



41

Rue d'Espagne

BAYONNE

Association Syndicale Libre (ASL)
Éligible réduction IR
Loi Malraux

01

L'environnement

La ville.....	p 3
Le quartier.....	p 4

02

Le projet

L'immeuble.....	p 5-6
Vue d'ensemble.....	p 7
L'intérieur.....	p 8-9
La rénovation.....	p 10

03

Notre métier

Notre expertise.....	p 11
Notre accompagnement.....	p 12

04

Les aspects financiers

La loi Malraux	p 13
Gestion locative.....	p 14

05

Maciflore

Nos dernières réalisations.....	p 15 à 21
Nos intervenants.....	p 22





LES PLUS

- Capitale du Pays-Basque
- 52.000 habitants
- 72 % d'actifs
- 1.570 établissements commerciaux et artisanaux
- 291 nouvelles entreprises

LA VILLE

BAYONNE, L'ÂME DU PAYS-BASQUE

Entre océan et montagnes, Bayonne incarne l'authenticité basque. Ville d'histoire et de caractère, elle séduit par ses ruelles animées, ses maisons à colombages et son riche patrimoine architectural.

Capitale culturelle et festive, Bayonne vibre toute l'année au rythme de ses traditions, de sa gastronomie et de ses événements incontournables : c'est un lieu où l'art de vivre rime avec convivialité.

Bordeaux à 2h.

RUE D'ESPAGNE

Plages à 20 minutes.

Biarritz et Anglet
à 15 minutes.

Espagne à 40 minutes.

BAYONNE, UNE VILLE EN PLEIN ESSOR

Portée par son emplacement stratégique et son cadre de vie attractif, Bayonne séduit autant les habitants que les investisseurs.

Ville dynamique, elle conjugue croissance démographique, vitalité économique et développement constant de l'emploi local.



AUJOURD'HUI



LE GRAND BAYONNE, CŒUR HISTORIQUE ET COMMERÇANT

Plus ancien quartier de la ville, le Grand Bayonne met à l'honneur l'architecture basque et un patrimoine remarquable : cathédrale Sainte-Marie, cloître, Château Vieux, fortifications de Vauban...

Ce quartier animé accueille aussi le cœur commerçant de la ville, avec ses Halles réputées, ses nombreux commerces et ses ruelles étroites, pavées et piétonnes, qui offrent un cadre de vie chaleureux et authentique.



L'IMMEUBLE

UNE RÉHABILITATION DE 8 APPARTEMENTS SUR 5 NIVEAUX.

Situé au cœur du Grand Bayonne, cet immeuble de caractère du 18^e siècle s'apprête à retrouver toute sa splendeur.

Sa façade typique en pan de bois fera l'objet d'une réhabilitation minutieuse, tout comme sa cage d'escalier d'époque. Les menuiseries, balconnets en bois et garde-corps en fer forgé seront restaurés, dans le respect du patrimoine local.

À l'arrière, une façade contemporaine maçonnée viendra s'harmoniser avec les bâtiments voisins. Réfection complète des toitures, lucarnes, verrière et balcons : ce projet allie cachet historique et confort moderne.

Un renouveau élégant au cœur d'un quartier vivant et commerçant.



Jardin Botanique à
5 minutes à pied.



Ligne N1 à 2
minutes à pied.



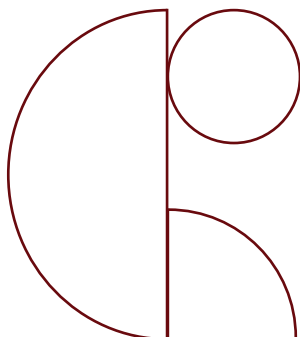
Marché et
commerces à
proximité.



Livraison T4 2027.



Parking à 250 m.





41

Rue d'Espagne
BAYONNE

ASL MALRAUX

1 commerce
8 appartements

Du **T2** au **T3** duplex
avec cellier individuel privatif

72 % parts travaux

À partir de **320 000 €**

Livraison prévisionnelle
T4 2027



Photo non contractuelle

UN ESPACE FONCTIONNEL PROPOSANT DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

Localisation	Type	Commerce	T2	T3 (duplex)
Rez-de-chaussée		1		
Niveau 1			2	
Niveau 2			2	
Niveau 3			2	
Niveau 4 et 5				2

VUE D'ENSEMBLE



Accès sécurisé par digicode



Radiateurs à inertie fluide



Menuiseries bois



Cellier individuel



Peinture lisse murs et plafonds



Parquet dans les pièces sèches



Carrelage dans les pièces humides



Placards sur-mesure

L'INTÉRIEUR



Photos non contractuelles

L'INTÉRIEUR



Photos non contractuelles



LA RÉNOVATION



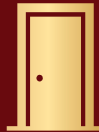
LA FAÇADE

- Reprise et harmonisation des façades à colombage
- Restauration des menuiseries extérieures et volets bois
- Remise en état de la charpente et réfection de la couverture



LES ESPACES COMMUNS

- Réfection complète des sols, murs et plafonds
- Rénovation complète de l'escalier en chêne
- Réhabilitation de la verrière du XVIII^e siècle



LES APPARTEMENTS

- Appartements luxueux
- Isolation thermique et phonique des murs et plafonds rampants
- Réfection des réseaux électriques et sanitaires
- Reprise des balconnets en fer forgé

NOTRE EXPERTISE

NOTRE SAVOIR-FAIRE



Prospection



Livraison



Identification



Service après-vente



Planification



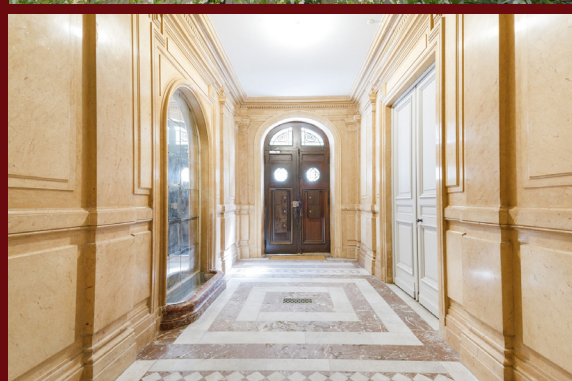
Gestion locative



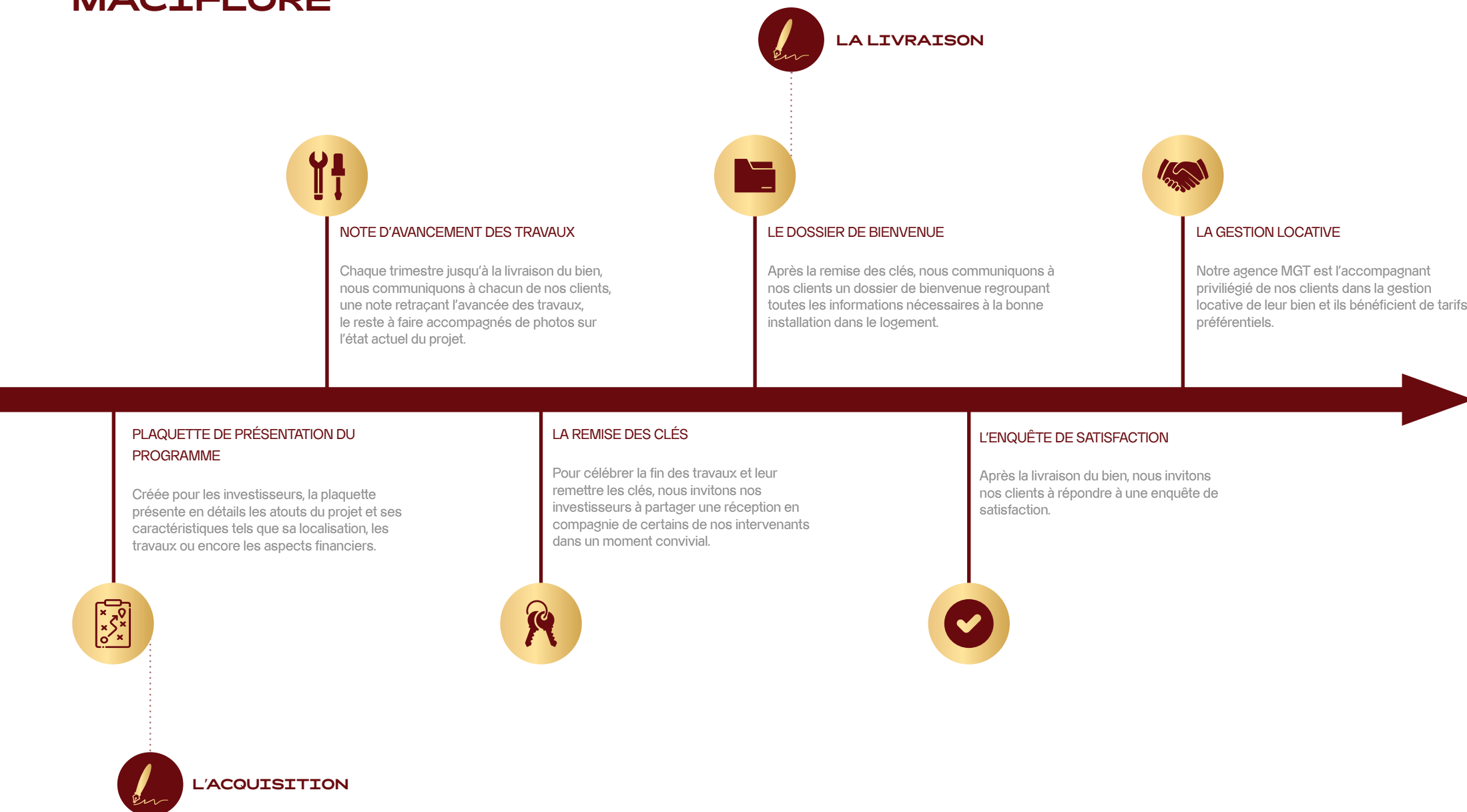
Réalisation

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



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



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



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

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 ter 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 / m ² de frais de recherche, état de lieux

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2025

2-4 rue Argenterie
BAYONNE

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2024

18 rue de la Halle
DAX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2024

7-9 rue des Pontets
BORDEAUX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2023

16 rue de la Halle
DAX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2022

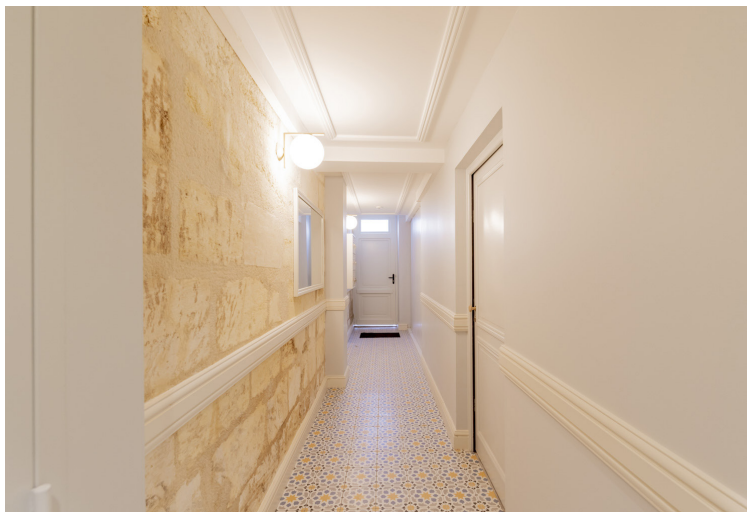
3 rue des Carmes
BAYONNE

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2022

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2021

NOS INTERVENANTS



ARCHITECTE

Isabelle JOLY
5 rue de la monnaie
64 100 BAYONNE



VALIDATION FISCALE

Rivière Avocats Associés
1 rue Achard
33300 BORDEAUX

MACIFLORE

groupe