

# NOUVEAU SIÈCLE

PAU

RUE  
MALRAUX MARCA

DÉFICIT  
FONCIER





CAPITALE DU BÉARN  
 VILLE JARDIN MOBILITÉS DURABLES  
 VITALITÉ COMMERCIALE  
 ET TOURISTIQUE  
 PLUS DE 75 000 HABITANTS  
 CAPITALE SPORTIVE RUGBY, BASKET,  
 FOOTBALL, HANDBALL

# PAU

CHÂTEAU HENRI IV, FESTIVALS  
 MUSÉE DES BEAUX ARTS

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

LABEL VILLE D'ART &  
 D'HISTOIRE

LOCALISATION PRIVILÉGIÉE ENTRE BORDEAUX, TOULOUSE,  
 L'OcéAN ET LES PYRÉNÉES

VILLE VERTE

RÉSEAU DE TRANSPORT TRÈS DÉVELOPPÉ  
 GARE TGV, AUTOROUTES & AÉROPORT

Manche



FRANCE

Océan Atlantique



Pau



PYRÉNÉES



ESPAGNE

Mer méditerranée

# PAU

## Une ville moderne chargée d'histoire

Perchée le long de l'arête nord des Pyrénées, à 85 km de la frontière espagnole, Pau s'enorgueillit d'un **patrimoine architectural immense**. Ancienne cité royale, la capitale du Béarn bénéficie aussi d'un **héritage historique et culturel** qui séduit, depuis le XIXe siècle, de **nombreux touristes**.

Cette attractivité, ses nombreuses entreprises, et sa situation géographique entre mer et montagne, font de l'agglomération paloise, un **fort bassin d'emploi** et l'un des **pôles économiques majeurs du Sud-Ouest**.

Un grand nombre de parcs, jardins et espaces naturels ponctuent la ville tandis que son **important réseau de transport** la relie rapidement et facilement à plusieurs régions et pays.

Pau est une ville qui a choisi de **se réinventer**, notamment à travers son abondante offre culturelle, pour offrir **un cadre de vie toujours plus agréable** à ses habitants. Une **ville à taille humaine**, qui possède tous les atouts d'une grande ville.



Centre ville de Pau

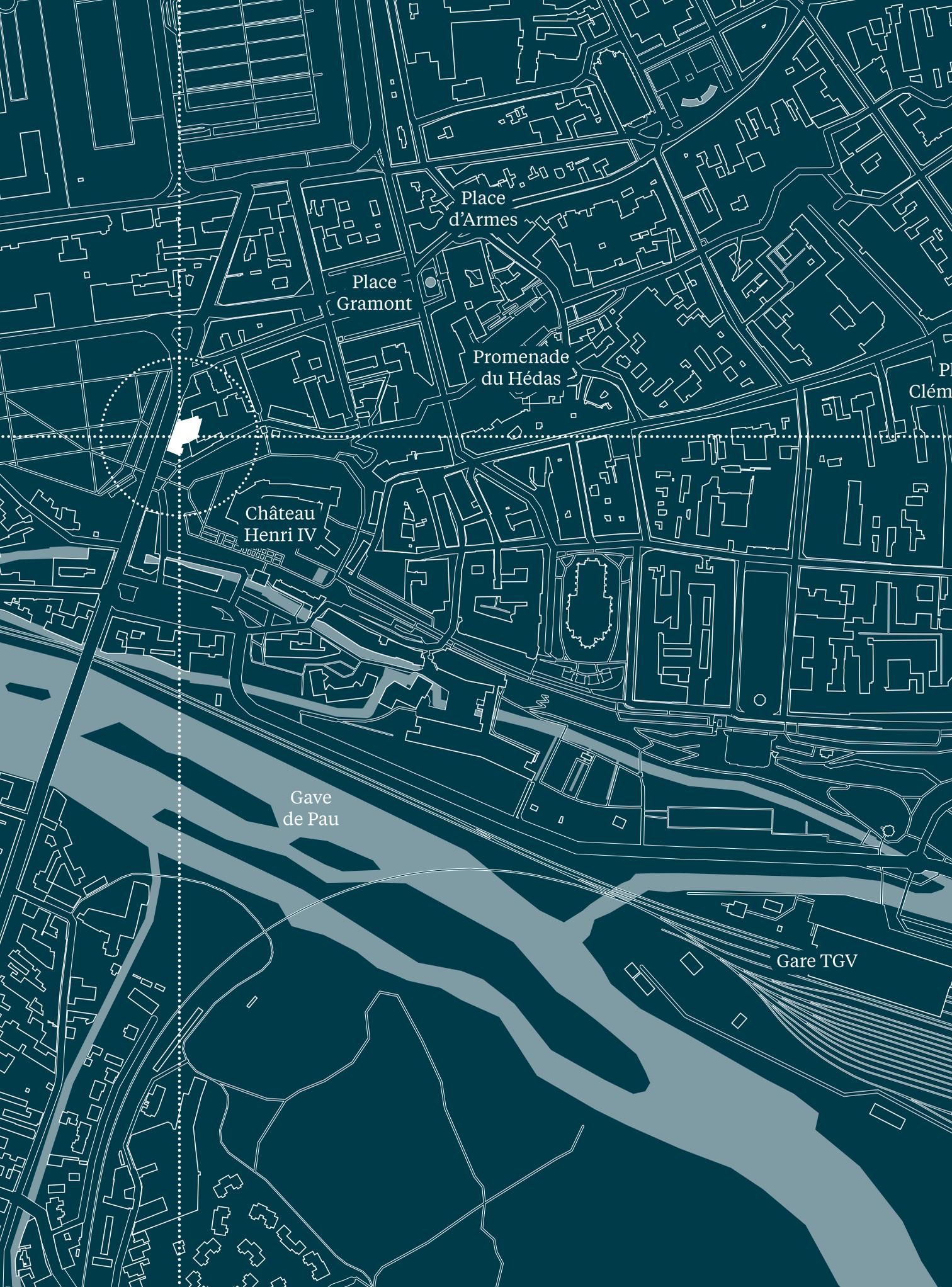


Centre ville de Pau



Voitures funiculaires de Pau





Place  
d'Armes

Place  
Gramont

Promenade  
du Hédas

Château  
Henri IV

Gave  
de Pau

Gare TGV

# UN CENTRE-VILLE EN PLEIN RENOUVEAU

## Rue Marca

Situé dans l'un des plus grands parcs de Pau, à quelques mètres du Château où naquit Henri IV, le projet offre l'opportunité rare d'**habiter à la fois au cœur de la ville, et au milieu de la nature.**

Une localisation qui permet de bénéficier de la grande vitalité commerciale et touristique du centre-ville, d'écoles ou lycées réputés, d'un **environnement privilégié**, et d'offres culturelles multiples.

**Capitale culturelle des Pyrénées**, la ville de Pau jouit aussi d'une grande attractivité économique, qui en fait une **destination privilégiée par les entreprises** de nombreux secteurs.

Les deux bâtiments de la rue Marca font partie intégrante du PSMV, le **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**. Leur réhabilitation s'inscrit dans une démarche de **revitalisation du cœur de ville**, pour répondre aux enjeux du territoire, et offrir des surfaces de logement différentes, destinés à des publics très variés.

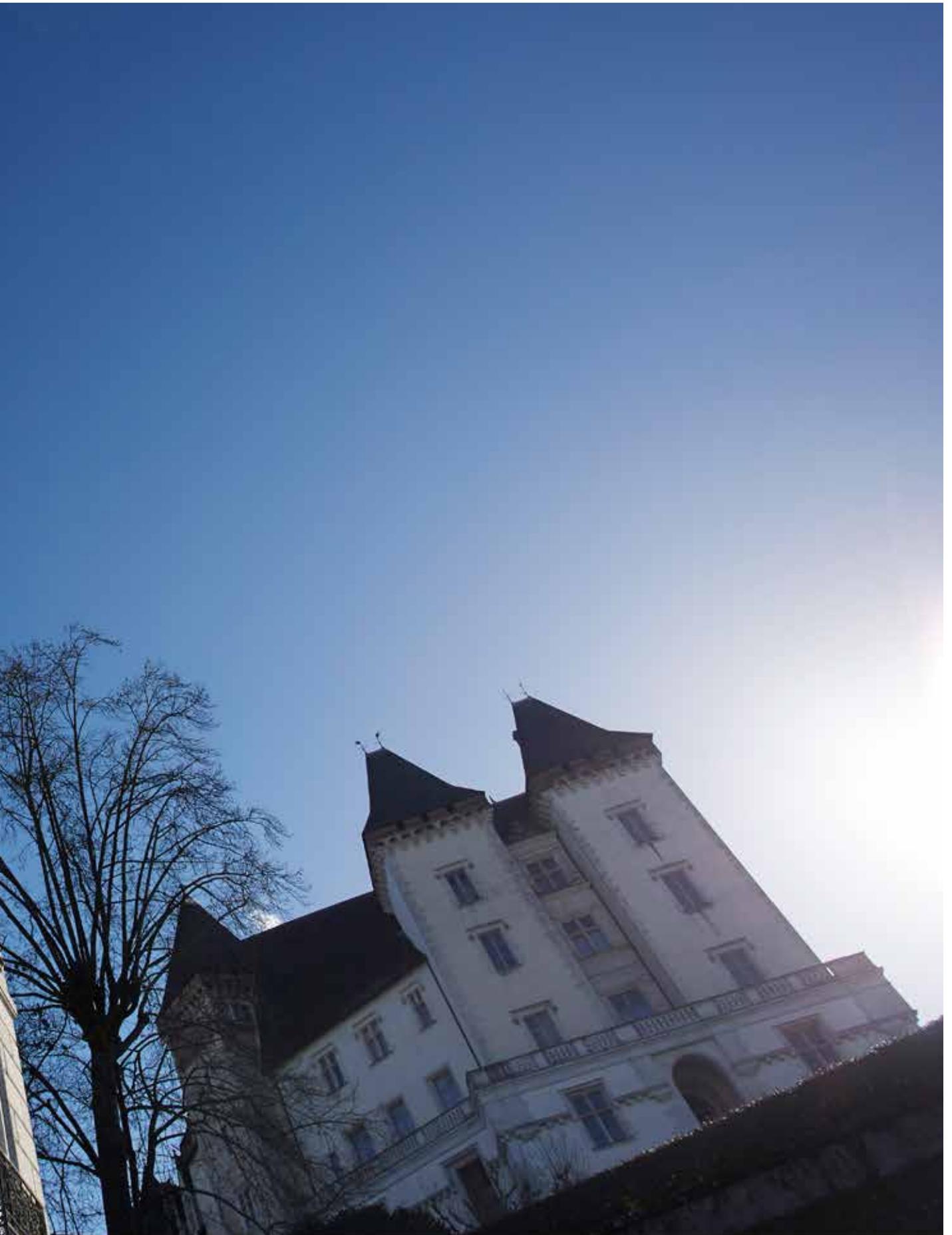
À 1 000 M DE LA GARE TGV  
À 250 M DU CHÂTEAU DE HENRI IV  
À 200 M DE LA PLACE GRAMONT  
À 800 M DE LA PLACE CLEMENCEAU  
PROXIMITÉ AVEC LE GAVE DE PAU

# 10-12 RUE MARCA











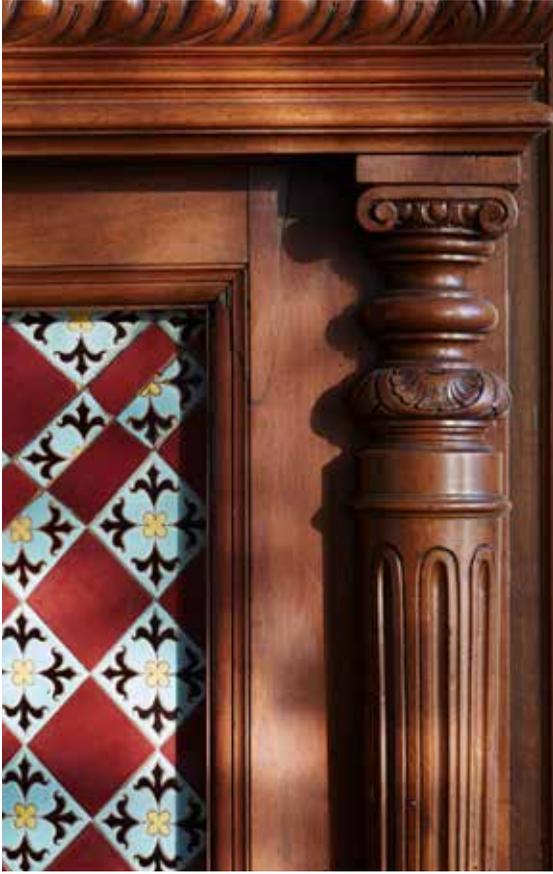
# UN BÂTI À L'ARCHITECTURE REMARQUABLE

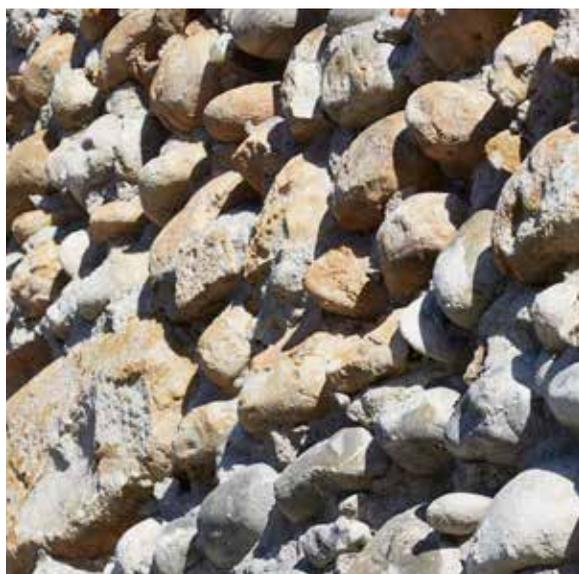
À l'orée de la promenade du Hédas, entre montagne et plaine, le programme offre un **panorama exceptionnel sur les Pyrénées**. Les deux bâtiments du XIXe siècle, en angle de rue, constituent un ensemble d'un grand intérêt architectural.

Les sublimes détails de modénature ou les galeries extérieures, sont des **marqueurs forts de l'architecture paloise**. Encadrements en pierre de taille, corniche moulurée en bois, garde-corps en ferronnerie ou en fonte, bandeaux moulurés filants en appuis de fenêtres, témoignent de **l'authenticité des bâtiments**. Un patrimoine que la mise en cohérence des façades permet de conserver. L'escalier, inséré dans une cage en demi rond, d'**une réalisation particulièrement remarquable**, sera lui aussi préservé.

En limitant l'étalement urbain et diminuant ainsi les émissions de carbone, cette réhabilitation valorise un patrimoine précieux, tout en répondant aux **évolutions de la société** et à ses nouvelles attentes.

VUES EXCEPTIONNELLES  
PANORAMA SPECTACULAIRE  
INTÉRÊT ARCHITECTURAL





PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR  
VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI  
MARQUEURS FORTS DE L'ARCHITECTURE PALOISE





L'OPÉRATION SE COMPOSE DE 22  
LOGEMENTS, ALLANT DU T1 AU T4 AVEC  
DES SURFACES DE **26M<sup>2</sup>** À **90M<sup>2</sup>**.



# DE BELLES PRESTATIONS POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

Les appartements, du T1 au T4, ont été conçus pour **optimiser chaque mètre carré**. Les matériaux, comme l'ensemble des prestations, ont été sélectionnés dans le but d'offrir un **meilleur confort durable**. Une étiquette D minimum au Diagnostic de Performance Énergétique assure un bien-être toute l'année.

Les logements bénéficient d'orientations variées et de vues panoramiques uniques. Baignés de lumière naturelle, grâce à de larges fenêtres et d'**imposantes hauteurs sous plafond**, ils dégagent une **atmosphère résolument contemporaine**.

Comme dans tous les logements commercialisés par Nouveau Siècle, les cuisines sont aménagées. **Confortables** et répondant aux attentes actuelles, les pièces d'eau sont équipées d'un bac à douche extra-plat et d'un sèche serviettes.





Parquet de chêne contrecollé français, labellisé PEFC, émission de COV A+, carrelages grands formats fabriqués en Europe, les revêtements de sols sont composés de **matériaux nobles**, élégants et de haute qualité. Ils ont été sélectionnés pour offrir une harmonie parfaite et un **bien-être au quotidien**.

CUISINES ÉQUIPÉES  
DESIGN & MODERNITÉ  
ENTRE PARC ET CHÂTEAU



# AU COEUR DU PARC DU CHÂTEAU DE PAU

Ce **site exceptionnel**, au cœur du parc du château de Pau, permet d'offrir un cadre de vie naturellement remarquable.

**Tous les logements bénéficient de vues** sur ce véritable écrin de nature au cœur de la ville. Le long de la façade arrière, les coursives ont été restaurées pour faire entrer **toujours plus de nature** et de lumière au cœur des appartements.

UN ÉCRIN DE VERDURE SERTI DE NATURE  
LUMIÈRE AU COEUR DES APPARTEMENTS



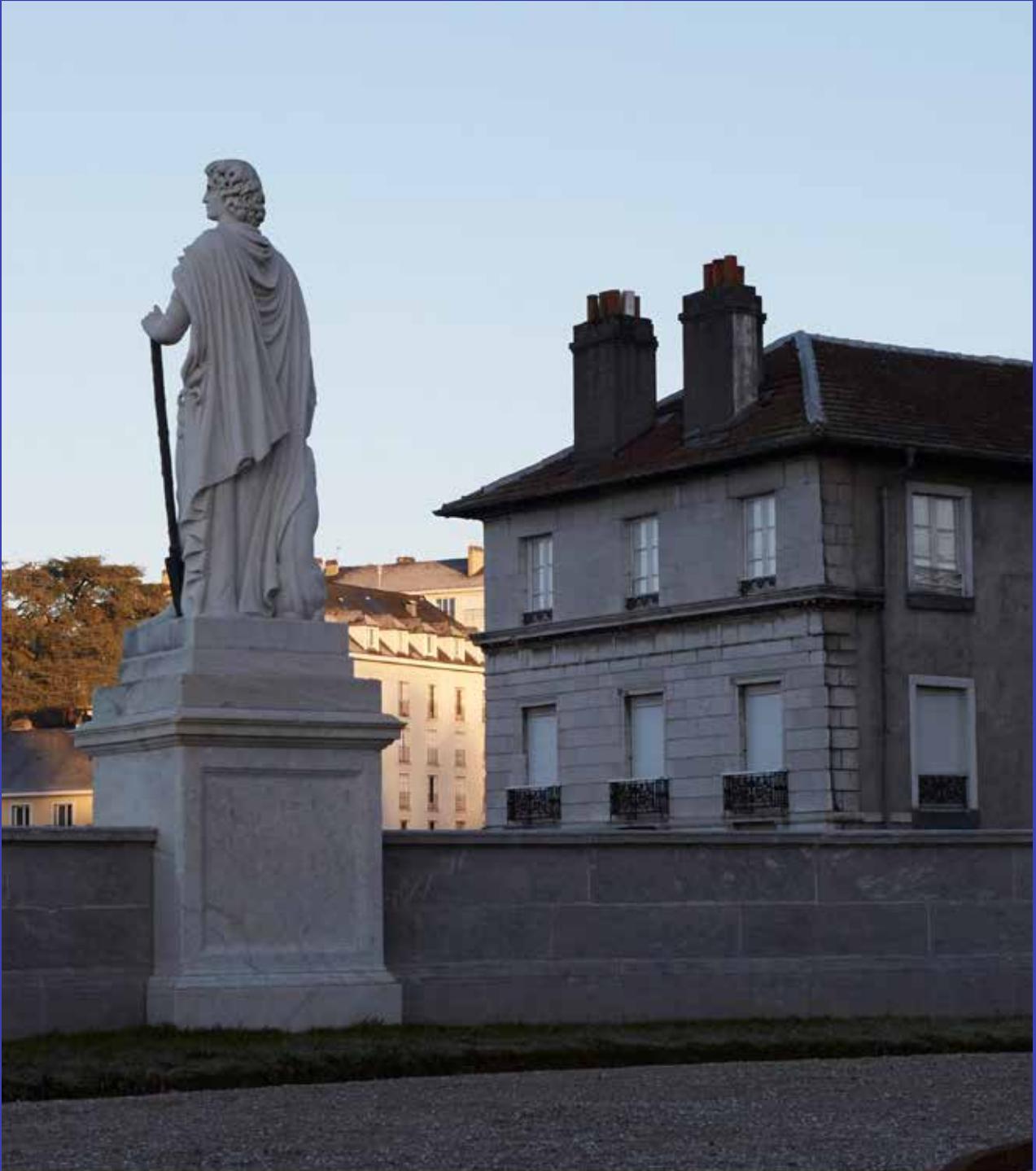
**MALRAUX**

# PARTICIPER À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

**Donner du sens en protégeant et valorisant des bâtiments historiques.**

La loi Malraux a été imaginée dans le **but de réhabiliter, préserver et revaloriser le patrimoine français** qui fait la beauté et l'originalité de nos cœurs de ville. Créée en 1962, cette loi est à l'origine de la **mise en valeur de nombreux centres-villes** tels que ceux de Bordeaux, d'Uzès ou encore le quartier du Marais à Paris. Le futur propriétaire, qui engage des travaux de rénovation sur un bien ancien au sein d'un site patrimonial remarquable, peut bénéficier d'une économie d'impôt conséquente et déplafonnée. Il devient alors contributeur de la réhabilitation du patrimoine protégé en cœur de ville. L'objectif de cette loi est donc d'entretenir le patrimoine mais également de répondre à une **demande locative de grand standing** en cœur de ville en participant à la redynamisation des centres-villes et en accompagnant la transformation des usages.

L'investisseur bénéficie d'un **avantage fiscal de 30%** du montant des travaux engagé pour la réhabilitation du patrimoine (ou 22% des travaux lorsque la ville n'a pas instauré de plan de sauvegarde et de mise en valeur). La réhabilitation d'édifices anciens protégés à contrario de la promotion classique neuve, nécessite l'intervention de corps de métier rares et de savoir-faire uniques (tailleurs de pierres, charpentiers traditionnels, menuisiers, ferronniers etc.) ainsi que la mise en œuvre de matériaux naturels nobles (pierre de taille, ardoise, charpente en chêne etc.). Nouveau Siècle propose une vision inédite de la réhabilitation des sites patrimoniaux remarquables. Admiratives et respectueuses du patrimoine bâti, ses équipes souhaitent dresser un pont entre des **histoires exceptionnelles, des aspirations d'aujourd'hui et les usages de demain**. Main dans la main avec les villes et avec le concours des conservateurs des monuments historiques ainsi que les architectes des bâtiments de France, Nouveau Siècle s'engage à préserver et valoriser ce patrimoine pour ranimer ces lieux de vie, au cœur des villes.



**DÉFICIT  
FONCIER**

# DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier est un dispositif permettant à tout investisseur d'acquérir un bien immobilier locatif ancien et de déduire de ses revenus fonciers le montant des travaux pour la rénovation du logement engagés ainsi que les intérêts d'emprunt.

Cette déduction est illimitée sur les revenus fonciers mais plafonnée à 10 700 € sur les revenus globaux.

Par ailleurs, le déficit est reportable pendant 10 ans sur les revenus fonciers.

Comme pour le dispositif Monument Historique, l'investisseur s'engage à mettre le bien en location non meublée pour une période de 3 ans suivant la fin des travaux de réhabilitation.

L'investisseur choisissant la déclaration des travaux en Déficit Foncier n'est pas contraint de conserver le bien 15 ans.



# NOUVEAU SIÈCLE



# NOUVEAU SIÈCLE

Filiale de Bouygues Immobilier, Nouveau Siècle propose **une vision inédite de la réhabilitation des sites patrimoniaux et des monuments historiques**. Admiratives et respectueuses du patrimoine bâti, ses équipes souhaitent dresser un pont entre des histoires exceptionnelles, des aspirations d'aujourd'hui et les usages de demain.

**Aux côtés des collectivités locales, des architectes du patrimoine et des Bâtiments de France**, Nouveau Siècle s'engage dans la réhabilitation du patrimoine historique pour donner un second souffle et de nouveaux usages à ces réalisations emblématiques, au fort potentiel architectural.

L'ambition première de Nouveau Siècle est de **protéger** et de **valoriser des bâtiments historiques à fort potentiel architectural**.

Les anciens possédaient un savoir-faire en matière de construction qu'il faut préserver. Pour répondre à cette ambition, les artisans partenaires de Nouveau Siècle ont su transformer leurs techniques ancestrales en s'inspirant des nouvelles technologies. Aujourd'hui, ces **prouesses techniques** permettent aux équipes de Nouveau Siècle de réhabiliter des bâtis d'époque, tout en les adaptant aux usages contemporains.



*«Nouveau Siècle est un créateur d’histoires, s’appuyant sur le passé pour vous inviter à vivre celle de demain. L’ambition de Nouveau Siècle est de rénover, avec le plus grand respect, l’architecture d’hier en lien avec les besoins et attentes de notre temps.»*

Yannick Bigeard, Directeur Général de Nouveau Siècle.

Réhabiliter un site historique génère une empreinte carbone de **30 à 70% inférieure** à celle issue de la démolition/reconstruction d’un immeuble neuf de taille équivalente. S’engager dans la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien contribue ainsi à **endiguer le phénomène d’étalement urbain et d’artificialisation des sols**.

Aujourd’hui, le phénomène de désertification des centres-villes touche de nombreuses communes et quartiers historiques. En s’engageant à préserver et valoriser le patrimoine pour ranimer ces lieux de vie, Nouveau Siècle contribue à la redynamisation des centres-villes. Cela passe aussi par la création d’espaces extérieurs au cœur des villes. En collaboration avec des écologues et des paysagistes, Nouveau Siècle s’engage à protéger la biodiversité locale et à concevoir des logements et bâtiments adaptés aux besoins et attentes des futurs habitants.

# NOS RÉFÉRENCES



Place Vendôme,  
Paris



Le Carré Philippon,  
Rouen



L'Hôtel-Dieu,  
Clermont-Ferrand



Avenue Pierre 1er de Serbie,  
Paris



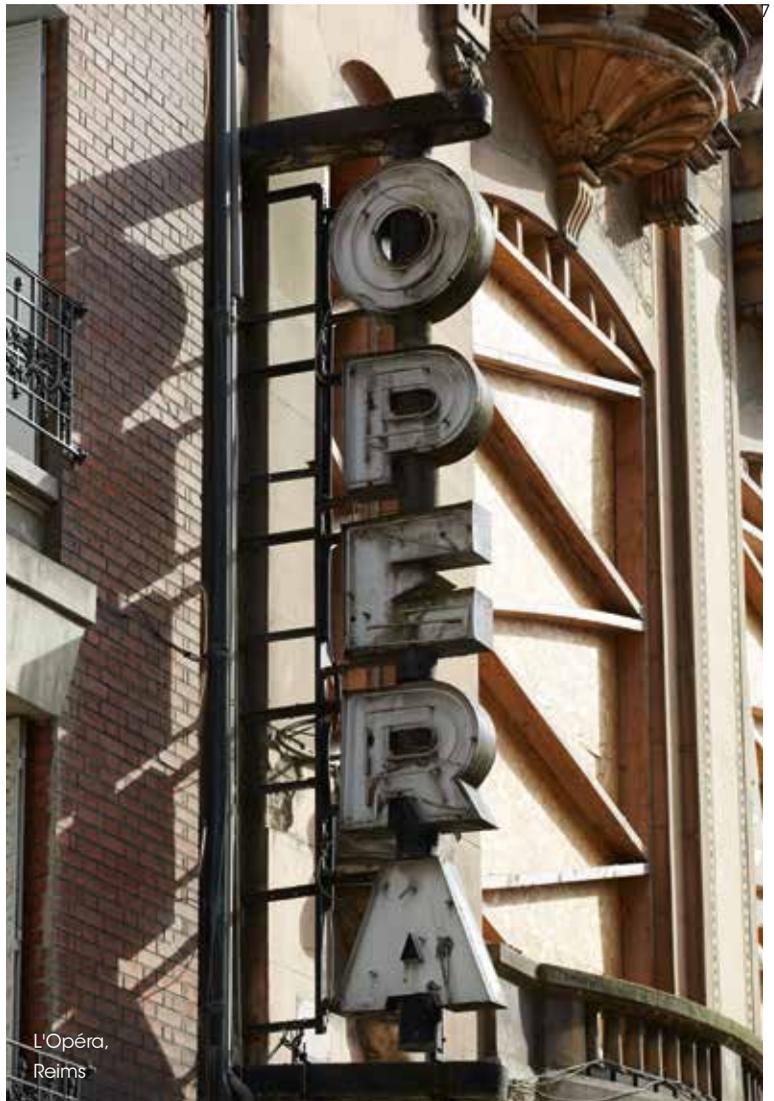
Le Passage de Verre,  
Paris



Avenue Maignon,  
Paris



Rue de Sèvres,  
Paris



L'Opéra,  
Reims



L'Opéra,  
Reims



L'Hôtel des Postes,  
Strasbourg

DÉVELOPPEMENT ET  
MONTAGE DE L'OPÉRATION

|

ÉLABORATION D'UN PROJET  
D'INVESTISSEMENT AVEC VOTRE CONSEILLER

|

TRAVAUX  
DE RÉHABILITATION

|

LIVRAISON

|

GESTION  
LOCATIVE

|

SYNDIC  
DE COPROPRIÉTÉ

|

AIDE À LA DÉCLARATION  
FISCALE

UNE SOLUTION  
CLÉ EN MAIN

**NOUVEAU  
SIÈCLE**  
Gestion

Nouveau Siècle Gestion **accompagne** les futurs propriétaires tout au long de la vie de leur bien et propose une **offre servicielle complète** pour assurer la rentabilité de leur actif et leur faire gagner du temps.

À travers son offre de gestion locative, Nouveau Siècle Gestion permet de **sécuriser les revenus et de lutter contre les aléas locatifs, et ce dès la réception du bien.**

Nouveau Siècle Gestion prend en charge le suivi et la gestion quotidienne de l'immeuble afin d'en assurer sa conservation et son bon entretien.



**Bouygues  
Immobilier**   
LA VIE COMMENCE ICI

# GROUPE BOUYGUES

Fondé en 1952 par Francis Bouygues, Bouygues est un groupe de services diversifié, présent dans plus de **80 pays** et riche de **196 000 collaborateurs** au service du progrès humain dans la vie quotidienne. Porteuses de croissance, ses activités répondent à des besoins essentiels et en constante évolution : activités de construction (Bouygues Construction, Bouygues Immobilier et Colas), énergies et services (Equans), médias (TF1) et télécoms (Bouygues Telecom).

Bouygues Immobilier, filiale du Groupe, **développeur-ensemblier urbain** et acteur de référence sur le marché français, nous sommes présents, depuis près de 70 ans, sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, de l'aménagement à l'exploitation en passant par la promotion. Notre métier est de concevoir des lieux de vie qui prennent en compte tous les usagers à toutes les échelles, d'écouter nos clients et les collectivités pour imaginer avec eux des espaces utiles, humains et durables. Nous proposons des lieux où vivre, travailler et se retrouver. Engagés à limiter notre impact négatif sur l'environnement et à maximiser notre impact positif, notre objectif est de réduire nos émissions de gaz à effet de serre de 28% d'ici 2030 et concevoir 25% de nos projets en biodiversité positive d'ici à 2025.

**La rénovation a toujours été un savoir-faire du Groupe.** De nombreuses opérations de réhabilitation, traitées par Bouygues Immobilier, font parties intégrante du patrimoine français : l'Hôtel des Postes à Strasbourg, l'Opéra de Reims, La Place Vendôme...

Dans la continuité des engagements de l'Entreprise, **Nouveau Siècle concilie architecture d'hier avec les impératifs environnementaux d'aujourd'hui en rénovant des bâtiments historiques et site patrimoniaux remarquables et à fort potentiel architectural.** Nouveau Siècle s'engage ainsi à protéger ces bâtiments et quartiers, en leur permettant de retrouver un second souffle, avec de nouveaux usages, ancrés dans les besoins de notre temps et ainsi redonner vie aux centres-villes et bâtiments anciens.

## MÉDIATION

Conformément à l'article L 616-1 du code de la consommation, le consommateur est informé par le professionnel qu'il a la possibilité, en cas de contestation, de recourir à la procédure de médiation de la consommation en saisissant le médiateur MEDIMMOCONSO par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant - 78400 Chatou ou depuis son site internet <https://medimmoconso.fr/> .

## MENTIONS LÉGALES – DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier est la différence négative entre les revenus fonciers d'une part et les charges déductibles fiscalement d'un investissement immobilier, d'autre part.

En vertu de l'article 156.I.3° du Code général des impôts, les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation peuvent imputer les déficits occasionnés par ces dépenses sur leurs revenus globaux, dans certaines limites et sous certaines conditions.

Le propriétaire doit louer nu et de manière permanente (la location meublée est exclue) le bien objet de travaux, jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de l'imputation des déficits fonciers.

Le régime d'imputation du déficit foncier sur le revenu global concerne les revenus fonciers provenant de tous les immeubles, urbains ou ruraux, qu'ils soient possédés directement par une personne physique ou par une société fiscalement transparente : société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI).

Sont admis en déduction des revenus fonciers, pour la détermination du revenu foncier imposable :

- Les dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ;
- les primes d'assurance ;
- les provisions pour dépenses, comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété ;
- les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ainsi que des dépenses pour lesquelles le propriétaire bénéficie du crédit d'impôt sur le revenu prévu à l'article 200 quater (réduction d'impôt pour travaux lié à la consommation énergétique des bâtiments) ou de celui prévu à l'article 200 quater A ;
- les impôts, autres que celles incombant normalement à l'occupant, perçus au profit des collectivités territoriales, il s'agit principalement de la taxe foncière ;
- les intérêts d'emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés ;
- les frais de gestion, majorés, lorsque ces dépenses sont effectivement supportées par le propriétaire, des frais de rémunération des gardes et concierges, des frais de procédure et des frais de rémunération, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles.

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers, l'année de leur paiement, et s'ils excèdent ces derniers, sont reportables à hauteur de 10 700 € sur le revenu global. L'excédent éventuel est reportable 10 ans sur les revenus fonciers à venir.

La limite d'imputation est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés possédés par un même contribuable et les membres de son foyer fiscal.

L'imputation du déficit foncier sur les revenus fonciers, puis sur les revenus globaux dans la limite de 10 700 €, n'est comptabilisée ni comme une réduction d'impôt, ni comme un crédit d'impôt. Elle n'est également pas soumise au plafonnement des niches fiscales.

Les informations fiscales présentes sur cette page sont génériques et concernent les investisseurs qui ont leur résidence fiscale en France.

Elles n'ont pas un caractère exhaustif et ne traitent pas tous les cas particuliers. Ces informations n'ont pas la valeur d'un conseil personnalisé.

La fiscalité peut évoluer dans le temps et si les avantages fiscaux accordés lors d'un investissement ont un caractère définitif, le régime fiscal applicable au dénouement de l'investissement peut toujours évoluer, favorablement ou défavorablement à l'investisseur.

## MENTIONS LÉGALES – MALRAUX

Le dispositif MALRAUX est codifié à l'article 199 ter viciés du Code Général des Impôts. Il est réservé aux résidents fiscaux français.

Le contribuable doit réaliser des dépenses pour des travaux dans un immeuble, ouvrant droit à réduction d'impôt à hauteur de :

- 30% du montant de ces travaux pour les immeubles situés :
  - o dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ;
  - o les quartiers anciens dégradés ;
  - o les quartiers conventionnés nouveau programme national de renouvellement urbain.
- 22 % du montant de ces travaux pour :
  - o les SPR avec plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ;
  - o les SPR avec programme de restauration déclaré d'utilité publique.

Pour bénéficier de ce dispositif, le contribuable doit s'engager à donner le logement en location nue à usage d'habitation principale du locataire, pendant une durée minimale de 9 ans.

La réduction d'impôt est retenue dans la limite de 400 000 € de travaux sur une période de 4 ans. La fraction de réduction d'impôt non imputée l'année de la réalisation des travaux pourra être imputée sur l'impôt sur le revenu des 3 années suivantes.

Cette réduction d'impôt n'entre pas dans le champ d'application du plafonnement global des niches fiscales.

Les informations fiscales présentes sur cette page sont génériques et concernent les investisseurs qui ont leur résidence fiscale en France.

Elles n'ont pas un caractère exhaustif et ne traitent pas tous les cas particuliers. Ces informations n'ont pas la valeur d'un conseil personnalisé.

La fiscalité peut évoluer dans le temps et si les avantages fiscaux accordés lors d'un investissement ont un caractère définitif, le régime fiscal applicable au dénouement de l'investissement peut toujours évoluer, favorablement ou défavorablement à l'investisseur.



