



L'ÉTOILE

Saint-Malo ♦ Intra-Muros



 REALITES

“
IMAGINER DES LIEUX D'HISTOIRE
EN LIEUX DE VIE ”



SAINT-MALO, CAPITALE DE LA MER

Situé à la pointe nord de l'Ille-et-Vilaine et à quelques milles marins des îles anglo-normandes, le vaisseau de pierres, qu'est St Malo Intra-Muros, dresse fièrement ses remparts au-dessus de ses plages et de son port. Les façades et tours émergeant des fortifications, donnent à la ville une silhouette unique.

Les plages, véritables havres de paix, sont de vastes étendues de sable fin, le long d'une côte découpée et parsemée de petites criques. Vous trouverez forcément celle qui vous correspond et que vous ne quittez plus ! Connaissez-vous l'adage ? Un bain de mer par jour éloigne le médecin pour toujours !

Saint-Malo, joyaux de la côte d'Emeraude, ville d'histoire, de légendes, et berceau d'illustres personnages, a su conserver son authenticité. Aujourd'hui, cité balnéaire de 48 000 Malouins et jusqu'à 200 000 résidents l'été, Saint-Malo est une ville dynamique, qui s'anime toute l'année avec ses 200 clubs et associations, ainsi que ses événements culturels et maritimes majeurs tels que la Tall Ships' Race, Etonnants Voyageurs, la Route du Rhum, Quai des Bulles, la Transat Québec - St Malo, Folklores du Monde et la Route du Rock.

L'arrivée du TGV, mettant la ville à 2h17 de Paris, en fait désormais une ville moderne et facilement accessible tout au long de l'année.





UN PATRIMOINE D'EXCEPTION AU CŒUR DE "LA CALIFORNIE"

L'ÉTOILE se dresse fièrement au croisement des rues Vauborel et Toulouse. Un quartier chargé d'histoire, puisqu'il fut gagné sur la mer en 1714, sur les plans de Siméon de Garengéau, nommé directeur des fortifications par Vauban. Il fut ensuite habité par les riches armateurs, qui formèrent une société d'actionnaires pour lotir les 44 emplacements de ce nouveau quartier, baptisé « La Californie » par les malouins.

Avant la guerre, le 27 rue de Toulouse hébergeait un hôtel particulier appartenant à la famille Nouail de la Ville Gilles. Détruit et incendié en 1944 par les bombardements, il sera remplacé en 1955 par une bâtisse à l'architecture typique et protégée : Le lycée de la Providence. Pensée par REALITES avec l'appui de l'architecte des Bâtiments de France, la réhabilitation complète du site, transformera ce patrimoine historique en lieu de vie unique.





LE MOT DE L'ARCHITECTE

À l'intérieur des remparts de la prestigieuse cité corsaire, L'ÉTOILE est un projet d'exception valorisant un patrimoine unique. Le projet offre des appartements de standing au sein de l'établissement rénové « La Providence ».

Lumière et majesté sont les mots guides du projet, liant le confort de la modernité à la force du bâti ancien : ses hauteurs, ses rythmes, ses vues...

Par la construction d'un bâtiment unique, trait d'union subtile entre les bâtiments existants, le cœur d'îlot est un véritable jardin intime réservé à l'usage des résidents, qui met en valeur l'écrin granitique du projet, au cœur de Saint-Malo.

Cabinet Parallèles Architecture
Hervé Rongère & Guillaume Dernoncourt



L'ÉTOILE, UN CADRE DE VIE RAFFINÉ

Hall d'entrée avec prestations haut de gamme, plafond cathédrale et décoration soignée pensée par une architecte d'intérieur

Ascenseurs

Locaux vélos individuels

Parkings couverts et sécurisés par portes motorisées en RDC

Vidéophone



DES APPARTEMENTS MAJESTIEUX AUX PRESTATIONS SOIGNÉES

Les intérieurs offrent de belles hauteurs sous plafond et de nombreuses ouvertures, faisant la part belle à la lumière naturelle.

De magnifiques hauteurs sous-plafond, jusqu'à 4,10 m

Menuiseries, radiateurs, stores, poignées de porte ... le design et la qualité sont présents à tous les niveaux

Volets bois intérieurs et/ou stores occultants (suivant plans)

Parquet contrecollé* dans séjours et chambres

Carrelage* de chez PORCELANOSA dans les cuisines, salles d'eau et salles de bains

Salles de bains et salles d'eau équipées de faïence* élégante toute hauteur, avec meuble suspendu, double vasque et tiroirs coulissants (suivant plans)

WC suspendu

Chauffage électrique pour les logements dans la partie rénovée et chaudière gaz dans la partie neuve

* au choix dans la gamme des prestations REALITES



UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF DENORMANDIE

Le Denormandie permet à l'investisseur locatif de bénéficier d'une **réduction d'impôt sur le revenu** quand il investit dans un lot immobilier qui fait l'objet de travaux avant ou après l'achat le transformant en logement.



Les modalités de la réduction d'impôt sur le revenu sont identiques à celles du dispositif Pinel "Neuf"

pas plus de deux investissements par an



location obligatoire pendant 6, 9 ou 12 ans

assiette maximale de 300.000 € pour un investissement annuel



revenus du locataire et loyers plafonnés

limitation de l'assiette à 5.500 € par m² habitable



pas de possibilité de louer à un membre du foyer fiscal

Réduction d'impôt à partir de l'achèvement des travaux: 2% par an (jusqu'à 9 ans)
puis 1% par an (jusqu'à 12 ans), soit au maximum 21% de réduction

La base de la réduction d'impôt est constituée des trois composantes:

- le prix d'acquisition du bien immobilier
- les frais d'acte d'acquisition
- le montant des travaux de transformation effectivement payés

Les immeubles soumis à ce régime fiscal sont soumis au plafonnement global des niches fiscales (10.000 € par an).

Les travaux éventuels non réalisés dans le cadre de la VIR, qui ne sont pas des travaux liés à la transformation de l'immeuble en logement (par exemple, la rénovation de la toiture) sont quant à eux déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement. Ils peuvent concourir à créer un déficit foncier qui sera imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € et le solde sera imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, indépendamment de la réduction d'impôt Pinel.

RENSEIGNEMENTS & VENTES

Vos agences REALITES :

69 avenue du Général de Gaulle
35400 SAINT-MALO

84 mail François Mitterrand
35000 RENNES

02 23 46 78 94

Siège social :

Immeuble Le Cairn – 103, route de Vannes
CS 10333 – 44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX

(1) L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts prévoit une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement destiné à la location nue, à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources, pendant un délai de 6 à 12 ans (jusqu'à 21% de réduction - calcul sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000 €). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Faire un investissement immobilier présente des risques. Plus d'informations auprès de nos conseillers. REALITES RCS 451 251 623 - Illustration et document non contractuels - Images commerciales à caractère d'ambiance - crédits photos : Hive & Co - Architecte : PARALLELES ARCHITECTURE - Création, réalisation REALITES DCM - 07/2020