



SAINT-QUAY-PORTRIEUX (22)

COUVENT DES SAINTS CŒURS

DÉFICIT FONCIER | DÉMEMBREMENT PATRIMONIAL ®

POURQUOI INVESTIR À ST QUAY PORTRIEUX ?

👥 Population & agglomération

- Station balnéaire prisée entre Paimpol et Saint-Brieuc
- **150 000 habitants** : agglomération de Saint-Brieuc Armor

📍 Emplacement géographique stratégique

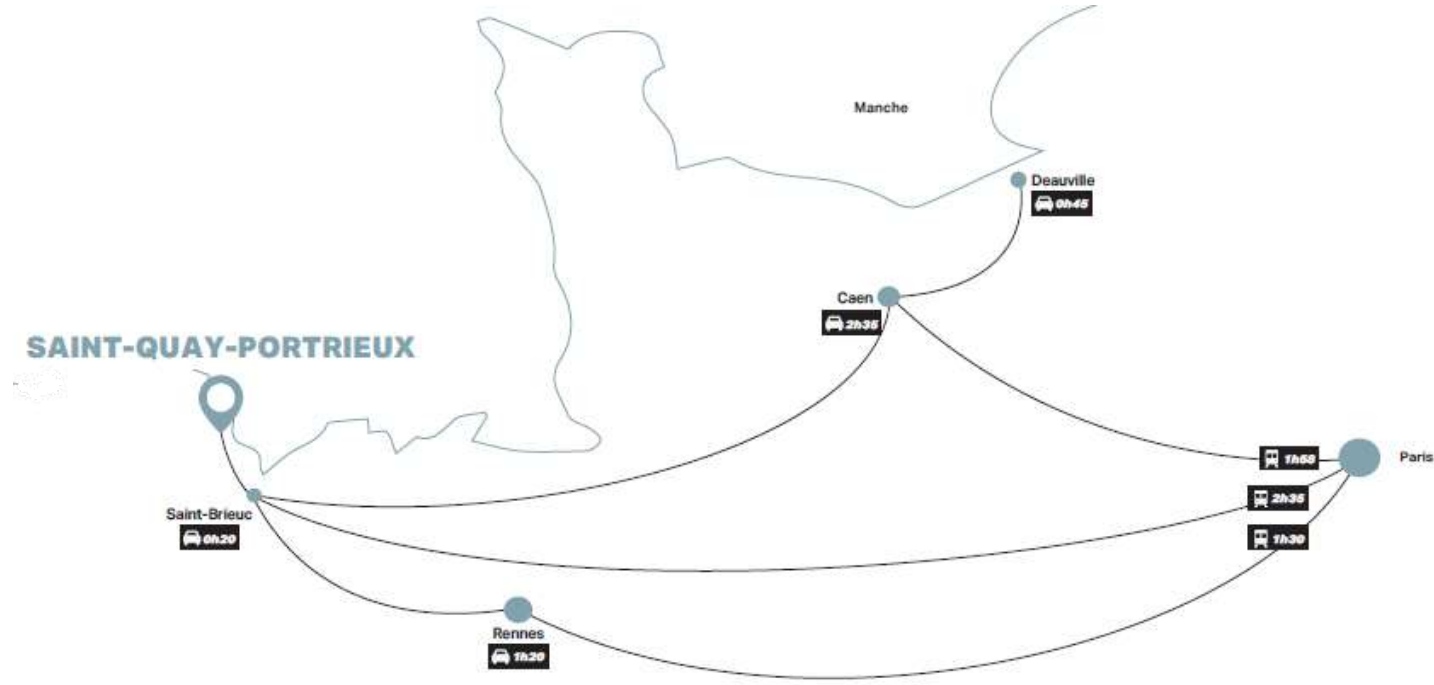
- Situation privilégiée en Bretagne à **20 km de Saint-Brieuc**
- **Rennes à 1h30, Brest à 1h40 et Lannion à moins d'1 h**, permettant de rejoindre les principaux pôles économiques et touristiques bretons.
- **Paris à 2 h 15 en TGV** depuis Saint-Brieuc

📈 Dynamisme économique

- Une économie locale tournée vers le tourisme
- Filière pêche et mareyage atout de la coquille Saint-Jacques : **Celtarmor** implanté à St-Quay et **Viviers de Saint-Marc** à Tréveneuc (à moins de 5min)
- Entreprises agro-alimentaires telles que **Cooperl Arc Atlantique**, acteur majeur basé à Lamballe-Armor, et **Jean Stalaven** à Yffiniac (toutes les deux à 20 min)

🏰 Fort potentiel touristique :

- Station balnéaire très recherchée : 5 plages, port de plaisance, nombreuses activités nautiques
- Pic saisonnier important : **jusqu'à 20 000 visiteurs en été**
- **Événements culturels et sportifs** : régates, festivals, marchés
- **Fête de la Coquille Saint-Jacques : plus de 50 000 visiteurs** en 2 jours



⚓ Port et activités maritimes

- 1^{er} port en eau profonde de Bretagne Nord : 1030 places
- Un écosystème dynamique autour de la pêche et des activités nautiques, complété par une piscine d'eau de mer

🏠 Forte demande locative

- Double marché attractif : location à l'année et saisonnières
- Valorisation soutenue par le dynamisme touristique et économique

📊 Evolution des prix de l'ancien

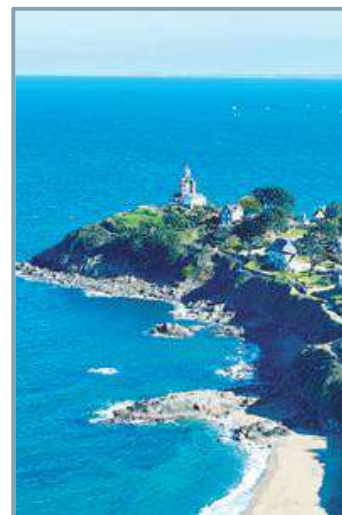
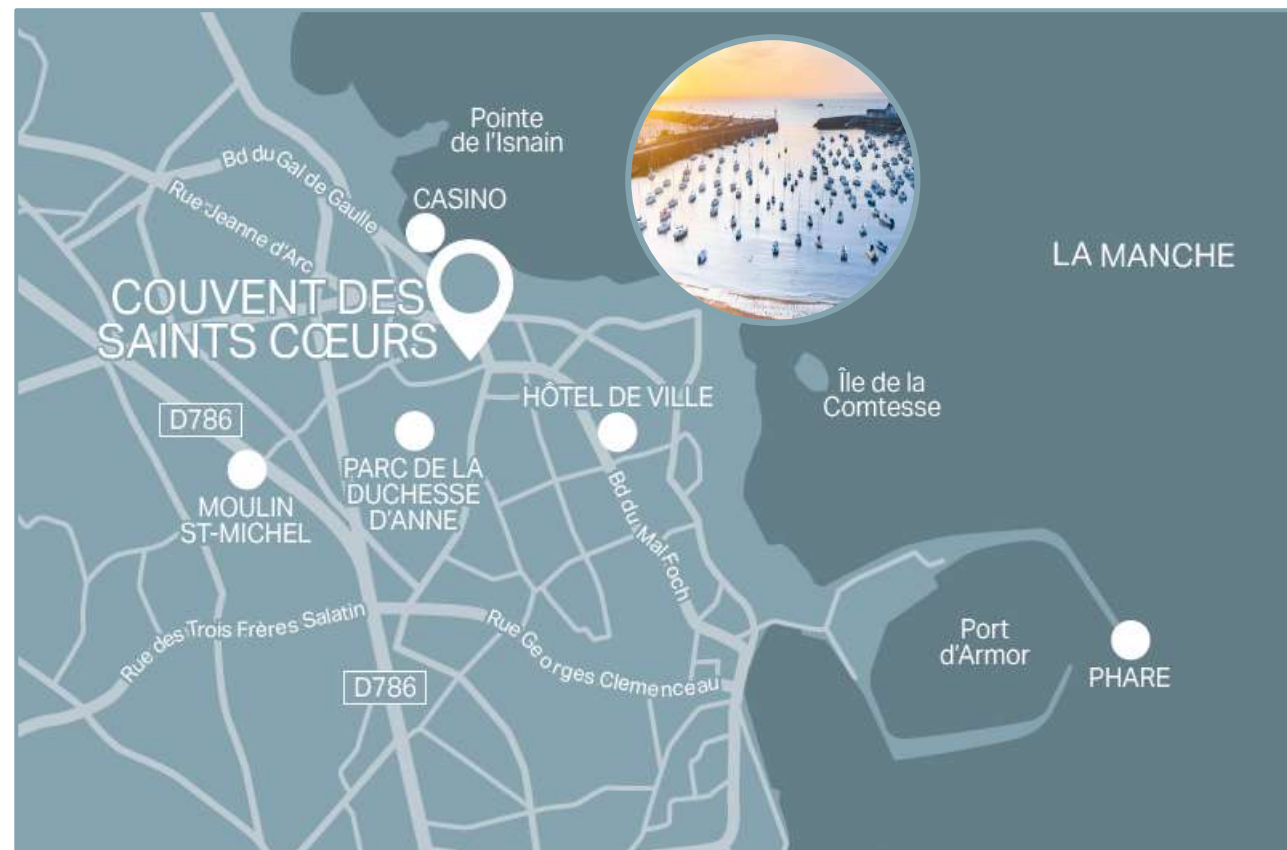
- + 36 % sur 5 ans / +71 % sur 10 ans*

* Source :meilleurs agents

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL À DEUX PAS DE LA PLAGE

Le Couvent des Saints-Cœurs se dresse dans l'un des emplacements les plus recherchés de la station balnéaire, conjuguant la proximité du littoral, des commerces et des lieux de services accessibles immédiatement à pied.

- ✓ À 2 min à pied du centre-ville et des commerces
- ✓ À 5 min à pied du casino et de sa plage
- ✓ À 7 min à pied de la plage de la Comtesse, l'une des plus belles plages de la station
- ✓ À 8 min à pied du port de plaisance (zone portuaire avec bateaux, restaurants et ambiance bretonne typique.)
- ✓ À 10 min à pied du GR34, grand sentier côtier breton qui longe la mer (sentier des Douaniers)
- ✓ À 10 min à pied de la capitainerie et des activités nautiques (sorties en mer, voile, pêche)



UN HÉRITAGE ARCHITECTURAL D'EXCEPTION ÉDIFIÉ AU XIXÈME SIÈCLE

Le Couvent des Saints-Cœurs incarne toute l'élégance du patrimoine de Saint-Quay-Portrieux. Autrefois dédié à l'éducation des jeunes filles, il témoigne d'un riche passé historique.

Dès 1840, Saint-Quay-Portrieux s'impose comme l'une des premières stations balnéaires de France, conférant au couvent un rôle central qui évoluera progressivement en pension de famille.

Successivement couvent, pensionnat puis école, **ce bâtiment emblématique de la ville se réinvente aujourd'hui pour accueillir 27 logements de caractère.**

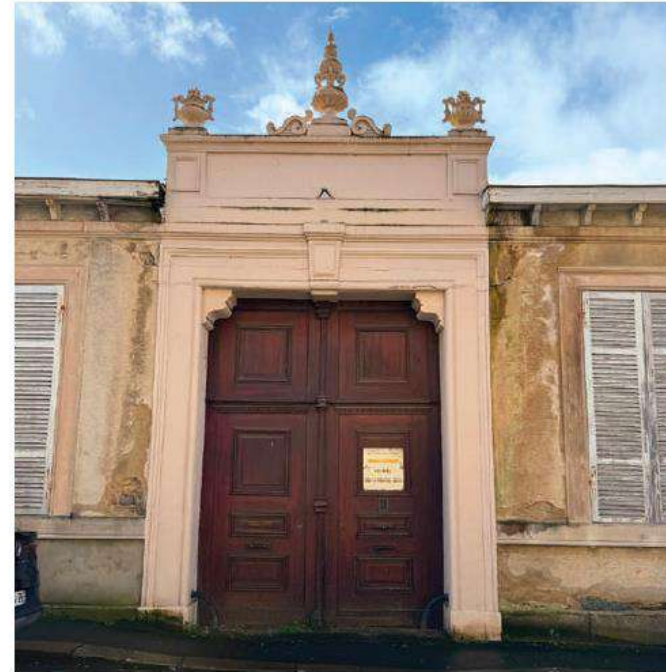
L'édifice séduit par sa **majestueuse porte cochère** située rue Jeanne-d'Arc, **ornée de sculptures florales d'inspiration XVIIIe siècle, ses façades en pierre de taille et granite**, ainsi que par la présence d'une **chapelle attenante au décor Second Empire (hors projet).**



UN HÉRITAGE ARCHITECTURAL D'EXCEPTION ÉDIFIÉ AU XIXÈME SIÈCLE



UN HÉRITAGE ARCHITECTURAL D'EXCEPTION ÉDIFIÉ AU XIXÈME SIÈCLE

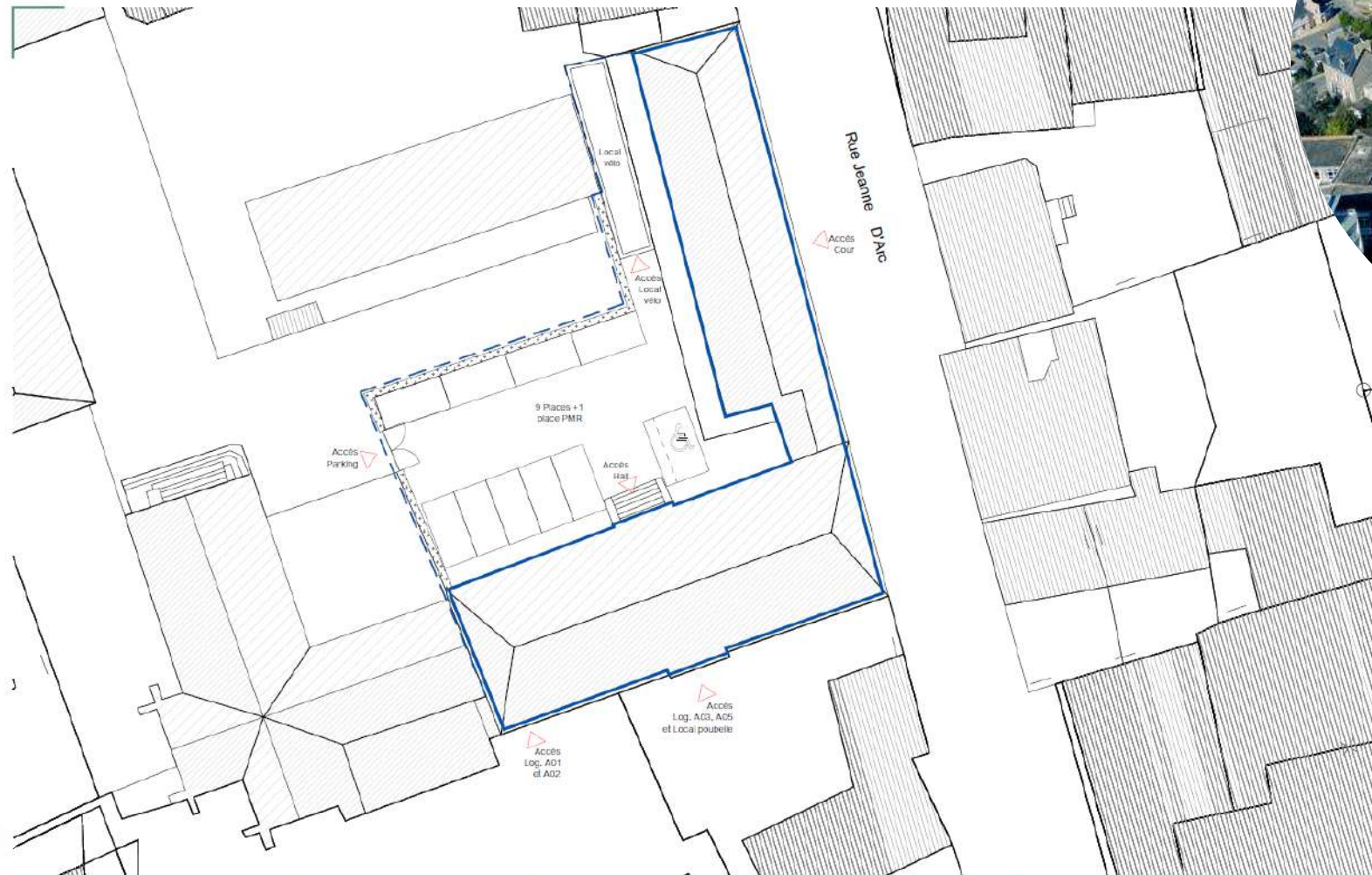


PRESTATIONS QUALITATIVES

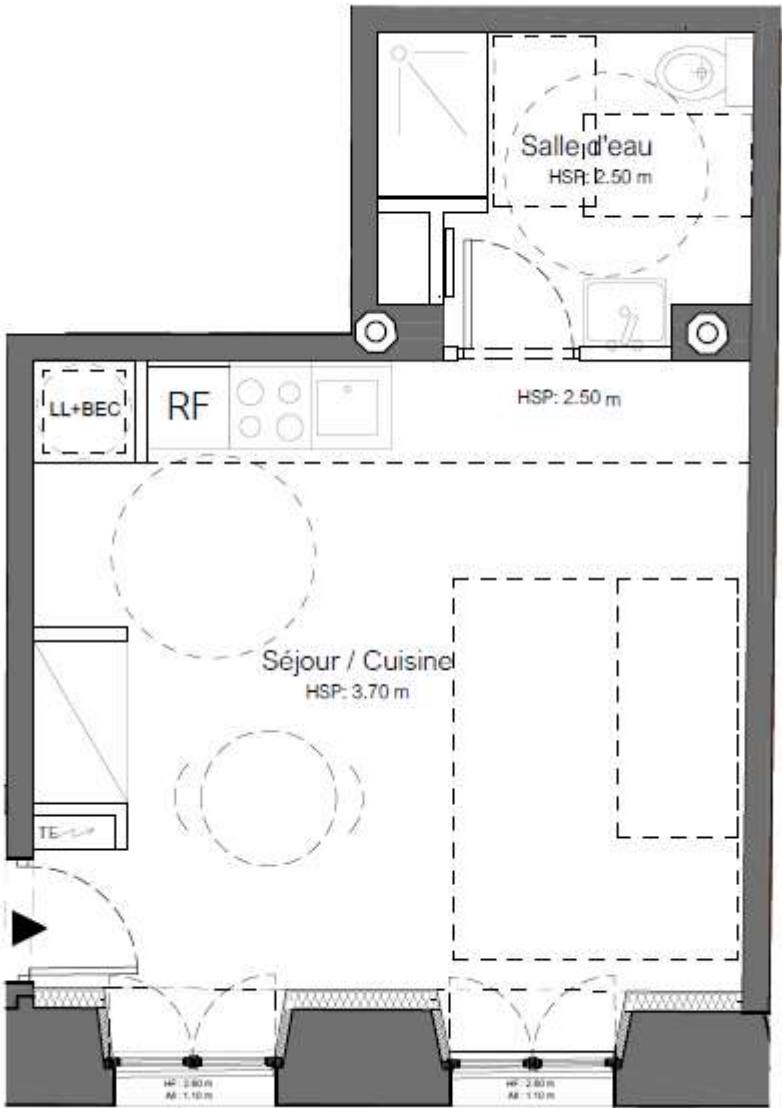
- **Nettoyage et réfection des murs en pierre**, y compris les **éléments architecturaux**
- **Révision de l'ensemble de la couverture en ardoises**
- Menuiseries en bois avec **double vitrage isolant**
- Restaurations des **parquets massifs existants** ou remplacement si nécessaire par **un parquet contrecollé**.
- **Cuisines aménagées** : meubles bas et hauts, plan de travail en granit ou équivalent, crédence coup de torchon, table vitrocéramique, hotte à filtre
- **Salle de bain** : receveur de douche extra-plat, vasque à poser en céramique sur meuble
- Chauffage individuel électrique, Sèche-serviettes
- **Placards aménagés** selon les logements
- Cave pour tous les logements
- **Visiophones**



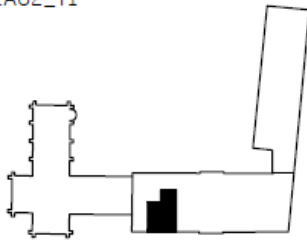
PLAN DE MASSE DU PROJET:



EXEMPLE – T1



Log.A02_T1



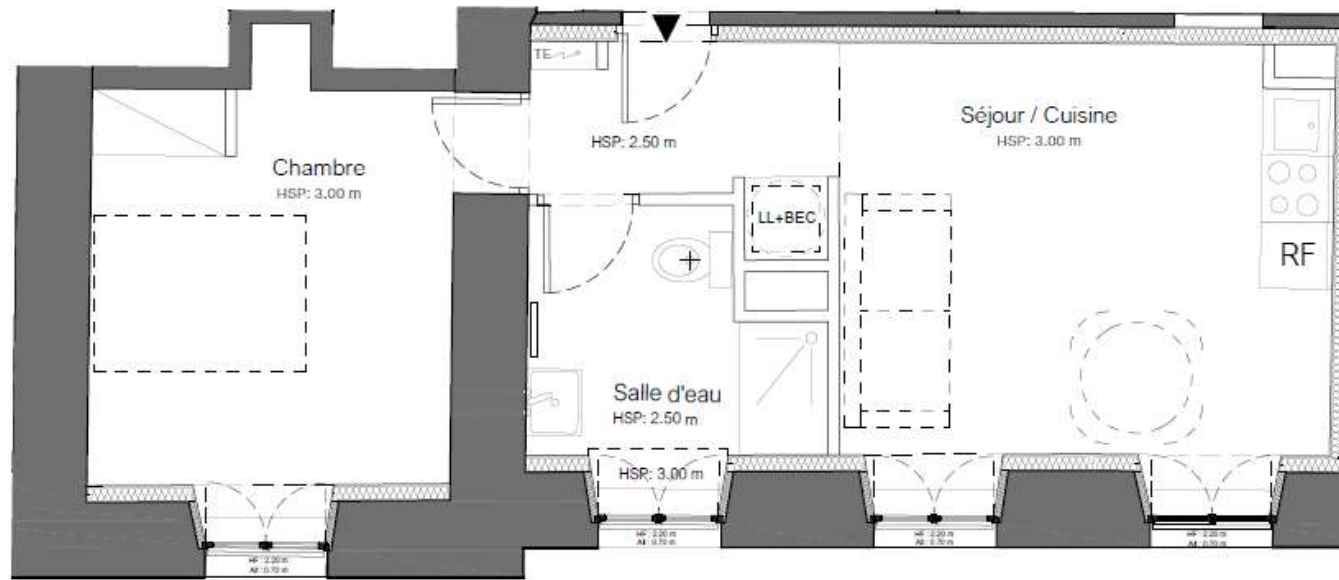
RDC

TABLEAU DES SURFACES

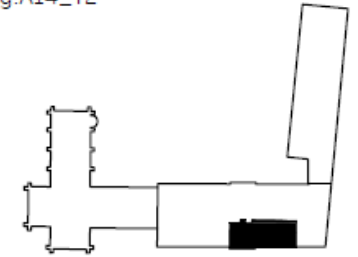
SURFACES HABITABLES PROJETÉES

Pièce	Surface habitable
Séjour / cuisine	24.1 m ²
Salle d'eau	5.7 m ²
TOTAL	29.9 m ²
Surface de hauteur inférieure à 2.80m	0 m ²

EXEMPLE – T2



Log.A14_T2



R+1

TABEAU DES SURFACES

SURFACES HABITABLES PROJETÉES

Pièce	Surface habitable
Séjour / Cuisine	16.2 m ²
Chambre	11.9 m ²
Entrée	4.1 m ²
Salle d'eau	5.2 m ²
TOTAL	37.4 m ²
Surface de hauteur inférieure à 2.00m	
	0 m ²

FICHE D'IDENTITÉ

Montage en **ASL**



- ✓ **DEFICIT FONCIER**
- ✓ **DÉMEMBREMENT PATRIMONIAL®**

- 27 appartements
- Typologies : **T1 | T2 | T3**
- Prix : à partir de **191 000€**
- Quote-part travaux : **85%**
- Actabilité prévisionnelle : **3^{ème} Trim. 2026**
- Livraison prévisionnelle : **1^{er} Sem. 2029**
- Modalités des ADF :
 - **3 ADF (35/35/30) ou 4 ADF (35/25/25/15)**



UN DOUBLE POPTENTIEL LOCATIF

En location annuelle ou saisonnière type AirBnB :

TYPE	BASSE SAISON Octobre -> Mars	MOY SAISON Avril, Mai, Juin, Septembre	HAUTE SAISON Juillet, Août	VACANCES SCOLAIRES Toussaint, Noël, Pâques
Studio / T1	50-75€	80-115€	120-160€	85-120€
T2	70-100€	110-150€	155-215€	120-160€
T3	100-135€	150-195€	220-290€	165-210€

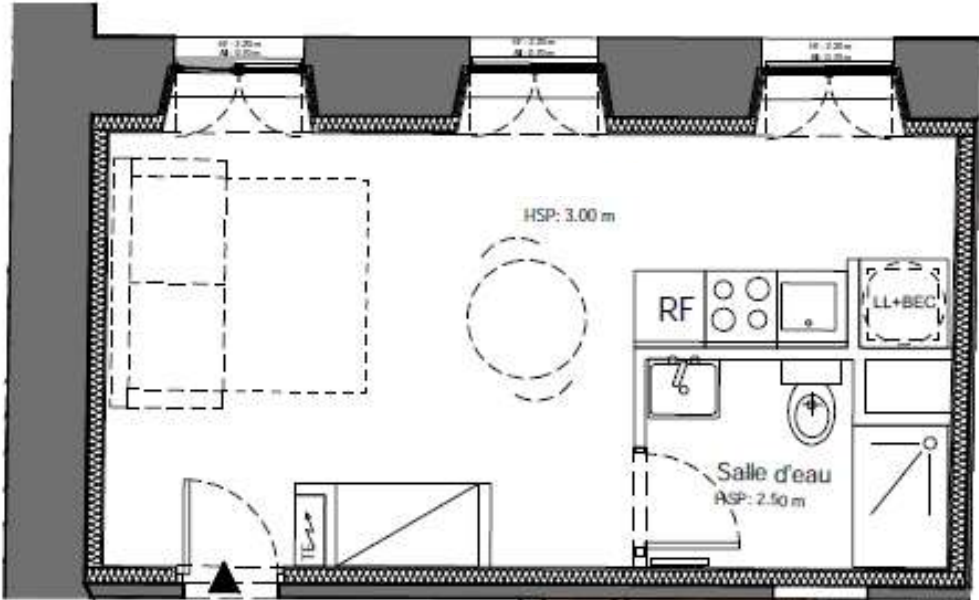
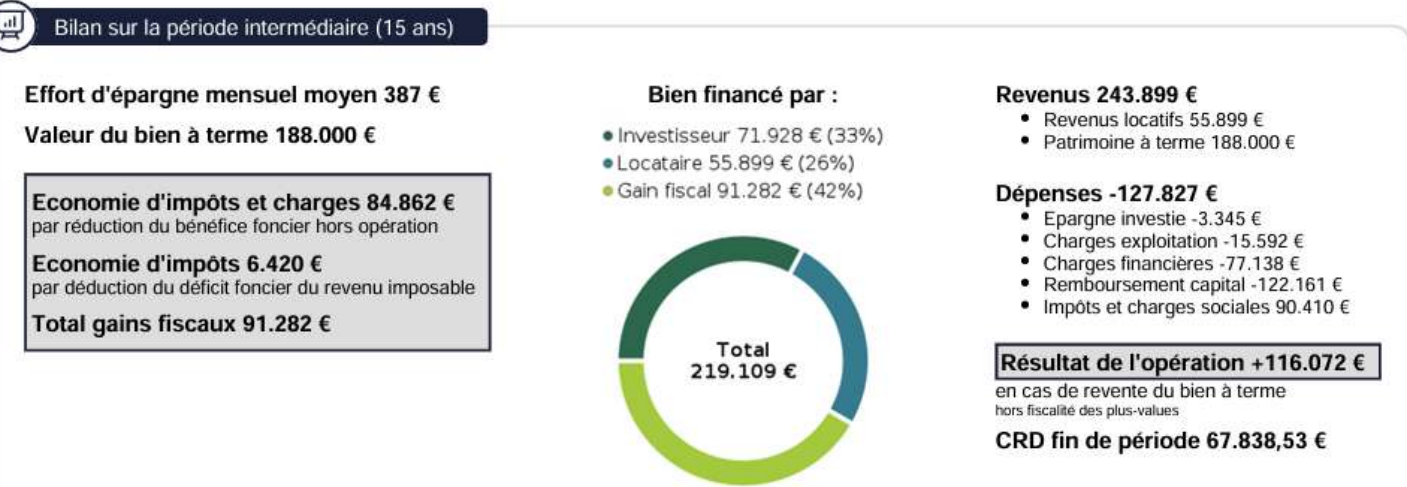
Notes : Tarifs en euros, par nuit. Taxe de séjour (~0,88 €/pers/nuit) et frais de ménage en sus selon plateforme. En juillet-août, location à la semaine généralement imposée. Le T3 est conseillé pour les groupes familiaux (4 à 6 personnes).
Haut de fourchette applicable avec vue mer, standing premium et équipements haut de gamme.

EXEMPLE | DÉFICIT FONCIER

LOT A15 : 188 00 € dont 161 188€ de travaux (1 873€ non déductible) - T1 - 24m² loyers 4 320€/an

- CIBLE CLIENT :** TMI 30% - RF : 15K€

Financement							
Apport personnel 3.345 €							
Financement bancaire 190.000 €							
Montant	Taux	Durée	Type	Frais dossier	Frais garantie	Assurance	Échéance mensuelle
190.000 €	3,40 %	20 ans	Amortissable différé amort. 24 mois	500,00 €	2.700,00 €	0,30% du CRD	1.177,29 € hors assurance



GAIN FISCAL :

- 👉 91 282 €
- ✅ **48 %** de l'investissement

EFFORT D'ÉPARGNE (moyen sur 15 ans):

- 👉 387 €

EXEMPLE | DÉFICIT FONCIER



Résultat de l'opération

Année	Loyers	Charges liées à l'exploitation	Intérêts, assurance et frais prêts	Résultat foncier hors opération	Travaux	Imputation déficits reportés	Résultat foncier final	Déduction du revenu imposable	Gain fiscal	IR et charges sociales de l'opération
2026	0,00 €	0,00 €	-8.472,47 €	15.000,00 €	-79.657,00 €	0,00 €	0,00 €	-10.700,00 €	0,00 €	0,00 €
2027	0,00 €	0,00 €	-7.029,96 €	15.000,00 €	-79.657,00 €	0,00 €	0,00 €	-10.700,00 €	10.290,00 €	10.290,00 €
2028	0,00 €	0,00 €	-6.958,59 €	15.000,00 €	-0,00 €	-8.041,41 €	0,00 €	0,00 €	10.290,00 €	10.290,00 €
2029	1.505,76 €	-404,46 €	-6.680,14 €	15.000,00 €	-0,00 €	-9.421,16 €	0,00 €	0,00 €	7.080,00 €	7.080,00 €
2030	4.585,08 €	-1.277,43 €	-6.379,93 €	15.000,00 €	0,00 €	-11.927,72 €	0,00 €	0,00 €	7.080,00 €	7.080,00 €
2031	4.653,84 €	-1.297,13 €	-6.069,30 €	15.000,00 €	0,00 €	-12.287,41 €	0,00 €	0,00 €	7.080,00 €	7.080,00 €
2032	4.723,68 €	-1.317,14 €	-5.747,96 €	15.000,00 €	0,00 €	-12.658,58 €	0,00 €	0,00 €	7.080,00 €	7.080,00 €
2033	4.794,48 €	-1.337,45 €	-5.415,55 €	15.000,00 €	0,00 €	-13.041,48 €	0,00 €	0,00 €	7.080,00 €	7.080,00 €
2034	4.866,36 €	-1.358,08 €	-5.071,62 €	15.000,00 €	0,00 €	-13.436,66 €	0,00 €	0,00 €	7.080,00 €	7.080,00 €
2035	4.939,32 €	-1.379,03 €	-4.715,82 €	15.000,00 €	0,00 €	-13.844,47 €	0,00 €	0,00 €	7.080,00 €	7.080,00 €
2036	5.013,36 €	-1.400,31 €	-4.347,73 €	15.000,00 €	0,00 €	-14.265,32 €	0,00 €	0,00 €	7.080,00 €	7.080,00 €
2037	5.088,60 €	-1.421,94 €	-3.966,94 €	15.000,00 €	0,00 €	-14.492,22 €	207,50 €	0,00 €	7.080,00 €	7.080,00 €
2038	5.164,92 €	-1.443,88 €	-3.573,00 €	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	15.148,04 €	0,00 €	6.982,06 €	6.982,06 €
2039	5.242,44 €	-1.466,19 €	-3.165,47 €	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	15.610,78 €	0,00 €	0,00 €	-69,87 €
2040	5.321,04 €	-1.488,82 €	-2.743,83 €	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	16.088,39 €	0,00 €	0,00 €	-288,29 €

Taux marginal d'imposition appliqué : 30%

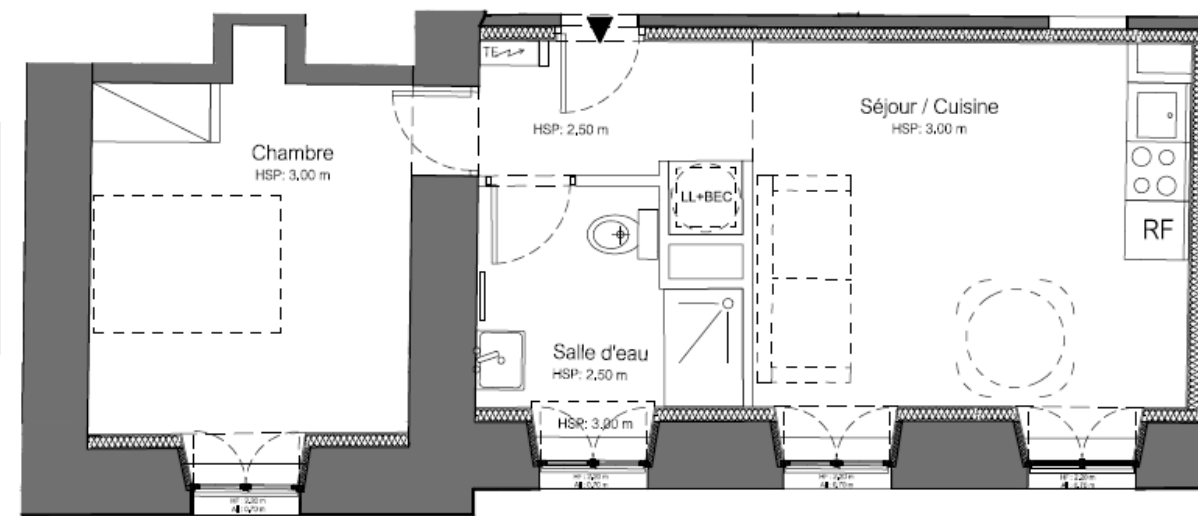
DOUBLE IMPACT :

- ✓ Revenu global
- ✓ Revenus fonciers
- 👉 Déficit reportable 10 ans

EXEMPLE | DÉFICIT FONCIER

LOT A14 : 278 00€ dont 239 973€ de travaux
(2 794€ non déductible) | T2 37,4m² loyers 5 400€/an

▪ **CIBLE CLIENT** : TMI 41% - RF : 30K€



Financement

Apport personnel 14.942 €

Financement bancaire 270.000 €

Montant	Taux	Durée	Type	Frais dossier	Frais garantie	Assurance	Échéance mensuelle
270.000 €	3,40 %	20 ans	Amortissable différé amort. 24 mois	500,00 €	3.400,00 €	0,30% du CRD	1.672,99 € hors assurance



Bilan sur la période intermédiaire (15 ans)

Effort d'épargne mensuel moyen 380 €

Valeur du bien à terme 278.000 €

Economie d'impôts et charges 161.472 €
par réduction du bénéfice foncier hors opération

Economie d'impôts 4.387 €
par déduction du déficit foncier du revenu imposable

Total gains fiscaux 165.859 €

Bien financé par :

- Investisseur 82.257 € (26%)
- Locataire 69.873 € (22%)
- Gain fiscal 165.859 € (52%)



Revenus 347.873 €

- Revenus locatifs 69.873 €
- Patrimoine à terme 278.000 €

Dépenses -152.130 €

- Epargne investie -14.942 €
- Charges exploitation -19.145 €
- Charges financières -109.618 €
- Remboursement capital -173.598 €
- Impôts et charges sociales 165.173 €

Résultat de l'opération +195.743 €

en cas de revente du bien à terme
hors fiscalité des plus-values

CRD fin de période 96.402,39 €

GAIN FISCAL :

👉 165 859 €

✅ 57 % de l'investissement

EFFORT D'ÉPARGNE (moyen sur 15 ans):

👉 380 €

EXEMPLE | DÉFICIT FONCIER

Année	Loyers	Charges liées à l'exploitation	Intérêts, assurance et frais prêts	Résultat foncier hors opération	Travaux	Imputation déficits reportés	Résultat foncier final	Déduction du revenu imposable	Gain fiscal	IR et charges sociales de l'opération
2026	0,00 €	0,00 €	-11.392,50 €	30.000,00 €	-237.178,00 €	0,00 €	0,00 €	-10.700,00 €	0,00 €	0,00 €
2027	0,00 €	0,00 €	-9.990,00 €	30.000,00 €	-0,00 €	-20.010,00 €	0,00 €	0,00 €	20.014,84 €	20.014,84 €
2028	0,00 €	0,00 €	-9.888,56 €	30.000,00 €	-0,00 €	-20.111,44 €	0,00 €	0,00 €	16.791,74 €	16.791,74 €
2029	1.882,20 €	-490,11 €	-9.492,84 €	30.000,00 €	-0,00 €	-21.899,25 €	0,00 €	0,00 €	16.778,37 €	16.778,37 €
2030	5.731,32 €	-1.569,73 €	-9.066,19 €	30.000,00 €	0,00 €	-25.095,40 €	0,00 €	0,00 €	16.764,74 €	16.764,74 €
2031	5.817,24 €	-1.593,81 €	-8.624,80 €	30.000,00 €	0,00 €	-25.598,63 €	0,00 €	0,00 €	16.750,83 €	16.750,83 €
2032	5.904,48 €	-1.618,27 €	-8.168,16 €	30.000,00 €	0,00 €	-26.118,05 €	0,00 €	0,00 €	16.736,65 €	16.736,65 €
2033	5.993,04 €	-1.643,10 €	-7.695,76 €	30.000,00 €	0,00 €	-26.654,18 €	0,00 €	0,00 €	16.722,18 €	16.722,18 €
2034	6.082,92 €	-1.668,32 €	-7.207,05 €	30.000,00 €	0,00 €	-27.207,55 €	0,00 €	0,00 €	16.707,43 €	16.707,43 €
2035	6.174,12 €	-1.693,92 €	-6.701,46 €	30.000,00 €	0,00 €	-15.176,00 €	12.602,74 €	0,00 €	16.692,38 €	16.692,38 €
2036	6.266,76 €	-1.719,93 €	-6.178,37 €	30.000,00 €	0,00 €	0,00 €	28.368,46 €	0,00 €	10.125,21 €	10.125,21 €
2037	6.360,72 €	-1.746,34 €	-5.637,26 €	30.000,00 €	0,00 €	0,00 €	28.977,12 €	0,00 €	949,56 €	949,56 €
2038	6.456,12 €	-1.773,15 €	-5.077,43 €	30.000,00 €	0,00 €	0,00 €	29.605,54 €	0,00 €	595,32 €	595,32 €
2039	6.552,96 €	-1.800,39 €	-4.498,31 €	30.000,00 €	0,00 €	0,00 €	30.254,26 €	0,00 €	229,58 €	229,58 €
2040	6.651,24 €	-1.828,04 €	-3.899,15 €	30.000,00 €	0,00 €	0,00 €	30.924,05 €	0,00 €	0,00 €	-147,98 €

DOUBLE IMPACT :

- ✓ Revenu global
- ✓ Revenus fonciers
- 👉 Déficit reportable

EXEMPLE | DÉFICIT FONCIER



Fiscalité

Année	Situation actuelle				Situation avec l'opération								
	Revenus	Parts fiscales	IR et charges sociales à payer	TMI	Revenus	Gain IR travaux	Gain fiscal sur bénéf. foncier hors opération	Gain fiscal sur déficit foncier opération	Gain IR lié au dispositif	Gain IR Loc' Avantages	IR et charges sociales de l'opération	IR et charges sociales à payer	TMI
2026	193.200 €	2,0	50.660 €	41%	152.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50.660 €	41%
2027	196.464 €	2,0	51.972 €	41%	166.464 €	0 €	15.628 €	4.387 €	0 €	0 €	20.015 €	31.957 €	30%
2028	199.793 €	2,0	52.662 €	41%	169.793 €	0 €	16.792 €	0 €	0 €	0 €	16.792 €	35.871 €	30%
2029	203.189 €	2,0	53.367 €	41%	173.189 €	0 €	16.778 €	0 €	0 €	0 €	16.778 €	36.588 €	30%
2030	206.653 €	2,0	54.085 €	41%	176.653 €	0 €	16.765 €	0 €	0 €	0 €	16.765 €	37.320 €	30%
2031	210.186 €	2,0	54.817 €	41%	180.186 €	0 €	16.751 €	0 €	0 €	0 €	16.751 €	38.066 €	30%
2032	213.790 €	2,0	55.564 €	41%	183.790 €	0 €	16.737 €	0 €	0 €	0 €	16.737 €	38.828 €	30%
2033	217.466 €	2,0	56.326 €	41%	187.466 €	0 €	16.722 €	0 €	0 €	0 €	16.722 €	39.604 €	30%
2034	221.215 €	2,0	57.104 €	41%	191.215 €	0 €	16.707 €	0 €	0 €	0 €	16.707 €	40.396 €	30%
2035	225.039 €	2,0	57.897 €	41%	207.642 €	0 €	16.692 €	0 €	0 €	0 €	16.692 €	41.204 €	30%
2036	228.940 €	2,0	58.705 €	41%	227.308 €	0 €	10.125 €	0 €	0 €	0 €	10.125 €	48.580 €	41%
2037	232.919 €	2,0	59.530 €	41%	231.896 €	0 €	950 €	0 €	0 €	0 €	950 €	58.581 €	41%
2038	236.977 €	2,0	60.372 €	41%	236.583 €	0 €	595 €	0 €	0 €	0 €	595 €	59.776 €	41%
2039	241.117 €	2,0	61.230 €	41%	241.371 €	0 €	230 €	0 €	0 €	0 €	230 €	61.000 €	41%
2040	245.339 €	2,0	62.105 €	41%	246.263 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-148 €	62.253 €	41%

IMPACT SUR LA TMI :



41%



Passage à 30% sur 9 annuités.

ANTICIPER LA TRANSMISSION DÉMEMBREMENT PATRIMONIAL®



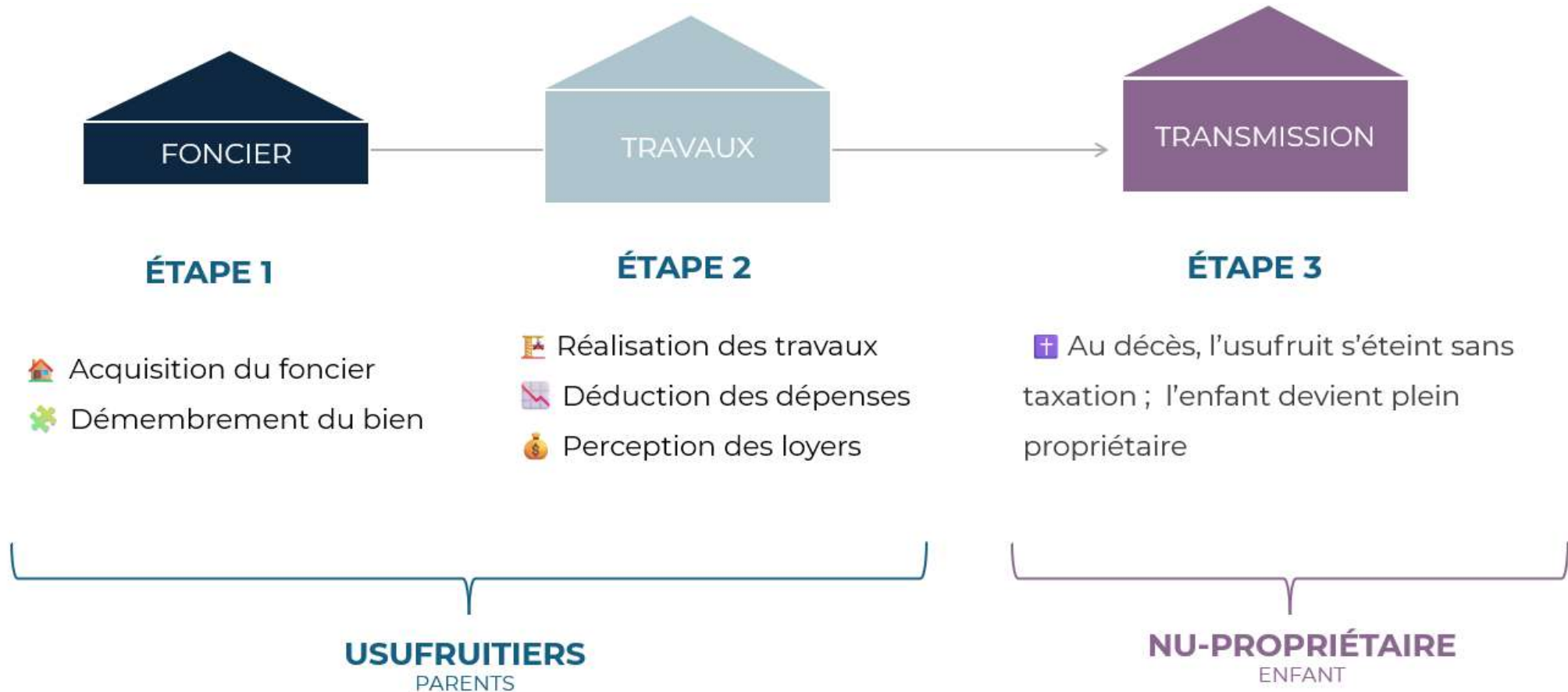
Le Démembrement Patrimonial® permet aux usufruitiers (parents) d'anticiper la transmission, en limitant les droits de donation et de succession, et en préservant concomitamment les avantages fiscaux liés à l'investissement.

LES AVANTAGES

- 👉 **Anticiper la transmission** sans remettre en cause **le régime fiscal (DF/MH)**
- 👉 **Réduction des droits de donation et de succession**
- 👉 Un processus **encadré** par des avocats fiscalistes
- 👉 Une **solution sur-mesure**, adaptée :
 - À la situation des investisseurs (achat démembré, recours à une société civile, etc.)
 - À la fiscalité du bien (DF/MH)
- 👉 Une **transmission sécurisée** :
 - Sans obligation d'ouverture au public
 - Sans obligation de conservation à vie par les héritiers

ANTICIPER LA TRANSMISSION

DÉMEMBREMENT PATRIMONIAL®



ANTICIPER LA TRANSMISSION DÉMEMBREMENT PATRIMONIAL®



✓ AVEC ANTICIPATION DE LA TRANSMISSION

Élément	Valeur
Valeur du foncier	21 742€
Coût des travaux	407 253 €
Âge des parents	55 ans
Valeur de la nue-propriété donnée	10 872 €
Valeur de l'usufruit conservé	10 872 €
Abattement consommé	10 872 €
DROITS DE DONATION À PAYER	0 €

✗ EN L'ABSENCE D'UNE TRANSMISSION ANTICIPÉE

La taxation sera calculée sur la **valeur vénale du bien au moment du décès**.
Un parent laisse à son enfant un bien évalué à 462 000 €.

Abattement fiscal	100 000 €
BASE IMPOSABLE	362 000 €
DROITS DE SUCCESSION À PAYER	≈ 70 595 €