

RÉUSSIR votre investissement immobilier à Châtelleraut





Investir à Châtellerault,



C'est être accompagné

pour développer un projet cohérent avec les besoins du territoire,

en profitant d'un foncier bon marché.

C'est s'inscrire

dans un cadre patrimonial et naturel remarquable,

plébiscité par les habitants pour sa qualité de vie

et la diversité de son offre de services.



INVESTIR À CHÂTELLERAULT

P. 4-5

DES AIDES FISCALES SPÉCIFIQUES

P. 6-7

DES SUBVENTIONS

P. 8-9

RÈGLES D'URBANISME ET EMBELLISSEMENT DU PATRIMOINE

P. 10

RÉUSSIR VOTRE PROJET

P. 12-13

SUCCESS STORIES

P. 14-15

DES SERVICES À VOTRE ÉCOUTE

P. 16

84904
habitants



2077
heures
d'ensoleillement



6600
établissements

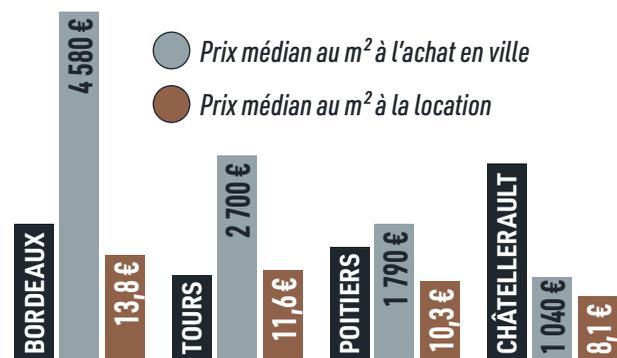


Investir à Châtelleraut

**Des opportunités uniques,
une rentabilité attractive**

Porte d'entrée nord de la région Nouvelle-Aquitaine, à mi-chemin entre Paris et Bordeaux, Châtelleraut offre des opportunités uniques en matière d'immobilier. Vous pourrez y acquérir du foncier accessible, sur un territoire en pleine redynamisation et bénéficier d'une rentabilité attractive pour développer des investissements locatifs de qualité.

Une rentabilité locative avantageuse



4 bonnes raisons d'investir à Châtelleraut

1 Une situation idéale sur l'axe autoroute et TGV Paris/Bordeaux, où l'on profite d'une qualité de vie incomparable

2 Des prix de l'immobilier accessibles, deux fois moins élevés qu'à Tours, trois fois moins qu'à Bordeaux et des aides financières incitatives

3 Une ville qui investit massivement dans la qualité des services aux habitants et la dynamisation de son cœur de ville pour booster son attractivité

4 Un environnement exceptionnel marqué par un patrimoine riche, bercé d'art et d'histoire, dans un écrin naturel préservé qui s'invite jusqu'au pied des commerces



Des aides fiscales spécifiques



Bénéficiez de leviers fiscaux attractifs pour investir en cœur de ville à Châtelleraut

LE DÉFICIT FONCIER

Réduisez votre base imposable en réalisant des travaux

Grâce à ce dispositif fiscal, en tant que bailleur privé, vous abaissez votre base de revenus imposables en réalisant plus de dépenses sur votre bien immobilier que vous ne récoltez de loyers sur une année fiscale.

Exemples de dépenses éligibles : frais de copropriété, prime d'assurance, impôts fonciers, intérêt d'emprunt, frais de gérance du bien, travaux d'entretien, de réparation et de rénovation, travaux d'amélioration de l'habitat à surface constante et achat de matériaux si vous réalisez les travaux seul...



Jusqu'à **10 700 €** de revenus déductibles par an



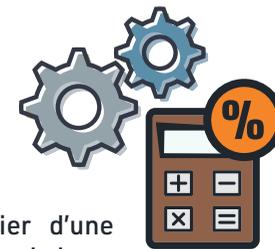
Quelles sont les conditions à respecter ?

- Votre bien doit être loué dès la fin des travaux et jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant l'imputation du déficit sur la déclaration de revenus
- Les revenus fonciers doivent être imposés sous le régime réel simplifié

LE DISPOSITIF DENORMANDIE

Réduisez votre base d'impôt sur le revenu en rénovant un bien destiné à la location

Ce dispositif fiscal permet aux particuliers de bénéficier d'une réduction d'impôt en rénovant un bien immobilier. Calculée sur la base de l'ensemble des dépenses d'acquisition et de rénovation, elle varie de 12% à 21% du prix de revient en fonction de la durée de mise en location. L'ensemble du territoire communal y est éligible, Châtelleraut étant bénéficiaire du programme " Action Cœur de Ville "



Réduction d'impôts de **12% à 21%** de l'ensemble des dépenses

Quelles sont les conditions à respecter ?

- Les travaux doivent représenter au moins 25% du prix total de l'opération y compris l'acquisition
- Le logement doit être loué non meublé pendant 6, 9 ou 12 ans
- Le montant du loyer est plafonné selon les mêmes règles que celles appliquées au dispositif Pinel neuf

LE DISPOSITIF MALRAUX

Bénéficiez d'une réduction d'impôt en restaurant un immeuble en secteur sauvegardé en vue de constituer un patrimoine remarquable.

Valable sur une vingtaine d'immeubles anciens classés en Déclaration d'Utilité Publique (DUP Travaux) en cœur de ville, ce dispositif permet à un investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 30 % du montant HT des travaux de restauration.

Quelles sont les conditions à respecter ?

- L'immeuble doit figurer dans la liste de la DUP Travaux
- L'immeuble doit se situer dans le périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable)

Réduction d'impôts jusqu'à **30%** du montant HT des travaux



Des subventions

Profitez des aides publiques pour optimiser la rentabilité locative de vos investissements immobiliers



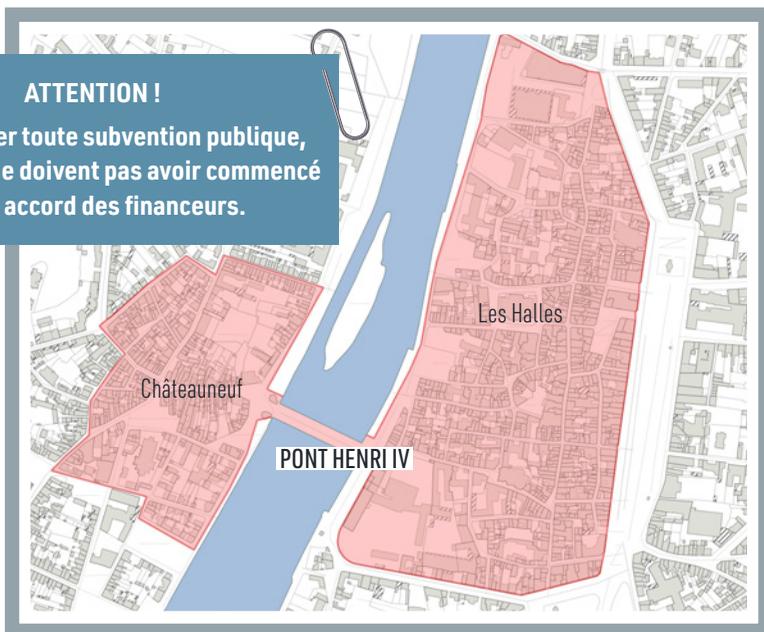
AIDE AU RAVALEMENT DE FAÇADES

Rénovez vos façades grâce à une subvention de la ville de Châtellerauld

- De 25 % à 35 % de subventions, plafonnées à 30 000€ par ensemble immobilier
- Sans condition de ressources ou de niveau de loyer
- Subvention versée une fois les travaux réalisés sous réserve de conformité

ATTENTION !

Pour toucher toute subvention publique, les travaux ne doivent pas avoir commencé avant accord des financeurs.



Périmètre du secteur éligible aux aides pour le ravalement des façades.



RESTAURATION DES DEVANTURES COMMERCIALES

Rénovez et modernisez les surfaces commerciales de votre immeuble

- Travaux éligibles : vitrerie, mise en accessibilité PMR, enseigne, mobilier de terrasse etc.
- La rénovation doit permettre un traitement d'ensemble de l'immeuble
- Ces aides vont de 10 à 40 % du montant des travaux, plafonnées à 12 800€ pour une boutique rénovée



LOGEMENTS ANCIENS DE PLUS DE 15 ANS

Réhabilitez un logement locatif dans le cadre de l'OPAH RU*

- Aides publiques pouvant aller jusqu'à 55 % du coût des travaux de rénovation de l'habitat
- Les loyers hors charges après travaux sont conventionnés
- Le logement doit être loué dans les mêmes conditions pendant 6 ans

* avec le concours de l'Anah, du département de la Vienne, de Grand Châtellerauld et d'Action Logement. Des prêts complémentaires sont également mobilisables sous conditions.



Règles d'urbanisme et embellissement du patrimoine

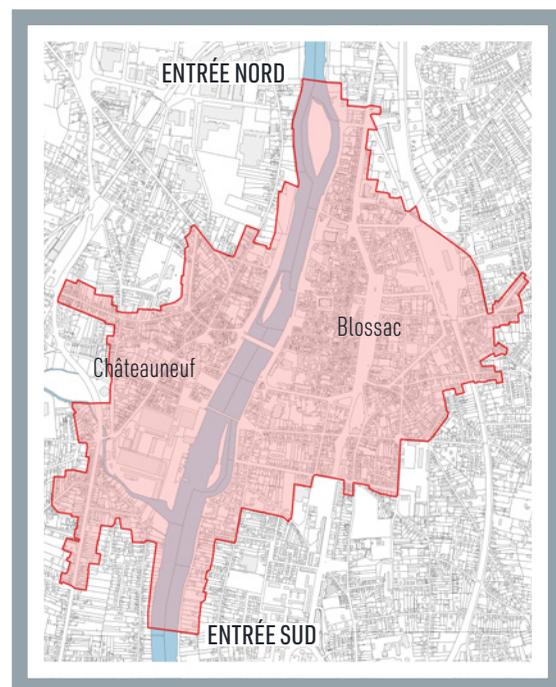


Un cadre de vie unique, un patrimoine d'exception

Approuvé en 2019, le classement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) des quartiers les plus anciens de la ville entraîne l'application de règles d'urbanisme spécifiques et **impose le dépôt d'une autorisation d'urbanisme avec avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France** pour chaque opération de réhabilitation.

QU'EST-CE QU'UN SECTEUR PROTÉGÉ ?

Il s'agit d'une zone urbaine soumise à des règles particulières en raison de son caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.



 Périmètre (SPR)
Site Patrimonial Remarquable



9 ÉTAPES POUR RÉUSSIR VOTRE PROJET ”





Success stories

Ils ont réussi leurs projets d'investissements immobiliers à Châtellerault



UN RESTAURANT TRANSFORMÉ EN APPARTEMENTS DANS LE QUARTIER DE CHÂTEAUNEUF



AVANT TRAVAUX

47%

de subvention pour les travaux de rénovation

Dès le premier jour, nous avons 8 demandes de location !



" Je voulais faire un investissement pour me constituer un petit patrimoine. J'ai trouvé un petit immeuble à Châteauneuf que j'ai transformé en deux appartements conventionnés. J'ai bénéficié de l'accompagnement de la Maison intercommunale de l'Habitat pour mener ce projet. 1 an après l'achat, j'ai proposé le bien en location. En 15 ans, sans apport, je vais amortir mon investissement grâce aux loyers."

Jérémy Morisson - Propriétaire bailleur

UN PROJET IMMOBILIER DANS UN CADRE EXCEPTIONNEL



AVANT TRAVAUX

Situé au niveau du pont Henri IV, l'îlot des Cordeliers offre un cadre de vie privilégié au bord de la Vienne, en plein cœur historique de Châtellerault. 8 immeubles ont ainsi été réhabilités.

- Enveloppe des travaux : 3 millions d'euros
- 25 logements du studio au T4 dont 11 dotés d'un équipement PMR
- Montage financier : défiscalisation Malraux
- Total des aides accordées : 970 000 €

Nous avons travaillé main dans la main

" L'agglomération Grand Châtellerault a accueilli avec enthousiasme notre projet de réhabilitation des Cordeliers. Nous avons travaillé main dans la main avec les élus et services en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Ces derniers nous ont accompagnés tout au long du projet que ce soit pour les démarches préalables aux travaux ou pour appuyer nos demandes auprès d'organismes tels que l'ANAH. Nous avons été agréablement surpris par la réactivité des services et le dynamisme de ce territoire qui met tout en œuvre pour renforcer son attractivité notamment à travers le dispositif Action Cœur de Ville "

Frank THIBULT - BuildInvest Patrimoine



Groupe
Buildinvest
Fondé en 1970

**CONTACT ACCUEIL
ET ATTRACTIVITÉ**

**Bienvenue
à Grand Châtelleraut**

05 49 20 20 12

bienvenue@grand-chatelleraut.fr



CONTACT INVESTISSEUR / PROJET

Maison intercommunale de l'Habitat

Instruction des demandes de rénovation et conseils

05 49 93 00 05

renovonsvotrehabitat@grand-chatelleraut.fr



CONTACT RÈGLEMENTATION

Service Urbanisme

Dépôt des demandes d'autorisation de travaux
en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France

05 49 20 20 49

Nos partenaires

