



FISCALITE PROGRAMME MALRAUX

PROJET DE RESTAURATION

« Le CHANZY »



Fiscalité : Loi MALRAUX

Typologie : 1 T3 par niveau

Quote-part Travaux : 62%

Quote-part Foncier 38%

6 rue de CHANZY

17 300 ROCHEFORT sur mer

SR2i PROMOTION

2bis avenue Amerigo Vespucci, 17 000 LA ROCHELLE

ROCHEFORT sur mer



ROCHEFORT *sur mer*

La VILLE

Rochefort est une ville du XVII^e siècle qui doit sa création en 1666 à l'implantation d'un arsenal maritime et militaire dont l'ambition était d'en faire le plus grand et le plus beau du royaume. De ce passé prestigieux, Rochefort hérite d'un patrimoine urbain parmi les plus riches et remarquables de la Charente-Maritime, ce qui lui a valu d'être classée ville d'art et d'histoire.

CHIFFRES CLES



25 700

Habitants de Rochefort



Top 15

Meilleures Destinations
Européennes 2020



63 220

Habitants de l'agglomération
Rochefort-Océan



81,9%

Résidences principales



+ 5 000

Entreprises à Rochefort



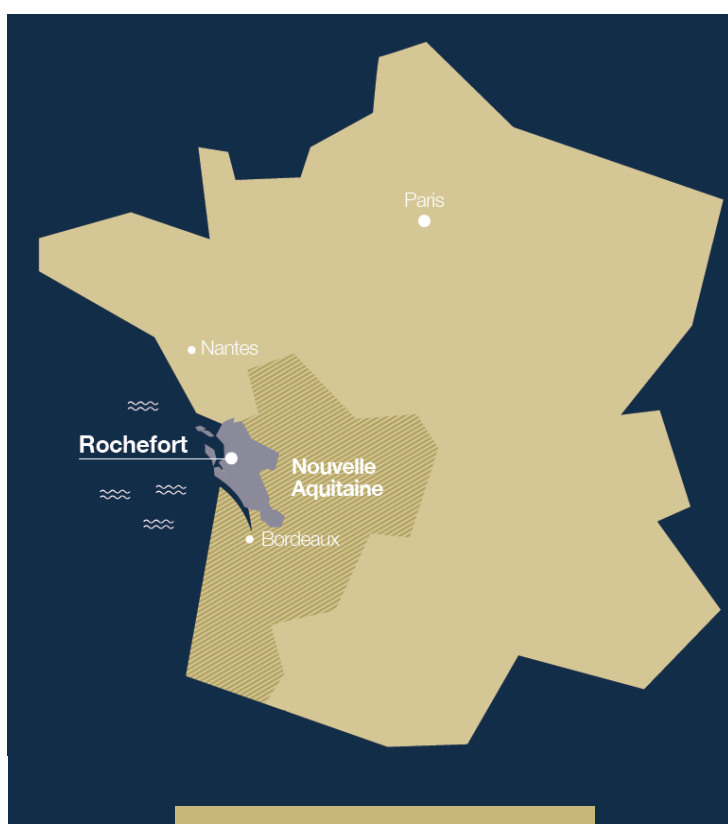
INVESTIR à ROCHEFORT

La ville de Rochefort est la 6^{ème} Station thermale de France, parmi les plus réputées, et est située dans l'un des départements préférés des Français. L'investissement à Rochefort présente de nombreuses qualités, une garantie locative et un sens patrimonial certain. Plus de 5000 entreprises implantées (profitant du nouvel essor des villes bon-vivre), 4 filières d'excellence (Aéronautique, nautique, tourisme et Thermalisme), la ville dispose d'un ratio très important de 600 commerces. Elle est dynamique et prisée des cadres. Le prix des investissements est très cohérent.

ROCHEFORT *sur mer*

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Rochefort est située au carrefour des principales villes du département



Rochefort est situé au carrefour des principales villes du département

La Rochelle au nord, Royan au sud et Saintes au sud-est. Ce qui lui a permis de bénéficier d'importants aménagements et d'une modernisation de ses accès.

La ville est desservie par l'autoroute Saintes-Rochefort, elle bénéficie d'une gare ferroviaire au trafic voyageurs important qui la met en contact direct avec les grandes métropoles régionales de Nantes, de Bordeaux, ainsi qu'avec les villes régionales de La Rochelle, Saintes et Angoulême.



Rochefort est situé à :

- 13 km de Fouras,
- 34 km de La Rochelle,
- 41 km de Royan,
- 65 km de Niort,
- 171 km de Nantes,
- 150 km de Poitiers,
- 480 km de Paris,
- 162 km de Bordeaux.

Votre PROGRAMME



MALRAUX
Ratio Travaux 62%



ROCHEFORT
17 300



A PARTIR DE
294 700 €



3 appartements T3
67 à 94 m²



Belles prestations
Appartements traversants (NO/SE)



Le CHANZY



6 rue de CHANZY
17 300 ROCHEFORT

Votre PROGRAMME

EMPLACEMENT PRIVILEGIE



**La résidence se trouve dans
l'hypercentre historique de Rochefort**

L'immeuble est situé en site
patrimonial remarquable aux plans de
sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

**L'immeuble est éligible au dispositif
Malraux.**

La rue Chanzy est dans un
environnement calme et résidentielle
proche de la Corderie Royale et ses
jardins et de la Place Colbert

Corderie Royale : 200 m

Place Colbert : 500 m

Thermes de Rochefort : 350 m

Mairie : 500 m

Halles : 900 m

Port de Plaisance : 500 m

Gare : 900 m



Le CHANZY

PROJET de REHABILITATION

Le programme s'inscrit dans la qualité architecturale du pays rochefortais. Une restauration sera effectuée dans le respect du bâti existant. Cette réhabilitation sera réalisée sur la base des calculs thermiques conformes à la norme RT 2012 et selon les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France. La résidence propose 3 appartements T3 de standing.

Belles prestations

Appartements traversants (NO/SE)



RESTAURATION

- Normes thermiques : RT 2012
Importantes économies d'énergie.
- Façades et toitures réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale
- Menuiseries extérieures rénovées ou restituées, dans le respect de la composition originelle (volets en bois)
- Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés
- Cage d'escalier restaurée et parties communes décorées par un architecte d'intérieur

ÉQUIPEMENT

- Cuisines : aménagement de meubles hauts/bas, plans de travail, plaques et hottes
- Salles de bains : avec meuble vasque, miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, douche avec receveur extra-plat. WC suspendus
- Revêtements : sols et faïences dans une gamme de qualité sélectionnée avec soin
- Chambres avec parquet
- Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- Accès sécurisé accès avec badges Vigik à l'entrée

Votre DEFISCALISATION

DISPOSITIF MALRAUX

Le dispositif Malraux permet **une réduction d'impôt de 30 %** du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciés sur 4 années consécutives.

ATOUTS DU DISPOSITIF

Dispositif hors plafonnement des niches fiscales
Avantage fiscal immédiat et puissant, jusqu'à 26 % du montant de l'investissement
Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans
Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

ENGAGEMENTS

Engagement locatif de 9 ans à titre de résidence principale non meublée
Sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition annuelle à partir de 8 000 €

UN EXEMPLE D'INVESTISSEMENT EN MALRAUX

Vous achetez un bien situé dans un secteur sauvegardé.

Les travaux sont estimés à 250 000 €.

La réduction d'impôt à laquelle vous pouvez prétendre se chiffre à 30 % des dépenses, dans la limite de 400 000 € sur 4 ans. $30 \% \text{ de } 250\,000\,€ = 75\,000\,€$

Selon la baisse fiscale dont il veut profiter et selon l'avancée des travaux, l'investisseur peut décider d'étaler cet avantage fiscal sur 4 ans.

Le CHANZY

PROJET de REHABILITATION



APPARTEMENTS

Réf	Niveau	Type Logement	Surface m²	Terrasse m²	Surfaces Caves	Prix
C01	RDC	T3	67,77 m²	41 m²	7 m²	294 700 €
C02	R+1	T3	80,11 m²	-	19 m²	350 700 €
C03	R+2	T3	94,49 m²	-	14 m²	413 700 €

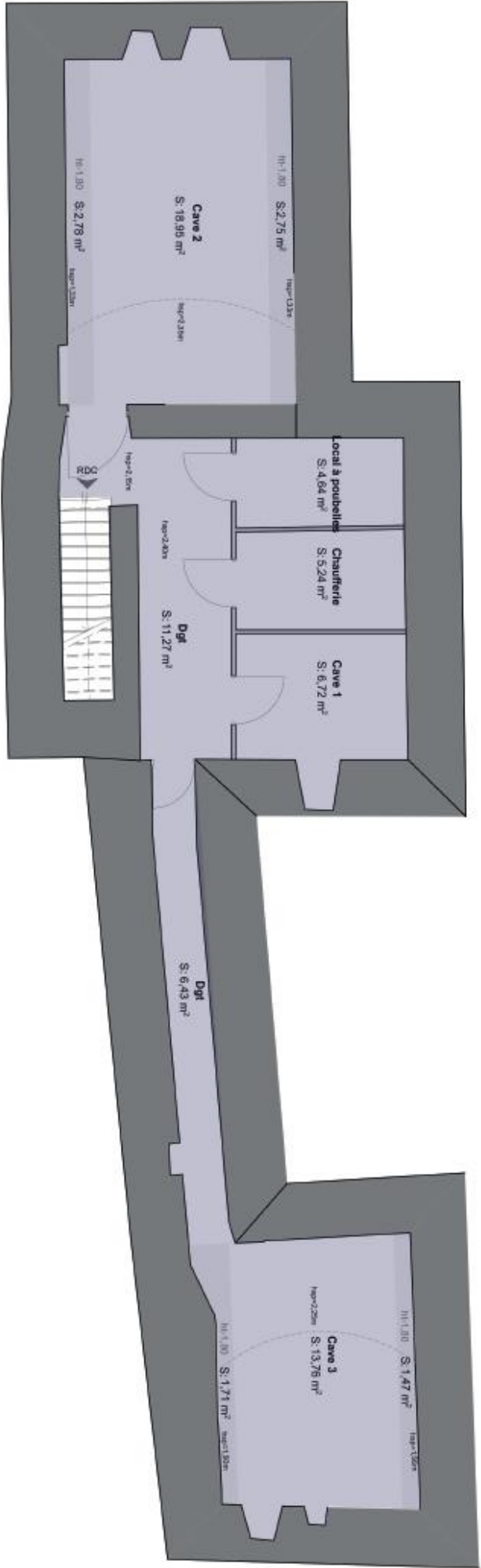


AUTRES INFORMATIONS

Dispositif Fiscal : MALRAUX
Ratio Travaux : 62 % Défiscalisables
Livraison : Juillet 2023
Notaire : Maître Laure DELVAL
5 rue La Noue, 17000 LA ROCHELLE

Sous-sol

Pièces	m² sols
Cave 1	6,72
Cave 2	18,95
Cave 3	13,76
Local poubelle	4,64
Chaufferie	5,34
Dégagements	17,70
67,01m²	

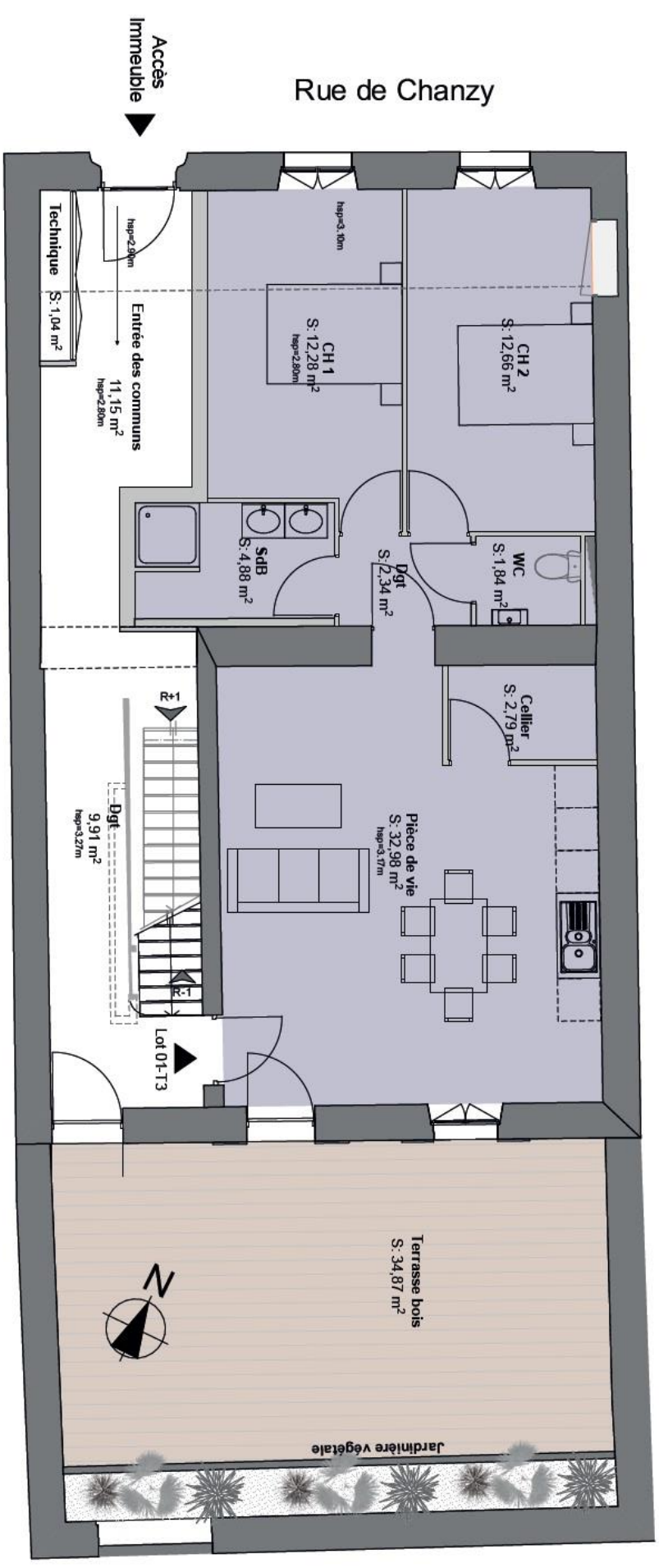


Les surfaces sont données à titre indicatif et ne sont en aucun cas contractuelles. Le plan extrait du permis de construire est communiqué à titre indicatif, des modifications peuvent être apportées par l'architecte.

T3 - RDC

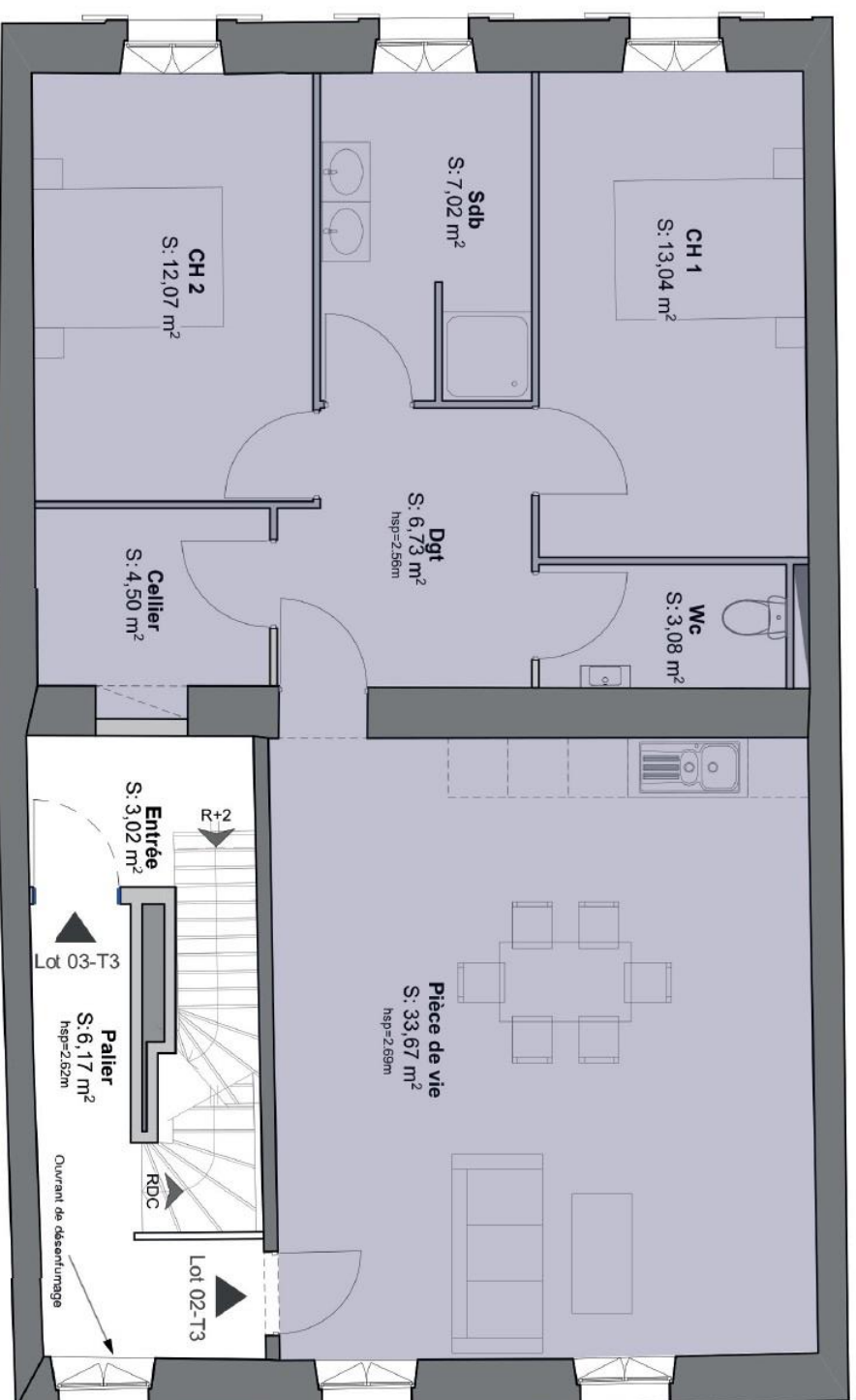


Pièces	m² sols
Séjour	32,98
Chambre 1	12,28
Chambre 2	12,66
Salle de bain	4,88
Cellier	2,79
Dégagement	2,34
WC	1,84
69,77 m²	
Surfaces annexes privées	
Terrasse	34,87



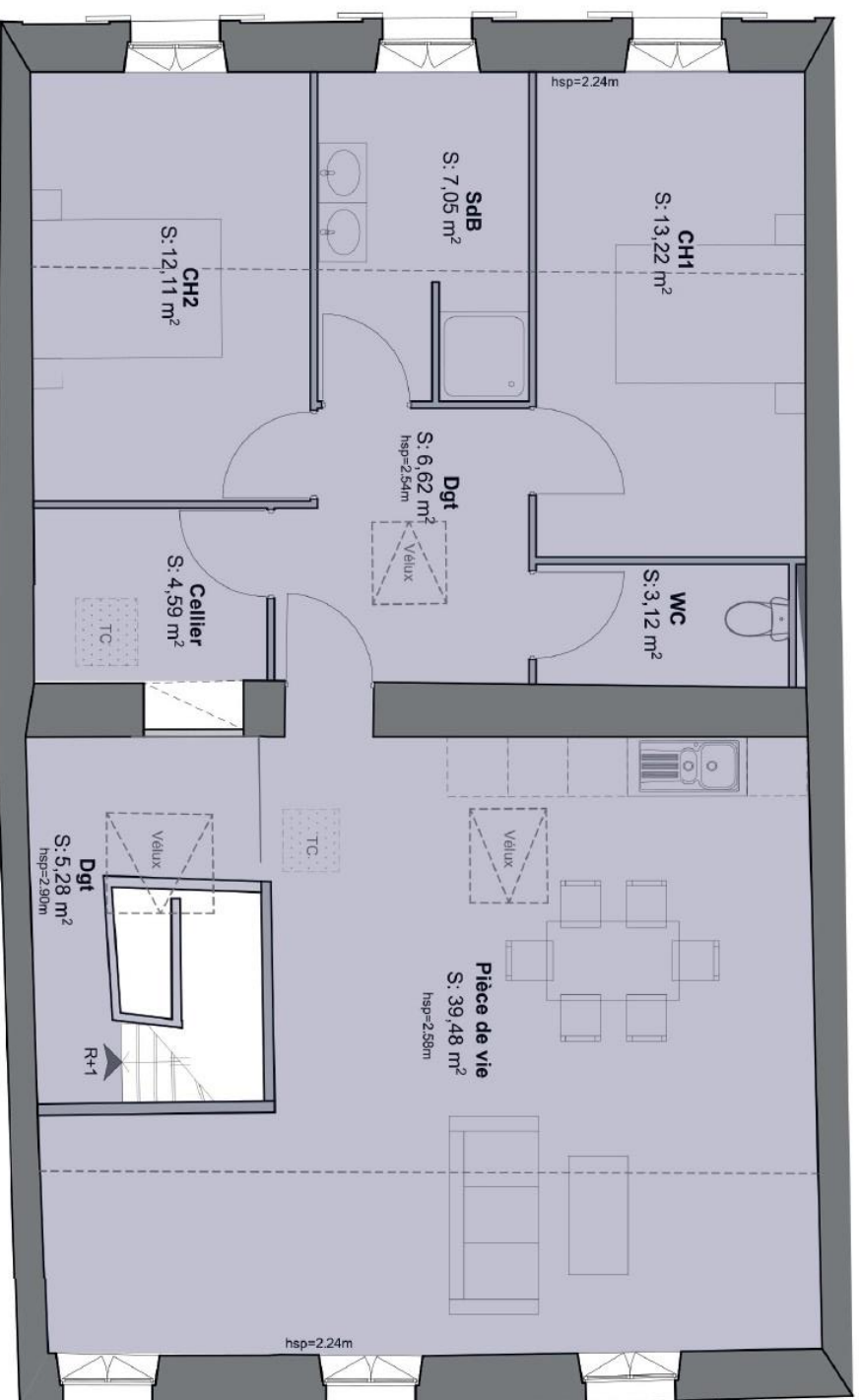
Les surfaces sont données à titre indicatif et ne sont en aucun cas contractuelles. Le plan extrait du permis de construire est communiqué à titre indicatif, des modifications peuvent être apportées par l'architecte.

T3 – 1^{er} étage



Pièces	m ² sols
Séjour	33,67
Chambre 1	13,04
Chambre 2	12,07
Salle de bain	7,02
Cellier	4,50
Dégagement	6,73
WC	3,08
80,11m²	

T3 – 2^e étage



Pièces	m ² sols
Entrée	13,22
Séjour	39,48
Chambre 1	13,22
Chambre 2	12,11
Salle de bain	7,05
Cellier	4,59
Dégagement	6,62
Dégagement	5,28
WC	3,12

94,49 m²

SR2i Promotion

Le PROMOTEUR

Le Groupe SR2i est un acteur majeur de la promotion immobilière à La Rochelle. Avec 30 ans d'expérience, la signature du Groupe SR2i est reconnaissable dans toutes ses réalisations. Il mise sur des programmes à taille humaine, de qualité, élégants et esthétiques, respectueux des dernières normes environnementales, confortables, pour une meilleure qualité de vie et une bonne valorisation de votre patrimoine dans le temps.

NOS ENGAGEMENTS

Suivi personnalisé :

De la signature du Contrat de Réservation Préliminaire à la livraison de l'appartement.

Une revente de qualité qui la distingue des autres grands programmes :

Meilleure valorisation du bien dans une petite copropriété par opposition aux biens des grands ensembles de 20 lots et plus.

