



1

Avenue du Général Leclerc - La Rochelle

CÔTE PARC

CPI
Déficit Foncier / LMNP

01

L'environnement

La Rochelle
La Ville
Le Quartier

p 3
p 4 - 5
p 6



02

Le projet de restauration

L'immeuble
Vue d'ensemble
L'histoire du lieu
Notre ambition
Les équipements
Les plans
Les modélisations 3D

p 7
p 8
p 9
p 10
p 11
p 12
p 13 - 16



03

Les avantages

Le déficit foncier
Les avantages du projet
La gestion locative

p 17
p 18
p 19



04

Maciflore

Le Groupe Maciflore
Nos dernières réalisations
Les intervenants

p 20 - 22
p 23 - 31
p 32



LA ROCHELLE

Entre Océan et Patrimoine

Ville maritime au patrimoine exceptionnel, La Rochelle séduit par son équilibre rare entre dynamisme urbain et douceur de vivre océanique. Ses ruelles historiques, son port emblématique et ses nombreux espaces naturels en font une destination particulièrement recherchée sur la façade Atlantique.

Portée par une économie dynamique, une forte attractivité touristique et une qualité de vie reconnue, la ville attire chaque année de nouveaux habitants, étudiants et actifs, renforçant ainsi son dynamisme démographique et son marché immobilier.

Situé dans un environnement agréable et recherché, le programme s'inscrit pleinement dans cette dynamique rochelaise. Pensé pour offrir confort de vie, qualité architecturale et valorisation patrimoniale, il constitue une opportunité idéale pour habiter ou investir dans l'une des villes les plus attractives du littoral français.



LA ROCHELLE

Une ville attractive

1er **80 000**

Port de plaisance d'Europe

Habitants

+8 000 **+182 000**

Entreprises sur
l'agglomération

Habitants
dans l'aire urbaine

PÔLES **15 000**

d'Excellences

Etudiants

Nautisme
Eco-Industries
Numérique
Tourisme

Métropole reconnue
pour sa qualité de vie
et son engagement
environnemental



LE QUARTIER

Située 1 avenue du Général Leclerc, la résidence bénéficie d'une adresse particulièrement recherchée à La Rochelle, à la lisière du centre historique.

À seulement quelques pas, le Parc Charruyer, véritable poumon vert de la ville, offre plus de 40 hectares d'espaces naturels, propices aux promenades, aux activités sportives et aux moments de détente en famille.

Le quartier profite également de la proximité immédiate de la Place de Verdun, un pôle central animé où se trouvent commerces, services, transports et établissements scolaires.

Entre nature, dynamisme urbain et proximité du centre-ville, l'emplacement permet de profiter pleinement de la qualité de vie rochelaise tout en bénéficiant d'un cadre résidentiel agréable et recherché.



4 min

de la Gare Porte Dauphine



6 min

de l'Hôpital St Louis



5 min

de la Plage de la Concurrency



8 min

de la Gare de La Rochelle



4 min

du Vieux Port



LA ROCHELLE
1 Av. Général Leclerc

A stylized sunburst logo consisting of a central circle with radiating lines, resembling a rising sun or a compass rose.



1

Av. du Général Leclerc

LA ROCHELLE

Déficit Foncier / LMNP

25

appartements avec ascenseur

Du T1 au T2 bis

Avec balcons

177 000 €

Travaux à partir de

DPE B

Performance énergétique élevée



Réception prévisionnelle
2ème semestre 2028

L'HISTOIRE DU LIEU

Construit à la fin des années 1950, l'immeuble situé avenue du Général Leclerc est issu du programme de modernisation mené par le ministère des Postes, Télégraphes et Téléphones (P.T.T.), qui a assuré pendant plus d'un siècle le développement des réseaux de communication en France.

Dans le contexte de reconstruction et d'innovation d'après-guerre, les P.T.T. réalisent de nombreux bâtiments techniques à l'architecture sobre et fonctionnelle. Caractérisés par l'usage du béton et de procédés constructifs standardisés, ces édifices incarnent l'esprit de modernité des Trente Glorieuses.

À La Rochelle, le central téléphonique "Leclerc", mis en service en 1969, constitue un maillon essentiel du réseau local. Il dessert alors une large partie de la ville et accueille les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du réseau téléphonique.

Au fil des évolutions du secteur, le bâtiment accompagne les transformations des télécommunications françaises. Après la réforme de 1988, qui scinde les P.T.T. en La Poste et France Télécom, le site poursuit son activité sous l'exploitation de France Télécom, devenue ensuite Orange.

Aujourd'hui, cet édifice emblématique entame une nouvelle vie à travers sa transformation en résidence de logements, offrant une seconde histoire à ce bâtiment ancré dans le paysage rochelais.



NOTRE AMBITION

Les engagements du projet



Réhabilitation énergétique **basse consommation**



Objectif : amélioration significative de la performance énergétique (**étiquette B**)



Isolation thermique renforcée (ITE, toitures, menuiseries)



Modernisation des équipements techniques et du chauffage



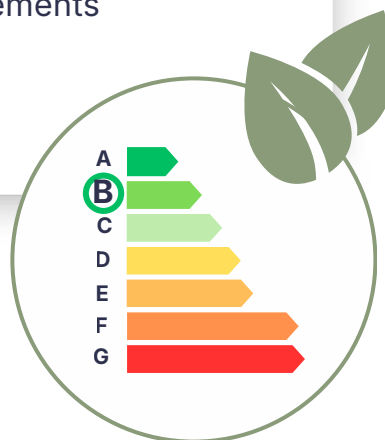
Installation d'un nouveau système de **ventilation**



Amélioration du **confort acoustique** des logements



Valorisation durable d'un bâtiment existant



Réhabiliter l'existant pour construire la ville durable

La transformation de cet ancien immeuble de bureaux en appartements s'inscrit dans une **démarche responsable et durable**, privilégiant la réhabilitation du patrimoine existant plutôt que la construction neuve.

Le projet vise à **améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment** tout en préservant ses qualités architecturales. Grâce à une rénovation technique et énergétique ambitieuse, la résidence offrira des appartements confortables, lumineux et adaptés aux exigences environnementales actuelles.

Cette approche permet de **réduire l'empreinte carbone du projet**, de valoriser un bâtiment existant et de participer à une évolution plus durable du tissu urbain rochelais.

LES EQUIPEMENTS

Une résidence sécurisée

- Accès contrôlé
- Parties communes réhabilitées avec grand soin
- Ascenseur
- Stationnements extérieurs

Des appartements confortables

- Pièces de vie modernes et fonctionnelles
- Cuisines aménagées et équipées sur mesure
- Mobilier de salle de bain sur sélection
- Agencements sur mesure
- Equipements techniques modernes et connectés
- Finitions intérieures soignées

Cadre de vie

- Terrasses végétalisées avec platelage bois
- Résidence intégrée dans son environnement
- Laverie



LES MODELISATIONS 3D







LES MODELISATIONS 3D



LE DISPOSITIF : DEFICIT FONCIER

POUR QUI

Pour ceux qui souhaitent réduire leur impôt en déduisant de leurs revenus fonciers les dépenses de travaux issues de la restauration d'un bien immobilier et mettre à la location ce bien restauré.

ENGAGEMENTS

Le bien doit être loué jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit l'imputation du déficit foncier sur le revenu global.

AVANTAGES

- Gommer les revenus fonciers, et déduire le surplus à hauteur de 10 700 € par an sur les revenus globaux
- Puis reporter l'excédent de déficit foncier sur les années suivantes, dans la limite de 10 ans
- Echappe au plafonnement global des niches fiscales limité à 10 000 € de réduction d'impôts par an
- Peut se cumuler avec d'autres lois de défiscalisation

LEVIER FISCAL

46 502 €*

EXPLICATION DU MECANISME

*HYPOTHESE

- Versement (année N) : 80 000 €
- Revenu foncier actuel : 10 000 € par an
- Loyers annuels : 9 600 €

	N Versement	N+1 Travaux en cours	N+2 Livraison	N+3 Mise en location	N+4
Revenus fonciers	10 000 €	10 000 €	10 000 €	19 600 €	19 600 €
Déficit imputé sur les revenus fonciers	10 000 €	10 000 €	10 000 €	19 600 €	19 600 €
Déficit imputé sur le revenu global	10 700 €	-	-	-	-
Report	59 300 €	49 300 €	39 300 €	19 700 €	100 €
Déduction des revenus imposables	20 700 €	10 000 €	10 000 €	19 600 €	19 600 €
Economie d'impôt (TMI 41%)	8 487 €	4 100 €	4 100 €	8 036 €	8 036 €
Economie sur les prélèvements sociaux	3 560 €	1 720 €	1 720 €	3 371 €	3 371 €
Levier fiscal global	12 047 €	5 820 €	5 820 €	11 407 €	11 407 €

*Le présent tableau vise à permettre à l'investisseur de comprendre le mécanisme global du DF. Il est simplifié et incomplet. L'investisseur devra veiller avec son conseiller à procéder à une étude précise de son cas particulier.

LES AVANTAGES DU PROJET

Le projet repose sur un cadre juridique structuré permettant de confier la réalisation des travaux à un promoteur professionnel, tout en garantissant leur bonne exécution et la sécurisation des investisseurs.

CPIste

Le CPIste fait réaliser les études bâtimentaires (études architecturales, diagnostics, urbanisme, etc.) et fait exécuter les travaux conformément au projet défini par la maîtrise d'oeuvre.

MAÎTRISE D'OEUVRE JURIDIQUE

Un cabinet spécialisé assure la validation fiscale de l'opération et accompagne fiscalement les membres tout au long du projet.

LA GESTION LOCATIVE

La gestion locative des biens est confiée à une agence spécialisée et expérimentée, garantissant une prise en charge complète du bien. Elle permet de sécuriser la mise en location, d'assurer un suivi rigoureux et d'optimiser durablement les revenus locatifs, tout en offrant à l'investisseur une gestion entièrement déléguée.

LES AVANTAGES

- Conduite des travaux simplifiée et sécurisée
- Sécurité juridique : le promoteur délivre une Garantie de Bonne Exécution (GBE) et une assurance Dommages Ouvrage.



LA GESTION LOCATIVE : VIVA

Afin d'accompagner les investisseurs dans la durée, la gestion locative est confiée à VIVA, agence spécialisée dans les biens immobiliers de qualité.

Viva propose une approche complète et personnalisée, permettant de valoriser durablement le bien, optimiser sa rentabilité et simplifier sa gestion au quotidien.

LES MISSIONS DE VIVA

- Etude locative et définition de la stratégie de mise en location
- Recherche et sélection rigoureuse des locataires
- Rédaction des baux et états des lieux
- Encaissement des loyers et gestion des charges
- Suivi administratif, fiscal et comptable
- Gestion de l'entretien, des travaux et des éventuels incidents

LES AVANTAGES

- Un interlocuteur unique
- Une gestion entièrement déléguée
- Optimisation de la rentabilité locative
- Sérénité au quotidien

UNE EXPÉRIENCE DU MARCHÉ

Une croissance approfondie du marché locatif : avec la force d'un groupe de plus de 25 ans d'expérience.

UNE GESTION EFFICACE

Une gestion efficace et sereine : avec une prise en charge de votre projet de A à Z selon vos besoins.

UN SERVICE DE QUALITÉ

Avec une exigence accrue dans la mise en valeur du bien et la sélection des potentiels locataires.

UNE SÉCURISATION DES LOYERS

Avec le versement d'un revenu locatif optimisé et l'assurance contre les loyers impayés et/ou caution.

LE GROUPE MACIFLORE

Le mot du fondateur

Fondée en 2012, Maciflore est un groupe spécialisé dans la réhabilitation du patrimoine ancien en **cœur de ville**.

Nous pilotons chaque projet de bout en bout, de l'étude des bâtiments à la réalisation des travaux, avec une **exigence constante de qualité**.

Ce sont aujourd'hui plus de 50 réhabilitations complètes qui égayent durablement nos cœurs de villes et témoignent de **notre expérience** et de notre capacité à mener des opérations complexes avec rigueur et **ambition**.

Implantés durablement en **Nouvelle-Aquitaine**, nous intervenons exclusivement sur des territoires que nous connaissons en profondeur, en nous appuyant sur un **réseau d'entreprises locales partenaires**, sélectionnées et éprouvées au fil des années.

Portés par une **équipe engagée** et profondément investie dans chacun de ses projets, nous avons pour boussole la **régénération du patrimoine bâti**.

Notre engagement : offrir à chaque client un accompagnement humain fondé sur la qualité d'exécution et la maîtrise des projets, pour investir avec confiance et sérénité.



NOTRE ANCRAGE TERRITORIAL

D'abord attachée au patrimoine bordelais, Maciflore s'est développée progressivement vers les villes moyennes de Nouvelle-Aquitaine, avec une conviction : la qualité de nos projets passe par une vraie connaissance du territoire et de ceux qui le font vivre.

Un projet Maciflore, c'est en moyenne 100 personnes réunies autour de l'acte de construire et autant de raisons d'avoir choisi de tisser des liens solides avec les acteurs locaux avant d'aller plus loin.

2012

Fondé en

50

Immeubles
rénovés

400

Réhabilitatons

10

Collaborateurs



NOTRE ENGAGEMENT

NOS PILIERS



La régénération du patrimoine bâti
comme boussole



Une volonté de contribuer au
développement des territoires



Une âme mutualiste au service du
bien commun



Un intangible : La conscience d'un monde
aux ressources limitées

UN ENGAGEMENT RESPONSABLE

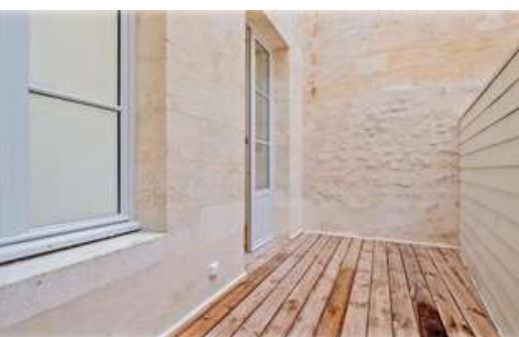
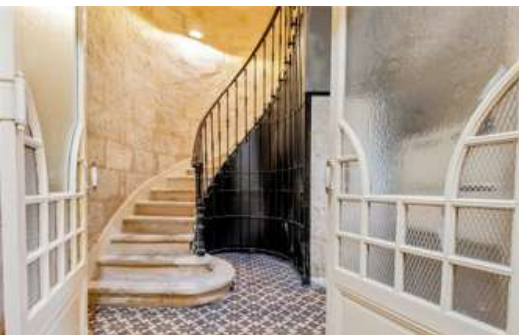
Nous sommes engagés dans la Convention des Entreprises pour le Climat (CEC), une initiative collective réunissant des entreprises souhaitant transformer durablement leurs modèles face aux enjeux environnementaux et sociétaux.

À travers cette démarche, nous affirmons notre volonté de concevoir des projets immobiliers plus responsables, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant, la sobriété énergétique et une approche respectueuse des territoires.

Cet engagement s'inscrit dans une vision à long terme : contribuer à une ville plus durable, plus résiliente et mieux adaptée aux enjeux de demain.

[Notre feuille de route](#)

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2025
MALRAUX

[Consultez l'album photo](#)

5 rue Buhan - 20 rue Bouquière
BORDEAUX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

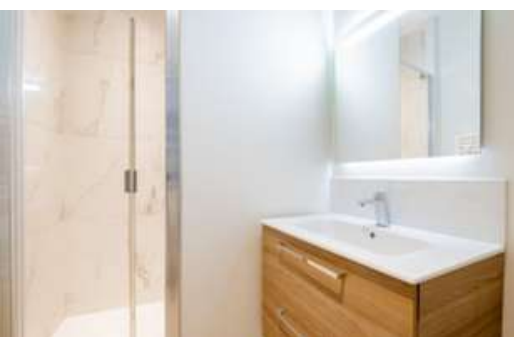


Livré en 2025
DENORMANDIE

[Consultez l'album photo](#)

14 rue Marc Marchadier
COGNAC

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

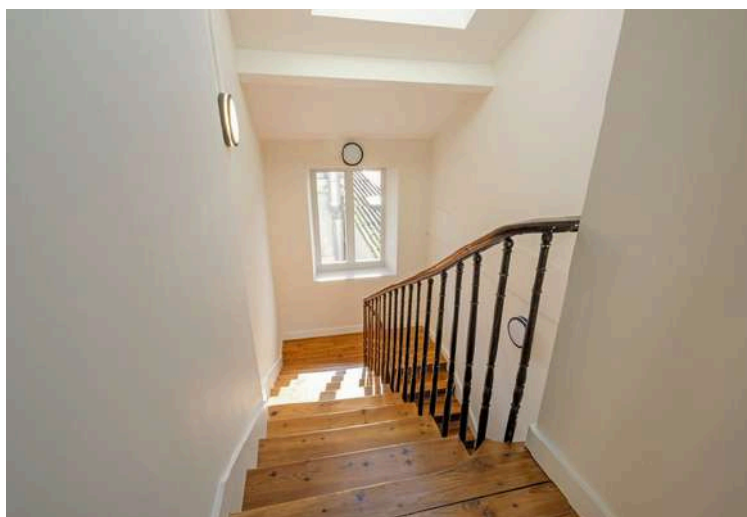


Livré en 2025
MALRAUX

[Consultez l'album photo](#)

2-4 rue Argenterie
BAYONNE

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

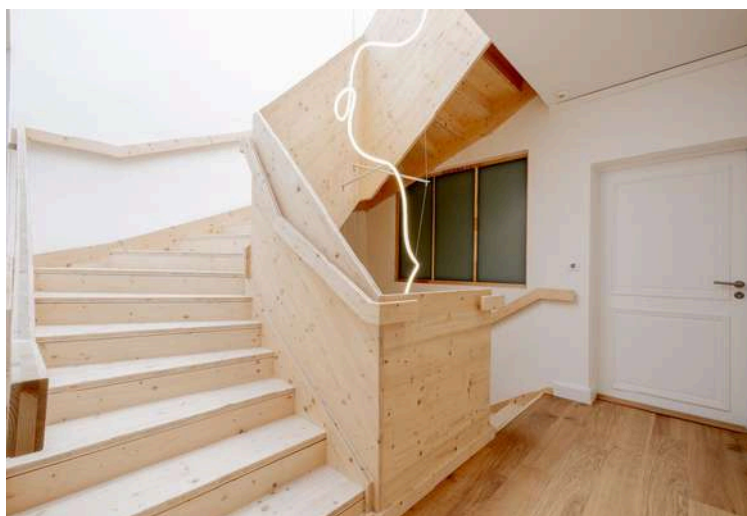


Livré en 2024
DENORMANDIE

[Consultez l'album photo](#)

18 rue de la Halle
DAX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2024
MALRAUX

[Consultez l'album photo](#)

7-9 rue des Pontets
BORDEAUX

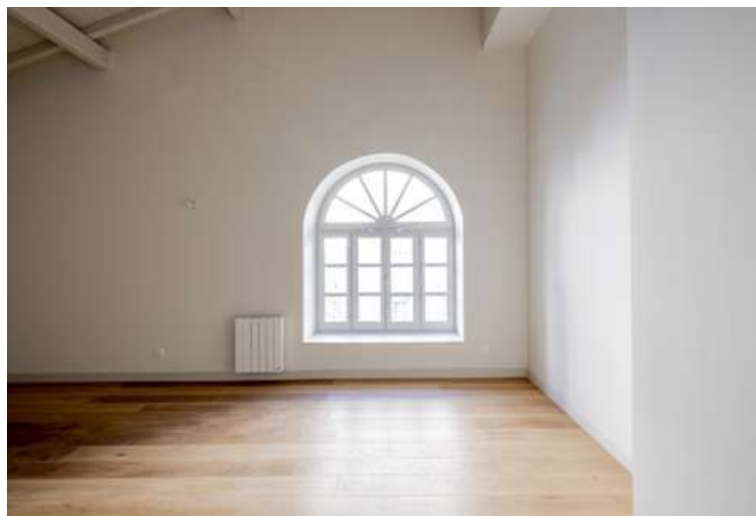
NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2023
DENORMANDIE

16 rue de la Halle
DAX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

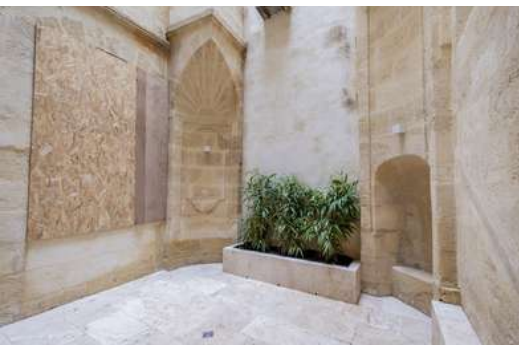


Livré en 2022
MALRAUX

[Consultez l'album photo](#)

3 rue des Carmes
BAYONNE

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

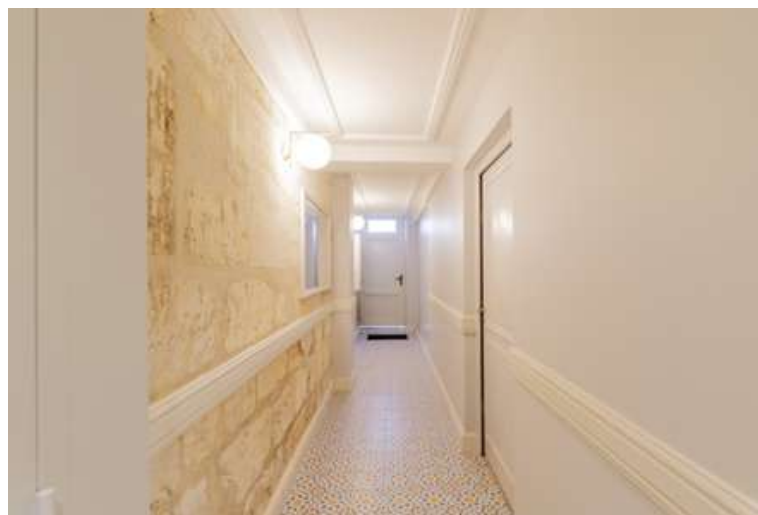
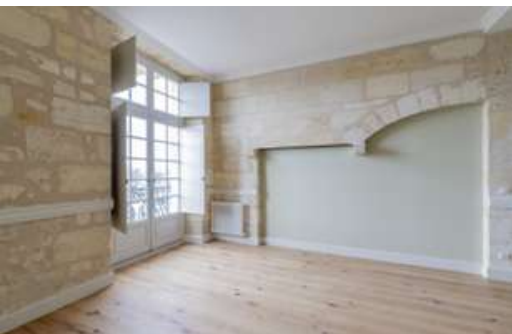


Livré en 2022
MALRAUX

[Consultez l'album photo](#)

159 rue Sainte-Catherine
BORDEAUX

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2021
MALRAUX

[Consultez l'album photo](#)

4 quai de la Grave
BORDEAUX

LES INTERVENANTS

MACIFLORE
groupe

PROMOTEUR
MACIFLORE

65, cours de Verdun
33 000 Bordeaux



ARCHITECTE
GDV ARCHITECTURE

6, rue des trois frères, Batiment A
17 000 La Rochelle



MAÎTRE D'OEUVRE JURIDIQUE
RIVIERE AVOCATS ASSOCIES

1, rue Achard
33 300 Bordeaux



GESTION LOCATIVE
AGENCE VIVA

25, rue des Dames
17 000 La Rochelle



ADMINISTRATEUR DE BIENS
TOURNY GESTION ORI

5, rue Vauban
33 000 Bordeaux

MACIFLORE groupe