



# Conditions du programme

- ❖ Dispositif Malraux
- ❖ Loi V.I.R
- ❖ 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

### Sète ou la « Venise du Languedoc »

- ❖ Région Languedoc-Roussillon, département de l'Hérault,
- ❖ 43.400 habitants
- ❖ Carrefour touristique des plus importants de la côte méditerranéenne française
- ❖ Identité culturelle forte
- ❖ Ville dynamique baignée par l'effervescence de son port et l'arrivée de plus en plus d'étudiants
- ❖ Important Port de pêche
- ❖ Situation à seulement 30 minutes de Montpellier, 1h30 de Toulouse et 2h de Marseille

### Les projets de réaménagement urbain

- ❖ Réaménagement total du quartier du Quai de la Résistance
- ❖ Modernisation totale du Canal du Rhône
- ❖ Piétonisation du centre-ville sétois



# Les forces économiques de Sète

## UNE ECONOMIE FLUVIALE

- ❖ Nombreuses activités commerciales essentiellement liées au tourisme
- ❖ Vie portuaire occupant une position dominante dans son développement industriel
- ❖ Premier port de pêche français de Méditerranée : en 2010, le port de Sète s'affirme dans tous les domaines comme une plateforme très performante au niveau national
- ❖ 11<sup>ème</sup> port français avec 3,6 millions de tonnes traitées chaque année
- ❖ Trafic important de ferrys avec les pays d'Afrique du Nord

## LA VIE ETUDIANTE

- ❖ L'université Montpellier 2 possède 3 antennes délocalisées sur la ville de Sète avec :
  - la Station Méditerranéenne de l'Environnement Littoral,
  - le Centre de Recherche Halieutique (l'IFREMER), premier pôle de formation et de recherche sur les écosystèmes lagunaires,
  - la section chimie de l'IUT de Montpellier





## Les abords de l'immeuble



Rue Pierre Séward



Quai de Bosc-Péri

# L'immeuble



## Les parties communes



## Les parties privatives



## Les parties privatives



## Les atouts du programme

- ❖ Hôtel particulier du XIX<sup>ème</sup> siècle, aux façades en pierres de taille ordonnancées dans le style classique et aux fenêtres soulignées de corniches et de balcons en ferronneries
- ❖ Emplacement de premier ordre au cœur du quartier historique de Sète, centre névralgique de la célèbre « Venise du Languedoc »
- ❖ Proximité immédiate de l'école Saint-Vincent, du Port de Plaisance, des quais aménagés de la République et à 5 km de la Plage de la Corniche
- ❖ Exposition Est - Ouest
- ❖ Prix total à partir de 110.000 €
- ❖ 76% des appartements inférieurs à 220.000€
- ❖ Importantes subventions ANAH sur l'ensemble du programme
- ❖ Mix travaux de 78%
- ❖ Rentabilité importante
- ❖ Réduction d'impôts Malraux à partir de 8.208 €, dès 2011



# La grille de prix

LOTS	TYPE	ANNEXES	ETAGE	SURFACE	SURFACE PONDEREE	PRIX FONCIER (honoraires inclus)	dont honoraires	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL
-	Commerce 1		RDC	58,00		58 000 €		101 500€	159 500 €
-	Commerce 2		RDC	38,00		38 000 €		76 000 €	114 000 €
0B	T2 terrasse	41,05	RDC	50,20	58,31	51 518 €	5 291 €	199 215€	250 733 €
1E	T1		1	31,10	31,10	31 980 €	3 278 €	109 525€	141 505 €
1F	T1		1	29,05	29,05	29 872 €	3 062 €	103 758€	133 630 €
1G	T2		1	49,05	49,05	50 438 €	5 170 €	172 249€	222 687 €
1H	T2		1	45,95	45,95	47 250 €	4 843 €	161 822€	209 072 €
2D	T1		2	31,10	31,10	31 980 €	3 278 €	115 123€	147 103 €
2E	T1		2	29,05	29,05	29 872 €	3 062 €	106 663€	136 535 €
2F	T2		2	49,05	49,05	50 438 €	5 170 €	166 854€	217 292 €
2G	T2		2	49,95	49,95	51 363 €	5 265 €	180 405€	231 768 €
3C	T1		3	31,10	31,10	31 980 €	3 278 €	116 678€	148 658 €
3D	T1		3	29,05	29,05	29 872 €	3 062 €	109 278€	139 150 €
3E	T2		3	49,05	49,05	50 438 €	5 170 €	175 192€	225 630 €
3F	T2		3	45,95	45,95	47 250 €	4 843 €	163 201€	210 451 €
4B	T2		4	49,05	49,05	50 438 €	5 170 €	167 835€	218 273 €
4C	T2		4	45,95	45,95	47 250 €	4 843 €	153 551€	200 801 €

\* Prix total hors frais d'acquisition, à provisionner à hauteur de 7% environ

# La grille d'estimation locative

LOTS	TYPE	ANNEXES	ETAGE	SURFACE	SURFACE PONDREEE	Subventions ANAH (*)	LOYER CONVENTIONNE (**)
0B	T2 terrasse	Terrasse de 41,05 m2	RDC	50,20	58,41	13 319 €	331 €
1E	T1	-	1	31,10	31,10	8 290 €	246 €
1F	T1	-	1	29,05	29,05	8 154 €	242 €
1G	T2	-	1	49,05	49,05	13 047 €	324 €
1H	T2	-	1	45,95	45,95	12 231 €	314 €
2D	T1	-	2	31,10	31,10	8 290 €	246 €
2E	T1	-	2	29,05	29,05	8 154 €	242 €
2F	T2	-	2	49,05	49,05	13 047 €	324 €
2G	T2	-	2	49,95	49,95	12 231 €	314 €
3C	T1	-	3	31,10	31,10	8 290 €	246 €
3D	T1	-	3	29,05	29,05	8 154 €	242 €
3E	T2	-	3	49,05	49,05	13 047 €	324 €
3F	T2	-	3	45,95	45,95	12 231 €	314 €
4B	T2	-	4	49,05	49,05	13 047 €	324 €
4C	T2	-	4	45,95	45,95	12 231 €	313 €

\* Le versement des subventions sera effectué dans les mois suivant la mise en location du bien

\*\* Loyers conventionnés, durée de 9ans

## Le budget de l'opération

### La typologie :

- 623 m<sup>2</sup>
- 15 appartements et 2 locaux commerciaux
- T1, T2 & T2 terrasse
- 4 étages

### Les prix :

- Prix de vente en l'état à Sète (cote des valeurs vénales) : 2.200 € / m<sup>2</sup>
- Prix total Foncier de l'opération : 1.028 € / m<sup>2</sup>
  
- Prix de vente neuf standing à Sète (cote des valeurs vénales) : 4.856 € / m<sup>2</sup>
- Prix total de l'opération à partir de : 4.370 € / m<sup>2</sup>
  
- Subventions ANAH

### La répartition:

- Répartition : 78 % Travaux / 22 % Foncier
- Répartition parties privatives / parties communes : 60 % / 40 %

## 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**.

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.