

A street scene in Vannes, France, featuring half-timbered buildings and the Saint-Vincent church in the background. The image shows a narrow street lined with traditional half-timbered houses. In the background, the large, dark-roofed Saint-Vincent church is visible, with its spire reaching into the sky. The scene is captured in the warm light of late afternoon or early morning. A semi-transparent dark banner is overlaid across the middle of the image, containing the text 'LE SAINT VINCENT' and 'VANNES' in large white letters, and 'Malraux' in smaller white letters below it. A string of colorful bunting is visible in the foreground, and a sign for 'Le Gardin Burger' is partially visible on the left.

LE SAINT VINCENT VANNES

Malraux

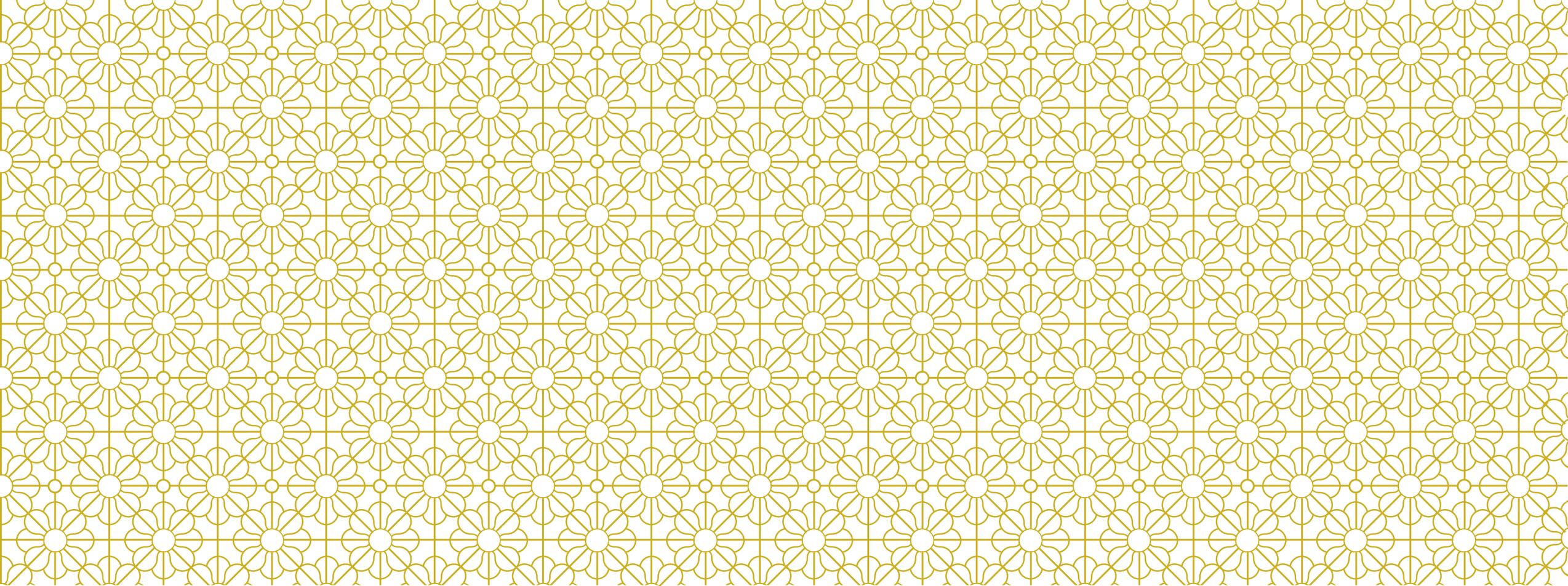


L'IMMEUBLE

VANNES

PLANS

SUIVI
JURIDIQUE
ET FISCAL



L'IMMEUBLE



MALRAUX

Le projet de réhabilitation du St Vincent redonnera à cet immeuble l'éclat qui le caractérisa autrefois.

Créant la rencontre entre confort et élégance, le programme sera un lieu unique en cœur de ville de Vannes.

Bâtiment de charme, l'immeuble verra ses richesses architecturales conservées du mieux possible.

Sa façade en pan de bois retrouvera sa noblesse originale, sa toiture en ardoises cloutées finalisera le bâtiment.



6 APPARTEMENTS SUR 4 ÉTAGES DONT :

- 1 T2 au 1er étage
- 2 T2 au 2ème étage
- 2 T2 au 3ème étage
- 1 T3 au 4ème étage

Quote-part des travaux supérieure à 50 %

CALENDRIER DES TRAVAUX

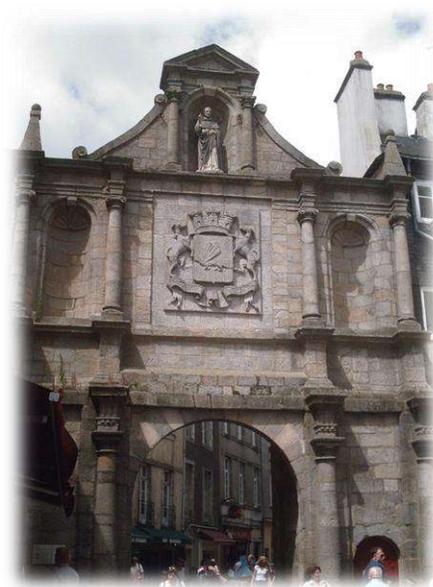
Début des travaux 1er semestre 2025 avec une livraison prévisionnelle 4ème trimestre 2026

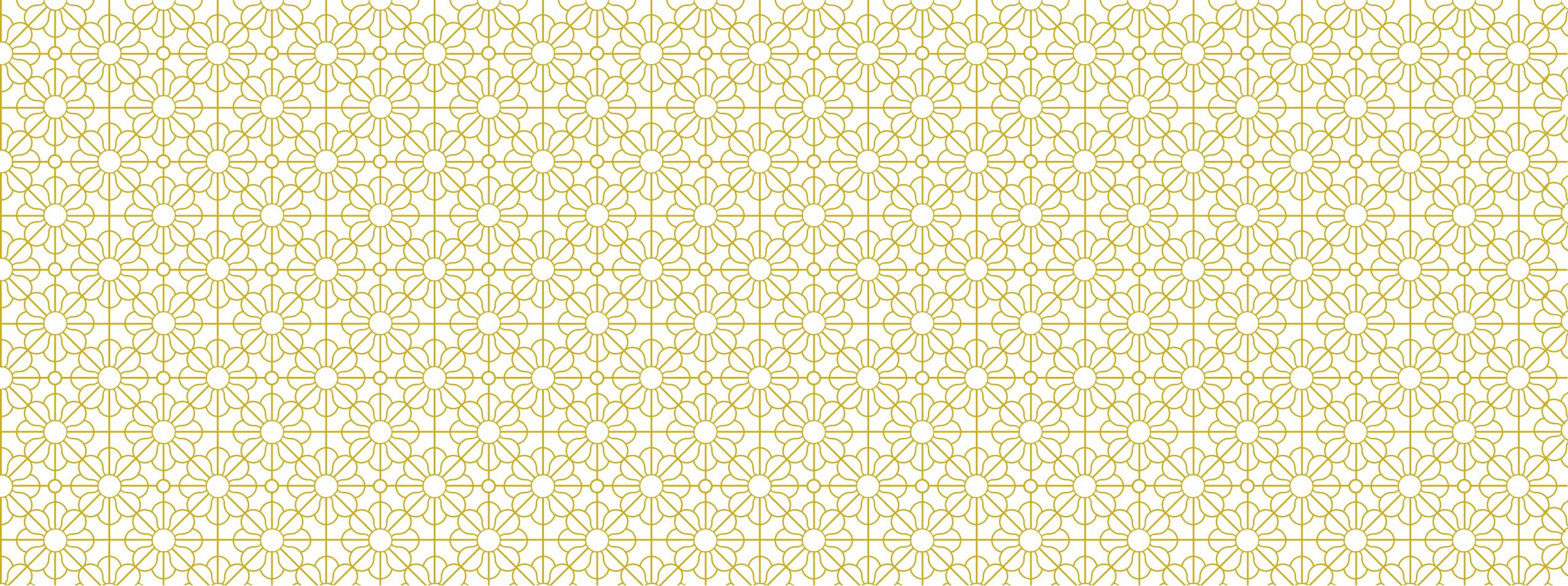




Le percement de la rue Saint-Vincent est considéré comme la première tentative d'aménagement urbain de la ville, pour assurer une véritable liaison de la cité avec son port.

En plein cœur de ville historique, cette adresse prestigieuse bien connue des Vannetais bénéficie de toutes les commodités du centre-ville (commerces, transports, écoles) et d'un accès direct sur le Port





VANNES





Enfermée dans ses remparts et regroupée autour de la cathédrale Saint-Pierre, elle est aujourd'hui une zone piétonne qui abrite un remarquable quartier historique.

Fondée dès la conquête romaine de la Gaule, Vannes ne se développe vraiment qu'à partir du 14^e siècle, période durant laquelle elle est choisie par le Duc Jean IV pour être la capitale du Duché de Bretagne. À l'abri de ses remparts et autour de son activité portuaire développée, elle s'épanouit avec force et noblesse. Aujourd'hui comme hier, on entre dans la vieille-ville par la Porte Saint-Vincent.

Aujourd'hui, le riche patrimoine vannetais fait la fierté des habitants de la ville. Superbe lieu de flâneries pour les visiteurs curieux et avides d'anecdotes historiques, Vannes s'offre un cadre de vie et de visite exceptionnel. Elle présente un décor qui lui est propre très intéressant à découvrir.

Vannes oscille entre terre et mer et offre de beaux détours pour les amoureux de la nature.





La gare de Vannes et ses nombreuses liaisons se trouve à 6 min en voiture.

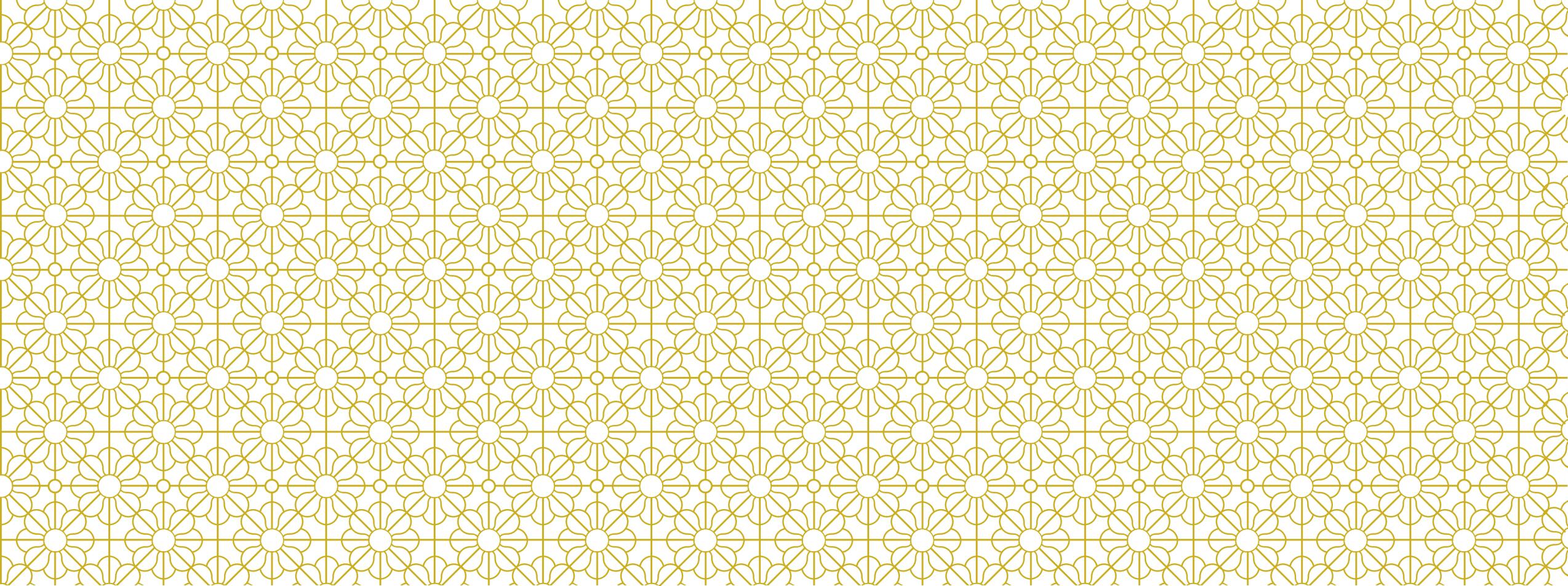
Vannes-Rennes: 19 Trains par jour, liaison en 1 H 07 ;

Vannes-Nantes: 4 Trains par jour, liaison en 1 H 12 ;

Vannes-Lorient: 22 Trains par jour, liaison en 32 min.

Les 54000 Vannetais bénéficient également d'un maillage de transport en commun assuré par KICEO qui met à disposition pas moins de 12 lignes différentes qui permettent une couverture globale de l'agglomération (171000 Habitants).

Vannes est aussi la 3^{ème} ville universitaire bretonne après Rennes et Brest et accueille pas moins de 9000 étudiants.



PLANS



PLANS A1



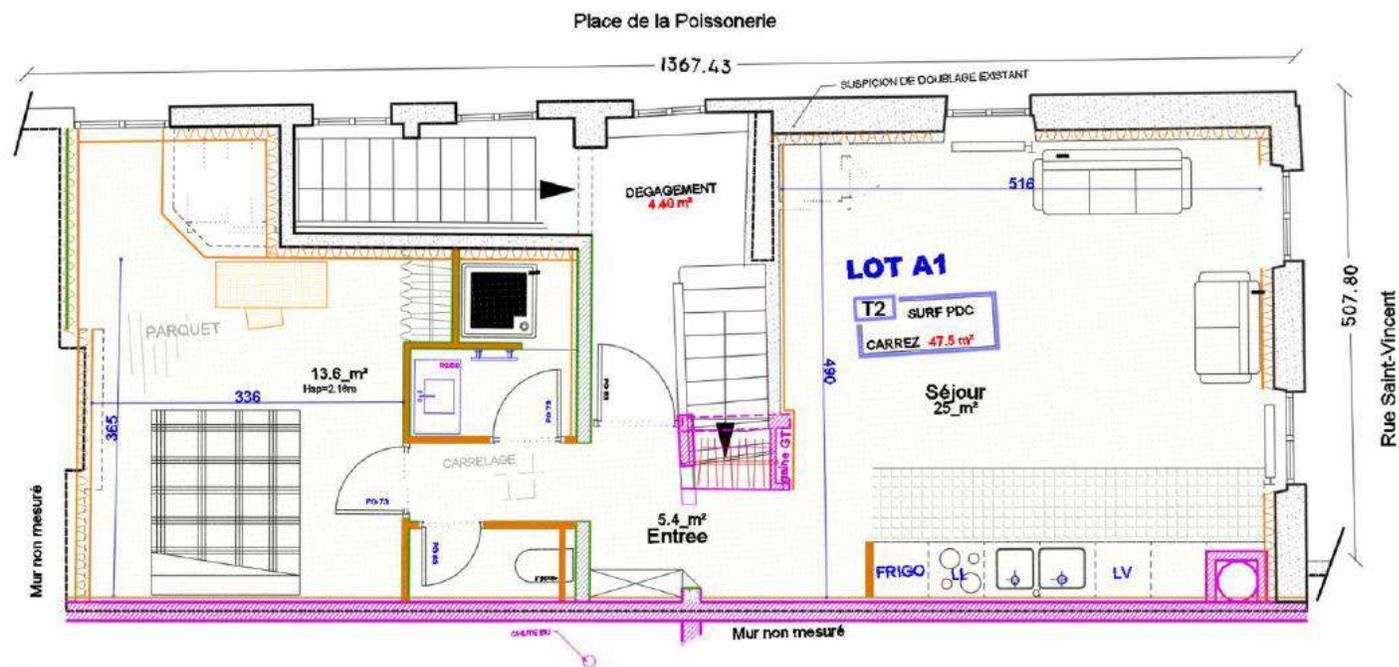
COURDIEC Architecture

02 97 521 520

12 Rue de Courdiec Carnac 56340

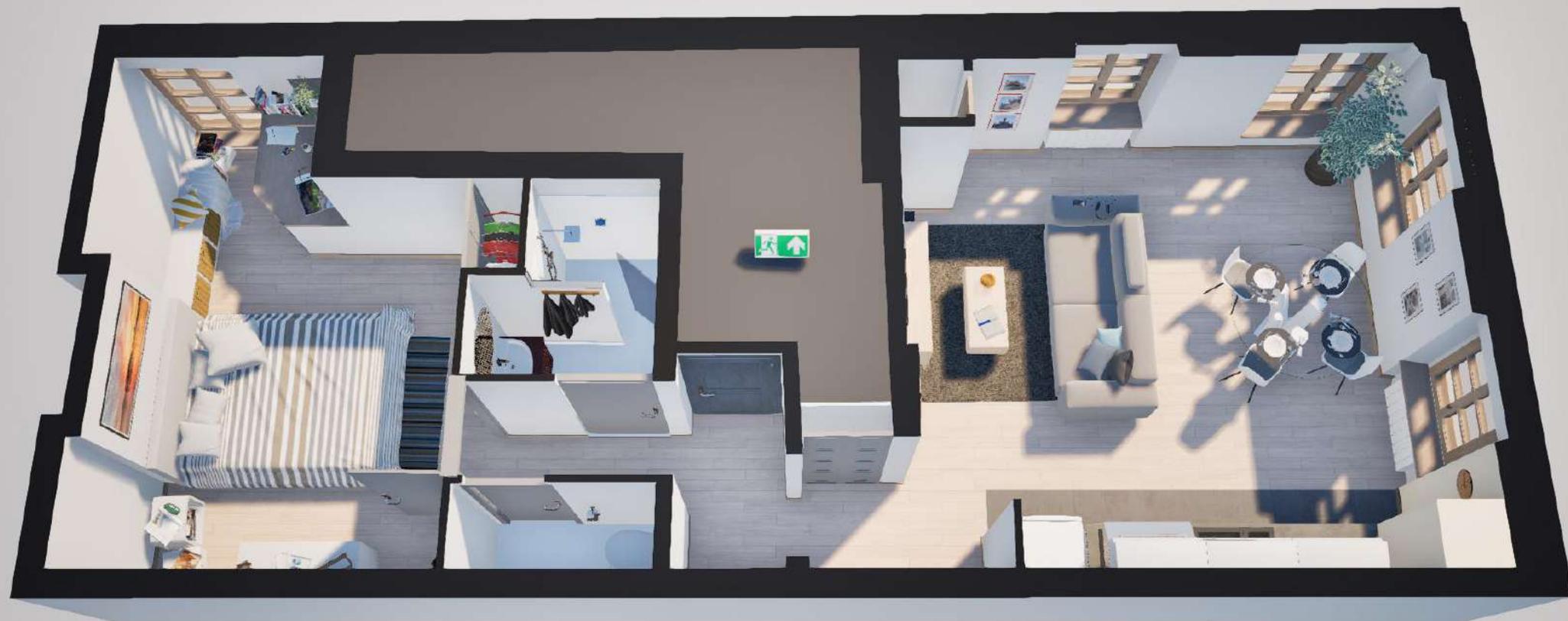
LOT A1	SURFACE
SEJOUR	25.0
CHAMBRE	13.6
ENTREE	5.4
DEGAGEMENT	0.0
WCS	1.0
SALLE DE DOUCHE	2.5
CARREZ	47.5

LOT A1



Appartement r+1

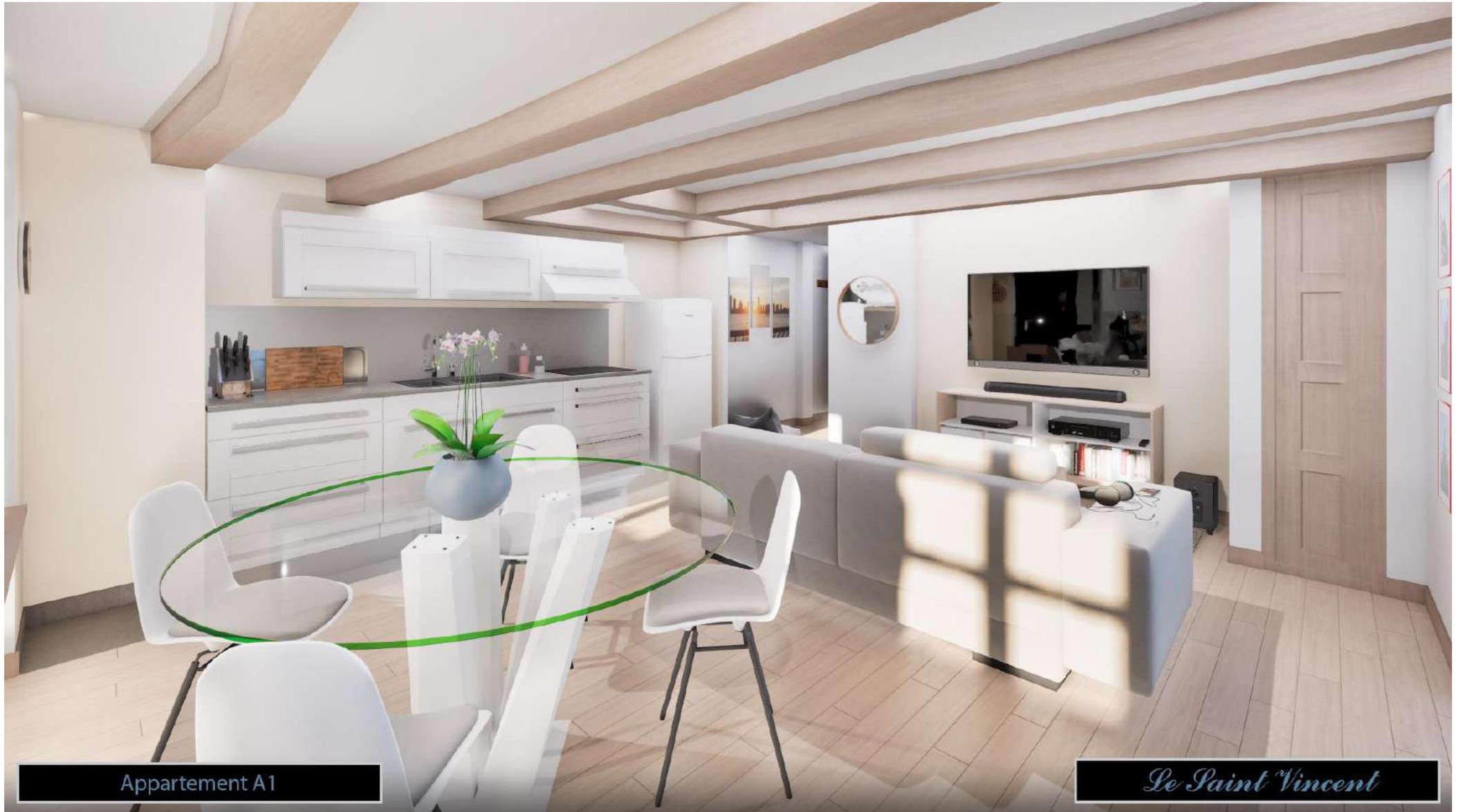
3D A1



Appartement A1

Le Saint Vincent

A1



Appartement A1

Le Saint Vincent

A1



Appartement A1

Le Saint Vincent

PLANS B1



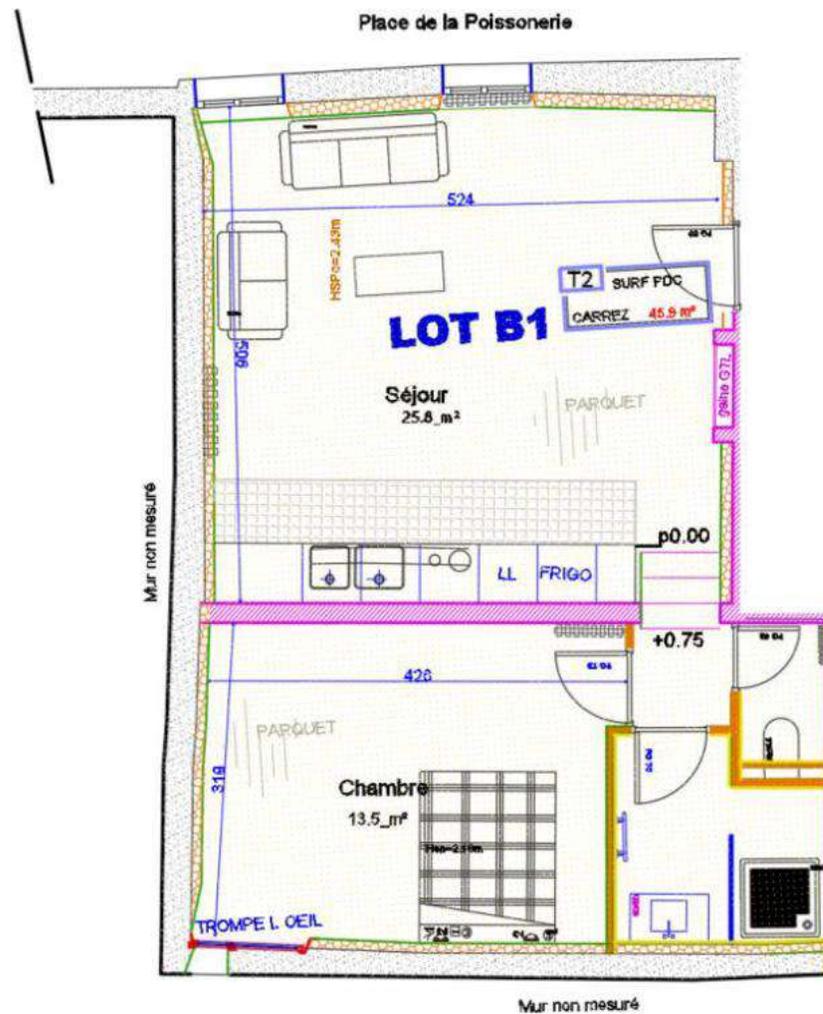
COURDIEC Architecture

02 97 521 520

12 Rue de Courdiec Carnac 56340

LOT B1	SURFACE
SEJOUR	25.8
CHAMBRE	13.5
ENTREE	0.0
DEGAGEMENT	1.2
WCS	1.2
SALLE DE DOUCHE	4.2
CARREZ	45.9

LOT B1



Appartement r+2 (côté place de la Poissonnerie)

3D B1



Appartement B1

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

B1



Appartement B1

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

B1



Appartement B1

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

PLANS C1



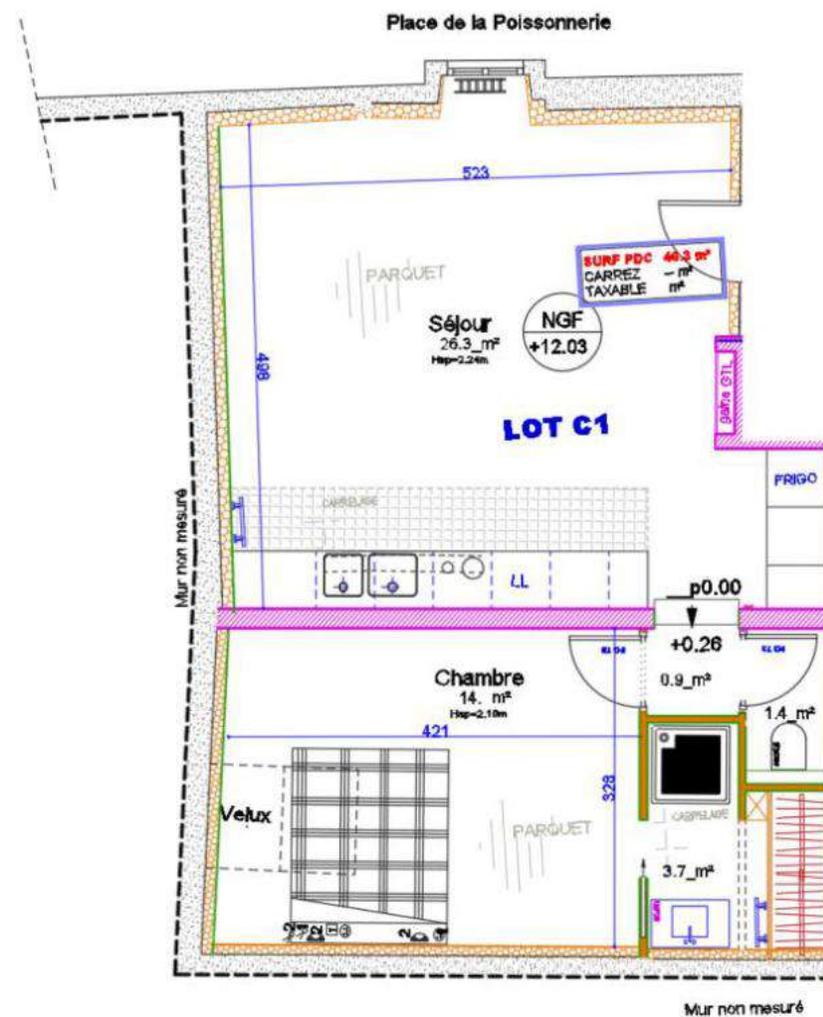
COURDIEC Architecture

02 97 521 520

12 Rue de Courdieu Carnac 56340

LOT C1	SURFACE
SEJOUR	26.3
CHAMBRE	14.0
ENTREE	0.0
DEGAGEMENT	0.9
WCS	1.4
SALLE DE DOUCHE	3.7
CARREZ	46.3

LOT C1



Appartement r+3 (côté place de la Poissonnerie)

3D C1



Appartement C1

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

C1



Appartement C1

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

C1



Appartement C1

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

PLANS C2



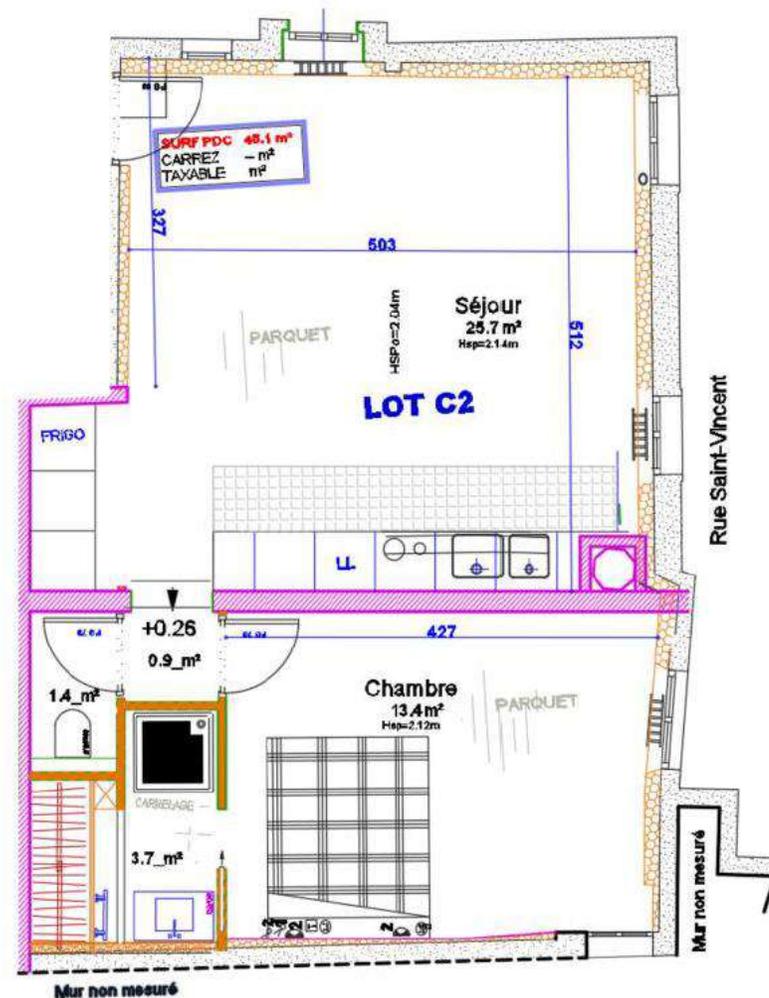
COURDIEC Architecture

02 97 521 520

12 Rue de Courdiec Carnac 56340

LOT C2	SURFACE
SEJOUR	25.7
CHAMBRE	13.4
ENTREE	0.0
DEGAGEMENT	0.9
WCS	1.4
SALLE DE DOUCHE	3.7
CARREZ	45.1

LOT C2



Appartement r+3 (côté rue Saint Vincent)

3D C2



Appartement C2

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

C2



Appartement C2

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

C2



Appartement C2

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

3D D1



Appartement D1

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

D1



Appartement D1

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent

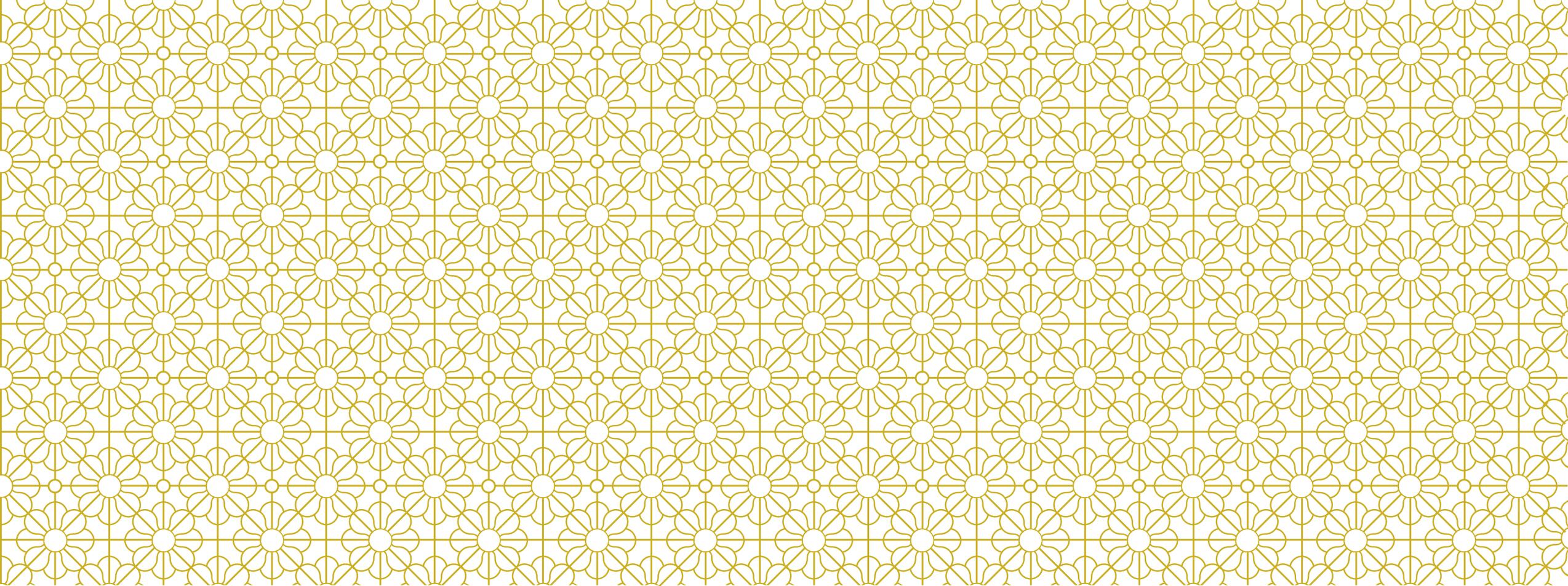
D1



Appartement D1

Visuel non contractuel

Le Saint Vincent



SUIVI JURIDIQUE ET FISCAL



GARANTIE D'UNE EXPERTISE FISCALE

Le cabinet Rivière Avocats Associés comptant parmi les cabinets de référence en matière d'opérations immobilières complexes, d'opérations patrimoniales et d'opérations d'aménagement du territoire, a validé l'éligibilité fiscale de l'opération. Elle apportera, en cas de besoin, à chacun des investisseurs ses conseils juridiques et fiscaux.



Avocats associés

Lovati Rivière
Spécialiste en droit immobilier
Avocat honoraire
Marney Rivière
Spécialiste en droit des successions
Claire Daria
Energétique Paul Lebelet Daria
Clara Buisson
Spécialiste en droit public
Spécialiste en droit public et de l'environnement
Thibault du Réau
François Riande
Sébastien Daria
Mathieu Rivière
Marie-Simone de Rivière-Pain
Laure Desclaux
Spécialiste en droit de l'environnement
et des énergies renouvelables
Cécile Verroux
Spécialiste en droit commercial
Antoine Véz

Avocats

Clara Fédou
Dorian Duflot
Clara Toupin
Clara Brunson
Sébastien Guiraud
Ludovic Barette
Caroline Mounier-Monney
Spécialiste en droit
Marta Zamoretti
Marie Est
Grégoire Buisson
Cécile Marquet
Lucie Thébaud
Clara Delage
Florence Duc

Juristes

Émilie Boyer
Laetitia Barette
Caroline Cléven
Margaux Collin
Marianne Casas
Clara Fédou
Christelle Barette
Alix Joly
Léa Rogier
Thérèse Delage
Clara Riande
Eva Pissot

Conseils scientifiques

Jean Guichard
Professeur agrégé de droit public
René
Fabrice Tassinat
Maître de conférences en droit public
Raf Lafaurie
Professeur agrégé de droit privé

Courrier :

CS 4122 - 33074 Bordeaux Cedex
www.riviere-avocats.com
Tel : 05 54 75 04 00
www.riviere-avocats.com

15 Rue Vauban
33000 Bordeaux
Case postale n° 777

222 Boulevard Sœur Germain
92001 Paris
Téléfax n° 1 02 81 2

Association d'Avocats à Responsabilité
Professionnelle Individuelle

Lettre d'éligibilité

Régime fiscal : Malraux
N° de réf : 30558 - THRICT

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous envisagez d'acquiescer un lot de copropriété au sein de l'immeuble situé 1 place de la poissonnerie à Vannes (56000) et entendez y réaliser des travaux de restauration.

Nous vous confirmons que ce projet est éligible au régime fiscal dit « Malraux » tel que présenté ci-après (I).

Nous vous assurons du bénéfice de ce régime, sous réserve de l'accompagnement fiscal précisé ci-après (II) et du respect de la convention de maîtrise d'œuvre juridique à conclure avec l'ASL.

Aussi, le bénéfice de ce régime est subordonné à l'absence de démembrement de la propriété de votre immeuble (ou des parts de société le détenant, le cas échéant), tant lors de votre acquisition que jusqu'au terme de votre engagement de location.

I- Régime fiscal dit « Malraux »

• Le mécanisme

Conformément à l'article 199 terdecies du CGI, les dépenses de travaux de restauration, portant sur l'immeuble situé dans le SPR de Vannes avec PSMV approuvé, vont ouvrir droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 30 % de leur montant retenu dans la limite de 400 000 € au titre de l'année de paiement et des trois précédentes, tous investissements Malraux confondus.

Ces dépenses doivent être acquittées avant le 31 décembre de la 3^{ème} année qui suit celle de l'obtention du permis de construire, lequel a été obtenu le 29 décembre 2022, à savoir le 31/12/2025 au plus tard.

Cette réduction d'impôt n'est soumise à aucun plafonnement global. La fraction de la réduction d'impôt non imputée l'année de réalisation des dépenses, faute d'impôt sur le revenu suffisant, est reportable sur les 3 années suivantes.

Par ailleurs, les intérêts des emprunts contractés tant pour financer l'acquisition du bien que l'ensemble des travaux seront déductibles des revenus fonciers.

• Les conditions à respecter

Conformément aux dispositions du régime « Malraux », vous devez vous engager à affecter votre logement à la location nue, à usage de résidence principale du locataire, pendant neuf ans. Le logement doit être donné en location dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.

II- L'accompagnement fiscal de votre projet

Le bénéfice de cet avantage fiscal nécessite un accompagnement spécifique.

Il consistera à vous assister :

- lors de l'établissement de vos déclarations fiscales ;
- en cas d'interrogation de l'administration fiscale et de procédure contentieuse fiscale, jusqu'au Conseil d'Etat si nécessaire (honoraires de l'avocat au Conseil non compris) étant précisé que les indemnités éventuellement octroyées par les juridictions administratives au titre des frais de procédure (article L 761-1 du Code de justice administrative) nous seront alloués. Les frais de déplacement seront facturés en sus.

III- L'adéquation de votre investissement à votre situation

Avant de vous engager, il vous appartient de veiller, avec votre conseiller en gestion de patrimoine, à l'adéquation de votre investissement à votre situation personnelle.

A cet égard, outre la question du niveau et de la nature de vos revenus, vous devez vous poser plusieurs questions, notamment :

- Des événements susceptibles de modifier substantiellement ma situation patrimoniale, que ce soit d'ordre familial (mariage, majorité d'un enfant) ou professionnel (départ en retraite, à l'étranger) sont-ils survenus ou prévisibles ?
- Ai-je perçu, ou vais-je percevoir au cours de l'année, des revenus exceptionnels ?
- Suis-je non-résident fiscal ?
- Aurais-je intérêt à envisager la constitution d'une SCI afin de prendre en compte ma situation personnelle ou familiale ou à anticiper la transmission du bien au profit de mes enfants ou de toute autre personne ?

En tout état de cause, il est nécessaire de faire part de toute situation particulière à votre conseiller, qui pourra avec notre assistance éventuelle, vous orienter vers une solution adaptée.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Bordeaux,
Le 19 juillet 2023

Thibault du Réau

✓ Certified by mysign

Thibault du Réau