



**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 - 8  
Modélisations 3D.....p 9  
La rénovation.....p 10

# 03

Notre métier

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

# 04

Les aspects financiers

Les dispositifs.....p 13  
Gestion locative.....p 14

# 05

Maciflore

Nos dernières réalisations.....p 15 - 16 - 17  
Nos intervenants.....p 18



# LA VILLE

## 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

## 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.

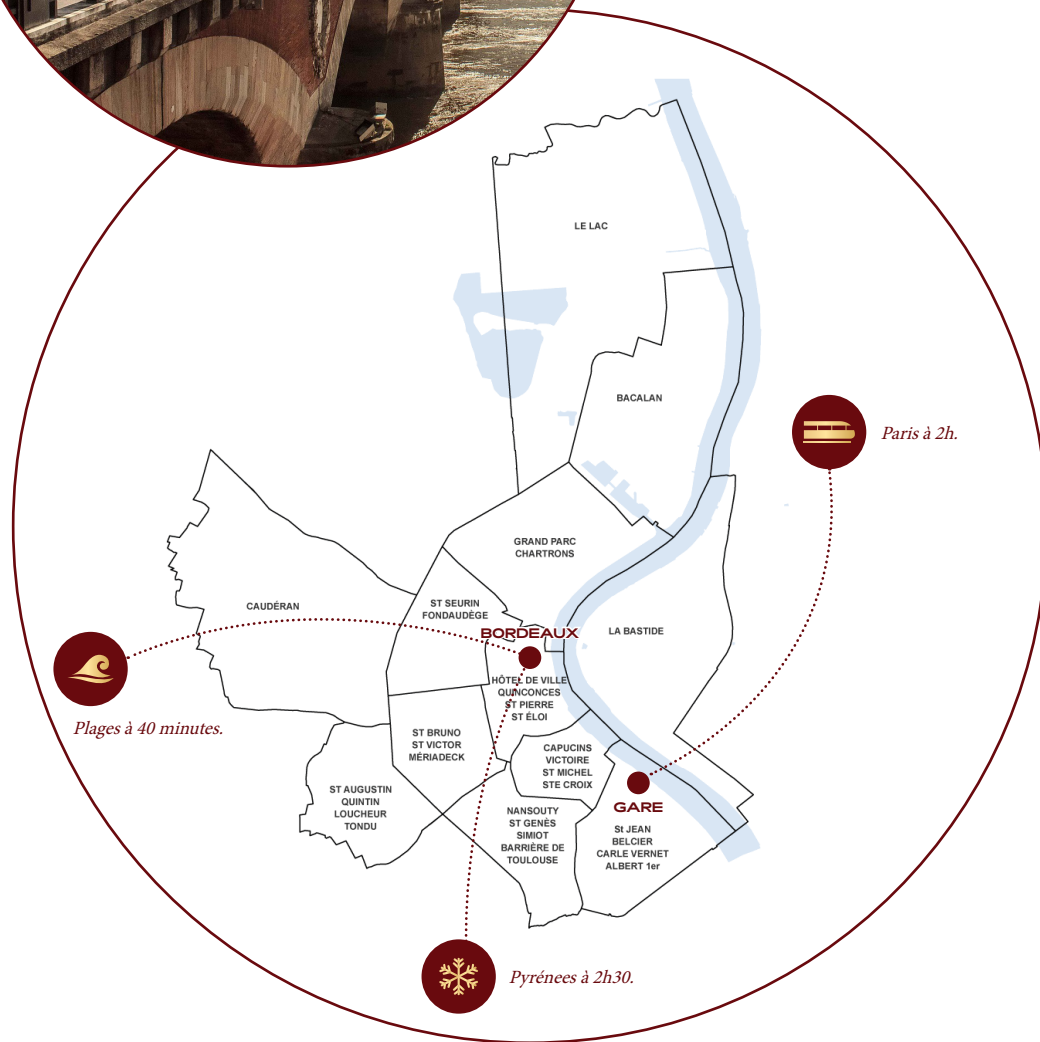
## UNE ATTRACTIVITÉ ET UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

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<sup>e</sup> siècle.



# 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

## UNE RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE HAUSSMANNIEN EN PIERRE BORDELAISE

Le groupe Maciflore réhabilite entièrement l'immeuble, 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 SPR site patrimonial remarquable de la ville de Bordeaux, consenti par un PSMV (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<sup>e</sup> siècle.



Ligne B à 120 m  
Arrête 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 m<sup>2</sup> de surface habitable

108 m<sup>2</sup> de commerce

44,9 m<sup>2</sup> de surface extérieure

10 appartements du T1 au T4

Livraison le 31 décembre 2026





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



Volets intérieurs bois



Peinture lisse murs et plafonds



Parquet dans les pièces sèches

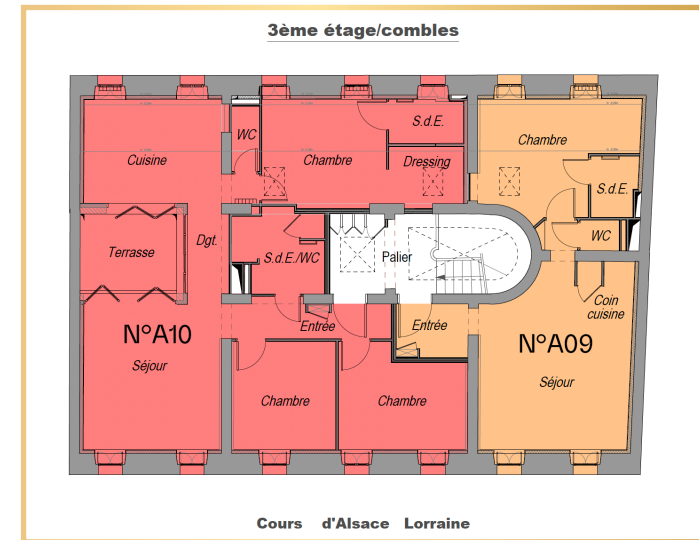
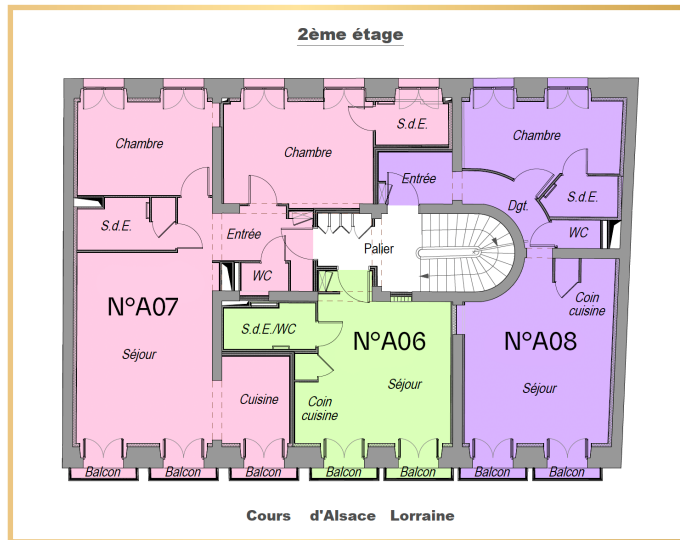
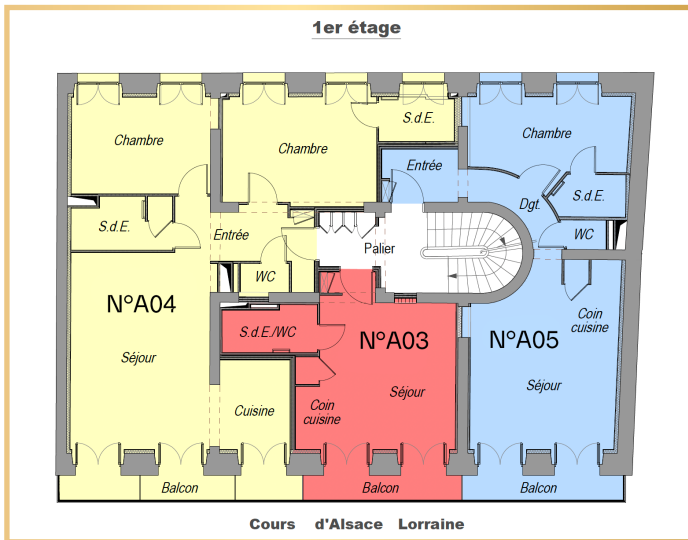
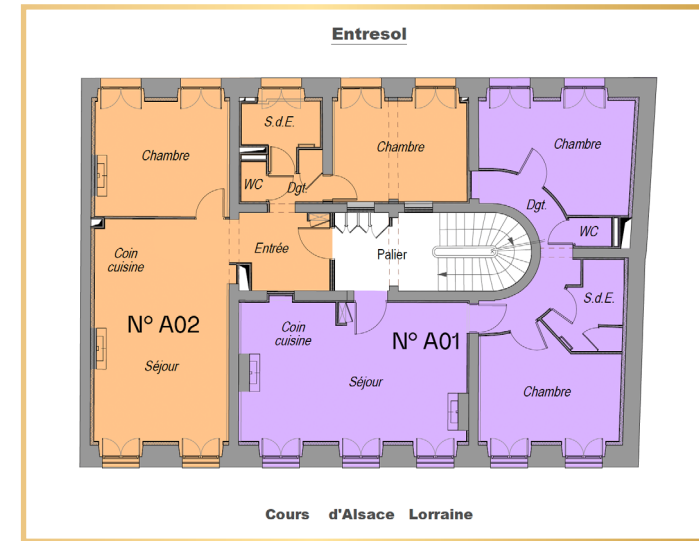
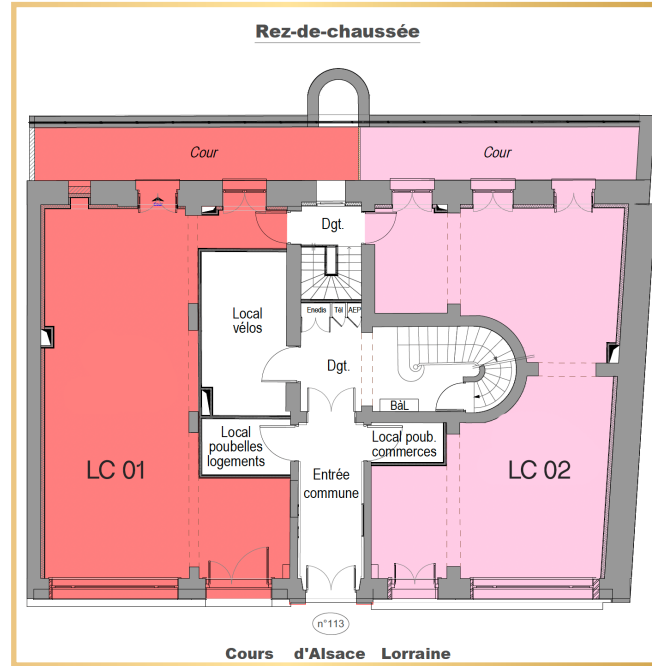
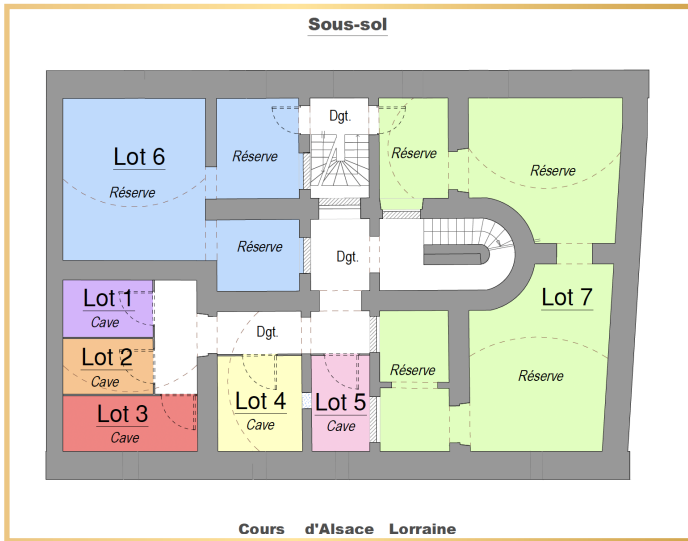


Carrelage dans les pièces humides



Placards intégrés

# VUE D'ENSEMBLE



# MODÉLISATIONS 3D

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



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



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 d'un local vélo et des sous-sols en caves privatives
- Rénovation complète de l'escalier et sa verrière du XX<sup>e</sup> siècle



## LES APPARTEMENTS

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

# 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

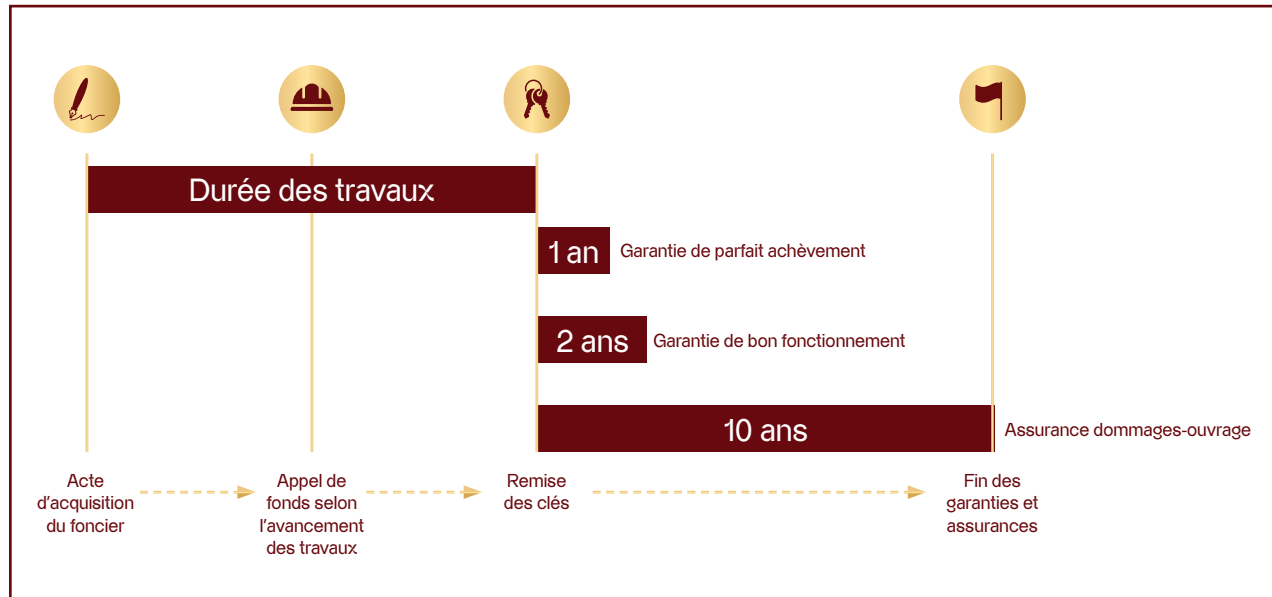


# LES DISPOSITIFS

## 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 / m <sup>2</sup> 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



65 Cours de Verdun, 33000 Bordeaux - Tel. 05 35 54 21 17  
[contact@maciflore.fr](mailto:contact@maciflore.fr)

