

Résidence Saint Germain

16 rue Richard Lenoir 61100 Flers

Loi Denormandie





Azurel

INVESTISSEMENTS • IMMOBILIERS

Lier attractivité financière et préservation du patrimoine culturel

Depuis plus de 30 ans, **Ludovic et Patrice Burel** réinventent le paysage immobilier avec passion. Experts en réhabilitation d'immeubles de caractère comme en projets neufs, ils interviennent sur tous les marchés pour donner vie à des **lieux durables, élégants et ancrés dans leur temps.**



Spécialiste dans l'assistance à la maîtrise foncière et le conseil

Spécialisé dans l'assistance à la maîtrise foncière et le conseil, Cassiopée Développement œuvre à rénover les bâtis existants en préservant notre patrimoine local et en créant des logements sans artificialisation de sols.





SOMMAIRE

1 Localisation
Les accès, la ville, le
commerce & l'économie

2 La résidence
Son histoire et
ses atouts

3 Le programme
Une réhabilitation
préservée

4 Votre investissement
Comment investir en Loi
Denormandie ?



LOCALISATION



Les accès, la ville, le
commerce, & l'économie



FLERS

Une ville connectée

Idéalement située, Flers se trouve à proximité de l'**A28**, l'**A84** et **A88**.

PAR LA ROUTE

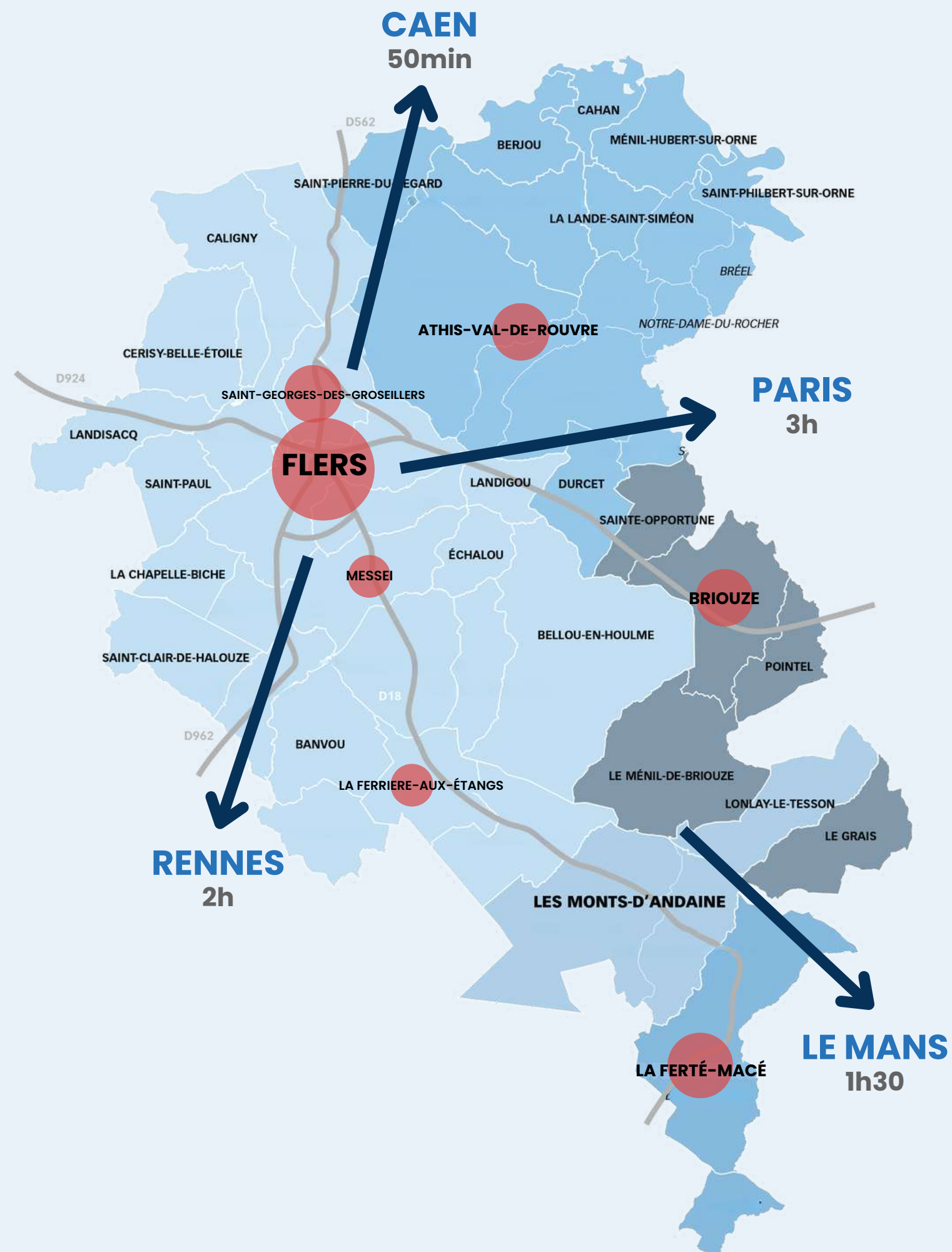
Construction en cours d'une 2X2 voies Flers – Argentan

- A84 – Caen : 50 mn
- E28 – Le Mans : 1H30
- D157 – Rennes : 2H
- A13 – Paris : 3H

PAR LE TRAIN

Ligne Paris – Granville

- Granville 1H00
- Caen 1H00
- Paris 2H30



Ville centre
d'une aggro
de 55 000
habitants,
à 50min
de Caen



LA VILLE DE FLERS

Flers sera bientôt reliée en 20 minutes à l'A28 grâce à la 2×2 voies Flers-Argentan actuellement en construction. Flers est desservie par une rocade et une gare SNCF.

À ses portes se trouve le **pôle d'excellence Normand'Innov**, occupé par de **grands groupes industriels** (Faurecia, Lemoine, Thermocoax, Centre d'essais dynamiques).

Située aux portes de la Suisse normande, Flers offre une **qualité de vie idéale** pour les familles : un **centre-ville dynamique**, 3 **lycées**, 4 **collèges**, des **équipements culturels et sportifs** de qualité (un centre aquatique, un golf 9 trous, 3 salles de concert...)

Au cœur du parc arboré, le **château de Flers** 16e – 18e s. abrite les collections du musée avec un important fonds Beaux-Arts, ainsi qu'un fonds Arts Décoratifs et Histoire locale. Le **centre hospitalier** Jacques Monod, premier employeur de Flers, est l'**un des plus importants plateau technique de la région**, aussi bien en termes d'imagerie médicale qu'en capacité à soigner tous types de pathologies.



Dispositif fiscal
Denormandie

Parcelle
Parcelle BY 101
Surface Parcelle : 1 762 m²

Surface Parcelle : 1.762 m²

FLERS 1^{ER} PÔLE COMMERCIAL DE L'ORNE

- Zone de chalandise : 90.000 hab.
- 350 commerces avec une offre haut de gamme et diversifiée :
 - Magasins de bouche
 - Magasins indépendants
 - Enseignes nationales haut de gamme
- 2 marchés hebdomadaires
- 2 unions commerçantes
- 1 animateur du commerce
- 750 places de stationnements dont 3 parkings gratuits
- Gare SNCF à 5 mn à pied de la résidence



Ville de **flers**



FLERS & SON AGGLOMÉRATION

Structure économique organisée
avec 4000 entreprises

- 1^{er} Pôle Economique de l'Orne
- 55.000 hab.
- 42 communes
- 650 commerces
- 22.000 emplois
- 32 Zones d'activités



Groupe Lemoine
Leader mondial
produits de soins et
d'hygiène



FAURECIA : équipements
automobiles – 1.700
salariés – 1^{er} employeur
privé de l'Orne



CHARAL :
Agroalimentaire
550 salariés



Thermocoax :
équipements industriels
300 salariés



CED (Centre d'Essais
Dynamiques)
labellisé AIBUS



2

LA RÉSIDENCE

Son histoire et ses atouts



LA RÉSIDENCE SAINT GERMAIN

Programme de réhabilitation en loi Denormandie

Le couvent des Sœurs de la Miséricorde de Sées, idéalement situé en **hypercentre**, a été fondé en 1835, et a été partiellement détruit lors des bombardements de la Seconde Guerre mondiale, il a ensuite été **réhabilité en préservant son patrimoine architectural et religieux**.

Notre programme de réhabilitation :

La résidence propose **25 appartements** lumineux, offrant des **prestations de qualité** (design soigné, cuisine équipées, ...) alliant confort et praticité.

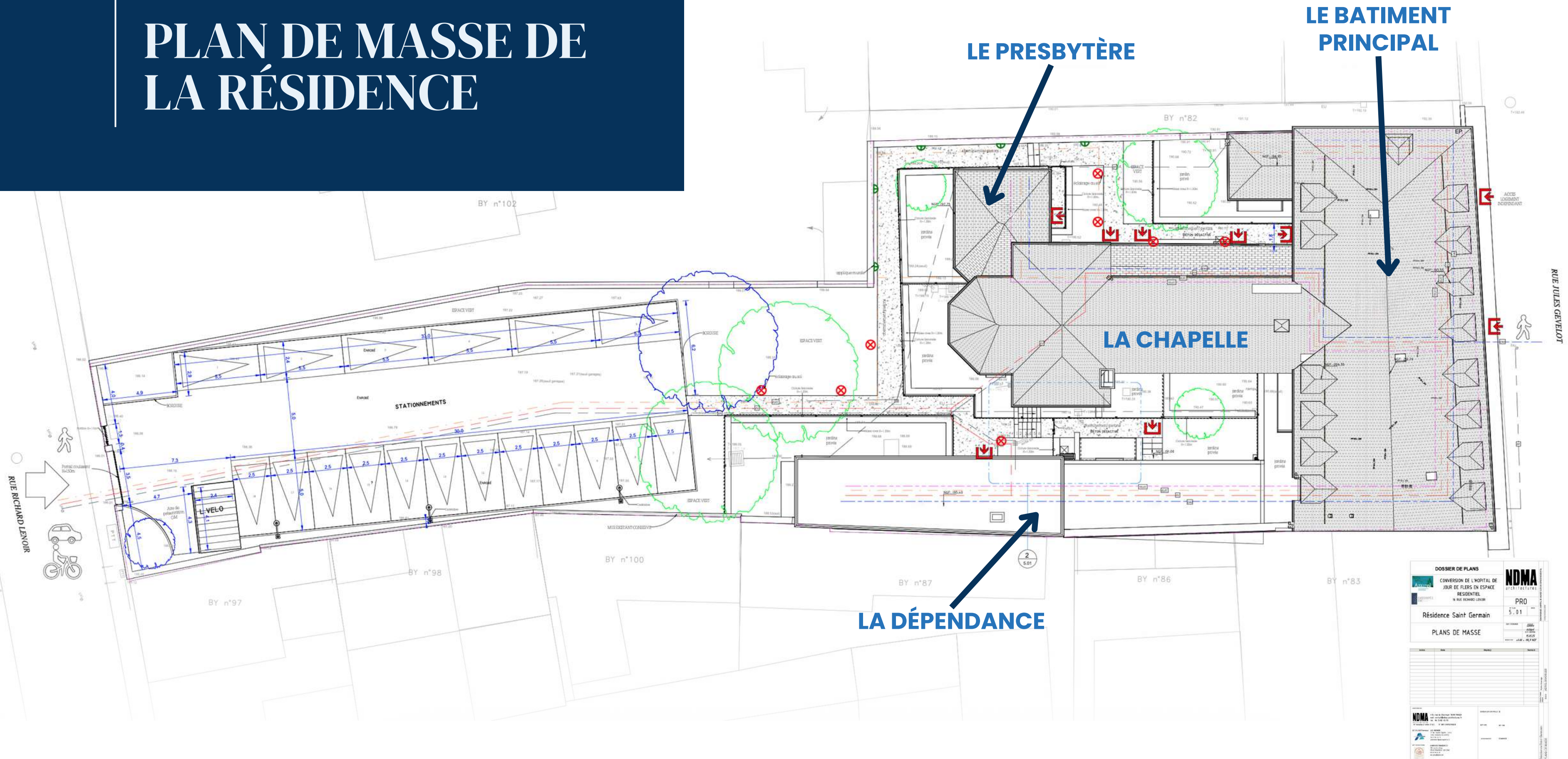
La résidence donne un **accès immédiat à toutes les commodités**. Elle se situe à 8min de la gare sncf et de son marché hebdomadaire.

À 1 min de la place du marché, 8min de la gare SNCF, arrêt de bus à 3 rue

RÉSIDENCE SAINT GERMAIN



PLAN DE MASSE DE LA RÉSIDENCE



RÉSIDENCE SAINT GERMAIN



16 rue Richard Lenoir, 61100 Flers

3 LE PROGRAMME

Une réhabilitation préservée



Les **points clefs** de l'investissement



Localisation du Foncier en hyper centre



Ville dynamique



1^{er} pôle commercial de l'Orne



Dispositifs fiscaux : Denormandie



Projet : 25 appartements
T1 à partir de **92 000€**
T2 à partir de **103 000€**
T3 à partir de **185 000€**



Loyer moyen :
sur surface pondérée
en Loi Denormandie
de 10 à 12€/m²/mois

PROJECTION D'UN APPARTEMENT TYPE F2

25 appartements déclinés du studio au 3 pièces offrent un cadre de vie privilégié, pensés par notre architecte, le cabinet NDMA Architecture. Les intérieurs allient patrimoine et modernité.



4 VOTRE INVESTISSEMENT

Comment investir en
Denormandie ?

LA LOI DENORMANDIE

Le dispositif « Denormandie » : qu'est-ce que c'est ?

Le dispositif « **Denormandie** » est une **aide fiscale** accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Il est destiné à **encourager la rénovation** de logements anciens.

Ce dispositif prend la forme d'une **réduction d'impôt sur le revenu** accordée aux particuliers achetant un logement à rénover dans certaines zones, pour le mettre ensuite en location.

L'**article 199 novovicies** du code général des impôts fixe les conditions d'application de cette réduction d'impôt.

Conditions principales

- Le bien doit être situé dans une **commune éligible**.
- Les **travaux** doivent représenter **au moins 25 % du coût total** de l'opération.
- Les travaux doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la 2e année suivant l'acquisition.
- **Location nue** pendant 6, 9 ou 12 ans.
- Respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires.

Article 199 novovicies du Code général des impôts

Cet article est à l'origine du dispositif Pinel, et le **Denormandie** y a été intégré par l'**article 164 de la loi n°2018-1317** du 28 décembre 2018 de finances pour 2019. Le dispositif Denormandie est donc un amendement à l'**article 199 novovicies**, qui inclut désormais :

« ...également applicables aux logements anciens faisant l'objet de travaux d'amélioration dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué. »

« Le bénéfice de la réduction d'impôt s'applique aux logements anciens, faisant l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération, situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué, listées par arrêté. »



**Investir comporte des risques :
Le non respect des engagements de location et de
conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal.**

Azurel

INVESTISSEMENTS • IMMOBILIERS

☎ 02 32 10 08 75

✉ contact-flers@azurel.immo

🌐 www.azurel.immo

📍 47, rue des Fossés Louis VIII – 76000 Rouen

Contactez-nous !



CONTACTEZ-NOUS