- > Au cœur d'un quartier résidentiel et d'enseignement de Saint-Brieuc : Ecole Supérieure de Professorat, Conservatoire de musique, écoles, collège et lycée
- > A quelques pas du centre historique : cathédrale Saint-Etienne, mairie, maisons à colombages, hôtels particuliers, halles datant du XIX^e siècle
- > A 6 minutes en voiture de la gare ou desserte directe en bus
- > Proche de plusieurs plages propices à des activités variées : baignade, nautisme, pé

◆ UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL D'EXCEPTIONNELLE

- > Bel ensemble architectural homogène édifié au XIX^e siècle
- > Quatre bâtiments de forme allongée en cœur d'îlot dotés d'harmonieuses façades et de superbes charpentes d'époque
- > Deux bâtiments d'architecture classiques dominant sur la rue Notre-Dame
- > Domaine totalement clos par un mur en granit caractéristique de l'architecture brioc



L'allée principale traversant les jardins

◆ UN PROJET DE RESTAURATION LABELISÉ CII

LES ESPACES PRIVATIFS

- > Aménagement d'appartements dans l'esprit loft, en doubles hauteurs
- > Restauration complète des sols et des murs
- > Installation de larges baies vitrées en aluminium, translucides et émaillées opaques
- > Mise en place de fenêtres de toit dans les appartements et cages d'escaliers
- > Réfection et mise aux normes des réseaux (électricité, plomberie, VMC)

50
du av
Un bé
pa
br



Le label CIR

Des appartements conçus et réalisés selon le label CIR

*Restauré dans les règles de l'art, chaque appartement
offre des prestations d'une qualité irréprochable.*

Optimisation des espaces, isolation thermique et acoustique, traitement des sols, choix des peintures, jeux de lumières, équipement des cuisines et des salles de bains, permettent de réunir, dans un même lieu, le charme d'un immeuble patrimonial et les atouts fonctionnels et esthétiques d'un habitat moderne adapté aux modes de vie actuels.



PACK SERENIUM

Les garanties pour un investissement

- 1 GARANTIE DE BONNE FIN EXTRINSÈQUE**
- 2 GARANTIE DU RESPECT DU PLANNING**
Paiement, en cas de retard de réception des ouvrages, d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus
- 3 GARANTIE DE PRIX FORFAITAIRES, FERME**
Maintien du prix initial figurant dans le marché de travaux et ce, quelles que soient les variations d'indices ou la nécessité de travaux complémentaires
- 4 GARANTIE D'UNE EXPERTISE FISCALE**

La société Juridique et Fiscale Moyeaert, Dupourqué, Barale et Associés
Elle conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur

© J.F.

LOI PINEL PATRIMONIAL

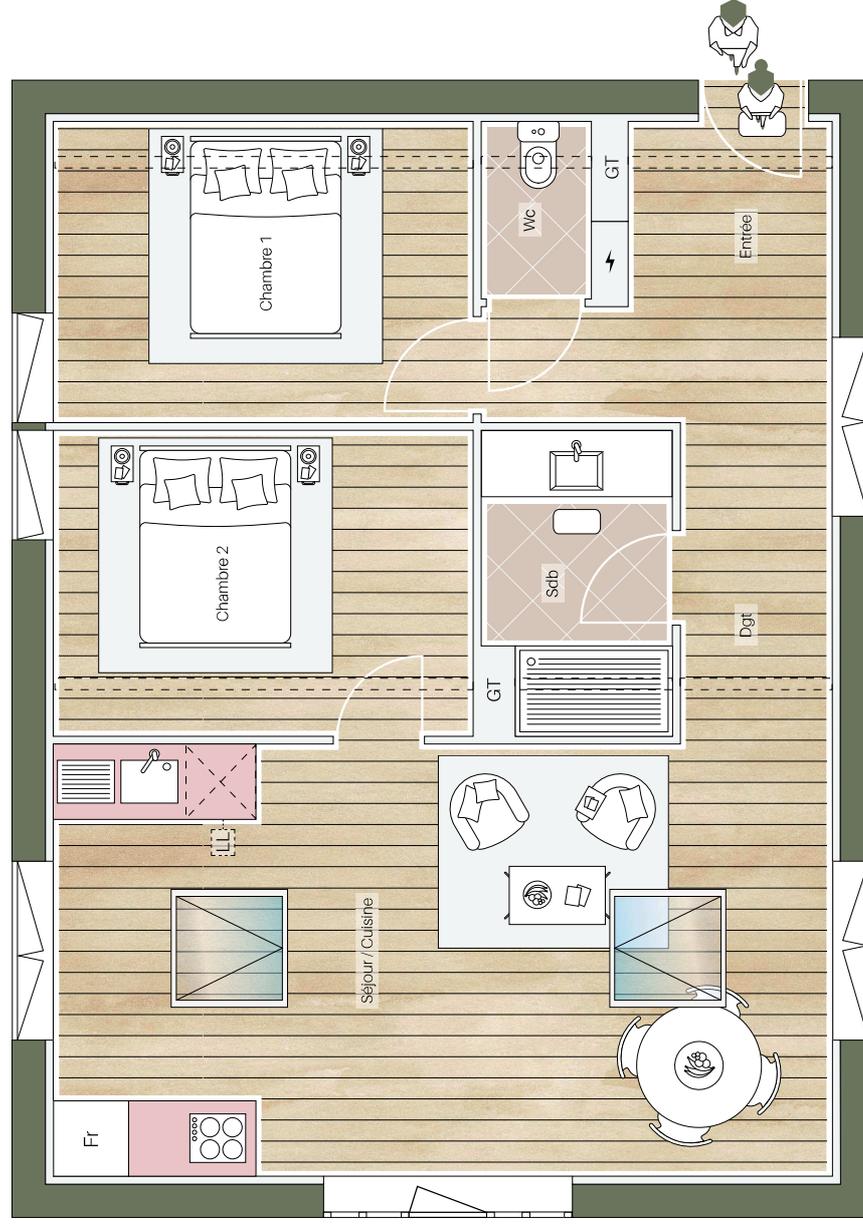
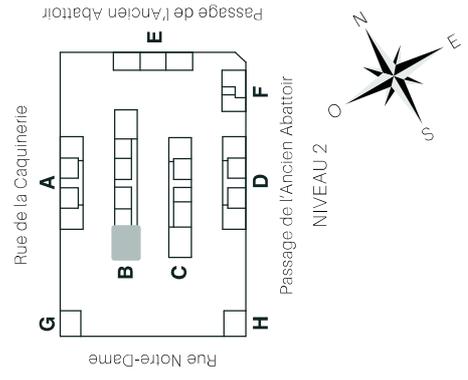
- 1 UN DISPOSITIF CONFORME AUX VALEURS**
Un actif en cœur de ville, un bâti ancien, de caractère, à taille humaine, une rénovation en profondeur, un investissement pérenne
- 2 UN DISPOSITIF INNOVANT**
L'association du dispositif fiscal Pinel Patrimonial et du dispositif juridique loi VIR (Vente d'Immeuble à rénover)

Lot 2C

Bâtiment B
Appartement T3
Niveau 2

- > Séjour / Cuisine 25,80 m²
- > Chambre 1 10,10 m²
- > Chambre 2 10,30 m²
- > Salle de bains 4,50 m²
- > Wc 1,60 m²
- > Entrée 2,90 m²
- > Dégagement 7,20 m²

TOTAL 62,40 m²



DISPOSITIF PINEL PATRIMONIAL RÉNOVÉ



Le dispositif Pinel Patrimonial Rénové permet une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du prix de revient d'un logement⁽¹⁾

UN DISPOSITIF SIMPLE ET ACCESSIBLE



PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition dès 2 500 € par an



IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés dans le cœur de villes classées en zone de tension sur les logements (Secteurs A, A bis et B1)

Pinel Denormandie : immeubles situés dans les villes éligibles au plan « Action Cœur de Ville » et les villes ayant conclu des opérations de revitalisation de leur territoire



ATOUTS DU DISPOSITIF

Emplacement en cœur de ville

Actif immobilier rénové, patrimonial, rare à l'acquisition comme à la location

Possibilité de location à un ascendant ou descendant

Intérêts d'emprunts déductibles du revenu foncier

Possibilité d'optimisation au Déficit Foncier hors VIR (Pinel transformé exclusivement)



ENGAGEMENTS

Engagement locatif non-meublé à usage de résidence principale

Durée de location de 6 ou 9 ans, prorogeable jusqu'à 12 ans

Respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire



OFFRE

Prix à partir de 116 500 € dans des villes comme Le Havre, Saint-Brieuc, Metz...



NOUVEAUTÉ

DISPOSITIF PINEL DENORMANDIE

Le régime fiscal Pinel vient d'être étendu au dispositif « PINEL DENORMANDIE » :

SIMPLE : fonctionnement identique à celui du Pinel Neuf

UNIQUE : dédié exclusivement à l'immobilier ancien, avec travaux de rénovation ou de transformation devant atteindre au moins 25 % du coût de l'opération

EXCLUSIF : zonage complémentaire au Pinel : 222 villes « Action Cœur de Ville » et les villes « Opérations de revitalisation du territoire »



LA SÉCURITÉ

1. Garantie de bonne fin d'achèvement des travaux*
2. Garantie du planning d'exécution des travaux
3. Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
4. Garantie d'une expertise fiscal

*selon les programmes

**IMPACT FISCAL PUISSANT :
JUSQU'À 21 % DU MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**

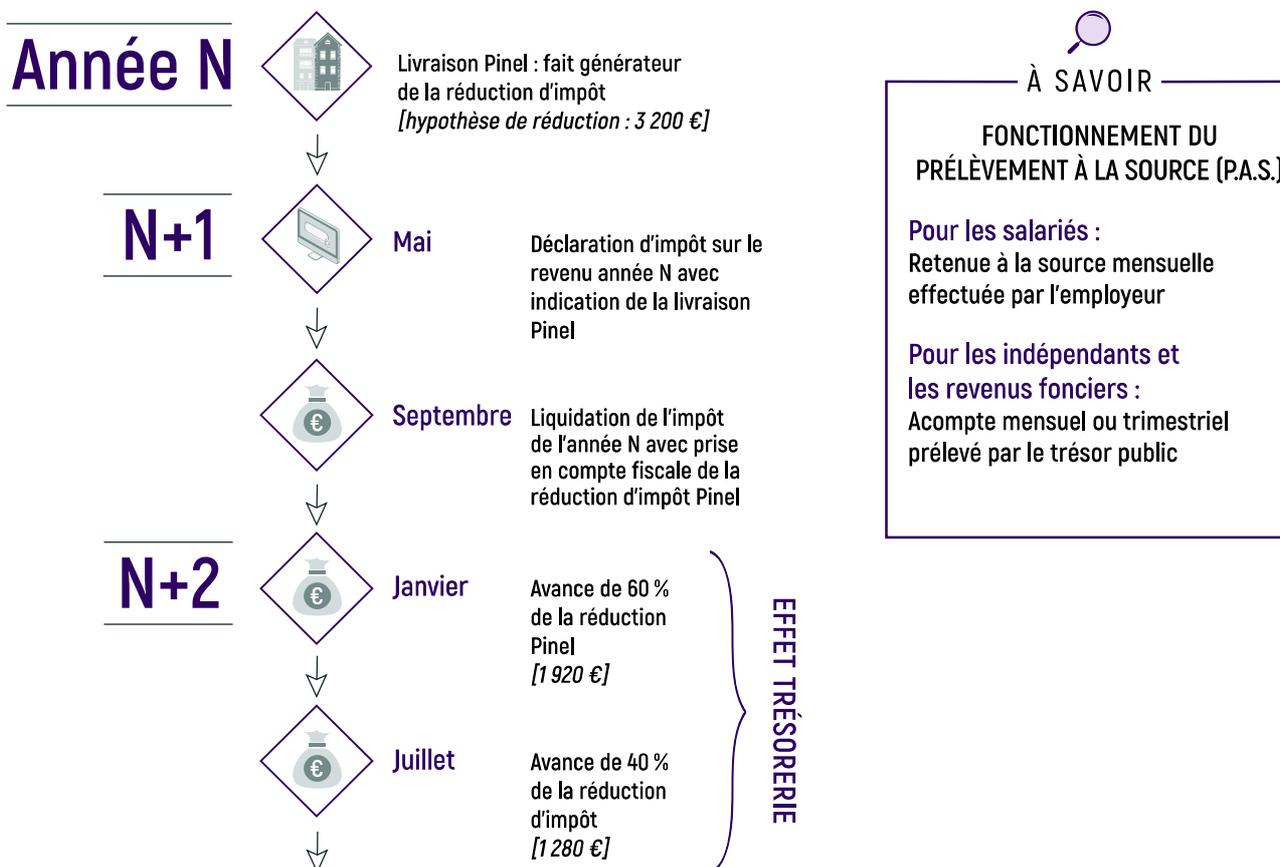
⁽¹⁾ durée de 6, 9 ou 12 ans dans la limite de deux logements par an, de 300 000 € et 5 500 €/m²



Document confidentiel à usage interne. Ne peut être diffusé. Les informations non contractuelles contenues dans ce document sont présentées de manière simplifiée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation écrite de l'auteur. Conception : ARTÉJUL Conseil 2020

NOUVEAUTÉ

MISE EN PLACE DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE UN NOUVEL EFFET DE TRÉSORERIE



EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

HYPOTHÈSE

- Imposition du client : 3 500 €
- Prix de revient total du logement (frais compris) : 160 000 €
- Location : 12 ans avec avantage fiscal de 21 %
- Livraison : Année N

33 600 € de réduction d'impôt en 11 ans

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	N+11
RÉDUCTION D'IMPÔT	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%
RÉDUCTION D'IMPÔT	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €
IMPOSITION APRÈS RÉDUCTION PINEL	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €