



113

Cours Alsace Lorraine
BORDEAUX

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

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

02

Le projet

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

03

Notre métier

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

04

Les aspects financiers

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

05

Maciflore

Nos dernières réalisations.....p 14 - 16 - 16
Nos intervenants.....p 17



LA VILLE

BORDEAUX, SYMBOLE DU DYNAMISME
ET DE L'ART DE VIVRE À LA FRANÇAISE

Métropole attractive et privilégiée (vignobles, plages),
à 2 h de Paris avec la LGV, Bordeaux est une ville
où il fait bon vivre. Elle offre un cadre préservé et de
nombreux espaces verts.

UNE ATTRACTIVITÉ ET UN
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Bordeaux attire de nombreux investisseurs grâce à
une stratégie économique ambitieuse et une profonde
transformation urbaine opérée depuis plusieurs années.

En plein dynamisme entrepreneurial, elle se classe
parmi les meilleures villes de France pour la création
d'entreprises.

UNE EFFERVESCENCE
ARTISTIQUE ET CULTURELLE

Son Port de la Lune est inscrit au patrimoine mondial
de l'UNESCO. Labellisée Ville d'art et d'histoire, elle ne
compte pas moins de 347 bâtiments classés, joyaux
architecturaux du XVIII^e siècle.

LES PLUS

- Capitale de la Nouvelle-Aquitaine
- 814.000 habitants métropolitains
- 166.000 apprentis et étudiants
- 230.000 visiteurs
- 450.000 emplois
- 7.195 nouvelles entreprises

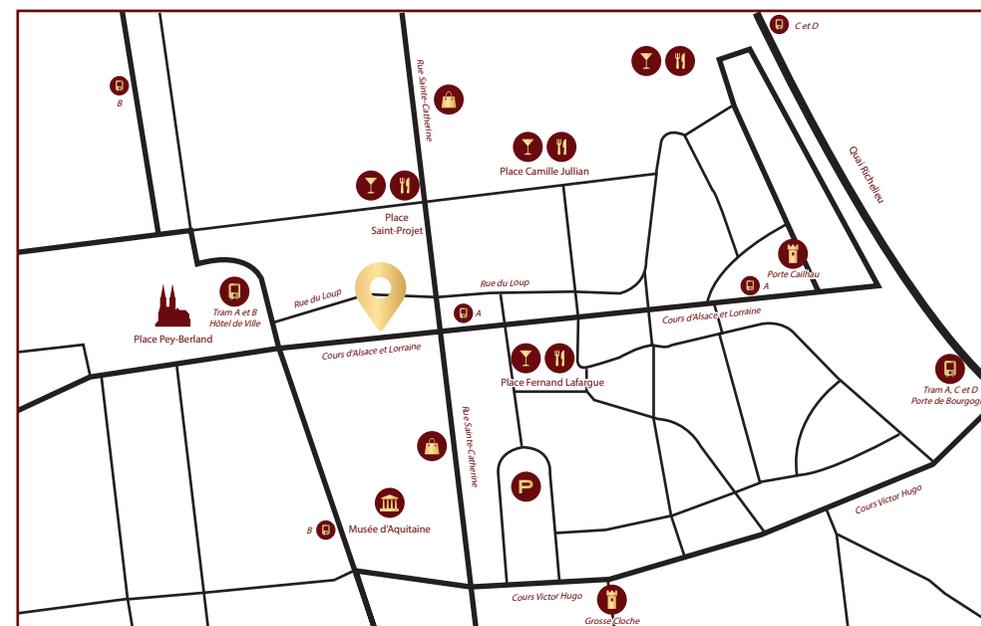


LE QUARTIER

UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ AU COEUR
DU QUARTIER BORDEAUX CENTRE

Situé au coeur du centre-ville, ce quartier très animé et commerçant mélange monuments historiques et immeubles modernes. Il accueille de nombreux services publics et est doté d'une vie de quartier dynamique.

Notre programme se situe à deux pas de la place Pey Berland et de la rue Sainte-Catherine, rue commerçante et piétonne la plus longue d'Europe.



L'IMMEUBLE

LA RESTAURATION D'UN IMMEUBLE HAUSSMANNIEN EN PIERRE BORDELAISE

Le groupe Maciflore procède à la restauration complète de l'immeuble dans le cadre de la loi MALRAUX c'est à dire en respectant les éléments architecturaux existants tout en apportant confort et modernité dans les prestations, afin de redonner à l'existant son prestige.

Immeuble de caractère, sur un des axes les plus anciens de la ville qui relie la place Pey-Berland aux berges de la Garonne, il se situe dans le Site Patrimonial Remarquable de la ville de Bordeaux, dans le cadre de son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Aujourd'hui appelé cours Alsace Lorraine il a conservé les empreintes du passé et s'inspire d'une architecture bordelaise et haussmannienne du 19^e siècle.



Ligne B à 120 m
Arrêt Hôtel de Ville

Ligne A à 80 m
Arrêt Sainte-Catherine



Hôtel de Ville à 500 m

Quai Richelieu à 700 m

Miroir d'eau et place de la
Bourse à 800 m

CHIFFRES-CLÉS

5 niveaux

722 m² de surface habitable

108 m² de commerce

44,9 m² de surface extérieure

10 appartements du T1 au T4

Livraison le 31 décembre 2025





Salon - Lot 7 - Photo non contractuelle, meubles et mobiliers non fournis

UN ESPACE FONCTIONNEL PROPOSANT DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

L'immeuble est composé de 10 appartements et de deux locaux commerciaux :

- Niveau 1 : deux locaux commerciaux avec réserve et cour
- Niveau 2 : un T3 et un T3 social
- Niveau 3 : un T1, un T2 et un T3
- Niveau 4 : un T1 social, un T2 et un T3
- Niveau 5 : un T2 social et un T4

VUE D'ENSEMBLE



Accès sécurisé par digicode



Local vélo



Radiateurs à inertie fluide



Menuiseries bois et aluminium



Peinture lisse murs et plafonds



Parquet dans les pièces sèches



Carrelage dans les pièces humides

MODÉLISATIONS 3D

Salon - Lot 10 - Photo non contractuelle, meubles et mobiliers non fournis



Chambre - Lot 8 - Photo non contractuelle, meubles et mobiliers non fournis



SDE - Lot 9 - Photo non contractuelle, meubles et mobiliers non fournis

LA RÉNOVATION



LA FAÇADE

- Ravalement des façades et reprise des moulures
- Restauration des menuiseries extérieures et volets bois
- Réfection de la couverture et aménagement d'une tropézienne



LES ESPACES COMMUNS

- Réfection complète des sols, murs et plafonds
- Aménagement de locaux vélos et ordures ménagères
- Restauration complète de l'escalier et sa verrière du XX^e siècle



LES APPARTEMENTS

- Isolation thermique des murs et plafonds rampants
- Réfection des réseaux électriques et sanitaires
- Reprise des balcons



NOTRE EXPERTISE

NOTRE SAVOIR-FAIRE



Prospection



Relation clients



Identification



Service après-vente



Planification



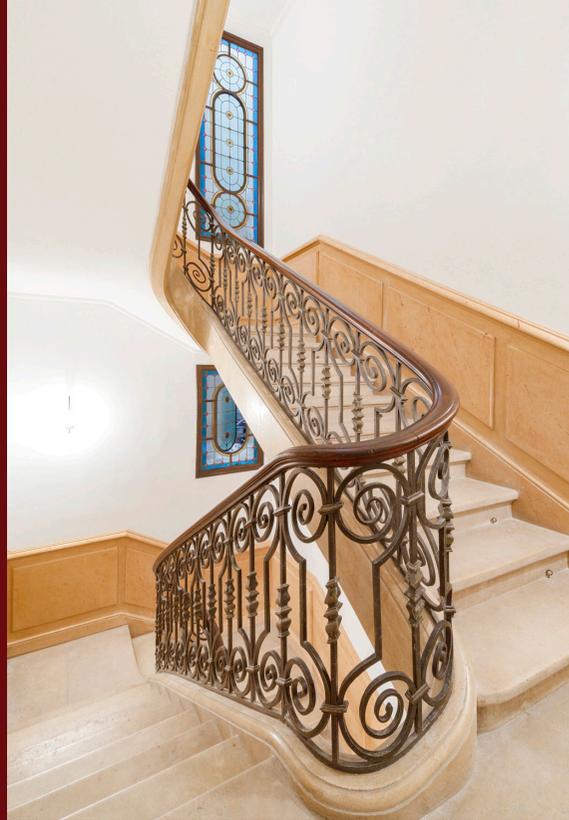
Gestion locative



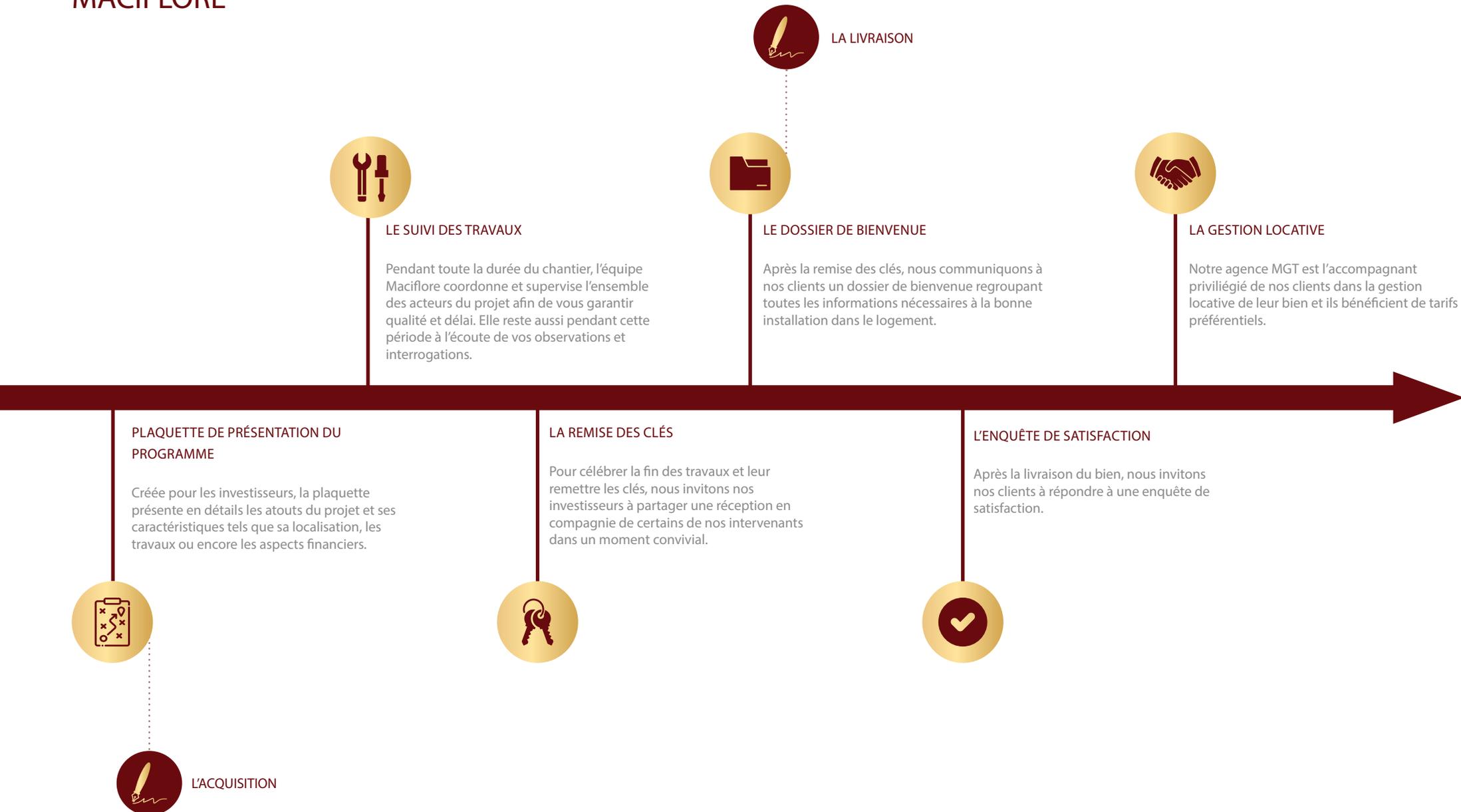
Réalisation

NOS ENGAGEMENTS

- Des prix fermes et définitifs
- Un parfait achèvement des travaux
- Le respect du planning d'exécution des travaux
- Des équipes à votre écoute sur toute la durée de votre projet
- Une rénovation respectueuse de l'architecture originelle



L'ACCOMPAGNEMENT MACIFLORE

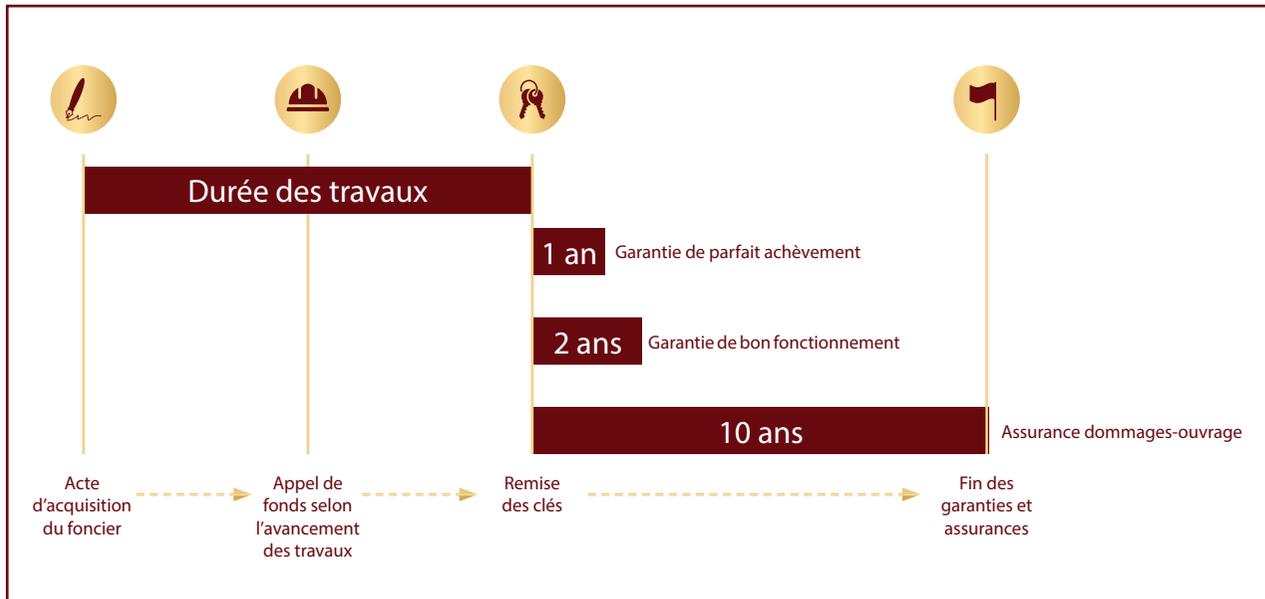


LES DISPOSITIFS

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 dès avant la signature de l'acte
- Une assurance dommage ouvrages sur tous les corps d'états
- Des 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. »

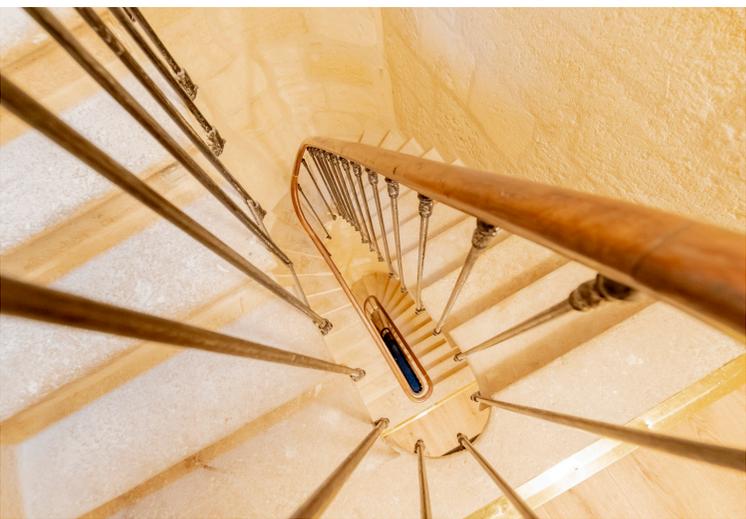
Votres gestionnaire locatif.



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 / m ² de frais de recherche, état de lieux

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS EN MALRAUX



Dispositif Malraux
Loi VIR
Livré en 2021

4 quai de la Grave
BORDEAUX

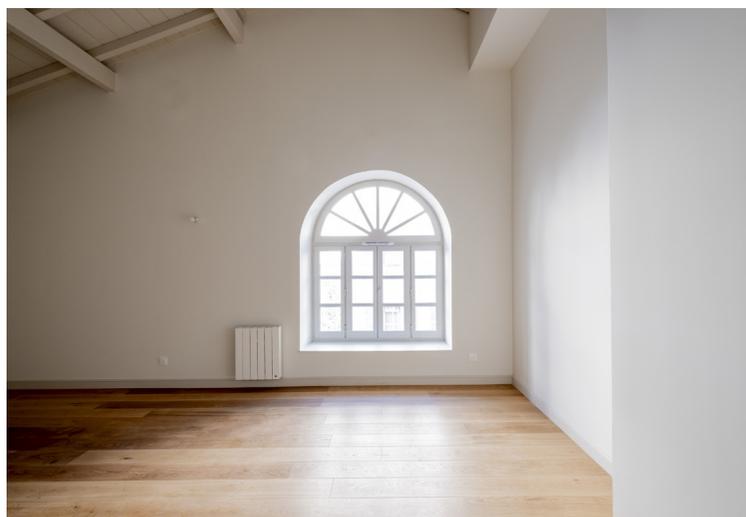
NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS EN MALRAUX



Dispositif Malraux
Loi VIR
Livré en 2022

159 rue Sainte-Catherine
BORDEAUX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS EN MALRAUX



Dispositif Malraux
Loi VIR
Livré en 2022

3 rue des Carmes
BAYONNE

MACIFLORE

groupe