



# Les conditions du programme

- ❖ Dispositif MALRAUX
- ❖ Actable dès 2011
- ❖ Livraison prévisionnelle : 4<sup>ème</sup> trimestre 2013
- ❖ Réduction d'impôts dès 2011

## **PACK SERENIUM – CONTRAT VIR**

(V.I.R. : Vente d'Immeuble à Rénover)

- ❖ Garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)  
*Cf. Compromis Titre I – Poursuite, achèvement et livraison des travaux*
- ❖ Garantie de respect du planning d'exécution des travaux  
*Cf. Compromis Titre I – Poursuite, achèvement et livraison des travaux*
- ❖ Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs  
*Cf. Compromis Titre I – Prix*
- ❖ Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats  
*Cf. Lettre de mission juridique et fiscale*



# La Ville de Bordeaux

## Bordeaux, capitale de l'Aquitaine

- ❖ Région Aquitaine, préfecture de la Gironde
- ❖ 6<sup>ème</sup> métropole française, comptant plus de 236.000 habitants
- ❖ Ville économique de premier plan, mondialement reconnue pour ses vins et ses activités de négoce
- ❖ Un des premiers pôles national dans les domaines de la santé, de l'enseignement, de l'aéronautique, de l'électronique et de la chimie
- ❖ Situation géographique exceptionnelle : proximité de l'Océan Atlantique et des Pyrénées
- ❖ Ville dynamique et universitaire

## Rénovation urbaine de grande ampleur

- ❖ Implantation du tramway
- ❖ Piétonisation du centre-ville
- ❖ Réaménagement total des Quais et réhabilitation de la rive droite
- ❖ Projet en cours d'une ligne TGV Bordeaux-Paris en 2 heures



# Les forces économiques de Bordeaux

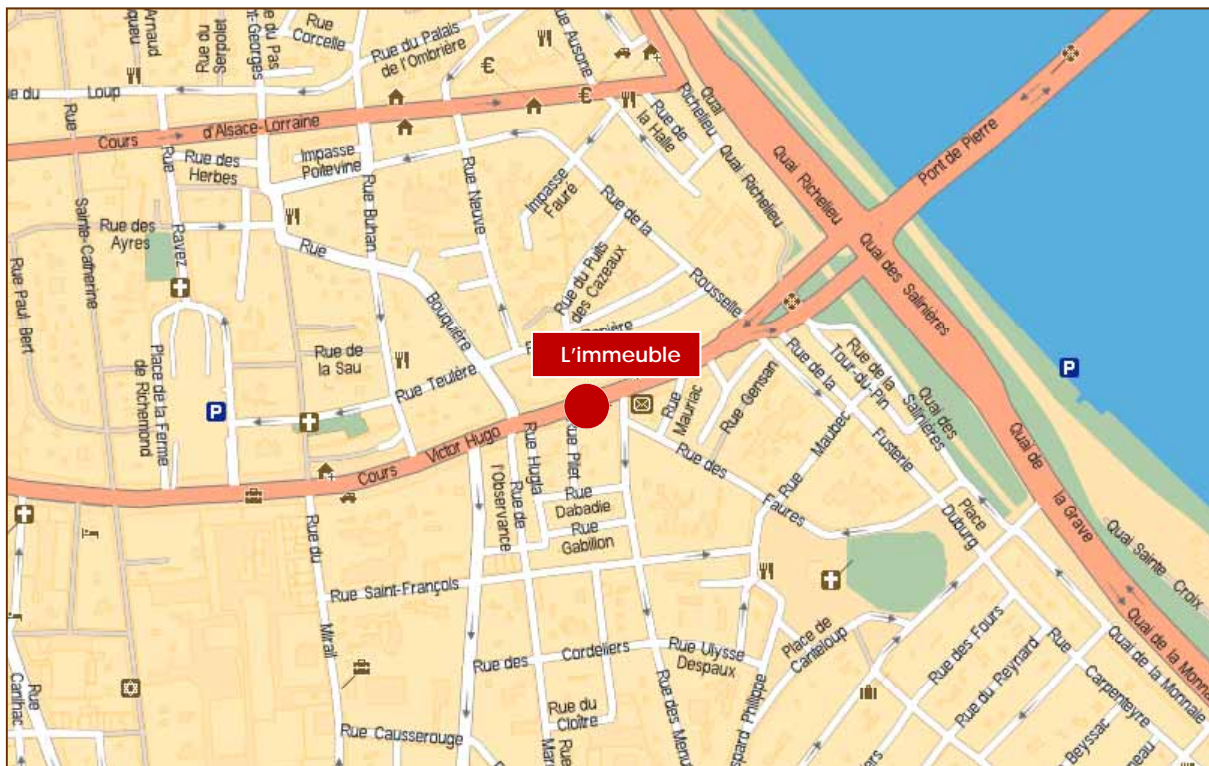
- ❖ Capitale mondiale du vin
- ❖ Ville industrielle de poids avec la présence des unités de production de Ford et Michelin
- ❖ Second pôle national dans les secteurs aéronautique, spatial et de défense (Dassault, EADS et Thales)
- ❖ Prépondérance du secteur tertiaire due à la forte attractivité commerciale et touristique
- ❖ Vocation économique tournée vers le commerce et les services, nombreuses activités commerciales essentiellement liées au négoce de vins
- ❖ Activité portuaire historique

## LA VIE ETUDIANTE

- ❖ Ville très universitaire de plus de 60.000 étudiants
- ❖ Ville d'enseignement supérieure reconnue au plan national : 4 universités, plusieurs écoles de commerces et d'ingénieurs, sciences politiques, l'école nationale de la Magistrature



# La situation de l'immeuble



Quai Richelieu



Rue Sainte-Catherine

## INFRASTRUCTURES

- Aéroport international de Mérignac
- Gare TGV – gare Saint-Jean
- Un des principaux carrefours autoroutiers de la façade Atlantique : A10 / A62 / A63 / A89

## Les abords de l'immeuble



Le quartier Victor Hugo abrite l'emblématique Porte de Bourgogne ainsi que la célèbre Grosse Cloche

# L'immeuble



Façade de l'immeuble, cours Victor Hugo

## Les parties communes



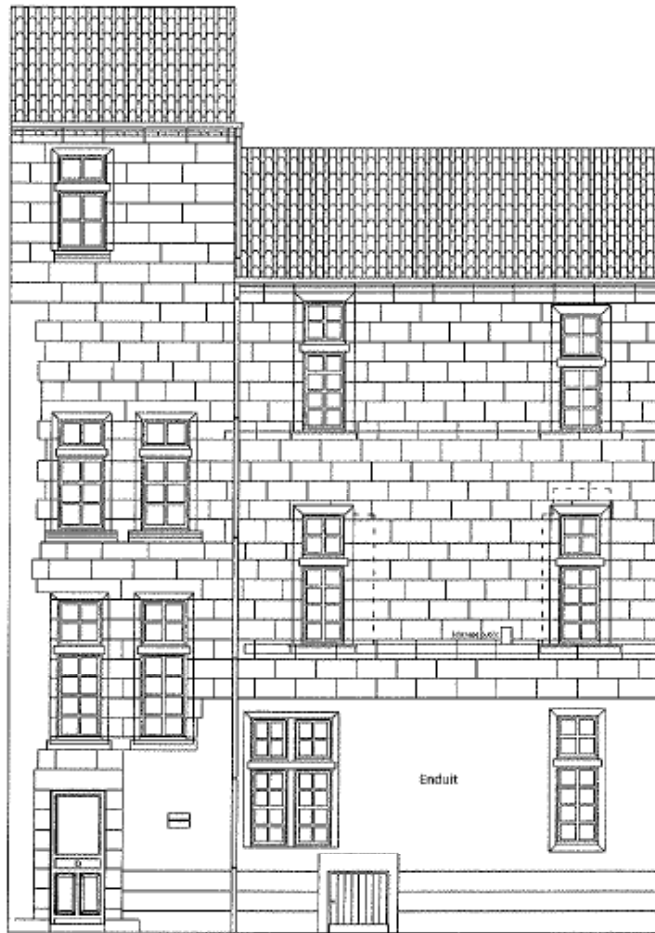
Puits de jour intérieur

## Les atouts du programme

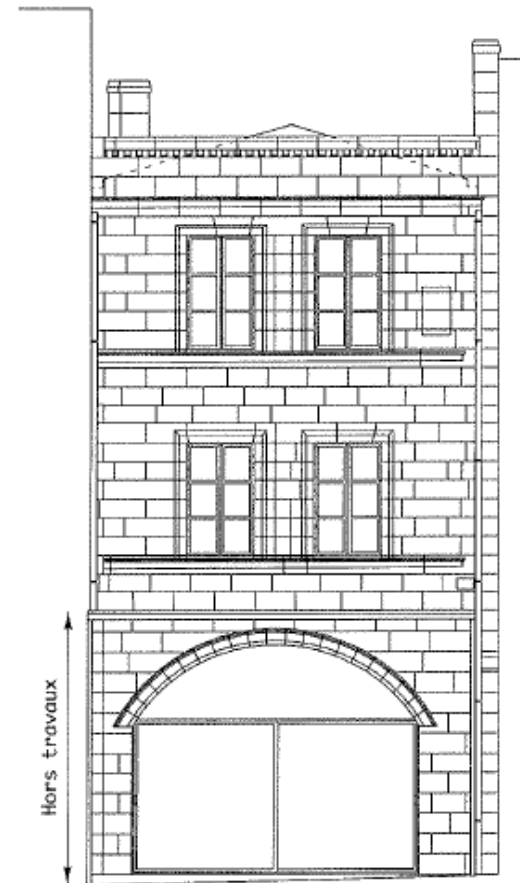
- ❖ Immeuble en pierre de taille édifié au cours du XVIII<sup>ème</sup> siècle, présentant une double exposition Cours Victor Hugo et Rue Pilet
- ❖ Prestations réhabilitées de grand standing
- ❖ Bel emplacement au cœur d'un quartier bordelais prisé, entre Saint-Pierre et Saint-Michel sur l'un des cours les plus importants de Bordeaux, dans le prolongement du Pont de Pierre, jalonné de trottoirs pavés en camaïeux et allées de tilleuls
- ❖ Toute proximité de la rue Sainte-Catherine (250 m), de l'Hôtel de ville (500 m), du réputé lycée Montaigne (100 m), des quais réaménagés ainsi que du parking Victor Hugo (200 m)
- ❖ Quartier récemment rénové, caractérisé par ses commerces et ses superbes hôtels particuliers du XVIII<sup>ème</sup> siècle
- ❖ Tramway au pied de l'immeuble
- ❖ Puits de jour intérieur
- ❖ Jardin, coursives privatives & terrasse
- ❖ Subvention ANAH pour le T2 Jardin
- ❖ Quote-part Travaux : 62 %
- ❖ Prix total des lots à partir de 329.800 €



# Le projet d'aménagement intérieur

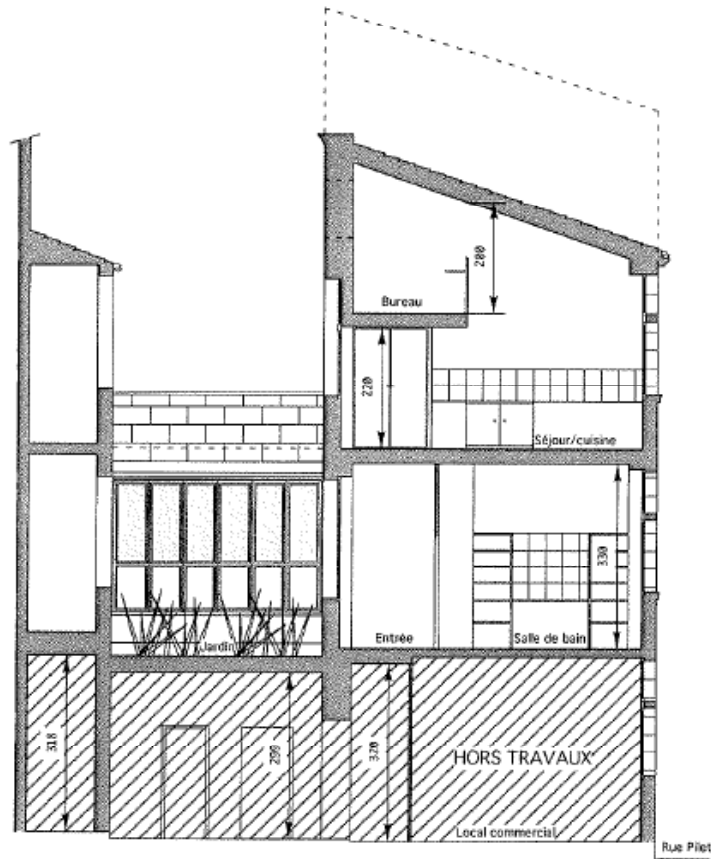


FACADE 4 RUE PILET

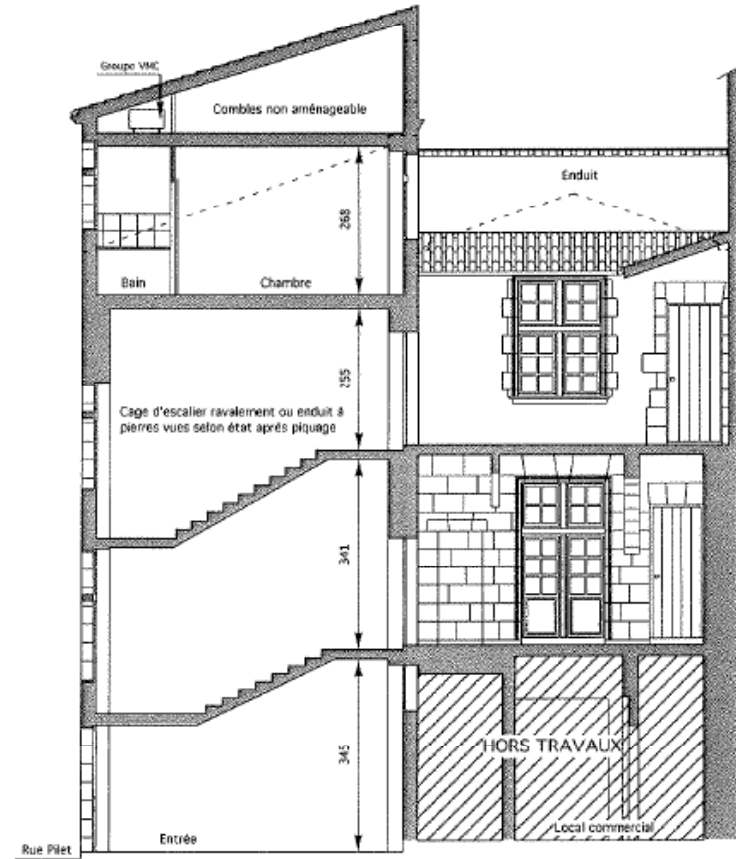


FACADE 48, COURS VICTOR HUGO

# Le projet d'aménagement intérieur

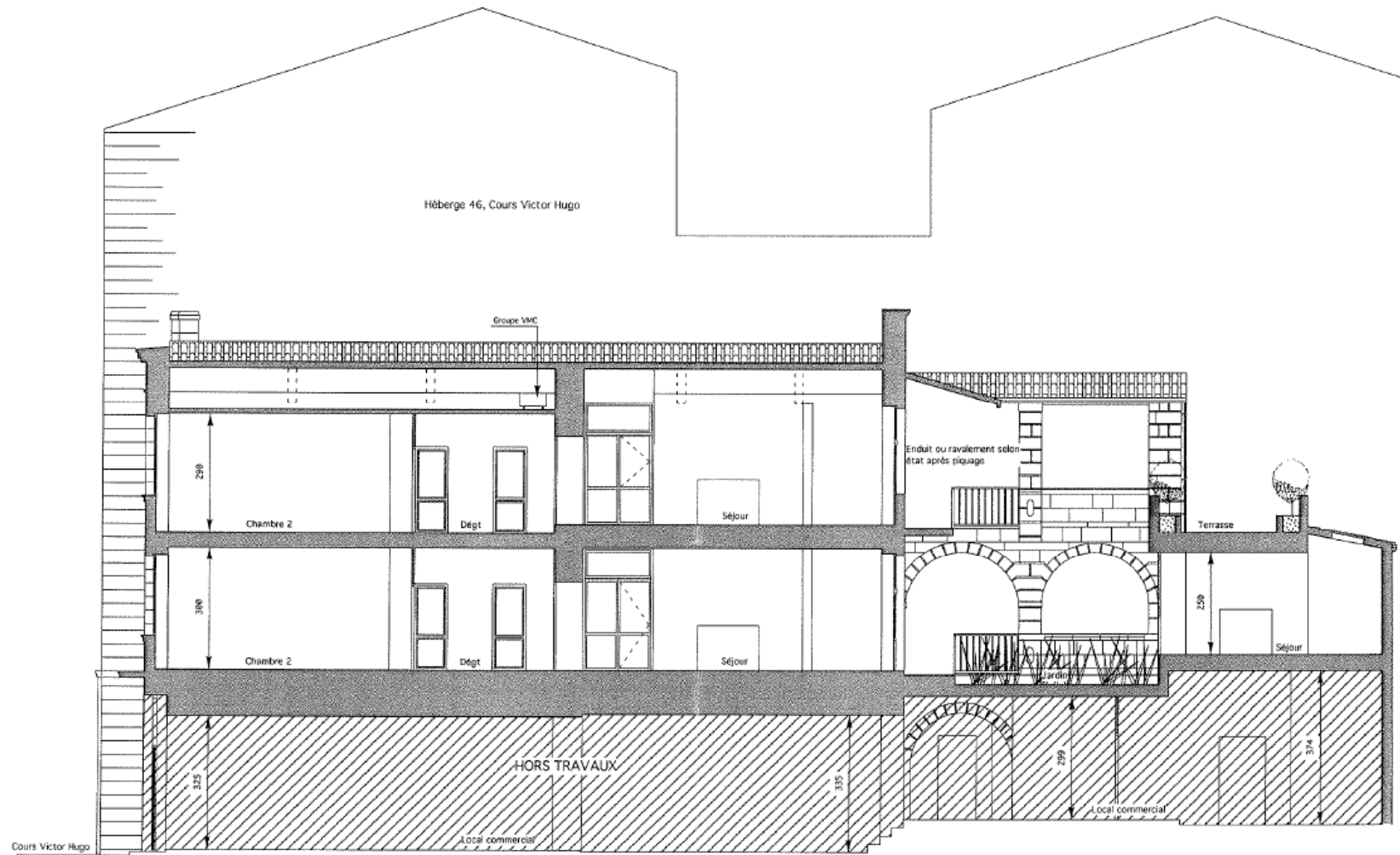


FACADE - COUPE AA

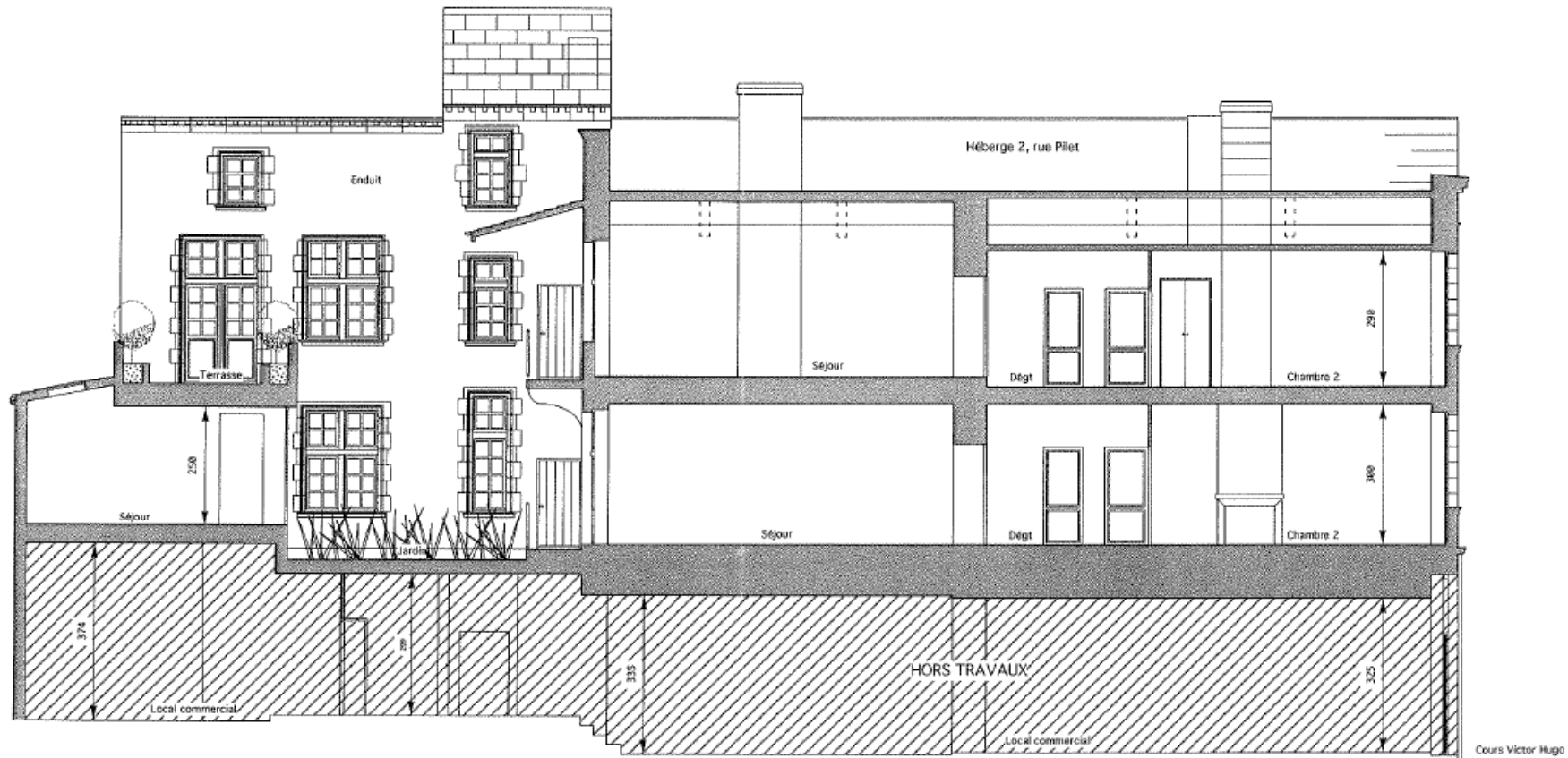


FACADE - COUPE BB

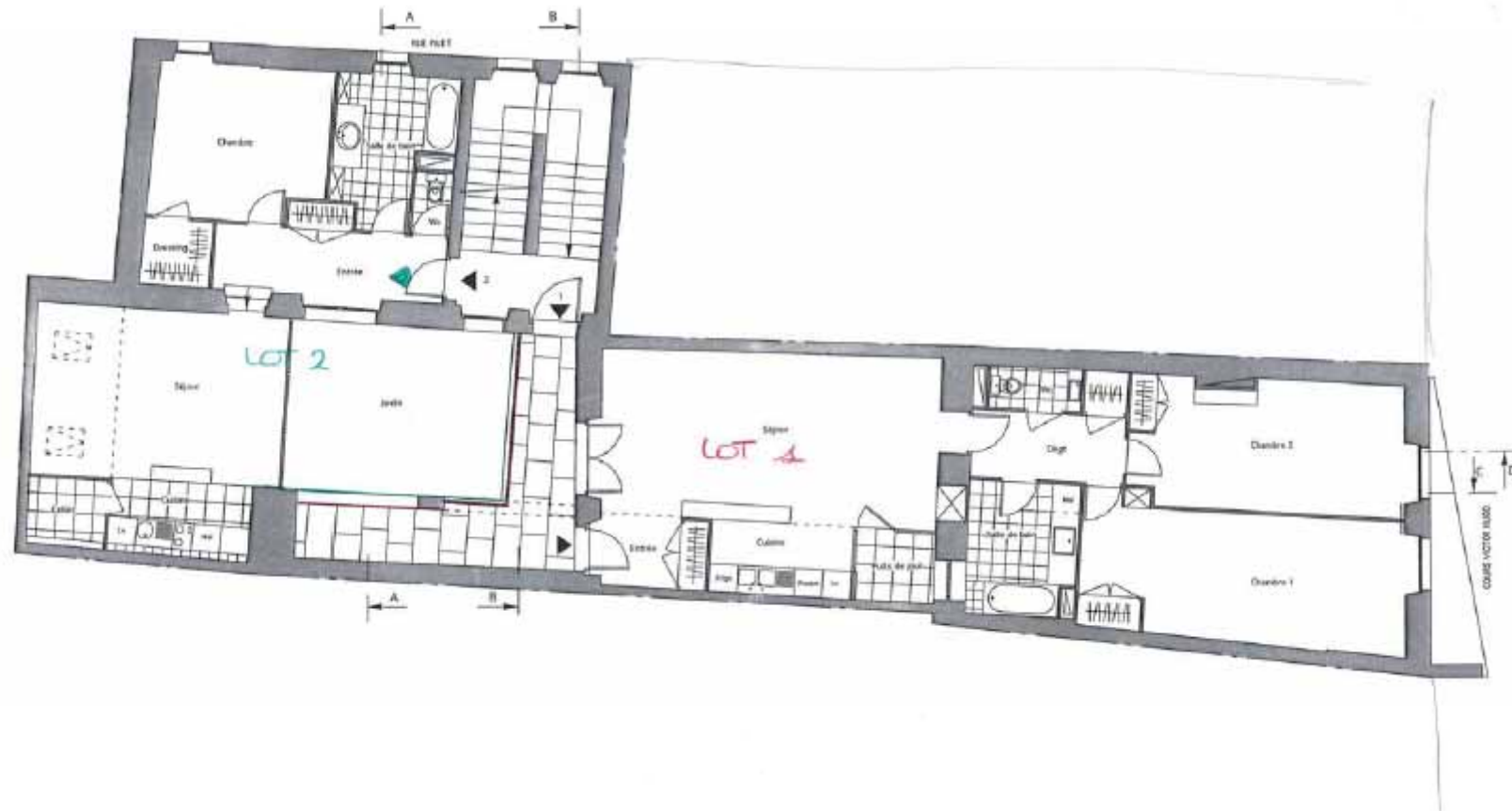
# Le projet d'aménagement intérieur



# Le projet d'aménagement intérieur



# Le projet d'aménagement intérieur



# Le projet d'aménagement intérieur



# La grille de prix

LOTS	TYPE	ANNEXES	ETAGE	SURFACE	SURFACE PONDeree	PRIX FONCIER <i>(hors honos techniques)</i>	Honoraires techniques	PRIX FONCIER TOTAL	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL (*)
1	T3	Terrasse coursive 10 m <sup>2</sup>	1	82,2	84,2	182 958 €	9 135 €	192 093 €	294 920 €	487 013 €
2	T2	Jardin de 15 m <sup>2</sup>	1	54,4	58,2	120 818 €	6 309 €	127 127 €	202 758 €	329 885 €
3	T3	Terrasse coursive 10 m <sup>2</sup>	2	81,0	83,0	180 172 €	8 999 €	189 171 €	295 339 €	484 510 €
4	T2 bis Duplex	Terrasse de 15 m <sup>2</sup>	2	58,2	62,7	129 205 €	6 803 €	136 007 €	238 625 €	374 633 €

\* Hors frais d'acquisition à estimer approximativement à hauteur de 7% du prix total du lot

# La grille d'estimation locative

LOTS	TYPE	SUBVENTIONS	Etage	SURFACE	SURFACE PONDEREE	LOYERS HC	Subvention ANAH
1	T3	Terrasse coursive 10 m <sup>2</sup>	1	82,2	84,2	842 €	-
2	T2	Jardin de 15 m <sup>2</sup>	1	54,4	58,2	430 € *	14 960 €
3	T3	Terrasse coursive 10 m <sup>2</sup>	2	81,0	83,0	830 €	-
4	T2 bis Duplex	Terrasse de 15 m <sup>2</sup>	2	58,2	62,7	752 €	-

\* Loyer conventionné en contre partie du versement d'une subvention ANAH, approximativement dans les 6 mois suivants la mise en location du bien

# Le budget de l'opération

## La typologie :

- 276 m<sup>2</sup>
- 4 appartements, T2, T2 Duplex & T3
- 3 étages
- Coursives privatives, jardin, terrasse

## Les prix :

- Prix de vente en l'état à Bordeaux (cote des valeurs vénales) : 3.540 € / m<sup>2</sup>
- Prix foncier de l'opération à partir de : 2.170 € / m<sup>2</sup>
  
- Prix du neuf grand standing (cote des valeurs vénales) : 6.662 € / m<sup>2</sup>
- Prix total de l'opération à partir de : 5.676 € / m<sup>2</sup>
  
- Subventions ANAH

## La répartition:

- Répartition : 62 % Travaux / 38 % Foncier
- 60% parties privatives / 40 % parties communes

# Le Pack Serenium

**5 GARANTIES**  
Un investissement sécurisé

- Chaque programme bénéficie de la garantie financière d'achèvement des travaux G.F.A. délivrée par un assureur national
- Garantie de paiement d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus et dus pour tout retard de réception des ouvrages (date de livraison stipulée dans le marché travaux)
- Garantie de 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
- Le Cabinet d'avocats Moyaert et Associés valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération
- Garantie locative externe couvrant la carence, la vacance, les loyers impayés, la dégradation et la protection juridique (Gamme Scellier Rénové)

**CHARTRE ENVIRONNEMENTALE NOUVEAUTÉ**

**Relever le défi de « l'Eco-Réhabilitation »**

Cela suppose de notre part une révolution de comportement, un changement de culture. Le développement durable est certes affaire de prise de conscience et de bon sens, mais pas seulement !

Il nous faut systématiser les principes qui permettent d'intégrer, à tous les stades de nos travaux, la recherche de l'économie des ressources fossiles au profit des énergies renouvelables.

Concilier les exigences de qualité de nos réhabilitations, fondement de la notoriété du Groupe CIR, à de nouveaux impératifs d'ordre écologique, tel est le défi « Eco-Réhabilitation » que s'impose dès à présent le Groupe CIR.

- Partenariats avec des entreprises locales pour limiter les transports et donc les émissions de CO<sub>2</sub>.
- Gestion sélective des déchets sur les chantiers.
- Installation d'équipements « basse consommation » : robinets hydro-économiques, laines naturelles isolantes permettant une réduction de la consommation électrique de 20% par rapport à un logement classique, principe de délestage électrique...
- Utilisation de matériaux dotés d'un fort potentiel de recyclage : laines minérales, carrelage Ecotech, parquet avec traçabilité du bois et pratiques forestières durables...

**PACK SERENIUM**

# Fiscalité et maîtrise d'œuvre juridique



## Maîtrise d'œuvre juridique et fiscale : SJF Moyaert, Dupourqué, Barale et associés

Le Cabinet juridique et fiscal **encadre le projet de restauration de l'ensemble de l'immeuble dans le suivi des aspects fiscaux** de chaque étape de l'opération.

Les régimes Malraux, Scellier rénové & Déficit Foncier suppose le respect de conditions particulières auxquelles va se conformer la maîtrise d'œuvre juridique et fiscale à travers sa mission qui comprend les interventions suivantes :

- La garantie fiscale de l'investissement,
- Le contrôle et la validation du projet au regard de la réglementation,
- La rédaction des statuts des différentes associations et leur secrétariat juridique : rédaction des procès verbaux d'assemblées générales, tenue des assemblées générales, etc,
- L'assistance et l'accompagnement du Président d'AFUL dans sa mission,
- La gestion du compte séquestre et le déblocage des fonds travaux pour le compte de l'investisseur et de l'AFUL, au fur et à mesure de l'avancement des travaux,
- La prise en charge de toute demande de renseignements de l'administration fiscale,
- L'établissement et la communication des éléments et justificatifs nécessaires à la déclaration de revenus des investisseurs, des membres de l'AFUL.