



Bayonne

RÉSIDENCE BIGARRENA

« RÉNOVER C'EST DONNER UN AVENIR AU PASSÉ »

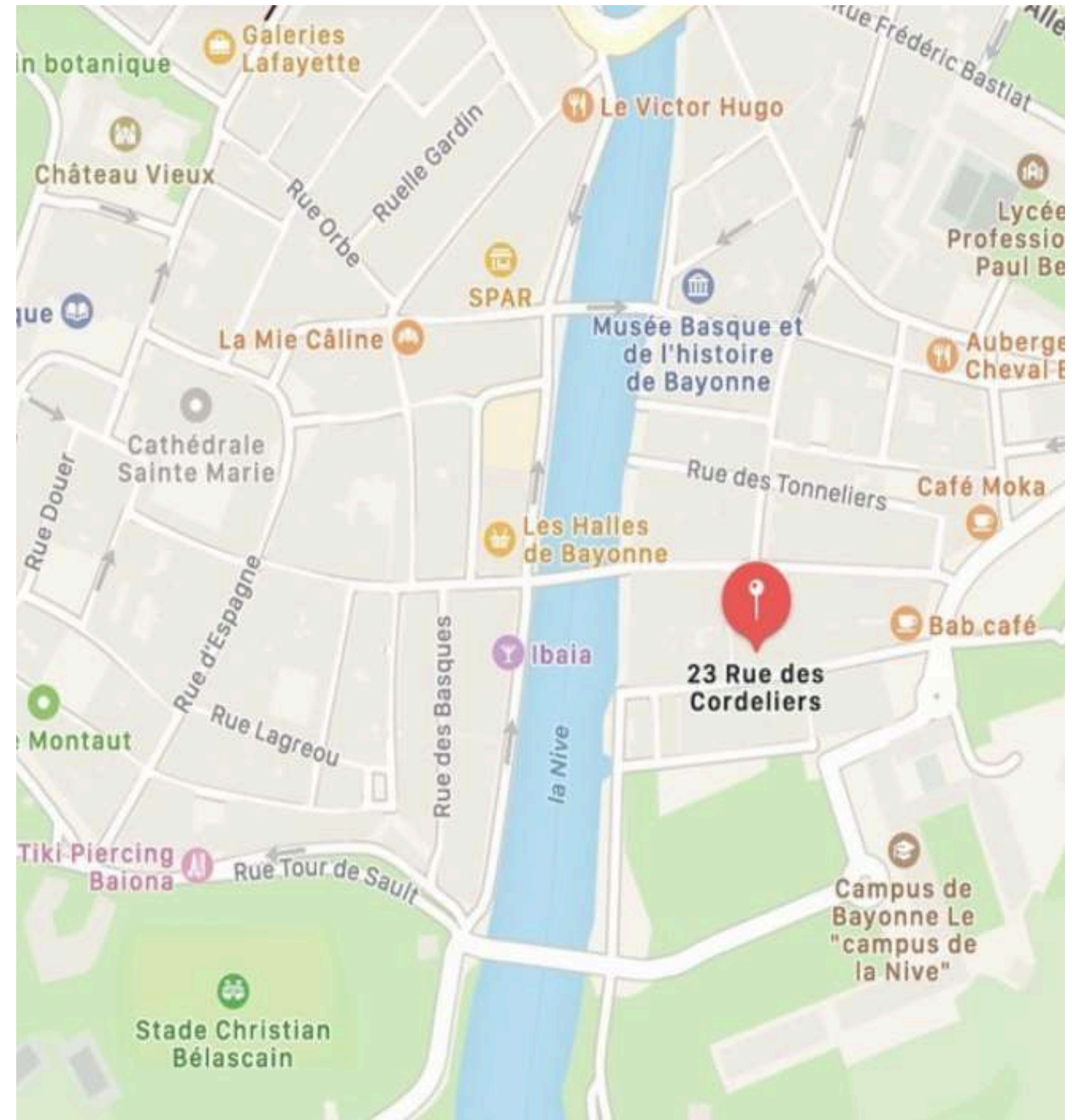
Situé au confluent de l'Adour et de la Nive, le Petit Bayonne est un quartier populaire, parmi les meilleurs quartiers de Bayonne, et dynamique qui bénéficie d'une excellente situation géographique. Surnommé Bourg Neuf, il se trouve à proximité de la cathédrale Sainte-Marie, et il faut compter moins de 5 minutes pour rejoindre les rues piétonnes du cœur historique.

Ce quartier bayonnais est bien desservi par le bus, avec plusieurs arrêts sur l'avenue Duvergier de Hauranne. Il abrite deux musées (musée basque, musée Bonnat-Helleu), plusieurs écoles (école maternelle et élémentaire Simone Veil, lycée professionnel Paul Bert), ainsi que deux pôles d'enseignement supérieur : le campus de la Nive et une unité mixte de recherche en études basques.

C'est le centre historique de la ville de Bayonne et on y trouve également les célèbres remparts. Le quartier possède enfin de très nombreux coins de verdure comme le Mail Chaho Pelletier, le Square Léo Pouzac et le Square Lafayette. Au niveau économique, il s'agit d'un quartier animé qui dispose d'un nombre important de commerces.



- Rue emblématique du centre ancien de Bayonne, la rue des Cordeliers abritait au Moyen-Age un Couvent de frères Franciscains
- Si le couvent a disparu aujourd'hui, la ville s'est densifiée et la rue des Cordeliers est bordée d'immeubles de 4/5 étages de chaque côté
- A deux pas de la Nive et des Halles, la rue des cordeliers est connue pour ses restaurants et ses nombreux commerces
- Proche des écoles Veil et du campus de la Nive avec ses 8 000 étudiants !





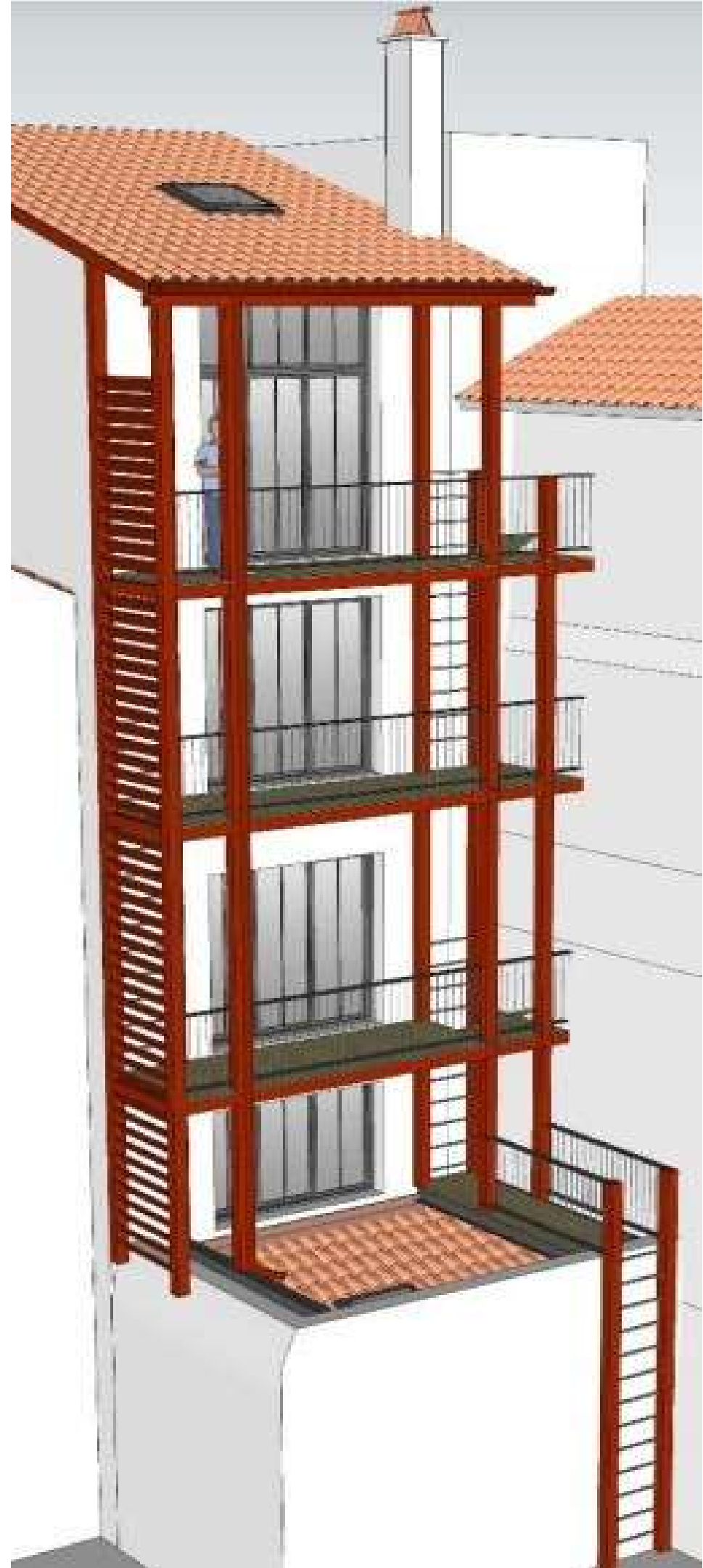
PROGRAMMATION

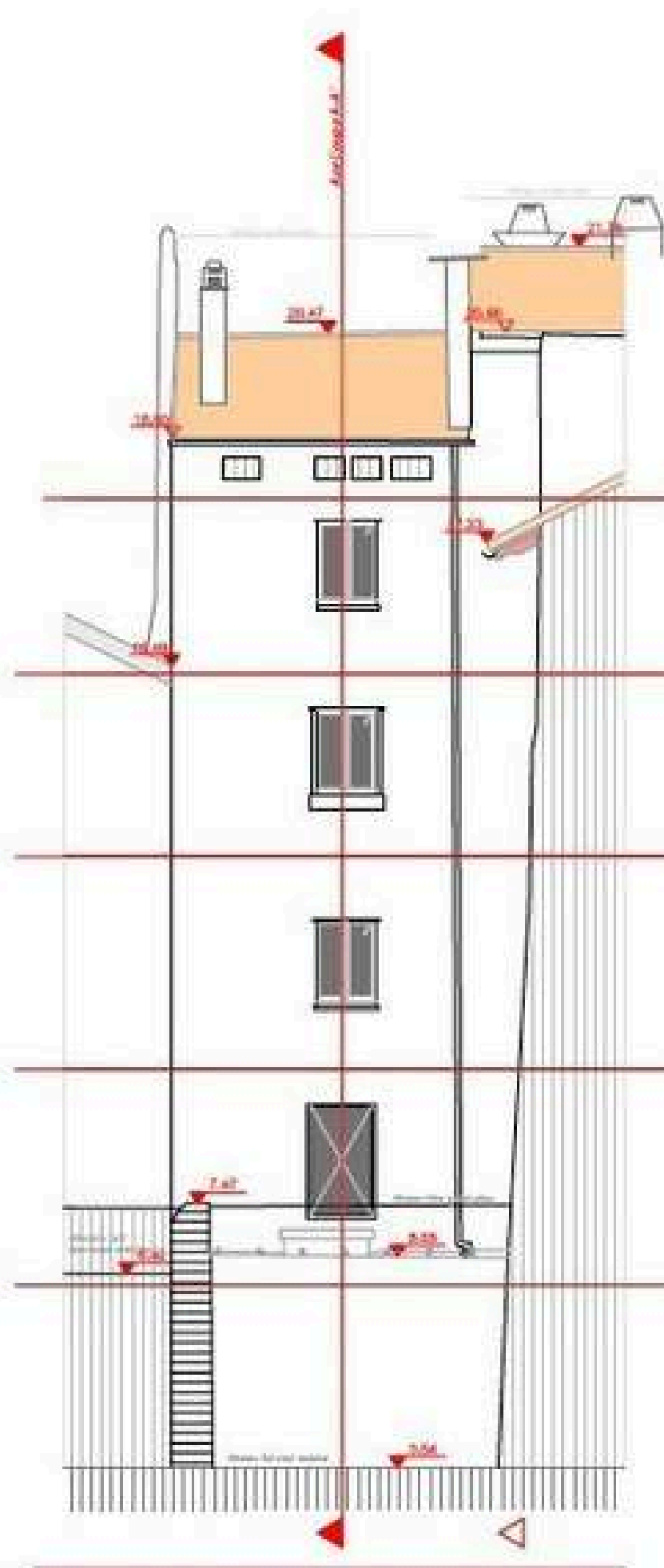
- 1er étage:
un T2 traversant de 49,3m²
- 2ème étage :
un T2 côté rue de 34,5m²
un T2 côté cour de 30,5m² et une terrasse de 6,4m².
- 3ème étage:
un T2 côté rue de 35,1m²
un T2 côté cour de 30,5m² et une terrasse de 6,6m²
- 4ème et 5ème étage:
un T3 duplex côté rue de 64,9m²
un T2 duplex côté cour de 37,8m² avec une terrasse de 6,7m²

Perspective façade avant



Perspective façade arrière





Façade Nord Existant



Façade Nord projet

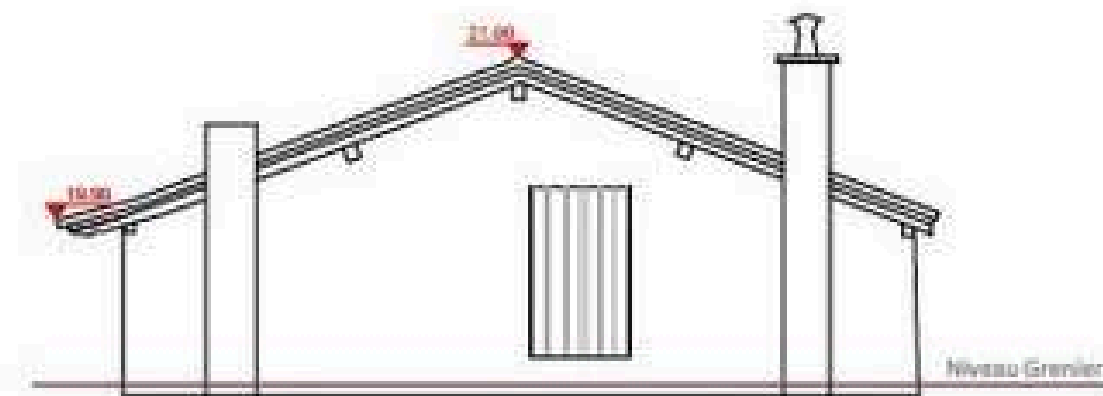
Niveau Grenier - entre 17.99 et 18.06 m NGF
PC Palier Grenier = 18.03 m

Niveau R+4 - entre 15.33 et 15.49 m NGF
PC Palier R+4 = 15.37 m

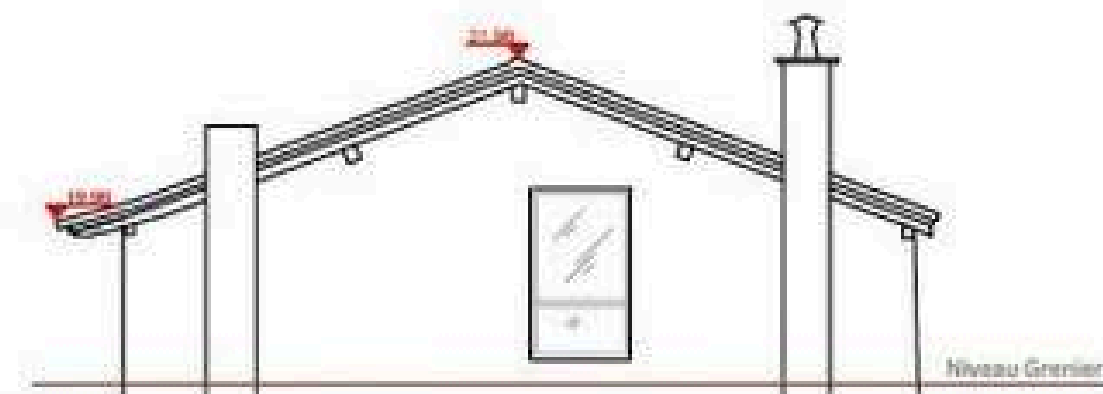
Niveau R+3 - entre 12.64 et 12.79 m NGF
PC Palier R+3 = 12.65 m

Niveau R+2 - entre 9.52 et 9.60 m NGF
PC Palier R+2 = 9.47 m

Niveau R+1 - entre 6.21 et 6.34 m NGF
PC Palier R+1 = 6.25 m



Façade Est Existant



Façade Est projet

Plan de repérage



Eligibilité loi Malraux La lettre de l'avocat fiscaliste



ST PATRIMOINE
5 rue Blanchard Latour
33000 BORDEAUX

Bordeaux, le 6 avril 2023

Objet : Dispositif de réduction d'impôt sur le revenu loi Malraux

Immeuble situé 23 rue des Cordeliers - 64100 BAYONNE

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande relative à l'assistance de notre cabinet concernant l'éligibilité de l'immeuble situé 23 rue des Cordeliers à BAYONNE (64100) au régime de réduction d'impôt sur le revenu (IR) loi Malraux.

Selon les informations que vous nous avez communiquées, l'immeuble est actuellement à usage commercial et à usage d'habitation. Il est composé d'un local commercial au rez-de-chaussée et de logements dans les étages.

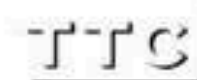
Les travaux vont consister dans la restauration complète des parties communes et privatives de l'immeuble existant. A l'issue des travaux, il sera composé d'un local commercial au rez-de-chaussée et de 7 logements dans les étages.

Vous commercialiserez cet immeuble par le biais d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) pour les lots à usage de logements. Il sera nécessaire de pouvoir démontrer que les travaux que vous vous engagez à réaliser dans le cadre de la VIR, relèvent bien du dispositif de la VIR.

A cet effet, il sera nécessaire de faire établir une attestation dans ce sens par le maître d'œuvre de l'opération. Le maître d'œuvre devra également établir une attestation confirmant que les travaux sont éligibles aux critères retenus pour le taux de TVA réduit à 10 %.

Il est à noter que les travaux d'aménagement des balcons et de leur structure sur la façade arrière relèveront de la TVA au taux de 20% et devront donc faire l'objet de devis, factures et marchés de travaux indépendants des autres travaux.

Ces travaux d'aménagement des balcons et de leur structure ne sont par ailleurs pas éligibles au régime juridique de la VIR et devront donc être réalisés avant la vente des logements par acte authentique aux acquéreurs.



Dispositif de la réduction IR loi Malraux :

L'immeuble est situé dans le site patrimonial remarquable de la ville de BAYONNE et un plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé (PSMV).

L'acquéreur de l'un des sept logements de l'immeuble situé 23 rue des Cordeliers - 64100 BAYONNE, pourra bénéficier du dispositif de la réduction d'IR de la nouvelle loi Malraux étant donné que le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2017.

Selon, les informations en notre possession, l'opération portera sur la restauration de la totalité de l'immeuble, à l'exception du local commercial situé au rez-de-chaussée.

Il faudra pouvoir démontrer que le local commercial est en bon état de restauration par la production d'une attestation du maître d'œuvre dans ce sens et l'établissement d'un constat de commissaire de justice qui le confirmera.

L'opération envisagée est donc bien éligible au bénéfice des dispositions de la nouvelle loi Malraux (applicable aux permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2017).

Pour rappel, le dispositif de la nouvelle loi Malraux prévoit une réduction d'impôt de 30 % (pour les immeubles situés dans un site patrimonial remarquable pour lesquels un PSMV a été approuvé), calculée sur le montant des travaux, avec un plafond pluriannuel de travaux sur 4 ans de 400.000 €.

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt sont celles supportées à compter de l'obtention du permis de construire et jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivante.

Le permis de construire ayant été déposé après le 1^{er} janvier 2013, la réduction d'impôt loi « Malraux » ne sera donc pas soumise au plafonnement global des niches fiscales (10.000 €).

L'acquéreur de l'un des sept logements de l'immeuble situé 23 rue des Cordeliers - 64100 BAYONNE devra respecter l'ensemble des conditions et obligations déclaratives liés au régime de réduction d'IR loi Malraux qui sont rappelées dans la note jointe au présent courrier.

Demeurant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Florent OLM
Avocat Associé

MONTAGE VIR : VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

- Ratio Foncier : 25%
- Ratio Travaux : 75%
- Partenaire financier : Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique
- GA VIR : Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique
- Etude notariale: N3B Notaires – Gregory Sepz 266 rue Judaïque à Bordeaux



GROUPE BESSIMO