

LA QUALITÉ  
IMMOBILIÈRE  
AU SERVICE  
DU CLIENT

GROUPE **D** Edouard  
Denis  
06 31 27 61 84



MAISON  
D'ABADIE

Pau (64)  
Maison d'Abadie

1



# PAU – MAISON D'ABADIE

## LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT

# LOCALISATION DANS LES PYRENEES ATLANTIQUES



- ❖ 683 000 hab.
- ❖ 546 communes
- ❖ 78,3 % de résidences principales

# PAU, CAPITALE HUMAINE

- ❖ Nouvelles halles
- ❖ Zénith de Pau
- ❖ Divers établissements culturels
- ❖ Nombreuses installations sportives
- ❖ Cadre de vie apaisée
- ❖ Capitale économique : filières d'excellence académique (géosciences, agro-alimentaire, chimie, bioénergie...), tourisme d'affaire, aéroport international...



Château de Pau



Zénith de Pau

- ❖ Habitants : Palois, paloises
- ❖ 162 000 habitants
- ❖ 80% de résidences principales
- ❖ 38,7% des habitants sont propriétaires et 59,6% sont locataires
- ❖ 20 groupes scolaires pour environ 6 500 enfants



Vue sur les Pyrénées

# PAU, UNE ALTERNATIVE AUX GRANDES METROPOLES

- ❖ Immense patrimoine architectural : Label Ville d'Art et d'Histoire
- ❖ Engagée dans le développement durable : réhabilitation du centre, modernisation des espaces..
- ❖ Accessibilité : Fébus - bus à haut niveau de service propulsé à l'hydrogène
- ❖ Capitale du Béarn
- ❖ De nombreuses infrastructures pour le sport
- ❖ 750 hectares d'espaces verts communaux



Centre-ville animé

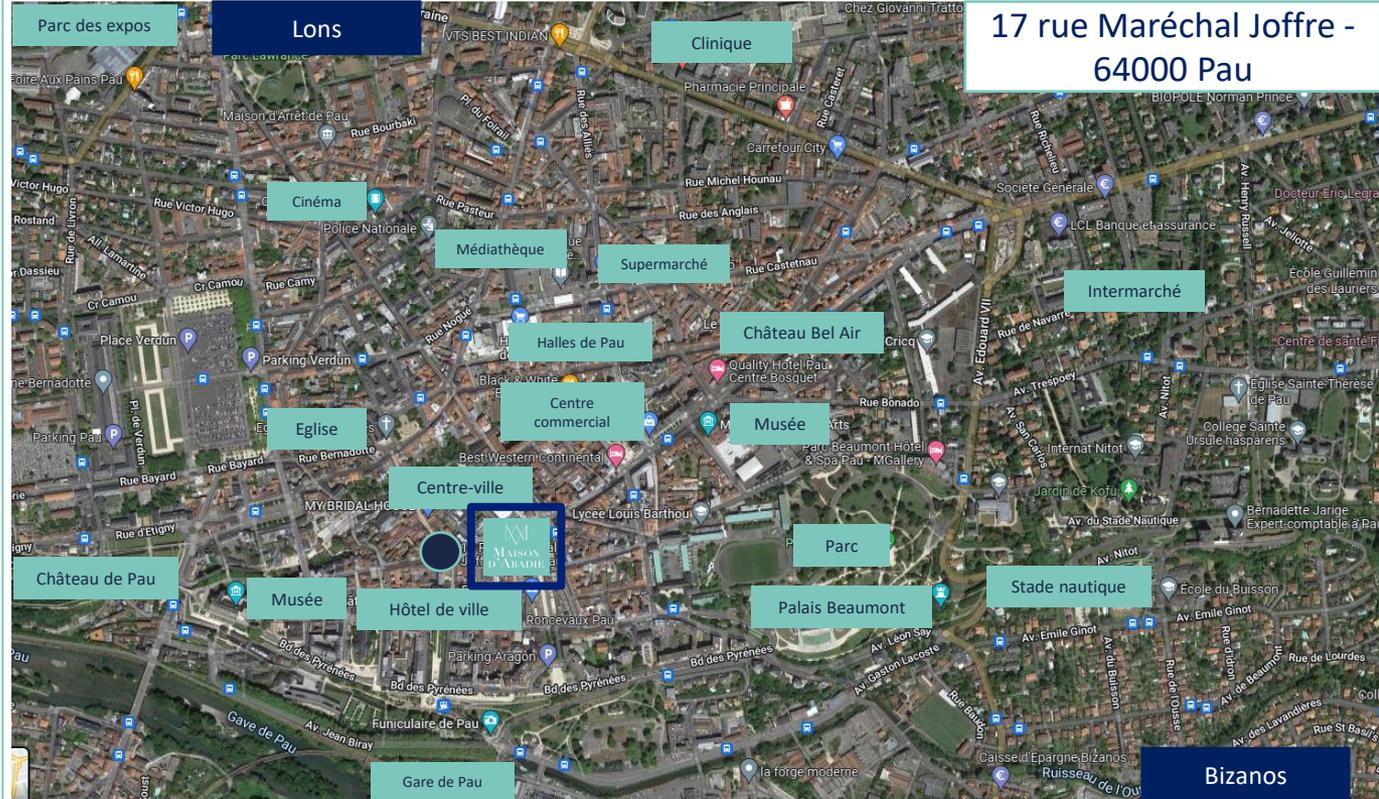
# LOCALISATION DU FONCIER DANS LA VILLE

## PIÉTON

- Mairie à 2min
- Cinéma CGR à côté
- Pharmacie en face
- Eglise à 4 min
- Ecoles à 4 min
- Collège à 7 min
- Place Clémenceau et Centre Commercial à 3 min
- Banque à 2 min
- Château de Pau à 7 min
- Gare à 7 min
- La Poste à 8 min
- Médiathèque à 9 min
- Palais Beaumont à 9 min
- Parc à 10 min
- Stade Nautique à 20 min

## TRAIN

- Oloron-Sainte-Marie à 35 min
- Tarbes à 41 min
- Dax à 53 min
- Bayonne à 1h05
- Hendaye à 1h53
- Bordeaux 2h09
- Toulouse à 2h16
- Paris à 4h20



## TRANSPORTS EN COMMUN

- À 6 min du Pôle d'échange « Pau Bosquet »
- 8 quais
- Lignes A, B, C, D, E, F
- Lignes T1, T2, T3
- Lignes 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
- Lignes Nouvelle Aquitaine : 801, 802, 804, 805

# ENVIRONNEMENT DIRECT



Gave de Pau

Château de Pau

Place Royale

Restaurants

Hôtel de Ville

MAISON D'ABADIE

Centre commercial

Parking

Pharmacie

Cinéma

Préfecture

Place Clémenceau

# ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

Foncier actuel



A gauche du foncier



A droite du foncier

# COMMERCES / ETABLISSEMENTS SCOLAIRE



## COMMERCES

- Espaces culturels
- Au cœur du centre-ville, à deux pas des commerces



## ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

- Groupes scolaires (20) : écoles maternelles, élémentaires et primaires
- Ecole Montessori
- Université de Pau



## LOISIRS / CULTURE

- Nombreuses associations culturelles
- Bibliothèque
- Musées, théâtres
- Centres sportifs, piscines, clubs

3

**PAU – MAISON D'ABADIE**  
LE PROGRAMME

# LE PROJET - Façades



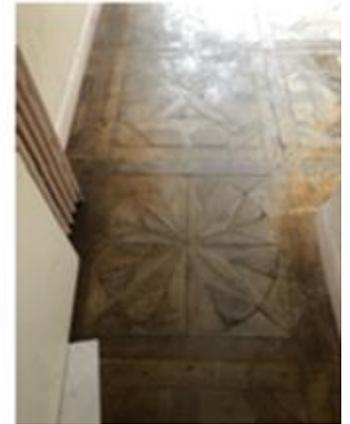
# LE PROJET - T1bis 1104



# LE PROJET - T3 1103



# LE PROJET - Rénovation et restauration



# LES PRESTATIONS

- Parquets bois , moulures plafond , habillages muraux, cheminées et autres éléments remarquables restaurés dans la mesure du possible
- Menuiseries extérieures avec double vitrage isolant
- Cuisine équipée – Modules largeur 180cm
- Salle d'eau équipée (paroi de douche, meuble vasque, faïence)
- Production d'eau chaude par Ballon électrique
- Production chauffage par radiateur et sèche serviette électrique
- Accès sécurisé visiophone
- Ascenseur

# LE PROJET



Nombre de logements

15 logements



Bâtiments

R+3



Stationnements

Parking à 3 minutes à pieds



Types de fiscalité

Malraux 30%

## MALRAUX

### POUR LA PETITE HISTOIRE

Les années 60 furent, pour l'urbanisme français, un véritable tournant. La politique dite de rénovation des centres-villes ayant entraîné la destruction de quartiers entiers, d'importantes mesures de protection ont été mises en place. Parmi elles, la loi Malraux. Promulguée en 1962, cette dernière a permis la création de secteurs sauvegardés «*lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles*».

### UNE FISCALITE PARTICULIERE

Réformée en 2009, la loi Malraux donne désormais droit à une réduction d'impôt à hauteur de :

- › 30 % pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) approuvé, les QAD (quartiers anciens dégradés) et les quartiers conventionnés NPNRU - Anciens secteurs sauvegardés ;
- › 22 % pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique. - Anciennes ZPPAUP et AVAP.

Le montant des travaux est plafonné à 400 000 € sur 4 années consécutives.

#### › Exemple

Soit Investissement de 200 000 € avec Foncier = 80 000 € et Travaux = 120 000 € répartis sur 2 années

Année 1	Année 2	
Décaissement de 140 k€ (Foncier = 80 k€ + Travaux = 50% x 120 k€)	Décaissement de 60 k€ (Travaux = 50% x 120 k€)	Soit une réduction d'impôts de 36 000 € étalées sur 2 ans correspondant à 18% de l'investissement total
Réduction d'impôts de 30% x 60 k€ = 18 000 €	Réduction d'impôts de 30% x 60 k€ = 18 000 €	

La réduction d'impôt en loi Malraux ne rentre plus dans le plafonnement des niches fiscales depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 !

### OBLIGATIONS ET CONTRAINTES

- › La réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de restaurer l'ensemble de l'immeuble et de louer les logements nus à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans, à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.
- › L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de l'immeuble.
- › La réduction d'impôt s'étale sur la période du paiement effectif des travaux et ne doit pas dépasser 3 ans après la date de délivrance du permis de construire. Ce délai peut être majoré d'un an en cas de fouilles archéologiques.
- › Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 3 années suivantes.
- › Les Travaux de restauration doivent obligatoirement faire l'objet d'une Autorisation Spéciale délivrée par le Préfet (ASP) «*avant*» le démarrage des travaux. De même les travaux sont nécessairement suivis par les Architectes des Bâtiments de France.

### QUI PEUT BENEFCIER DU DISPOSITIF ?

- › Les personnes physiques et les associés de certaines sociétés domiciliés en France.
- › Les associés de sociétés non soumises à l'IS (hors SCPI). La réduction d'impôt est possible dès lors que le produit de la location de cet immeuble est imposé dans la catégorie des revenus fonciers. Dans ce cas les associés peuvent bénéficier de la réduction d'impôt pour la quote-part des dépenses de restauration qu'ils ont supportée.
- › En cas d'indivision, le bénéfice de la réduction d'impôt est calculé sur la fraction de dépenses éligibles correspondant aux droits dans l'indivision.
- › En cas de démembrement, les personnes qui détiennent un droit démembre ne peuvent pas bénéficier de la réduction.

### LA NATURE DES TRAVAUX ELIGIBLES ?

- › Pour pouvoir bénéficier du dispositif de défiscalisation, les travaux doivent aboutir à la restauration complète de l'immeuble.
- Les dépenses prises en compte dans la réduction d'impôt sont celles dites «*de droit commun*» :
- Dépenses de réparation et d'entretien supportées par le propriétaire,
- Dépenses d'amélioration (hors travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement),
- Primes d'assurance,
- Impôts, autres que ceux à payer par l'occupant, au profit des collectivités territoriales,
- Fraction des provisions versée par le propriétaire en vue des dépenses de travaux de la copropriété.
- › Les intérêts d'emprunt ne rentrent pas dans les dépenses pouvant être déduites de l'IR. Cependant, ils restent déductibles des revenus fonciers.

### QU'EST CE QU'UN BIEN COMMERCIALISE EN VIR ?

Les programmes éligibles au dispositif Malraux sont obligatoirement commercialisés en VIR (vente d'immeuble à rénover), dispositif d'ordre public ayant vocation à protéger l'acquéreur immobilier.

Il s'agit d'un contrat aux termes duquel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur la propriété du terrain et des constructions mais conserve la charge de réaliser des travaux dont la propriété ne sera, quant à elle transférée, qu'au fur et à mesure de leur réalisation.

Une loi, de nombreux avantages :

- Réalisation des travaux prévus dans le cadre du contrat de vente,
- Paiement au fur et à mesure de l'avancement des travaux certifié par un homme de l'art,
- Garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser,
- Garantie financière extrinsèque d'achèvement des travaux (GFA),
- Garantie de parfait achèvement,
- Garantie décennale qui couvre les dommages avérés sur la structure du bâtiment et tout ce qui y est lié de manière indissociable (carrelage, canalisations...).

### LA FOIRE AUX QUESTIONS ?

#### › A QUI S'ADRESSE LA LOI MALRAUX ?

- › Aux amateurs de vieille pierre et de patrimoine immobilier ancien,
- › Aux personnes ayant une imposition supérieure à 10 000 € et/ou ayant atteint le plafond des niches fiscales avec d'autres régimes de défiscalisation,
- › Aux personnes ayant un pic de revenu sur 1, 2 ou 3 ans ayant l'utilité d'une défiscalisation importante sur une courte période.

#### COMMENT DÉCLARER LA RÉDUCTION D'IMPÔT TIRÉE D'UN PROGRAMME MALRAUX ?

- › La déclaration fiscale se fait sur un feuillet 2044 spéciale et se reporte sur la 2042. Il faut ajouter la copie du bail et l'autorisation préfectorale spéciale des travaux, ainsi que le visa de l'architecte des bâtiments de France. A noté : les dépenses retenues pour la réduction d'impôt ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction pour la détermination des revenus fonciers.

## MALRAUX

## LA FOIRE AUX QUESTIONS ?

## COMMENT CALCULER LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE D'UN BIEN MALRAUX ?

- › Dans le cadre d'une VIR, la plus-value brute réalisée lors de la cession d'un bien immobilier est calculée selon les modalités suivantes :  
prix de cession – prix d'acquisition par le cédant
- › Le montant des travaux réalisés dans le cadre d'une VIR ne peut intégrer le prix d'acquisition du bien, si ces travaux ont ouvert droit au bénéfice du dispositif Malraux. De ce fait, en cas de revente, le prix d'acquisition devrait être diminué de la fraction correspondant aux travaux effectués par le vendeur et retenus dans l'assiette de la réduction d'impôt.

## PUIS-JE INVESTIR EN SCI EN LOI MALRAUX 2019 ?

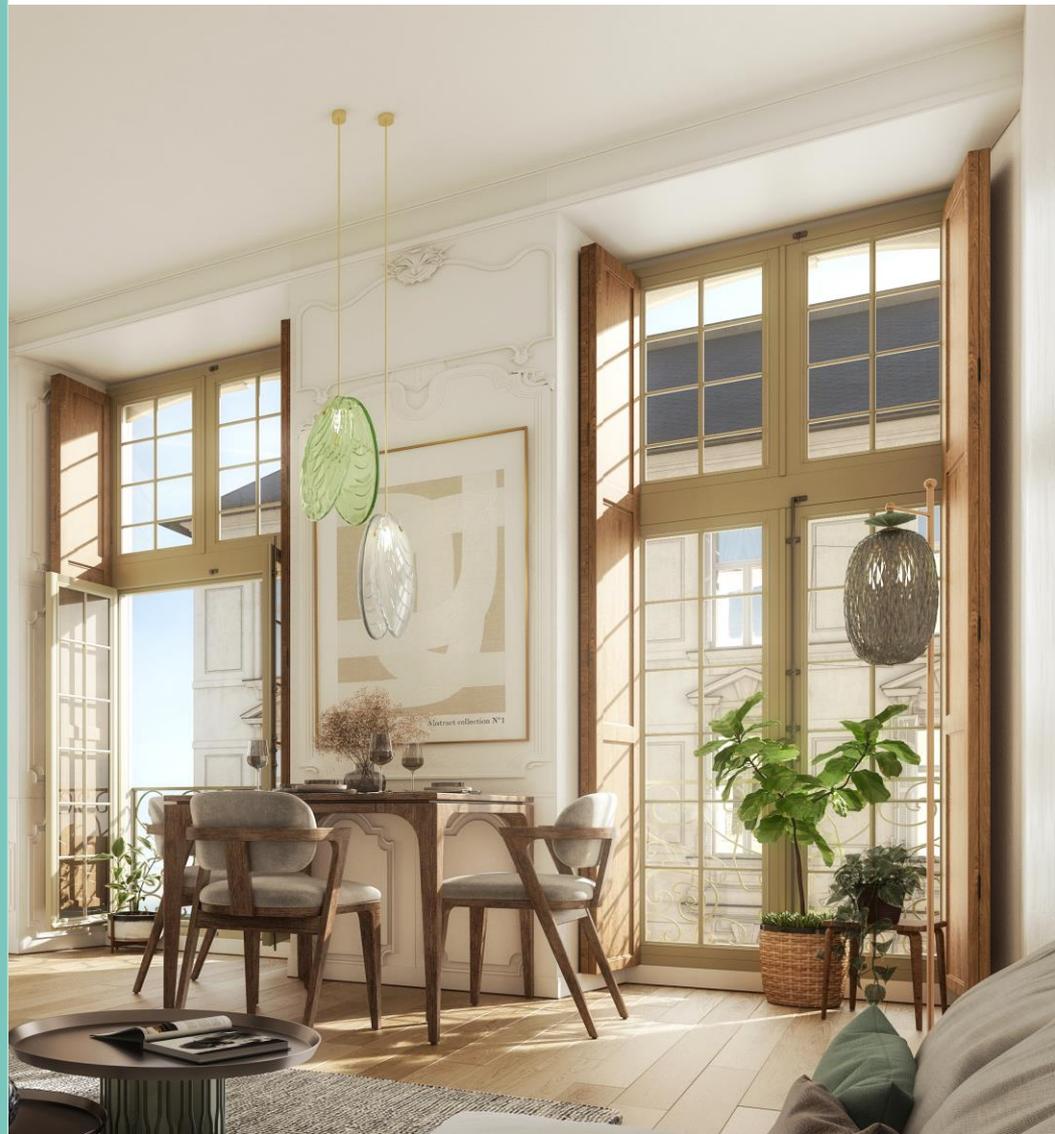
- › OUI ! Mais la SCI ne doit pas être soumise à l'IS et le contribuable bénéficie uniquement de la réduction d'impôt sur sa quote-part au sein de la SCI. Les associés de la société s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location de 9 ans.

## COMPARATIF MALRAUX / PINEL

	RÉDUCTION D'IMPÔT MALRAUX	RÉDUCTION D'IMPÔT PINEL
Assiette	Dépenses de restauration	Dépenses de travaux + foncier + frais
Taux	30 %	12, 18 ou 21 %
Plafonnement	400 000 € sur 4 ans	300 000 €
Plafonnement niches fiscales	Non applicable	Oui
Eligible à l'acompte de PAS	Non	Oui en N+1 achèvement
Année de prise en compte	Année de décaissement	Année d'achèvement
Année de remboursement RI	Septembre n+1	N+1
Durée de location	9 ans	6, 9 ou 12 ans
Modalité de la location	Location Nue	Location Nue + Plafonnement des loyers + Condition de ressources

# LA QUALITÉ IMMOBILIÈRE AU SERVICE DU CLIENT

**GROUPE** **D** Edouard  
Denis



Merci pour votre attention