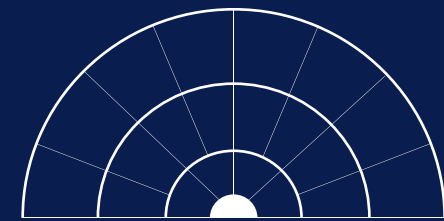


Monastère DE LA Visitation Sainte-Marie

PONT-SAINT-ESPRIT

Un programme architectural d'exception

Eligible au dispositif fiscal : Monument Historique & Déficit Foncier



Monastère DE LA Visitation Sainte-Marie

PONT-SAINT-ESPRIT

Bâtiment emblématique de la ville, le monastère de la Visitation Sainte-Marie a été érigé autour d'un cloître et de différentes cours.

La construction de l'édifice a démarré en 1637 et a connu plusieurs modifications au fil des siècles. Les nombreux éléments remarquables tels que la chapelle ou encore le lavoir ainsi que l'architecture typique de ces bâtiments religieux font de cet ouvrage un bien patrimonial d'exception.

Le Monastère de la Visitation Sainte-Marie, c'est l'opportunité de vivre dans un espace préservé et

protégé au titre des Monuments Historiques.

L'emplacement privilégié sur la place du marché et plus généralement la situation géographique de Pont-Saint-Esprit au croisement de 4 départements et 3 régions font les atouts majeurs de ce Monastère.

L'objectif de CRENN & ODEAU Immobilier et ATLANTIQUE INVESTISSEMENT est de redonner vie à cet édifice par une réhabilitation dans le respect des données historiques et architecturales.

CRENN & ODEAU

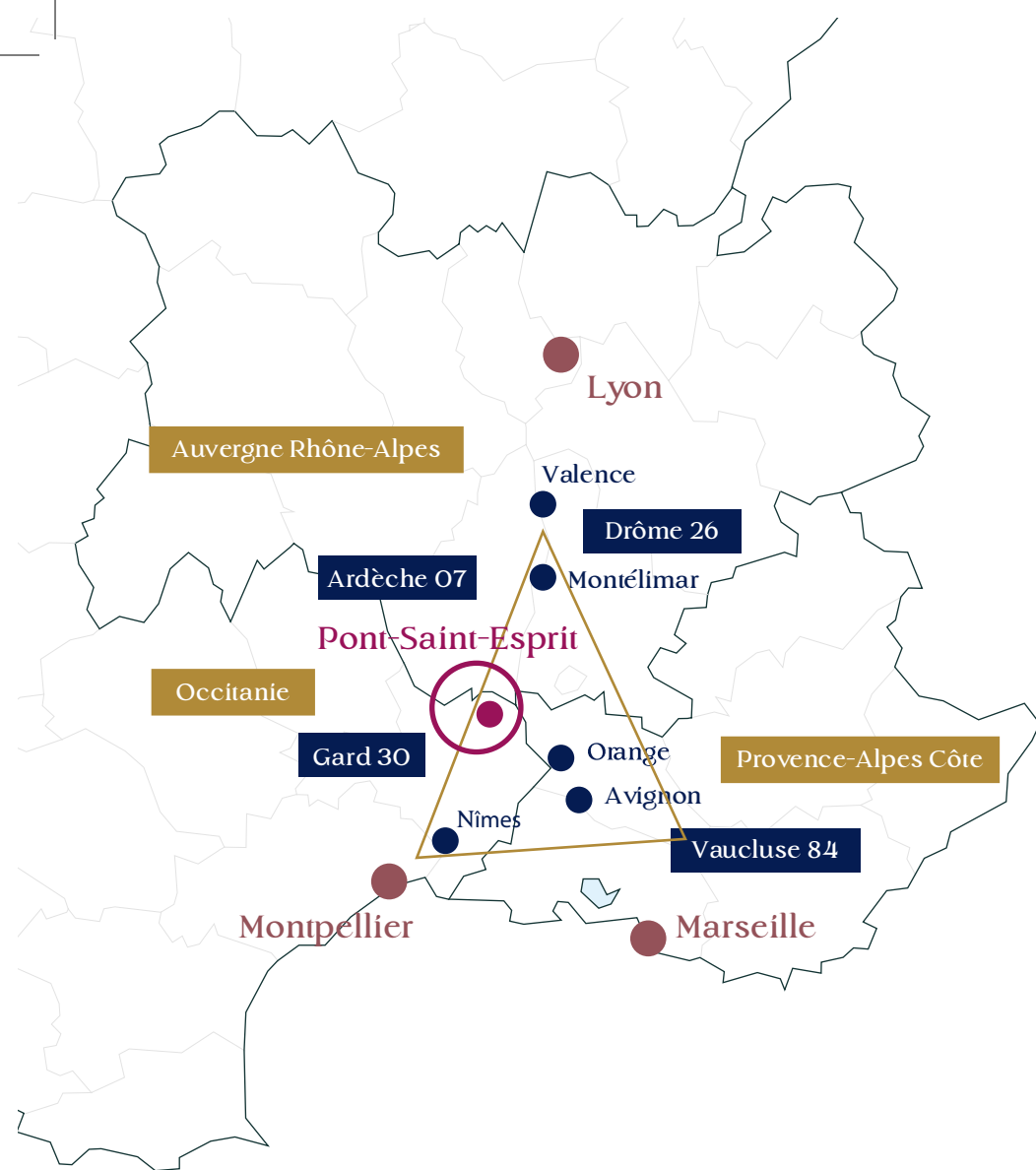


ATLANTIQUE
INVESTISSEMENT



MONUMENT
HISTORIQUE





Une situation géographique stratégique

Au croisement de 3 régions et 4 départements

3 régions : La ville de Pont-Saint-Espirit se situe au carrefour stratégique de 3 régions : Auvergne Rhône-Alpes, Occitanie, Provence-Alpes Côte d'Azur

4 départements se rencontrent aux limites de la ville de Pont-Saint-Espirit: le Gard, l'Ardèche à l'ouest, le Vaucluse à l'est et la Drôme au nord.

Au coeur du couloir rhodanien

- Formé par les villes de Nîmes, Avignon et Montélimar
- À plus grande échelle par les villes de Montpellier, Marseille, Valence

1/ Économie & attractivité touristique

2/ L'impact de l'industrie énergétique nucléaire

3/ La ville de Pont-Saint-Espirit



1

Économie &
attractivité
touristique



Région Occitanie

5 985 697
Habitants - 2021

9,1%
De la population française métropolitaine

7,5%
Du PIB français en 2020

Le secteur agricole et agroalimentaire : une filière mature et à forts enjeux



1^{ère} Région Viticole

34% du vignoble français avec les vignobles de Corbières, Costières de Nîmes, La Clape, Gaillac



+3 millions d'hectare
2^e région en superficie agricole utilisée



1^{ère} Région Bio

11 977 exploitations



75% de la flotte Méditerranéenne Française

le port de Sète est le 1^{er} port pour la pêche en façade méditerranéenne française

Le département du Gard bénéficie d'un tissu économique dynamique et équilibré



241 000 emplois
11% de l'Occitanie



78 000 Entreprises
12% de l'Occitanie

L'environnement économique du Gard se caractérise par une diversification des secteurs d'activités du tourisme, des industries, du commerces et des services. Le top 20 des entreprises gardoises composé de structures comme SNCF Mobilités, Sanofi, Nestlé Waters, Cora, Eminence viennent renforcer un tissu économique riche et dynamiser le marché de l'emploi.

HARIBO

perrier

Blancolor

MARTINI

Nestlé Waters

SANOFI

Little Marcel

socodei

Bastide GROUPE



Région Auvergne Rhône-Alpes

8 042 141
Habitants - 2021

12,3%
De la population
française métropolitaine

11,7%
Du PIB français en 2020

Une région remarquablement performante



511 000

Emplois salariés et
non-salariés



118 277

créations d'entreprises
en 2021, un niveau
record



**2ème Région
Française**

Pour l'enseignement
supérieur avec 351 070
étudiants. Elle forme 24 432
ingénieurs soit 14 % des
élèves ingénieurs en France



14 Mds €

De revenus touristique
ce qui en fait la 2e région
française pour les revenus
du tourisme.

L'Ardèche émerveille le monde



**1 classement
Unesco**

Grotte La grotte ornée du Pont-d'Arc,
dite Grotte Chauvet-Pont-d'Arc



**25 000
Entreprises**

implantées en Ardèche

Près de l'autoroute du soleil avec une qualité de vie agréable, l'Ardèche connaît une belle croissance démographique, économique et 1 classement UNESCO lui apportant une notoriété mondiale.

Parmi plus de 25 000 entreprises, de nombreux groupes leaders sont présents et se développent à partir de l'Ardèche :





Région Provence- Alpes Côte d'Azur

5 081 101

Habitants - 2021

0,4%

Augmentation par an en moyenne

8%

Du PIB français en 2020

Cheffe de file du développement économique



1 859 963

Emplois salariés et
non-salariés



23,4 Mds €
d'exportation

Dont : Italie 13,1 %, Espagne
8,9 %,
Allemagne 7,5 %



**4 aéroports &
5 ports**

Aéroports : Avignon Provence,
Nice Côte d'Azur, Marseille
Provence, Toulon Hyères
Ports : Marseille-Fos, Rade de
Toulon, Nice, Villefranche-sur-
mer, Cannes

Pour les six années à venir

la région Provence-Alpes Côte d'Azur va renforcer
ses dispositifs et en déployer de nouveaux afin
de renforcer sa stratégie pour accompagner toutes
les mutations autour de cinq axes :

- 1 Vers une croissance régionale durable
- 2 Pour une région industrielle souveraine plus résiliente face aux crises
- 3 Faire de Provence-Alpes-Côte d'Azur l'une des régions les plus innovantes d'Europe
- 4 Accélérer la croissance des entreprises
- 5 Une région plus simple, plus lisible, plus proche au service d'une croissance équilibrée des territoires



Les Gorges de l'Ardèche

Les gorges de l'Ardèche sont des gorges pittoresques, haut lieu touristique du département français de l'Ardèche et frontalier de celui du Gard, dans leur cours inférieur



Le Pont du Gard

Le pont du Gard est un pont à trois niveaux destiné au passage d'un aqueduc romain. Il est situé à Vers-Pont-du-Gard entre Uzès et Remoulins, non loin de Nîmes, dans le département français du Gard.



Avignon

Cité des papes de 1309 à 1376, Avignon dans le département du Vaucluse est une ville gorgée d'histoire. Son cœur historique est classé à l'UNESCO et sa vieille ville a conservé un impressionnant témoignage de son passé. Le Festival d'Avignon est l'une des plus importantes manifestations internationales du spectacle vivant contemporain.



Nîmes

Nîmes est une ville labellisée Ville d'Art et d'Histoire, mondialement connue pour la majesté et l'exceptionnelle conservation de ses monuments romains. Dans cet écrin de 2000 ans d'histoire, elle séduit par la beauté de son centre ancien, un cœur de ville patrimonial d'exception avec de nombreux hôtels particuliers, témoins d'un riche passé, et mise en valeur dans un secteur sauvegardé parmi les beaux de France.

Le site exceptionnel des arènes de Nîmes est investi durant un mois par des concerts de rock et de musiques actuelles.

A photograph of two large, grey, cylindrical cooling towers of a nuclear power plant. The towers are silhouetted against a bright, golden sunset sky. The sun is low on the horizon, creating a lens flare effect with rays of light. The foreground shows a dark, rocky shoreline. The overall mood is dramatic and somewhat somber.

2

L'impact de l'industrie énergétique nucléaire

Les sites nucléaires du Tricastin et de Marcoule

Un impact important sur plus de 200 communes

L'activité des sites nucléaires du Tricastin et de Marcoule soutient des secteurs diversifiés de l'économie locale, au sein d'un territoire maillé par un réseau de villes interconnectées. La ville de Pont-Saint-Esprit profite de sa proximité avec les deux centres nucléaires de Marcoule et Tricastin ; respectivement à 20 et 15 minutes en voiture de Pont-Saint-Esprit.



Plateforme de Marcoule

11%

des actifs spiripontains sont employés par l'un des deux sites nucléaires du Tricastin ou de Marcoule.

Plateforme du Tricastin

40%

des besoins en électricité de la région. En 2021, elle couvre les besoins de près de 3,5 millions de foyers français chaque année.

Horizon 2035

6 nouveaux réacteurs EPR2 vont être construits ; dont 2 pourraient ainsi voir le jour dans la région du Tricastin.

Dans un contexte d'urgence écologique et de contraction énergétique, l'énergie nucléaire connaît un renouveau en ce début de décennie. **Aujourd'hui plus que jamais, le nucléaire reste le moyen d'accroître notre résilience aux contextes géopolitiques.**

25% des actifs spiripontains sont tributaires directement, indirectement ou de manière induite de l'activité de ses deux sites

La centrale du Tricastin participe activement au développement du tissu économique de la région. En 2021, **les contrats passés avec des entreprises régionales et locales ont représenté plus de 70 millions d'euros d'investissement.**

La plateforme de Marcoule compte 5 000 salariés. Orano y emploie 1 000 personnes pour l'assainissement et le démantèlement des installations nucléaires arrivées en fin de vie ainsi que pour l'exploitation d'installations industrielles

Distance :

Site de Marcoule – Pont-Saint-Esprit :
20 minutes en voiture

Site du Tricastin – Pont-Saint-Esprit :
15 minutes en voiture





3

La ville de
Pont-Saint-Ésprit

La porte d'entrée de la provence occitane

Pont-Saint-Esprit est la deuxième commune de la communauté, ce qui en fait le pôle principal d'Agglomération du Gard Rhodanien après Bagnols-sur-Cèze.

La ville bénéficie d'un climat idéal en moyenne 25 degrés en été, 16 degrés en automne et 10 à 12 degrés en hiver avec seulement 50 jours de pluie par an.

Pont-Saint-Esprit constitue une étape touristique de choix sur la route des Gorges de l'Ardèche et au cœur de la Provence occitane et peut attirer de nombreux visiteurs en raison de son riche patrimoine architectural et historique et de sa proximité avec certains des plus beaux sites de la région.

Les villes de Nîmes et Avignon sont à moins d'une heure de route, Montpellier à 1h15, Marseille à 1h30 et Lyon à 2h.

Un cadre de vie de qualité

Pont-Saint-Esprit dispose d'une multitude de commerces de proximité : boucheries, boulangeries, boutiques de prêt-à-porter, supermarchés, supérettes, pharmacies, tabacs, cafés et restaurants, terrasses ensoleillées.

Pont-Saint-Esprit c'est aussi de charmants domaines viticoles et des producteurs de fruits et légumes, un marché provençal d'exception le samedi et un riche parc d'espaces vert.



Un patrimoine d'exception

Ancienne cité médiévale, la ville
compte plusieurs monuments
historiques en son centre :

- Lavoir *en vis-à-vis direct de l'ancien monastère*
- Hôtel de piolenc, *dit maison des chevaliers*
- Église Saint-Pierre
- Escalier sur le Rhône
- Église Saint-Saturnin
- Maison du Roi
- Ancienne Citadelle
- Ancienne Chapelle des Pénitents
- Chapelle des Minimes

**Autres monuments historiques de la
ville recensés :**

- Hôtel de Roubin
- Hôtel 10 rue du Haut Mazeau
- Porte du XVIIe siècle
11 rue de l'ancienne prison

Vue d'ensemble des commerces et périphéries



Monastère de
la Visitation
Sainte-Marie



Mairie



Cinéma



Théâtre



Bibliothèque



Complexe
Sportif

De nombreuses entreprises se situent tout le long de l'avenue du Général de Gaulle : quincaillerie, restaurants, garages...Ainsi que sur l'avenue Kennedy et la route d'Ardèche.

Le chemin des Oliviers, avec l'Huilerie Noël qui offre la plus large gamme d'huiles végétales bio du marché ainsi qu'une grande diversité de produits d'épicerie fine et du terroir dans son magasin d'usine.

Le Parc d'Activités Porte Sud I à l'entrée de la ville en venant de Bagnols-sur-Cèze, qui regroupe principalement des sociétés tournées vers le nucléaire, activité majeure du Gard rhodanien et du Tricastin.

La zone commerciale Porte Sud II, en prolongement, qui répond à la demande, en offrant plusieurs enseignes : magasin de bricolage, supermarchés, magasin de sport, boulangeries.



Localisation du Monastère de la Visitation



Monastère de la Visitation Sainte-Marie



Place du marché au pied de l'immeubles.

L'avenue Gaston Doumergue : bureau de poste, une boulangerie, une brasserie, un supermarché ...

Le Centre Ancien, la rue piétonne Pierre Taillant, la rue Joliot Curie, la rue du 15 Août 1944, les quais le long du Rhône, avec ses commerces varies.

L'avenue Pasteur et la rue Vauban proches du pont medieval.

Les allées Frédéric Mistral, la Place de la République, le boulevard Gambetta : cafés, restaurants et commerces de proximité.

Galerie commerçante historique de la ville.





Le programme de réhabilitation

- 1/ Le programme en résumé
- 2/ Le Monastère de la Visitation Sainte-Marie
Un ouvrage religieux chargé d'histoire
- 3/ Le mot de l'architecte Nathalie D'Artigues
- 4/ Le mot de Madame Le Maire
- 5/ Nos Partenaires en gestion locative
- 6/ Votre investissement
- 7/ Les acteurs du programme
Une alliance de compétences au service du patrimoine architectural français



1. Le programme En résumé

Nos Objectifs

- 1 Proposer des biens de qualité en hyper centre-ville
- 2 Contribuer, en partenariat avec la mairie, à l'embellissement de son centre historique
- 3 Participer à la sauvegarde et à la rénovation du patrimoine architectural français.

Le programme

Le projet de réhabilitation du Monastère de la Visitation Sainte-Marie, mené sous le contrôle de l'architecte en chef des Monuments Historiques, prévoit l'aménagement de 67 appartements du T1 au T4 dans le respect du site et des éléments patrimoniaux.



67 logements
du T1 au T4 de 24m² à 136m²



70 places de parking

Le programme prévoit la réhabilitation de l'immeuble façade, toiture, menuiserie, parties communes et parties privatives

Ses atouts

- Un bâti d'exception
- Jolies vues sur Le Mont Ventoux et Le Rhône
- Hyper centre-ville : une situation privilégiée sur la place du marché
- Cloître, cour intérieure et parkings

Accessibilité



Train

Paris - Pont-Saint-Esprit : 3h40 de train



Voiture

Pont-Saint-Esprit / Orange : 25 minutes
Pont-Saint-Esprit / Avignon : 35 minutes
Pont-Saint-Esprit / Montélimar : 39 minutes
Pont-Saint-Esprit / Nîmes : 1h



Avion

Aéroport d'Avignon (AVN), Marseille (MRS), Lyon(LYS), Montpellier (MPL)



Bus

Le réseau UGGO couvre l'ensemble des 44 communes de l'Agglomération du Gard Rhodanien



Le Monastère de la Visitation Sainte-Marie

Un ouvrage religieux chargé d'histoire

L'implantation de l'ordre à Pont-Saint- Esprit

Le 10 juin 1633, sept religieuses de la Visitation considérées comme les fondatrices du monastère « [...] débarquaient au «Saint-Esprit». [...] les Sœurs avaient comme noms : Jeanne-Marie Compain, Supérieure, Marie-Françoise de Maselly, Assistante, Françoise Angélique Dhymonier, Anne-Augustine de Capelis, toutes professes de chœur, sœur Ursule-Elisabeth Martin, converse, Françoise Catherine de Pernes, novice et Marie-Angélique Tournatory, tourière.» De nombreux rebondissements eurent lieu avant l'établissement physique avéré du monastère dans la ville. L'Evêque d'Uzès, Monseigneur Nicolas de Grillet, refusa dans un premier temps l'établissement de l'Ordre au sein de la ville, et précisa dans une lettre en réponse à Marie-Françoise de Maselly qu'il « était tout à fait fâché de faire ce qu'il faisait, mais devait cette conduite à l'honneur de sa charge »(4). Il finit par accepter, et nomma le 29 janvier 1635 la Sœur Marie-Françoise de Maselly Supérieure du monastère en devenir.

Le choix de l'implantation du monastère et le début des travaux

Un site hors des remparts fut désigné « proche de la porte Saint-Jacques ». Cependant l'Evêque redoutait le danger que représentait l'édification d'un bâtiment qui ne serait pas protégé par les enceintes de la ville. Une année passa avant que l'on conclût que cet emplacement était finalement le meilleur. Les travaux de construction débutèrent ainsi en 1637 sous la direction de la Supérieure Marie-Françoise de Maselly qui passa contrat avec les maîtres-maçons Tite Blanc et Claude Labrosse, de Mondragon dans un prix-fait du 29 mars 1637.

L'inventaire de 1790

Le 2 Novembre 1787, l'Assemblée Nationale déclare que les biens ecclésiastiques sont à la disposition de la Nation. Des représentants de l'Etat vinrent visiter les bâtiments le 28 Février 1790 (1), avec qui est réalisé un premier état des lieux. Il est fait mention notamment du « corps de bâtiment de ladite maison produisait 404 cannes carrées et un pan ; que les hangars, ... » Au total, 2666 cannes et 5 pans sont relevés.



La mise en vente du site et le départ des Visitandines

L'ensemble monastique est mis en vente. Le maire de Pont-Saint-Esprit fait d'ailleurs savoir « [...] aux recteurs qui ont la charge d'administrer l'hôpital que le couvent des visitandines doit prochainement être mis en vente » .

L'hospice civil et militaire au XIXe siècle

La construction de la nouvelle entrée de l'hôtel-Dieu, hospice à la fin du XIXe siècle et début du XXe siècle, par l'architecte Pralong en 1833.

Le dernier quart du XIXe siècle est marqué par une période de tension entre l'administration militaire et l'hospice. Les officiers, sous-officiers, caporaux et soldats sont soignés par les médecins militaires de la commune.

Première Guerre Mondiale

A partir du mois d'août 1914 et le début des hostilités, le nombre de lits à installer dans l'hôpital est fixé à deux cents pour y recevoir malades et blessés militaires. Afin de rendre disponibles plusieurs salles, dont les locaux de l'école maternelle annexée à l'hospice, les civils sont réinstallés dans la partie nord de l'édifice. Des constructions sont autorisées dans les jardins.

A partir du mois de septembre 1914, un nombre important de malades et blessés légers commence à affluer dans l'hospice. Les locaux étant mal équipés, un appel est passé dans les communes environnantes invitant la population à déposer des couvertures, draps, linge de toilette, vêtements, etc.

Les effectifs suivants sont relevés :

Septembre 1914 : 132 militaires hospitalisés

Octobre 1914 : 88

Novembre 1914 : 97

Décembre 1914 : 130

Il est précisé qu'au premier semestre 1915, les salles de l'hôpital réservées aux militaires sont pleines avec 90 à 190 entrées chaque mois, 1497 pour l'ensemble de l'année. Le nombre d'hospitalisation reste important jusqu'en 1919.

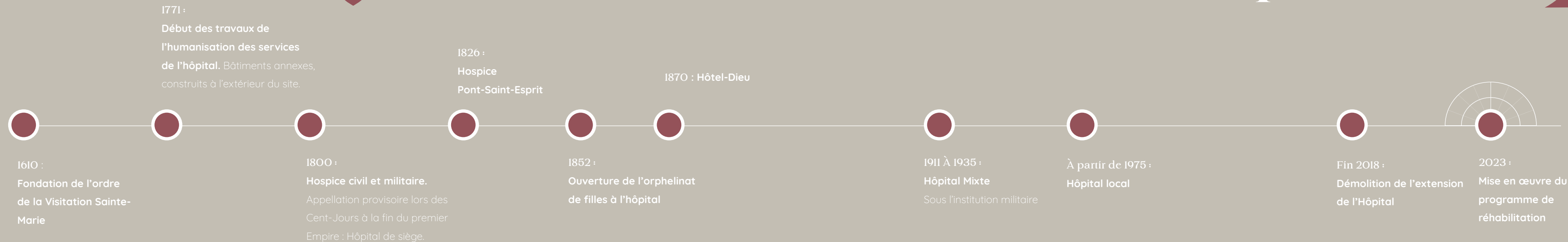
Après guerre et seconde guerre mondiale

Lors de la Seconde Guerre Mondiale, les registres d'entrée n'ont pas été tenus régulièrement. On sait que 274 militaires entrent à l'hôpital en 1939. 370 soldats sont hospitalisés jusqu'en juillet 1940. Les entrées se réduisent à quelques unités par mois à partir d'août 1940 jusqu'en décembre 1945.

La fin de l'hôpital et la désaffectation du site

La fin du XXe siècle marque la fin de l'hôpital dans les bâtiments de l'ancien monastère, qui n'est plus adapté aux usages et aux contraintes grandissantes du milieu hospitalier. Il a été envisagé dans un premier temps de restructurer et réhabiliter l'ensemble du site en 1998, mais le coût de fonctionnement prohibitif couplé et l'étalement des travaux dans le temps générant des nuisances rendent le constat sans appel : le déplacement du site dans de nouveaux locaux est nécessaire. Il est décidé de construire un nouvel hôpital par délibération du conseil d'administration le 30 janvier 2002 : ce dernier ouvre ses portes en 2010, laissant depuis le site de l'ancien monastère inoccupé.

Le Monastère dans le temps





3. Le mot de l'architecte Nathalie d'Artigues

Nathalie D'Artigues

Architecte du Patrimoine

« l'ancien monastère de la Visitation a fait l'objet de nombreuses mutations au cours des XVII, XVIII et XIX e siècles, il s'agira ici de respecter chaque trace d'authenticité tout en adaptant le bâtiment à la vie contemporaine de logements confortables. Ce sera là l'essentiel de notre préoccupation. »



Architecte en charge de la réhabilitation

C'est en 1996, à seulement 26 ans, que Nathalie d'Artigues crée son agence, juste après l'obtention de son diplôme d'architecte DPLG. Formée à l'école Chaillot de Paris, spécialiste des monuments historiques, Nathalie d'Artigues est membre des 750 Architectes du Patrimoine reconnus en France.



4.

Le mot de Madame Le Maire



Claire Lapeyronie

« Implanté au cœur d'un des territoires les plus dynamiques de France, le Gard rhodanien bénéficie d'une situation géographique privilégiée, au carrefour de trois grandes régions. Cette localisation exceptionnelle, riche d'un réseau d'infrastructures efficaces

et diversifiés (A7, LGV, Rhône, voie ferrée...), permet de relier facilement Paris (3h30), Lyon (moins de 2h00) et les métropoles de Marseille et de Montpellier (1h00).

Second bassin industriel de la Région Occitanie (derrière Toulouse), le Gard rhodanien (50 000 emplois) offre des ressources et opportunités professionnelles dans les domaines du tourisme, de l'agriculture, de l'innovation et de l'énergie (sites de Marcoule et du Tricastin).

Le territoire est une destination touristique et culturelle majeure en Europe de l'Ouest, dans un réseau de villes d'intérêt (Avignon, Orange, Montélimar), toutes situées à moins de 30 minutes de Pont-Saint-Esprit.

Bordée par le Rhône, Pont-Saint-Esprit est une ville à taille humaine de 10 482 habitants. Elle séduit par son cadre de vie, son terroir, notamment viticole (Côtes-du-Rhône), son patrimoine (seize monuments historiques) et son environnement privilégié (à deux pas des vallées de la Cèze et de l'Ardèche et à une heure de la mer et de la montagne).

Pont-Saint-Esprit, c'est aussi et avant tout, une ville à vivre, une ville du quotidien, avec toutes les aménités nécessaires à sa population, et même un peu plus, à l'image de sa programmation culturelle riche et diversifiée (tout au long de l'année et pour tous les âges) ou de ses équipements de qualité comme la Scène-Chapelle (salle de spectacles) et son cinéma municipal d'« Art et Essai ».

Cette ville d'exception embrasse douceur de vivre à la provençale et usages de proximité (établissements scolaires, marché de producteurs, commerces, train, navette urbaine gratuite ...) qui permettent d'accompagner le quotidien des Spiripontaines et Spiripontains.

Labélisée « Petites Villes de Demain », la commune s'est engagée dans des politiques publiques et privées en faveur du tissu économique, du tourisme et de l'attractivité résidentielle. Les regards sont tournés vers l'avenir, vers le renouvellement de son centre-ancien, vers la réhabilitation de l'Hôtel-Dieu (chantier phare de ce projet politique). »



Nos Partenaires en gestion locative



Agence Vallet Immobilier

VALLET IMMOBILIER, fortement implantée à Pont Saint Esprit, se développe également à Bagnols sur Cèze, commune plus importante située à douze kilomètres. L'agence VALLET IMMOBILIER de Pont Saint Esprit a acquis sa renommée depuis 1988 grâce à sa culture d'entreprise alliant savoir-faire et savoir être. Dorénavant ce sont sept employés qui composent cette agence familiale. Une agence en pleine essor, animée par une équipe engagée, dynamique et dirigée par Sébastien VALLET qui assure les fonctions de direction et de syndic de copropriétés.régions. Cette localisation exceptionnelle, riche d'un réseau d'infrastructures efficaces

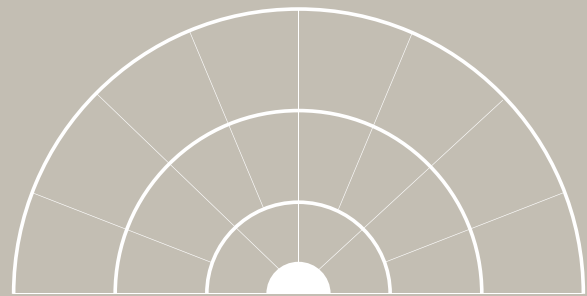


Agence Foncia

VALLET IMMOBILIER, fortement implantée à Pont Saint Esprit, se développe également à Bagnols sur Cèze, commune plus importante située à douze kilomètres. L'agence VALLET IMMOBILIER de Pont Saint Esprit a acquis sa renommée depuis 1988 grâce à sa culture d'entreprise alliant savoir-faire et savoir être. Dorénavant ce sont sept employés qui composent cette agence familiale. Une agence en pleine essor, animée par une équipe engagée, dynamique et dirigée par Sébastien VALLET qui assure les fonctions de direction et de syndic de copropriétés.régions. Cette localisation exceptionnelle, riche d'un réseau d'infrastructures efficaces



6. Votre investissement



1.

Gestion locative et syndic de copropriété

2.

Un investissement éligible au déficit foncier et monument historique : le mot de l'expert

Régime applicable aux déficits fonciers :

Les dépenses engagées pour les immeubles d'habitation concernant les travaux de réparation, entretien et amélioration sont déductibles dans la catégorie des revenus fonciers. En cas de déficit, elles sont déductibles du revenu global à hauteur de 10 700 euros hors intérêts d'emprunt. Pour le surplus, elles s'imputent dans la catégorie des revenus fonciers des dix années futures.

Par exemple, un contribuable célibataire qui perçoit 50 000 euros de salaires par an et 6 000 euros de revenus fonciers décide d'acquérir un appartement avec 40 000 euros de travaux qu'il fait réaliser sur un même exercice. **La tranche marginale d'imposition de ce contribuable est de 30%.**

Lors de la déclaration de ses revenus il va déclarer

$$\begin{array}{|c|} \hline 6\,000\,€ \\ \hline \text{de revenus fonciers} \\ \hline \text{gommés} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline 47,2\% \\ \hline 30\% \text{ TMI de} \\ \hline \text{revenus fonciers} + \text{prélèvements} \\ \hline \text{gommés} \quad \text{sociaux} \\ \hline \end{array} = 2\,832\,€$$

Ce contribuable bénéficie d'un déficit foncier de 34 000 euros (6 000 - 40 000). Ce déficit va s'imputer sur son revenu global à hauteur de **10 700 euros** (il ne sera donc imposable que sur 50 000 - 10 700 soit 39 300 euros).

Le gain fiscal est :

$$\begin{array}{|c|} \hline 10\,700\,€ \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline 30\% \text{ TMI} \\ \hline \text{de revenus fonciers} \\ \hline \text{gommés} \\ \hline \end{array} = 3\,210\,€$$

Le solde du déficit :

$$\begin{array}{|c|} \hline 23\,300 \\ \hline 34\,000\,€ - 10\,700 \\ \hline \text{de déficit} - \text{imputation} \\ \hline \text{foncier} \quad \text{revenu global} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline 47,2\% \\ \hline 30\% \text{ TMI de} \\ \hline \text{revenus fonciers} + \text{prélèvements} \\ \hline \text{gommés} \quad \text{sociaux} \\ \hline \end{array} = 10\,998\,€$$

Il y a donc un gain fiscal total de :

$$2\,832\,€ + 3\,210\,€ + 10\,998\,€ = 17\,040\,€$$

Régime applicable aux monuments historiques

Les dépenses engagées pour la réparation et l'entretien des immeubles classés ou inscrits « Monuments historiques » ou ayant le label délivré par la fondation du patrimoine sont déductibles dans la catégorie des revenus fonciers. En cas de déficit, les dépenses sont déductibles du revenu global sans limitation de montant, intérêts d'emprunt compris. Le déficit est reportable 6 ans.

Rivière
—
Avocats
—
Associés

Par exemple, un couple marié perçoit 200 000 euros de traitements et salaires par an et 10.000 euros de revenus fonciers. Il réalise un investissement dans un immeuble classé monument historique dont la **quote-part travaux nécessaire à sa restauration est de 100 000 euros.**

Le paiement de 100 000 euros de travaux de travaux leur permet d'effacer leurs revenus fonciers imposables et d'imputer le solde, soit 90.000 euros, sur leur revenu global. Leur revenu global imposable est donc de :

$$\begin{array}{|c|} \hline 200\,000\,€ \\ \hline \text{traitements \& salaires / an} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline 90\,000\,€ \\ \hline \text{revenus fonciers effacé} \\ \hline + \text{imputation du solde} \\ \hline \end{array} = 110\,000\,€$$

7. Les acteurs du programmes

Une alliance de compétences au service du patrimoine architectural français

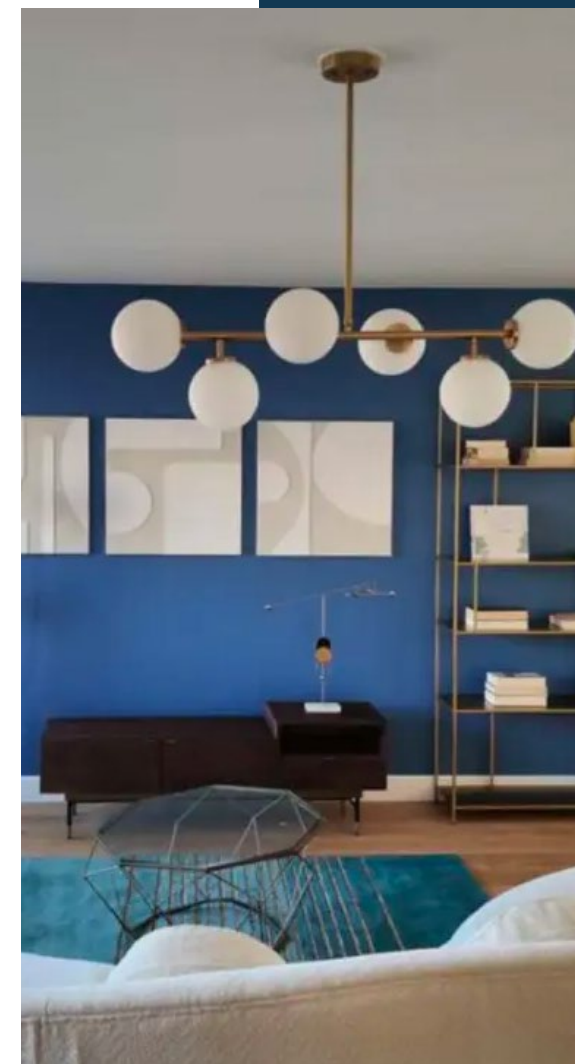
La naissance de ce projet d'exception est le fruit d'une alliance de compétences entre la société Atlantique investissement et la société Crenn & Odeau immobilier.

« L'alliance de compétences » est notre ADN et au cœur de notre modèle. Un modèle gagnant-gagnant. Notre savoir-faire, notre expérience et notre réputation construite à travers plusieurs générations font de nos équipes pluridisciplinaires, des acteurs reconnus comme des experts pour détecter et investir dans les biens qui ont une véritable valeur patrimoniale... Une valeur qui a de l'avenir !

CRENN & ODEAU

4 associés
100 années d'expérience cumulés
2 générations
+100 lots en portefeuille

Passionnés, responsables et forts d'un savoir-faire immobilier construit à travers les générations, Crenn & Odeau Immobilier, est le partenaire de vos investissements immobiliers patrimoniaux, performants qui construisent l'avenir en redonnant vie à l'histoire. Crenn & Odeau Immobilier est le spécialiste en rénovation



d'architectures patrimoniales et de logements anciens.

Nous proposons les meilleures opportunités d'investissement immobilières au sein d'espaces de vie attractifs et dynamiques.

Crenn & Odeau Immobilier c'est aussi l'assurance d'un accompagnement permanent de qualité (expert commercial, juridique, fiscal, conseil...) tout au long du cycle de vie de votre projet immobilier. Ancré dans l'histoire avec un portefeuille de produits patrimoniaux prestigieux mais aussi des logements rénovés dans le respect des normes en vigueur et à venir.

Notre réseau tissé depuis de nombreuses années nous permet d'étudier des immeubles axés sur l'intérêt patrimonial. La commercialisation, fondement de Crenn & Odeau Immobilier, s'opère via différents canaux ; les conseillers en gestion de patrimoine, les partenaires institutionnels, les professionnels de l'immobilier...Crenn & Odeau anime, forme et accompagne l'ensemble de ces réseaux. La maîtrise d'ouvrage déléguée missionnée pour le compte des investisseurs orchestre l'intégralité du chantier avec les architectes, les ingénieurs travaux et les entreprises sélectionnées. Crenn & Odeau Immobilier, c'est l'assurance d'un accompagnement permanent de votre investissement immobilier.

Alexandre Odeau

Crenn & Odeau Immobilier, c'est le fruit de mes 12 années d'expériences dans l'immobilier avec un parcours aussi riche qu'intense.

Mon ambition :
raconter aux
côtés de mes
associés et
partenaires
une nouvelle
histoire

en créant une structure qui nous ressemble, basée avant tout sur de grandes ambitions, un savoir-faire unique et empreint de valeurs humaines fortes.

Mon parti-pris : exercer mon métier en prenant en compte les nouveaux enjeux sociétaux mais aussi environnementaux en s'inscrivant au cœur des préoccupations des villes.

Je crois profondément à cette composante incontournable du patrimoine que ce soit pour une résidence principale, résidence secondaire ou dans le cadre d'un investissement.

L'exigence que nous nous imposons au quotidien a pour seul objectif : la satisfaction de nos clients et de nos partenaires.



Richard Crenn

Ma passion pour la vieille pierre réhabilitée et pour le patrimoine français a toujours été le fil conducteur de mes 31 années d'expériences vécues dans le conseil et la vente de l'immobilier ancien.

Passionné avant tout par les relations humaines, j'ai œuvré avec passion ces 3 premières décennies professionnelles aux côtés des acteurs majeurs du conseil en gestion de Patrimoine.

Mon parcours
a été jalonné
par des belles
rencontres, de
transmission
de savoir-faire,

de gestion des talents et d'expériences passionnantes autant sur le plan professionnel que personnel.

Crenn & Odeau Immobilier est l'aboutissement de ce parcours, par la création d'une entreprise à visage humain qui mise avant tout sur des valeurs fondatrices comme le respect, l'humanisme, l'accompagnement, la proximité et la confiance.

Nous croyons dur comme fer, mes associés et moi-même, que la clé de la réussite et la pérennité d'une relation repose sur la convergence vers des valeurs essentielles et dans le respect de l'investissement Patrimonial.



ATLANTIQUE
INVESTISSEMENT

40 ans
d'expérience

150
logements créés
chaque année

350
projets menés
depuis la création

6000
logements au
total

Fondatrice d'un groupe immobilier racheté par le groupe Altarea Cogedim, la société Atlantique Investissement créée par un homme passionné et perfectionniste, Michel Mauret, est spécialisée dans la réhabilitation en logements d'immeubles anciens à caractère patrimonial.

Depuis sa création, Atlantique Investissement a été un acteur majeur en France de la réhabilitation, dans le cadre des lois d'incitation fiscale, Malraux, Monuments Historiques et Déficit foncier. Les immeubles sélectionnés et acquis par Atlantique Investissement et ses filiales figurent parmi les plus belles références en matière de rénovation, de réhabilitation et de reconversion de son patrimoine historique en cœur de ville.

40 ans de rénovations, de chantiers, de négociations, de créations, de réhabilitations ont marqué la vie de cette famille passionnée de pierre, de patrimoine, d'architecture et d'histoire. Sauvegarder des domaines à l'abandon, découvrir les secrets d'une bâtisse, inventer de nouvelles ouvertures, créer de nouveaux espaces, demande du temps, de l'expérience et de la patience.

Le choix des matériaux, dans le respect de l'existant, tout en pensant au confort, à la lumière, à la sécurité, dans la continuité de l'histoire du lieu demande un peu de magie et beaucoup de travail. Un travail d'équipe, avec des professionnels en interne qui rendent possibles toutes ces références à travers la France, en cœur de ville ou en périphérie, majoritairement dans l'ancien, mais parfois avec du neuf.



Alexandre Mauret

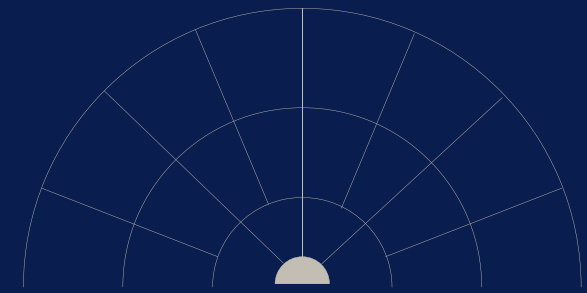
Fondatrice d'un groupe immobilier racheté par le groupe Altarea Cogedim, la société Atlantique Investissement créée par un homme passionné et perfectionniste,

Michel Mauret,
est spécialisée
dans la
réhabilitation
en logements
d'immeubles
anciens à
caractère
patrimonial.

Savoir trouver le bon produit, se projeter en l'imaginant achevé requiert de l'expérience et celle-ci permet d'éviter bien des écueils.

Alexandre Mauret, doté d'une formation terrain pointue, s'est entouré d'une solide équipe d'experts depuis plusieurs années. Il accède à la présidence d'Histoire & Patrimoine alors filiale d'Atlantique Investissement aux côtés de son père en 2004.

Alexandre Mauret cède en 2018 ses participations d'Histoire et Patrimoine au groupe Altarea Cogedim. Riche de son expérience au sein du premier groupe immobilier français, cet expert fait le choix de retrouver l'entreprise familiale dont il devient le dirigeant et l'actionnaire majoritaire en 2022 afin d'écrire une nouvelle histoire, une histoire d'avenir.



Transmettre un Monument
Fondateur du passé aux
générations futures

Une Commercialliation

CRENN & ODEAU

Richard CRENN

rcrenn@crenn-odeau.fr

06 08 76 25 34

Frédéric ODEAU

fodeau@crenn-odeau.fr

06 72 37 54 95

Alexandre ODEAU

aodeau@crenn-odeau.fr

06 23 39 67 72

www.crenn-odeau.fr



Monastère DE LA Visitation
Sainte-Marie

PONT-SAINT-ESPRIT

Une promotion



ATLANTIQUE
INVESTISSEMENT

Alexandre MAURET

01 56 91 23 23

32 Bd Flandrin,

75116 Paris