



35

Rue du Sauvage
ANGOULÊME

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



35

Rue du Sauvage

ANGOULÊME

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

O1

L'environnement

La ville.....	p 4
Le quartier.....	p 5

O2

Le projet

L'immeuble.....	p 6
Vue d'ensemble.....	p 7
Modélisations 3D.....	p 8
La réhabilitation.....	p 9

O3

Notre métier

Notre expertise.....	p 10
Notre accompagnement.....	p 11

O4

Les aspects financiers

Les dispositifs.....	p 12
Gestion locative.....	p 13

O5

Maciflore

Nos dernières réalisations.....	p 14 à 20
Nos intervenants.....	p 21



LA VILLE

VILLE D'IMAGE ET D'INNOVATION

Capitale internationale de la bande dessinée, Angoulême est bien plus qu'un haut lieu de culture. Elle incarne un véritable pôle de création et d'innovation, notamment dans les filières de l'image, avec plus de 200 structures dédiées, dont des studios d'animation, de jeux vidéo et de production sonore. Le festival international de la BD, qui attire chaque année près de 240 000 visiteurs, témoigne du dynamisme et de la renommée mondiale de la ville.

UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET ATTRACTIF

Située à la croisée des grandes métropoles du Sud-Ouest, Angoulême bénéficie d'une accessibilité remarquable : à seulement 1h de Poitiers et de Bordeaux, et moins de 2 heures de Paris en TGV. Ce positionnement stratégique, associé à un cadre de vie alliant patrimoine, nature et vitalité urbaine, séduit autant les familles que les jeunes actifs et entrepreneurs.

UNE ÉCONOMIE EN MOUVEMENT

Angoulême affirme son rôle de moteur économique en Nouvelle-Aquitaine. Son tissu industriel diversifié (industries du futur, packaging, mécatronique ou encore luxe) attire des acteurs majeurs comme Hermès ou ACC. Soutenue par la technopole EurekaTech, la ville favorise l'émergence de start-up innovantes et compte plus de 6 000 étudiants, témoins d'une dynamique tournée vers l'avenir.

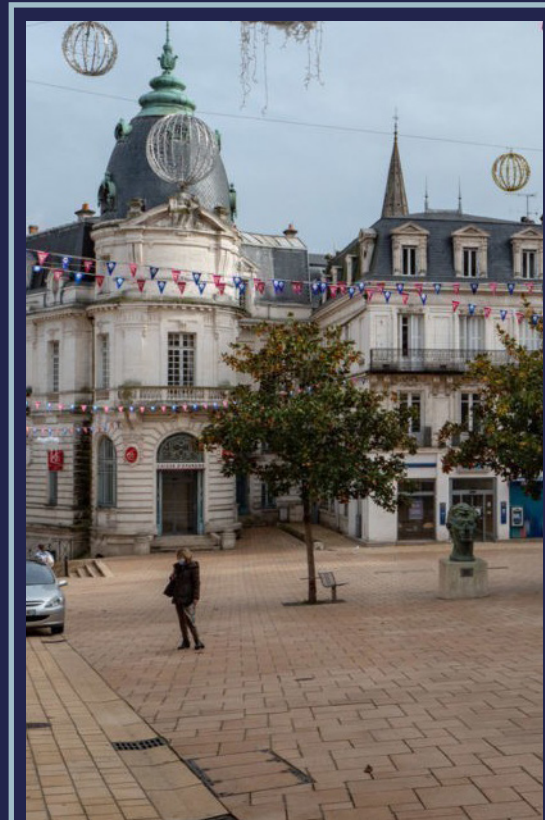
LES PLUS

- 41 086 habitants dans la ville d'Angoulême (2021)
- 141 345 habitants dans l'agglomération de Grand Angoulême, qui regroupe 38 communes
- 80,2 % d'actifs (15 à 64 ans)
- 866 créations d'entreprises en 2024



ANGOULÊME. — La Place Marengo

AUJOURD'HUI



Située à l'est du centre historique, la rue du Sauvage appartient à l'un des quartiers les plus anciens et authentiques d'Angoulême. Bordée par les remparts classés et proche de l'allée du Duc d'Épernon, elle offre un cadre paisible, chargé d'histoire, à quelques minutes seulement de l'animation du centre-ville. Entre petites ruelles, patrimoine bâti et vues imprenables sur la vallée de la Charente, ce quartier résidentiel séduit par son atmosphère confidentielle et son charme discret.



L'IMMEUBLE

UNE RÉHABILITATION DE 11
APPARTEMENTS RÉPARTIS SUR 2
BÂTIMENTS.

À deux pas du centre historique d'Angoulême, ce projet de réhabilitation redonne vie à un site emblématique du XIXe siècle. Il intrigue par son architecture mêlant bâtiments d'habitation et anciennes dépendances aux allures d'ateliers ou d'écuries. Les pierres anciennes, les volumes atypiques et les traces d'un passé artisanal confèrent à l'ensemble une atmosphère singulière, presque hors du temps.

Aujourd'hui, ces espaces sont transformés en un lieu de vie unique grâce à une restauration exigeante. 11 logements lumineux y verront le jour, dont plusieurs en duplex, avec accès à des terrasses végétalisées ou des jardins privés. Un subtil équilibre entre mémoire des lieux et confort moderne, dans un quartier calme et central d'Angoulême.

Un projet destiné à celles et ceux qui recherchent l'exception au cœur d'Angoulême.



Parc Saint-Gelais à
5 minutes à pied.



Ligne 2, 4, 65 et N1
à 4 minutes à pied.



Champ de Mars à
500 m.



Livraison 31/12/27.



Parking à 250 m.

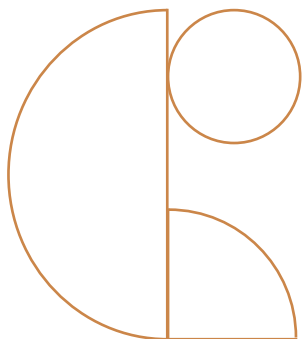




Photo non contractuelle, meubles et mobiliers non fournis

UN ESPACE FONCTIONNEL PROPOSANT DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

		Bâtiment A		Bâtiment B	
Localisation	Type	T2 duplex	T3 rooftop	T1 et T1 bis	T3
Rez-de-chaussée					1
Niveau 1		4	1		1
Niveau 2				2	
Niveau 3				2	

35

Rue du Sauvage
ANGOULÊME

VIR MALRAUX

11 appartements

Du **T1** au **T3**
avec jardin, terrasse, parking

78 % quote part travaux

À partir de **179 700 €**

Calendrier prévisionnel des travaux

2025
30 %

2026
50 %

2027
20 %

Livraison prévisionnelle 31/12/2027

MODÉLISATIONS 3D



Photos non contractuelles, meubles et mobiliers non fournis



LA RÉHABILITATION



LA FAÇADE

- Ravalement des façades ;
- Restauration des menuiseries extérieures ;
- Restauration et remise en peinture de la porte d'entrée.



LES ESPACES COMMUNS

- Restauration des escaliers ;
- Mise aux normes complète des réseaux électriques et sanitaires ;
- Mise en oeuvre d'un système d'interphonie ;
- Engazonnement de la cour intérieure.



LES APPARTEMENTS

- Restauration complète ;
- Isolation thermique ;
- Cuisines et salles d'eau modernes.

NOTRE EXPERTISE

NOTRE SAVOIR-FAIRE



Prospection



Livraison



Identification



Service après-vente



Planification



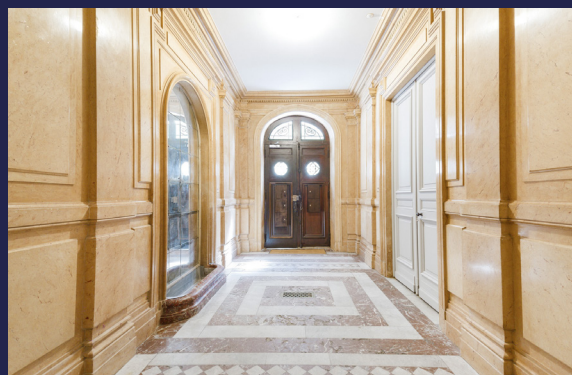
Gestion locative



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

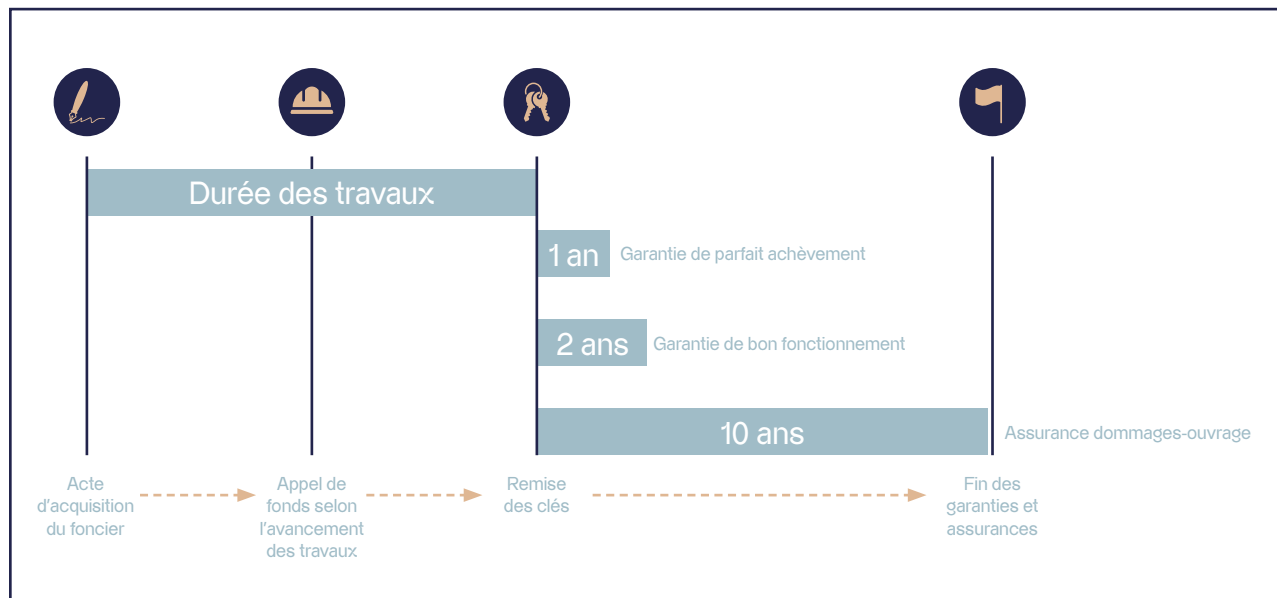


LES DISPOSITIFS

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 MALRAUX



Dispositif de réduction d'impôts sur le revenu proposé pour l'acquisition d'un logement ancien situé dans un site patrimonial remarquable.



Engagement de réalisation de travaux de restauration globale de l'immeuble



Réduction d'impôt sur le revenu de 30 % du montant des travaux dans la limite de 400 000 € sur 4 ans



Engagement de location de 9 ans dans les 12 mois suivant la fin des travaux => pas de plafond de loyers

Dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble placé sous le régime de la réduction d'impôts sur le revenu dite « loi MALRAUX », vous avez l'obligation de mettre ce bien en location durant une période de 9 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. À 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 SÉCURISÉ	OPTION SUIVI TECHNIQUE	OPTION COMMERCIALISATION
Gestion locative courante	Gestion locative courante à un ascendant ou un descendant	Gestion locative courante + Garantie Loyers Impayés	Accompagnement d’un professionnel du bâtiment de la réception à la levée des réserves	Précommercialisation Mise en location Gestion locative
6,9% TTC*	6% TTC* la première année	Pack Essentiel + 2 % TTC des loyers encaissés	Sur devis	13€ TTC / m² de frais de recherche, état de lieux

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Dispositif Malraux
VIR
Livré en 2025

2-4 rue Argenterie
BAYONNE

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

MACIFLORE

groupe