

Intra-Muros

DAUPHINE


# DÉFICIT FONCIER



SAINT-MALO

La mer pour horizon





Intra-Muros

DAUPHINE

# DÉFICIT FONCIER

## DEFISCALISER GRACE AU DEFICIT FONCIER

Un investissement sécurisé,  
générateur d'une économie d'impôt

Le mécanisme du déficit foncier permet de déduire les travaux de restauration engagés sur les revenus fonciers et sur votre revenu global à hauteur de 10 700 €, le surplus étant reportable sur vos revenus fonciers pendant 10 ans.

Vous avez des revenus fonciers, ce programme est fait  
pour vous !

Intra-Muros

DAUPHINE

# FIJI RENOVATION

Entreprise familiale bretonne, Fiji a acquis depuis 1988 une solide expérience dans différents domaines de l'immobilier, avec aujourd'hui une activité diversifiée dans l'investissement, la promotion-rénovation, le lotissement.



**François JOUFFE**  
*Fondateur et directeur général*

Investisseur depuis plus de 30 ans, François a su construire une solide expérience dans différents domaines de l'immobilier.

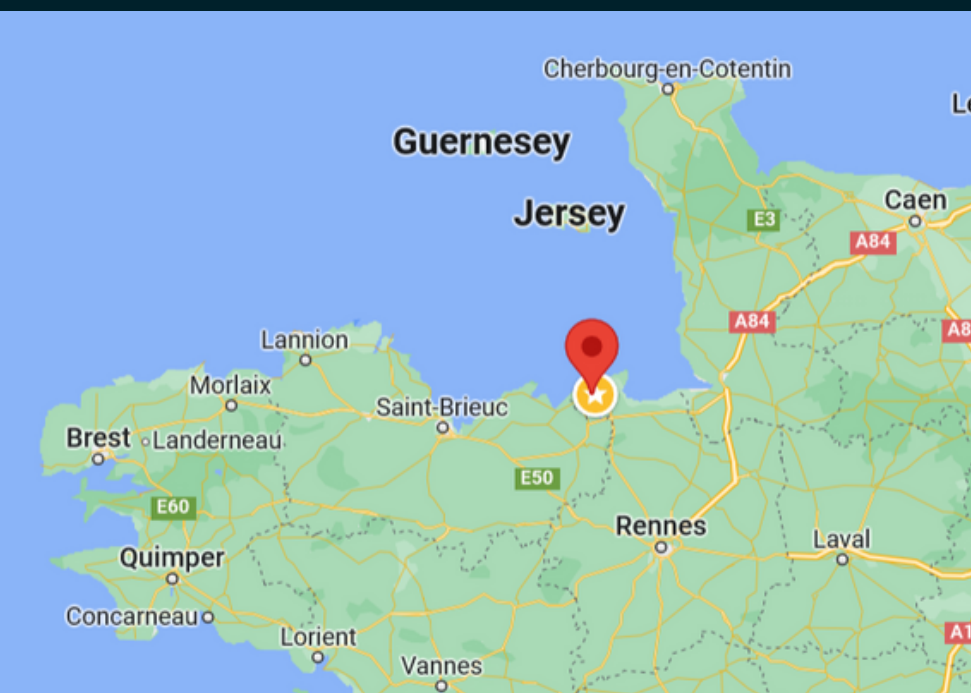


**Clément JOUFFE**  
*Responsable opérationnel*

Fort d'une expérience de 10 ans dans des grand groupes comme PayPal ou Rakuten, Clément rejoint l'entreprise familiale pour développer l'activité.



# PLAN DE SITUATION

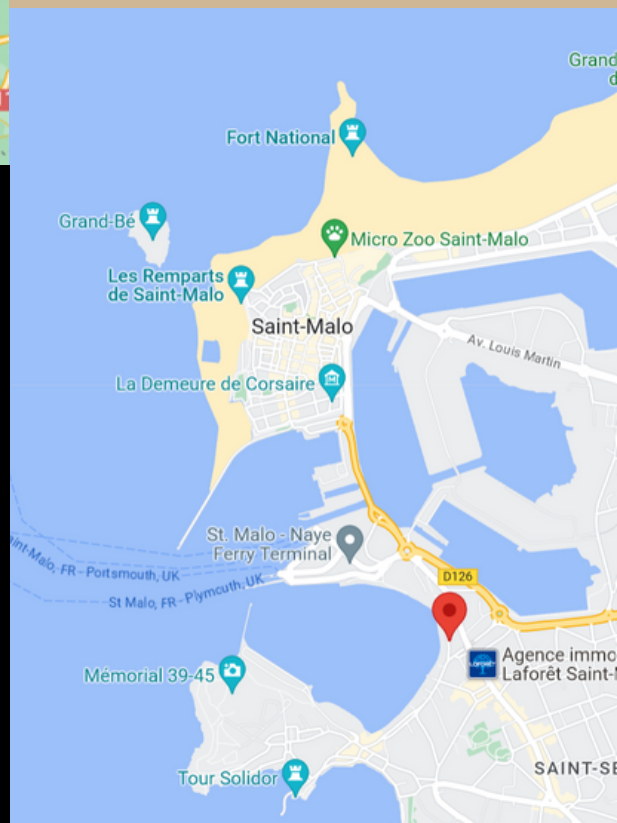


**SAINT MALO**  
19 rue Dauphine

## Un emplacement chargé d'histoire

La rue Dauphine à SAINT MALO témoigne de l'histoire fascinante des origines de la cité corsaire à travers les siècles. Cette rue pittoresque tire son nom de la Dauphine de France, qui était la seconde épouse de Louis XV.

De nombreuses traces de l'histoire de la ville sont encore visibles le long de cette rue charmante située dans le très recherché quartier de Saint-Servan.





# PLAN DE MASSE

Vivez l'expérience en bord de mer

Au n° 19, les sept appartements proposés dans cet immeuble typique datant du XVIII siècle entièrement réhabilité et rénové bénéficie de la proximité du port des bas-sablons, des commerces, des écoles, des transports et à seulement quelques minutes d'intra-muros. Une occasion unique de vivre au coeur d'un quartier historique de SAINT-MALO avec la mer au bout de la rue.

**SAINT MALO**  
**19 rue Dauphine**





# CARACTERISTIQUES

## SAINT MALO 19 rue Dauphine



### Caractéristiques

- Immeuble début XVIIIe siècle
- Secteur SPR (site patrimoine remarquable)
- Secteur dans le quartier historique de St Servan
- 240 m<sup>2</sup> de surface habitable
- 7 appartements à rénover totalement

Une élégance classique associée  
à une touche contemporaine

Chaque appartement sera méticuleusement restauré pour préserver l'authenticité du bâtiment tout en offrant des équipements modernes pour un confort quotidien.

Ces espaces de vie repensés seront un véritable témoignage de l'élégance classique auquel s'ajoute le confort des équipements contemporains.



# INTERVENANTS

**SAINT MALO**  
19 rue Dauphine

## L'équipe autour du projet

	Description	Nom	Mission
<b>Notaire</b>	Étude historique du pays malouin, le cabinet maîtrise tous les sujets immobilier et patrimoniaux	<b>Étude Vauban</b>	L'étude Vauban est en charge du cadre juridique du projet
<b>AMO</b>	Spécialiste de la rénovation Sur les 15 dernières années, ils sont intervenus en AMO sur 165 opérations de réhabilitation résidentielle.	<b>i2f</b>	Conseil et accompagnement sur l'ensemble du projet
<b>Architecte</b>	Architecte reconnu sur le bassin malouin, Sophie entretient une très bonne relation avec les ABF	<b>Sophie Fievet</b>	Travail de conception de l'extension, choix des matériaux, relation avec les ABF, dépôts de PC
<b>M.O - OPC .</b>	Cabinet de Maitrise d'oeuvre basé à Bordeaux, avec une forte expertise pour les sujets de rénovation lourde. Il compte plus d'une centaine de rénovation d'immeubles classé ou caractère patrimonial	<b>ARTECH</b>	Exécution et suivi chantier
<b>Avocat Fiscaliste</b>	Le cabinet est particulièrement reconnu dans les domaines du droit de l'immobilier et du patrimoine : les opérations immobilières, l'urbanisme, la gestion de patrimoine et la fiscalité.	<b>Cabinet Rivière</b>	Conseil et encadrement de l'ensemble du dispositif fiscal

La société FIJ rénovation c'est entourée des meilleurs spécialistes dans chaque domaine afin de sécuriser le projet de A à Z : Juridique, Fiscal, Maîtrise d'oeuvre, Architecte...



# A VENDRE

## SAINT MALO 19 rue Dauphine

EN EXCLUSIVITE chez CPI Immobilier  
Emplacement unique

7 appartements type 2 et Type 3

appartements avec travaux déductibles sur 10 ans maximum  
à partir de 108 900 € de travaux.

Nous consulter pour les autres appartements...



Placement Patrimonial à SAINT- MALO  
Quartier SAINT SERVAN

Investissement à fort levier défiscalisant





# CONTACTS

**SAINT MALO**  
19 rue Dauphine



Votre conseiller en gestion de patrimoine  
reste à votre écoute  
pour une étude personnalisée

**02 99 30 10 33**

**[contact.immobilier@cpigroupe.com](mailto:contact.immobilier@cpigroupe.com)**