

# Périgueux

## PERIGUEUX Tour Mataguerre

4 rue de la Bride  
24000 Périgueux



**CONSULTIS PATRIMOINE**



27 avenue de l'Opéra - 75001 Paris - Tél. : 01 43 43 60 66

E-mail : [franck.bleines@consultis-patrimoine.com](mailto:franck.bleines@consultis-patrimoine.com)

**MALRAUX**

# Conditions du programme

- ❖ Dispositif Malraux
- ❖ Actable dès 2011
- ❖ Livraison prévisionnelle : 2<sup>ème</sup> semestre 2013
- ❖ Réduction d'impôts immédiate sur les revenus 2011

## PACK SERENIUM

- ❖ Garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)  
Cf. Compromis Titre I – Poursuite, achèvement et livraison des travaux, 2<sup>ème</sup> sous-titre & paragraphe C
- ❖ Garantie de respect du planning d'exécution des travaux  
*Cf. Compromis Titre I – Poursuite, achèvement et livraison des travaux, 4<sup>ème</sup> sous-titre*
- ❖ 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

## CAPITALE DU PERIGORD

- ❖ 30.000 habitants au sein d'une aire urbaine qui en compte plus de 97.000
- ❖ Préfecture de la Dordogne
- ❖ Siège de la Chambre de commerce et d'industrie
- ❖ Ville d'Art et d'Histoire
- ❖ Ville classée station de tourisme, renommée pour ses produits gastronomiques et ses sites préhistoriques et médiévaux



## LES INFRASTRUCTURES

- ❖ Elle bénéficie d'un réseau de communication bien développé :
  - ✓ Autoroutes A89 (Bordeaux>Lyon) et A120
  - ✓ Aéroport Bassillac/Périgueux assurant des liaisons quotidiennes vers Paris
  - ✓ À moins d'une heure de Bordeaux, d'Angoulême et de Limoges
  - ✓ Les voies de communication nouvelles donnent un accès aux grands réseaux européens.



# Les forces économiques du Périgueux

## L'ECONOMIE

- ❖ Avec près de 6400 entreprises implantées sur son territoire, l'agglomération de Périgueux est le premier bassin d'emplois et le premier pôle économique de la Dordogne.
- ❖ Force économique majeure des activités de services, des industries agro-alimentaires et du bâtiment
- ❖ Technicentre SNCF : 700 employés
- ❖ Imprimerie Timbres Poste – valeurs fiduciaires : 700 employés
- ❖ Usine FroMarsac (Groupe Bongrain) de production industrielle de fromages (Tartare, St Moret...)

## LA VIE ETUDIANTE

- ❖ Population étudiante importante de 3000 étudiants
- ❖ Enseignement supérieur de qualité au sein des départements d'enseignement de l'université Montesquieu - Bordeaux IV
- ✓ Classes préparatoires aux grandes écoles : Hypokhâgne, Mathématiques supérieures
- ✓ IUFM, IUT & IUP



# La ville



# Le marché locatif

	surface	loyer mini	loyer moyen	loyer maxi	moyenne M2	moyenne par type M2
T1	Inférieure à 25 m <sup>2</sup>	210 €	235 €	270 €	9,40	10,24
T1	De 25 à 35 m <sup>2</sup>	220 €	331 €	395 €	11,03	
T1	Supérieure à 35 m <sup>2</sup>	250 €	360 €	500 €	10,29	
T2	Inférieure à 30 m <sup>2</sup>	250 €	282 €	400 €	9,40	8,76
T2	De 30 à 55 m <sup>2</sup>	260 €	394 €	480 €	9,27	
T2	Supérieure à 55 m <sup>2</sup>	295 €	418 €	530 €	7,60	
T3	Inférieure à 55 m <sup>2</sup>	359 €	409 €	470 €	7,44	7,21
T3	De 55 à 75 m <sup>2</sup>	380 €	491 €	600 €	7,55	
T3	Supérieure à 75 m <sup>2</sup>	430 €	497 €	680 €	6,63	
T4	Inférieure à 75 m <sup>2</sup>	495 €	518 €	630 €	6,91	6,42
T4	De 75 à 100 m <sup>2</sup>	500 €	548 €	660 €	6,26	
T4	Supérieure à 100 m <sup>2</sup>	550 €	610 €	750 €	6,10	

Source Infobailleur.com

## Notre expérience locative à Périgueux :

- Périgueux, rue Fénelon (commercialisation 2008) : location des 8 lots en moins de 30 jours
- Périgueux, rue Limogeanne (commercialisation 2009) : location des 6 lots en moins de 45 jours
- Périgueux, rue St Silain (commercialisation 2009) : location des 5 lots en moins de 30 jours

# La situation de l'immeuble



Cathédrale Saint-Front



Tour Mataguerre

# Les abords de l'immeuble



Centre-ville de Périgueux



Hôtel de ville

# L'immeuble



Façade pierre typique de l'architecture du milieu du XVIII<sup>ème</sup> siècle, avec de hautes fenêtres droites soulignées par des gardes corps en ferronnerie d'art du XIX<sup>ème</sup>

# L'immeuble



## Les parties communes



10 Les aménagements intérieurs mettront en valeur des encadrements de fenêtres en pierres massives, rehaussés de linteaux en chêne.

## Les parties privées



Belle cheminée à piédroits, authentiques plafonds aux poutres apparentes et parquets à « bâtons rompus »

## Les atouts du programme

- ❖ Bel immeuble en pierre de taille du milieu du XVIII<sup>ème</sup> siècle
- ❖ Exposition Sud et Nord, éclairage des appartements optimisé grâce à sa façade donnant sur une cour intérieure aménagée
- ❖ Emplacement en hyper centre-ville piétonnier, quartier vivant et prisé des étudiants aquitains de plus en plus nombreux à venir sur Périgueux
- ❖ Proximité immédiate de l'Hôtel de Ville, de la Place Francheville et de la Tour Mataguerre
- ❖ Cour intérieure
- ❖ Places de parking
- ❖ Prix total à partir de 232.000 €
- ❖ Réduction d'impôts Malraux à partir de 16.884 €, dès 2011



# La grille de prix

LOTS	TYPE	ANNEXES	ETAGE	SURFACE	PRIX FONCIER (hors honos techq. & hors parking)	Honoraires techniques	PRIX PARKING	PRIX FONCIER TOTAL	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL
0A	T2	parking	RDJ	48,62	62 838 €	4 616 €	11 000 €	78 454 €	161 060 €	239 514 €
0B	T2	parking	RDJ	46,91	60 628 €	4 454 €	11 000 €	76 082 €	156 334 €	232 416 €
0C	T2 bis	parking	RDC	49,30	63 717 €	4 681 €	11 000 €	79 398 €	161 834 €	241 232 €
0D	T2	parking	RDC	47,74	61 700 €	4 533 €	11 000 €	77 233 €	157 190 €	234 423 €
1A	T2 bis	-	1	49,99	64 608 €	4 746 €	-	69 354 €	169 098 €	238 452 €
1B	T3	-	1	52,78	68 214 €	5 011 €	-	73 225 €	174 840 €	248 065 €
2A	T2 bis	-	2	49,99	64 608 €	4 746 €	-	69 354 €	167 098 €	236 452 €

# La grille d'estimation locative

LOTS	TYPE	ANNEXE	Etage	SURFACE	SURFACE PONDeree	LOYERS HC
0A	T2	parking	RDJ	48,6	48,6	430 €
0B	T2	parking	RDJ	46,9	46,9	420 €
0C	T2 bis	parking	RDC	49,3	49,3	430 €
0D	T2	parking	RDC	47,7	47,7	430 €
1A	T2 bis	-	1	50,0	50,0	410 €
1B	T3	-	1	52,8	52,8	410 €
2A	T2 bis	-	2	50,0	50,0	410 €

## Le budget de l'opération

### La typologie :

- 398 m<sup>2</sup>
- 7 appartements
- T2, T2 bis, T3
- 2 étages
- parkings

### Les prix :

- Prix de vente en l'état à Périgueux (cote des valeurs vénales) : 2.060 € / m<sup>2</sup>
- Prix foncier de l'opération à partir de : 1.290 € / m<sup>2</sup>
  
- Prix du Neuf Standing à Périgueux (cote des valeurs vénales) : 3.460 € / m<sup>2</sup>

### La répartition:

- Répartition : 69 % / 31 %
- Répartition parties privatives / parties communes : 60 % / 40 %

### Le zonage : B2

## Fiscalité et maîtrise d'œuvre juridique

### LE REGIME FISCAL

- Programme « Malraux » 2011

Le **dispositif** instauré par la loi de Finances 2011 est un **mécanisme de réduction d'impôts plafonnée**.

Les nouvelles dispositions s'appliquent sur toutes les opérations pour lesquelles le **dépôt du permis de construire** a été fait **postérieurement au 1<sup>er</sup> Janvier 2009**.

L'immeuble de Périgueux est situé en plein cœur du **Secteur Sauvegardé**, le contribuable peut déduire **36% des dépenses engagées, dans la limite de 100.000€ par an**.

### OBLIGATIONS DE MISE EN LOCATION

- Mise en location dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des Travaux
- Engagement de location durant **9 ans**
- Engagement de **location nue**, à titre de **résidence principale**



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

# Le Pack Serenium

**5 GARANTIES**  
Un investissement sécurisé

- 1 Chaque programme bénéficie de la garantie financière d'achèvement des travaux G.F.A. délivrée par un assureur national
- 2 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)
- 3 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
- 4 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
- 5 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-économes, 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.

Le régime Malraux 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 de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) et son 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'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 membres de l'AFUL.