

## DEFICIT FONCIER

### Sainte Anne d'Auray – Pavillon Ker Anna



#### Description :

##### Ville

Voir Sainte-Anne d'Auray et s'y installer

Avez-vous remarqué comme les villes les plus recherchées d'aujourd'hui étaient déjà les lieux d'extrême convoitise d'autrefois ? Ainsi en est-il de Sainte-Anne d'Auray, ce petit village de charme sur les hauts de la baie de Quiberon où Sainte Anne, mère de Marie et grand-mère de Jésus, serait venue, et où elle serait réapparue, demandant d'y être célébrée. Ici, car c'était déjà le plus bel endroit du monde ? Qu'importe que tout ceci soit vrai ou faux : la légende est bien réelle, et depuis deux millénaires la beauté naturelle de Sainte-Anne d'Auray ne s'est jamais démentie : une vue panoramique sur les côtes de Bretagne, des hameaux de pierre, et l'enivrant parfum des siècles dans l'air...

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182

Immatriculée à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Le village de légendes est depuis devenu une halte incontournable des grands de ce monde, de Napoléon III au Pape Jean-Paul II, en passant par l'Impératrice Eugénie ou le Général de Gaulle. Centre historique du triangle territorial qui s'étire de Quiberon à Vannes et Lorient, Sainte-Anne d'Auray est à présent considérée comme l'une de ces rares communes à la fois d'histoire et d'avenir où il faut absolument investir.

95 000 habitants (agglomération)

+ 15 % de croissance démographique (estimation 2032)

Immobilier + 17,6 % Hausse des prix dans le bassin d'Auray en un an

2h52 de Paris en TGV (Auray)

+ 37 % Croissance du nombre d'entreprises à Auray en 10 ans

15 min des plages (Sainte-Anne d'Auray)

800 000 visiteurs chaque année à Sainte-Anne d'Auray

+ 8,7 % Croissance du nombre de touristes dans le Morbihan en 3 ans

## Quartier

Cœur de vie à deux pas de l'immeuble

Situé à Sainte-Anne d'Auray tout près du centre, le Pavillon Ker Anna bénéficie des atouts de sa commune : commerces utiles à la vie quotidienne (boulangerie, épicerie, pharmacie...), école et collège ou encore restaurants.

À seulement 8 km (10 min en voiture, 20 min en vélo), les Saintannois retrouvent l'effervescence d'Auray, son offre culturelle, ses décors pittoresques...

- 450 m de la Basilique Sainte-Anne d'Auray

- 450 m du cœur de ville (commerces, restaurants...)

- 10 min d'Auray en voiture

## Immeuble

Le Pavillon Ker Anna - L'autre joyau de la ville.

Sainte-Anne d'Auray, c'est un village d'histoire unique où les époques se sont superposées. Et les édifices architecturaux s'y sont multipliés, plus beaux, plus raffinés, plus originaux les uns que les autres. C'est justement pour l'un d'eux, le spectaculaire Pavillon Ker Anna, situé tout près de la Basilique Sainte-Anne d'Auray – qui est à la Bretagne ce que Notre-Dame est à Paris –, que le Groupe CIR va déployer son art de la restauration.

Bientôt, les lumières du plus célèbre bâtiment de la ville rayonneront à nouveau sur le vaste parc paysager.

Le Pavillon Ker Anna accueillera alors toute la modernité de notre époque : un nombre limité d'appartements lumineux et confortables, pensés et conçus pour traverser les siècles dans le respect des toutes dernières normes environnementales.

## **Le régime fiscal Déficit Foncier :**

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

### **ATOUTS DU DISPOSITIF**

- Non-soumis au plafonnement des niches fiscales
- Double impact fiscal sur Taux Marginal d'Imposition et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)
- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an
- Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

### **ENGAGEMENTS**

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

### **PROFIL D'INVESTISSEUR**

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

**Adresse du programme :** rue Abbé Allianic – Sainte Anne d'Auray

**Nombre de logements mis en vente :** 6

**Prix moyen :** 6.250 € / m<sup>2</sup>

**Rentabilité :** 1,9 %

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T3 2023

**Date de livraison prévisionnelle :** T4 2025



**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00