



20

Rue Magdeleine
COGNAC

Vente d'immeuble à rénover (VIR)
Éligible réduction IR
Dispositif Denormandie

Nous pensons que **L'ACHAT & LA RESTAURATION**
d'un lieu de vie est bien plus qu'un très bon investissement.

Pour nous, réhabiliter un bien, c'est **REDONNER VIE À LA BEAUTÉ
INITIALE**, tout en créant l'équilibre parfait entre ancien et contemporain.

Nous rénovons en **RESPECTANT CHAQUE ATTENTE**
et en soignant chaque détail.

Nous sommes fiers de participer à la **PRÉSERVATION DU PATRIMOINE**
et de permettre à nos clients d'offrir ou de transmettre bien plus qu'un toit à leur famille.

La **BIENVEILLANCE & L'AUTHENTICITÉ** sont au cœur de notre
culture et se retrouvent dans chacune de nos réalisations.

Nous sommes attachés et sensibles au respect du patrimoine, à l'humain et à
LA BEAUTÉ SOUS TOUTES SES FORMES.

Nous sommes **MACIFLORE**. Nous restaurons des biens pour créer du beau,
de l'agréable à vivre et de la valeur patrimoniale afin que nos clients se sentent
HEUREUX & SEREINS.

01

L'environnement

La ville	p 4
Le quartier	p 5
La base aérienne	p 6
Le marché locatif	p 7
La filière du cognac	p 8

02

Le projet

L'immeuble	p 9
Vue d'ensemble	p 10
Modélisations 3D	p 11
La réhabilitation	p 12
Pourquoi choisir ce bien ?	p 13

03

Notre métier

Notre expertise	p 14
Notre accompagnement	p 15

04

Les aspects financiers

Les dispositifs	p 16
Gestion locative	p 17

05

Maciflore

Notre réalisation en cours à Cognac	p 18
Nos dernières réalisations	p 19 - 24
Nos intervenants	p 25



LA VILLE

COGNAC, VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

Située sur les rives de la Charente, Cognac est la deuxième agglomération du département, après Angoulême.

Si la ville doit sa réputation à la célèbre eau de vie portant le même nom, elle est aussi riche d'une histoire et d'un patrimoine dès plus important. C'est à l'époque gallo-romaine que les premières traces de la ville apparaissent, mais c'est réellement au Moyen-Âge que Cognac prend son importance.

COGNAC, CITÉ MARCHANDE

C'est au 10^e siècle que le port de Cognac voit le jour, il marque le début d'une ville marchande, qui devient alors un véritable carrefour commercial grâce à sa position sur la Charente.

Au fil des siècles, elle prospère grâce à ses prestigieuses maisons de Cognac et ses vignobles, attirant de nombreux visiteurs chaque année.

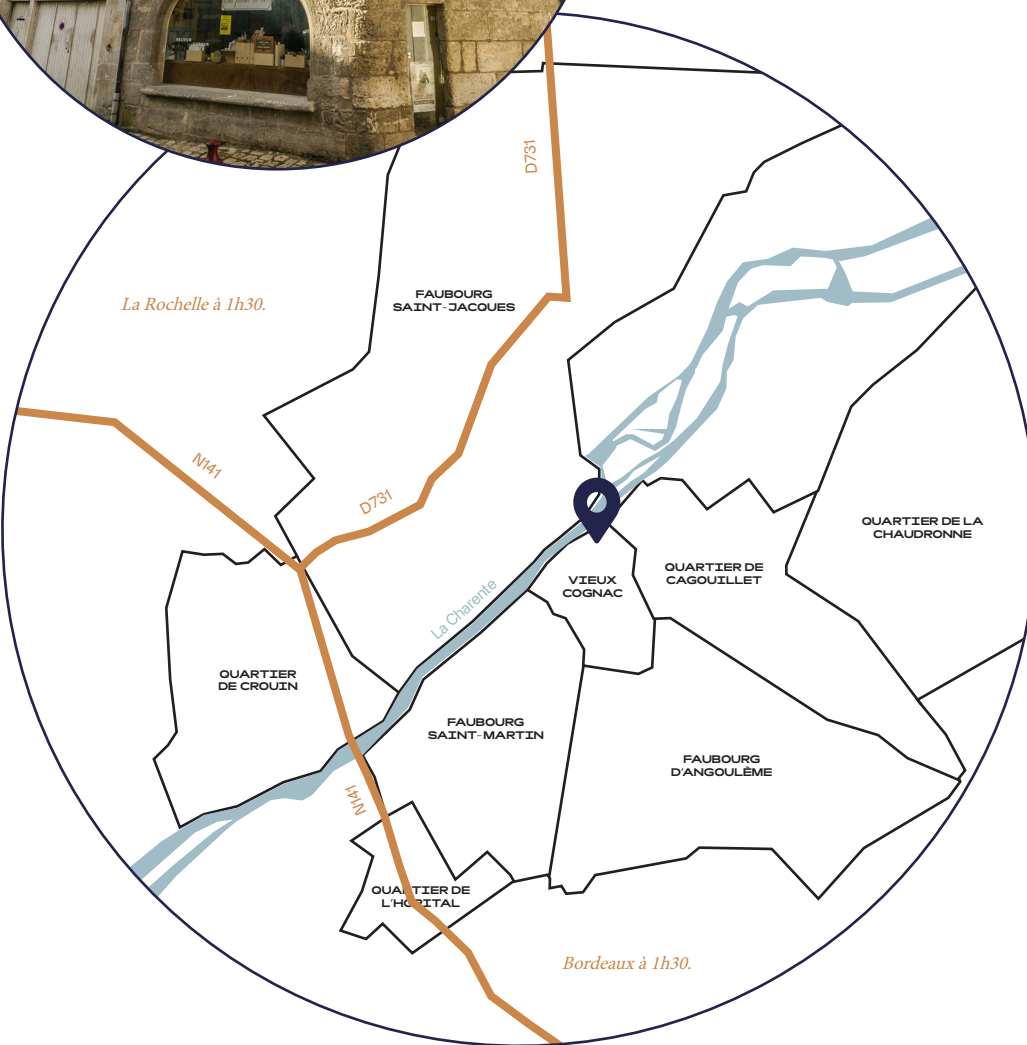
UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL

La ville se distingue également par son riche patrimoine architectural. Le château de Cognac, édifié au X^e siècle, a été le lieu de naissance du roi François I^{er} en 1494.

Aussi, la vieille ville, avec ses ruelles médiévales et ses bâtiments historiques ornés de sculptures, témoigne de l'histoire florissante de la cité. Des édifices religieux, tels que l'église Saint-Léger, ajoutent à son charme historique.

LES PLUS

- 18.670 habitants dans la ville
- 26.600 habitants dans l'agglomération
- 75,4 % d'actifs
- 150 créations d'entreprise par an depuis 2018



LE QUARTIER

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL AU CŒUR DE LA VILLE

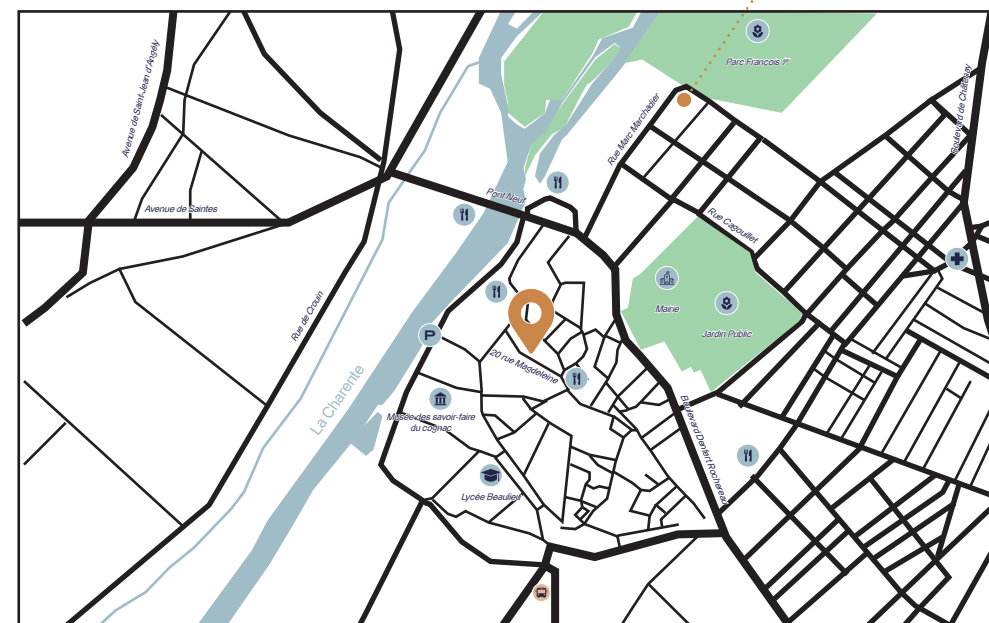
Situé en plein cœur de la ville médiévale de Cognac, ce bâtiment bénéficie d'un emplacement idéal, proche des commerces, des écoles, des transports en commun et des services. La vie urbaine y est accessible à pied, tout en profitant du calme et de l'authenticité d'un quartier historique.

AUJOURD'HUI



AVANT

Programme en cours - 14 rue Marc Marchadier
(photos en page 18)



LA BASE AÉRIENNE

UNE BASE STRATÉGIQUE POUR LA DÉFENSE FRANÇAISE

La base aérienne 709 de Cognac-Châteaubernard, située en Charente, est un site clé de l'armée de l'air et de l'espace française. Elle joue un rôle central dans la formation des pilotes et l'entraînement des forces aériennes. Elle est également reconnue pour son rôle dans l'exploitation des drones, notamment le système Reaper, essentiel aux missions de reconnaissance et de surveillance.



Photo : Servie photo BA 709

UN PILIER DE L'INNOVATION AÉRONAUTIQUE

Cognac se distingue par son engagement en faveur de l'innovation et des technologies de pointe. La base abrite l'École de pilotage de l'armée de l'air (EPAA), qui utilise des avions Pilatus PC-21, réputés pour leur efficacité et leur modernité. Ce site est aussi au cœur de projets de recherche pour l'amélioration des capacités opérationnelles des forces armées françaises.





LE MARCHÉ LOCATIF

LOCATIONS IMMOBILIÈRES : LA CHARENTE EN TENSION

Le marché locatif à Cognac est actuellement sous forte pression, avec une demande bien supérieure à l'offre disponible. Étudiants, familles, cadres et entreprises peinent à trouver un logement, et les biens mis en location sont rapidement pris d'assaut. Selon plusieurs agences locales, il n'est pas rare qu'elles enregistrent jusqu'à 50 demandes en l'espace de quelques heures.

UNE VILLE ATTRACTIVE, UN MARCHÉ SATURÉ

En conséquence, les loyers augmentent et les critères de sélection des locataires se durcissent. De nombreuses personnes se retrouvent en quête de solutions alternatives, comme les groupes sur les réseaux sociaux, pour espérer décrocher une location. Cette situation est décrite par les experts comme l'une des plus tendues des dernières années dans la Charente.

UN EMPLACEMENT DE CHOIX AU CŒUR D'UNE VILLE DYNAMIQUE

Réhabiliter cet immeuble, c'est miser sur une localisation idéale dans le centre historique de Cognac, une ville prisée pour son art de vivre et son dynamisme économique. Avec une demande locative en constante augmentation, cet investissement se positionne comme une opportunité unique de valoriser un patrimoine tout en générant des revenus stables.

LA FILIÈRE DU COGNAC

UN TRÉSOR ÉCONOMIQUE ET CULTUREL

La filière du Cognac, ancrée dans l'histoire et le savoir-faire français, est bien plus qu'une tradition. Elle incarne une réussite internationale, contribuant à l'attractivité et à l'économie locale. Avec 97 % de sa production exportée, le Cognac s'impose comme un produit de luxe incontournable dans le monde entier. Ce marché dynamique génère des opportunités uniques pour les investisseurs et les entrepreneurs locaux.

UN SECTEUR EN PLEINE CROISSANCE ET RICHE D'OPPORTUNITÉS

Avec ses ambitions de durabilité et d'innovation, la filière du Cognac offre des perspectives prometteuses. Elle représente aujourd'hui 10 % du vignoble français, et ses performances économiques sont spectaculaires : +3,6 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

60 000

emplois directs et indirects générés par la filière.

97 %

du Cognac est exporté à l'international.

7

bouteilles de Cognac vendues chaque seconde dans le monde.

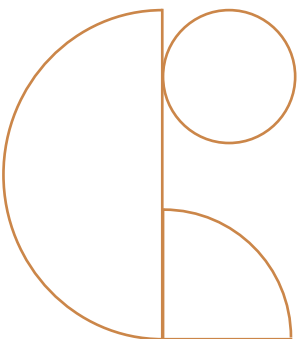


L'IMMEUBLE

UNE RÉHABILITATION DE 13 APPARTEMENTS RÉPARTIS SUR 2 BÂTIMENTS.

Ce projet unique s'ancre dans un immeuble patrimonial composé de **deux corps de bâtiments**. Ils entourent une cour commune, fermée par un portail métallique encadré de deux pilastres en pierre de taille. Ses façades élégantes et préservées témoignent de **l'histoire de Cognac** et donnent au lieu un charme unique.

Sa localisation idéale, à **proximité immédiate du centre historique** de la ville et de tout commerce, fait de cet immeuble un parfait endroit pour un investissement immobilier rentable.



Arrêt A, B, C, D, E à 5 minutes
Pôle Gambetta



Jardin Public à 5 minutes



Mairie à 5 minutes

CHIFFRES - CLÉS

2 bâtiments

3 niveaux

1 ascenseur

13 appartements

1 cour intérieure

Jardinets privatifs

Livraison T4 2026



Photo non contractuelle, meubles et mobiliers non fournis

UN ESPACE FONCTIONNEL PROPOSANT DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

		Bâtiment A			Bâtiment B		
Localisation	Type	T2	T3	T4	T2	T3	T4
Rez-de-chaussée		2			1		1
Niveau 1		1	1		2	1	
Niveau 2		1	1			2	

VUE D'ENSEMBLE



Accès sécurisé



Radiateurs à inertie fluide



Menuiseries bois



Peinture lisse murs et plafonds



Parquet dans les pièces sèches



Carrelage dans les pièces humides



Ascenseur

MODÉLISATIONS 3D



Photos non contractuelles, meubles et mobiliers non fournis

LA RÉHABILITATION



LA FAÇADE

- Ravalement des façades ;
- Restauration à l'identique des menuiseries extérieures ;
- Restauration à l'identique de la porte d'entrée.



LES ESPACES COMMUNS

- Aménagement d'un ascenseur (Bâtiment A) ;
- Restauration des escaliers et des circulations communes ;
- Mise aux normes complète des réseaux électriques et sanitaires ;
- Mise en oeuvre d'un système d'interphonie.



LES APPARTEMENTS

- Restauration complète ;
- Isolation thermique ;
- Cuisines et salles d'eau modernes ;
- Restauration et remplacement, si nécessaire, des parquets.



POURQUOI CHOISIR CE BIEN ?

UNE NOUVELLE VIE POUR UNE ANCIENNE ÉCOLE

Découvrez un projet d'exception au centre-ville de Cognac. Ce bâtiment patrimonial, autrefois occupé par une école, renaît grâce à une rénovation de qualité supérieure, respectant les exigences réglementaires modernes tout en conservant le charme et le caractère de son passé. Profitez de l'opportunité rare d'investir, de louer ou de vivre dans un lieu chargé d'histoire, alliant confort, modernité et élégance.

UNE OPPORTUNITÉ UNIQUE DANS UNE VILLE DYNAMIQUE !

Cognac, mondialement connue pour son savoir-faire, est une ville en pleine croissance. Investir dans ce projet, c'est bénéficier d'un emplacement stratégique dans un marché immobilier en forte demande.

UN PATRIMOINE VALORISÉ.

En acquérant ou en louant dans cet immeuble, vous investissez dans un patrimoine d'exception. Ce type de bien immobilier, alliant histoire et modernité, garantit une valorisation à long terme.

DES REVENUS LOCATIFS ATTRACTIFS.

La qualité de la rénovation et l'emplacement de choix font de ce projet une opportunité idéale pour les investisseurs cherchant des revenus locatifs stables et pérennes.

CONFORMITÉ AUX NORMES ACTUELLES.

Le projet répond à toutes les exigences réglementaires, notamment en matière d'accessibilité, de sécurité et de performance énergétique, vous offrant ainsi une sérénité totale lors de l'acquisition ou de la location.



NOTRE EXPERTISE

NOTRE SAVOIR-FAIRE



Prospection



Livraison



Identification



Service après-vente



Planification



Gestion locative



Réalisation

NOS ENGAGEMENTS

- Des prix fermes et définitifs
- Un parfait achèvement des travaux
- Le respect du planning d'exécution des travaux
- Une rénovation respectueuse de l'architecture originelle



L'ACCOMPAGNEMENT MACIFLORE

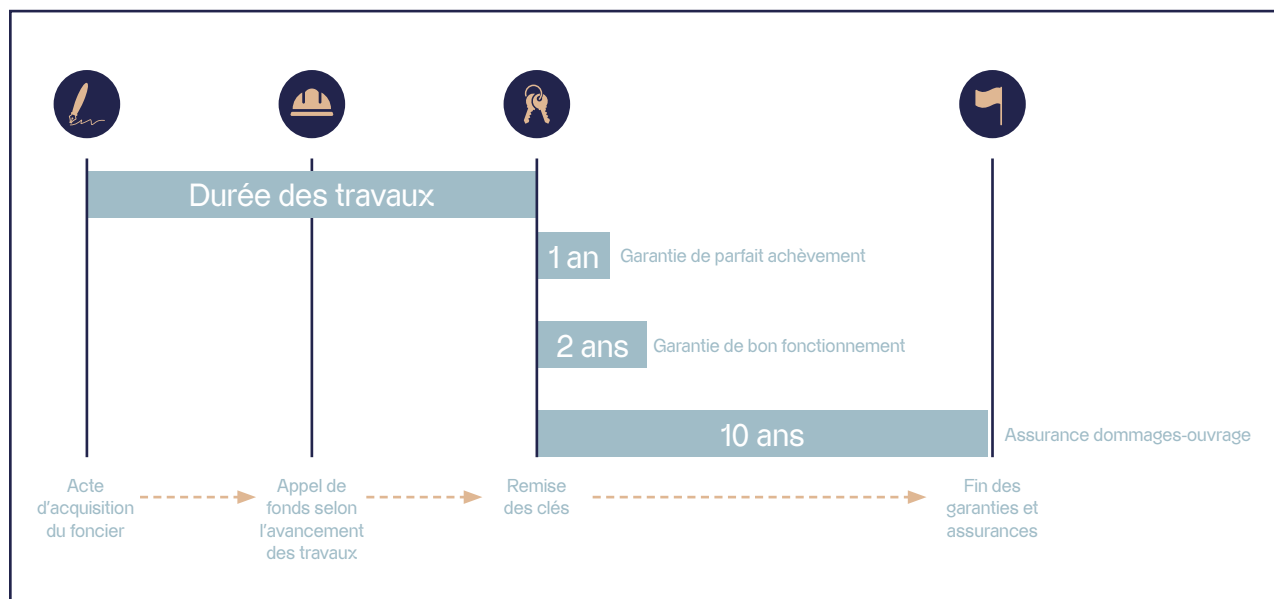


LES DISPOSITIFS

1. LA VENTE SOUS LE RÉGIME JURIDIQUE DE LA V.I.R (VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER)

Un encadrement juridique à chaque étape de l'opération :

- Une garantie financière d'achèvement des travaux obtenue lors de la signature de l'acte
- Une garantie du respect du planning d'exécution des travaux
- Une garantie de prix fermes et définitifs



Avancement des travaux attesté par un architecte indépendant



2. LA LOI DENORMANDIE



Dispositif de réduction d'impôts sur le revenu proposé pour l'acquisition d'un logement dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est marqué.



Engagement de réalisation de travaux de rénovation éligibles au dispositif pour un montant minimum de 25% du prix de revient du logement



Réduction d'impôt sur le revenu variant de 12 à 21% (selon la durée d'engagement de location de 6 à 12 ans) calculée sur le prix de revient dans la limite de 300 000 € et 5 500 € le m²



Engagement de location (6, 9 ou 12 ans) dans les 12 mois suivant la fin des travaux.

Le niveau de performance énergétique global du logement après travaux doit être inférieur à 331 kWh/m²/an (classe E de la nomenclature issue du DPE) pour les bâtiments à usage principal d'habitation.

Il doit être justifié d'une diminution de la consommation conventionnelle en énergie primaire du logement d'au moins 20% pour les logements situés dans un immeuble d'habitation collectif relevant du régime de la copropriété.

Dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble placé sous le régime de la réduction d'impôts sur le revenu dite «loi DENORMANDIE», vous avez l'obligation de mettre ce bien en location durant une période minimale de 6 ans ; à défaut le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu sera remis en cause. Par ailleurs, ce régime de faveur nécessite le respect de l'ensemble des conditions posées à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ainsi que les obligations déclaratives y afférentes. A défaut, vous risquez la perte du bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu. Par ailleurs, nous attirons votre attention sur les risques liés à l'absence de location du bien et au niveau escompté de rentabilité de cet investissement.

LA GESTION LOCATIVE

« De la conception à la réception des lots, **MGT** a suivi le projet **MACIFLORE** dans son ensemble et se pose ainsi en partenaire de gestion idéal pour assurer la **PÉRENNITÉ DE VOTRE BIEN**.

Afin de répondre à une forte demande locative sur des biens de qualité, votre investissement s'appuie sur une rentabilité **SÉCURITAIRE** sur un marché immobilier local très attractif. »

Votres gestionnaire locatif.



DÉTAIL DE NOS OFFRES

PACK ESSENTIEL	PACK FAMILY	PACK MULTIPROPRIÉTÉS	PACK SÉCURISÉ	OPTION COMMERCIALISATION	OPTION ÉTATS DES LIEUX	OPTION EXCEPTIONNELLE
Gestion locative courante	Gestion locative courante « Clients Maciflore »	Gestion de l'ensemble de vos biens	Gestion locative courante + Garantie Loyers Impayés	Mise en location Recherche locataires Constitution Dossier	États des lieux sur logiciel numérique EDLV2	Assurer une livraison de meubles, d'électroménagers...
6,9% TTC*	6% TTC* la première année	6% TTC	Pack Essentiel + 2 % TTC des loyers encaissés	Zone tendue : 10 € TTC / m² Zone non tendue : 8 € TTC / m²	3€ TTC / m²	Sur devis

NOTRE RÉALISATION EN COURS À COGNAC



Dispositif Denormandie
VIR
Livraison en 2025

14 rue Marc Marchadier
COGNAC

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Dispositif Malraux
VIR
Livré en 2024

7-9 rue des Pontets
BORDEAUX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Dispositif Denormandie
VIR
Livré en 2024

18 rue de la Halle
DAX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Dispositif Denormandie
VIR
Livré en 2023

16 rue de la Halle
DAX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Dispositif Malraux
VIR
Livré en 2022

3 rue des Carmes
BAYONNE

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Dispositif Malraux
VIR
Livré en 2022

159 rue Sainte-Catherine
BORDEAUX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Dispositif Malraux
VIR
Livré en 2021

4 quai de la Grave
BORDEAUX

NOS INTERVENANTS



ARCHITECTE

Hugues Drapeau
14 rue Duffour Dubergier
33 000 BORDEAUX



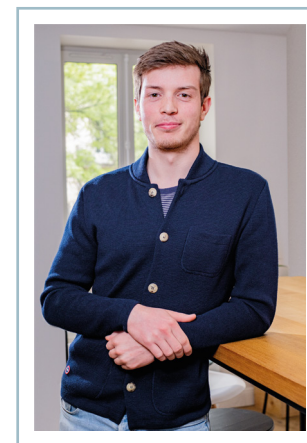
MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION

Ethicc
70 rue Cardinal Lavigerie
BORDEAUX



DIRECTEUR DES OPÉRATIONS

Joé Poli



RESPONSABLE TECHNIQUE

Natan Veaux

MACIFLORE

groupe