



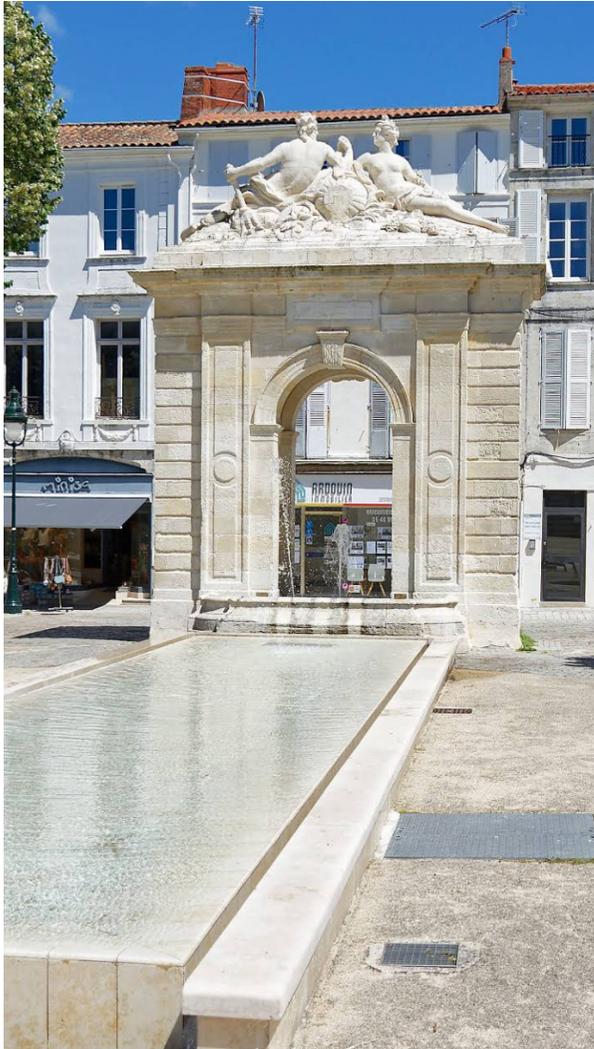
*Au coeur de Rochefort sur Mer,  
la Venelle Saint-Louis*

*Pluvian Investissements*

*Malraux, Déficit Foncier et Denormandie*

# Une ville royale et cinématographique sur le fleuve Charente

---



Lovée dans un méandre du fleuve Charente, qui se jette dans l'Atlantique à l'ouest de la ville, Rochefort bénéficie de la très forte attractivité de la Rochelle (les 2 agglomérations étant réunies en Syndicat Mixte). Cette cité fluviale et maritime fut créée à des fins militaires, en 1660, à l'initiative de Colbert de Terron et conserve de nombreuses caractéristiques marquant son lien très fort avec le règne de Louis XIV. Son activité militaire et navale a fait sa force pendant plusieurs siècles. Son économie a subi une mutation importante au 20ème siècle et Rochefort est aujourd'hui le second pôle industriel de Charente-Maritime avec ses activités dans l'aéronautique, les chantiers nautiques de plaisance et la plasturgie.



## *Nouvelle-Aquitaine*



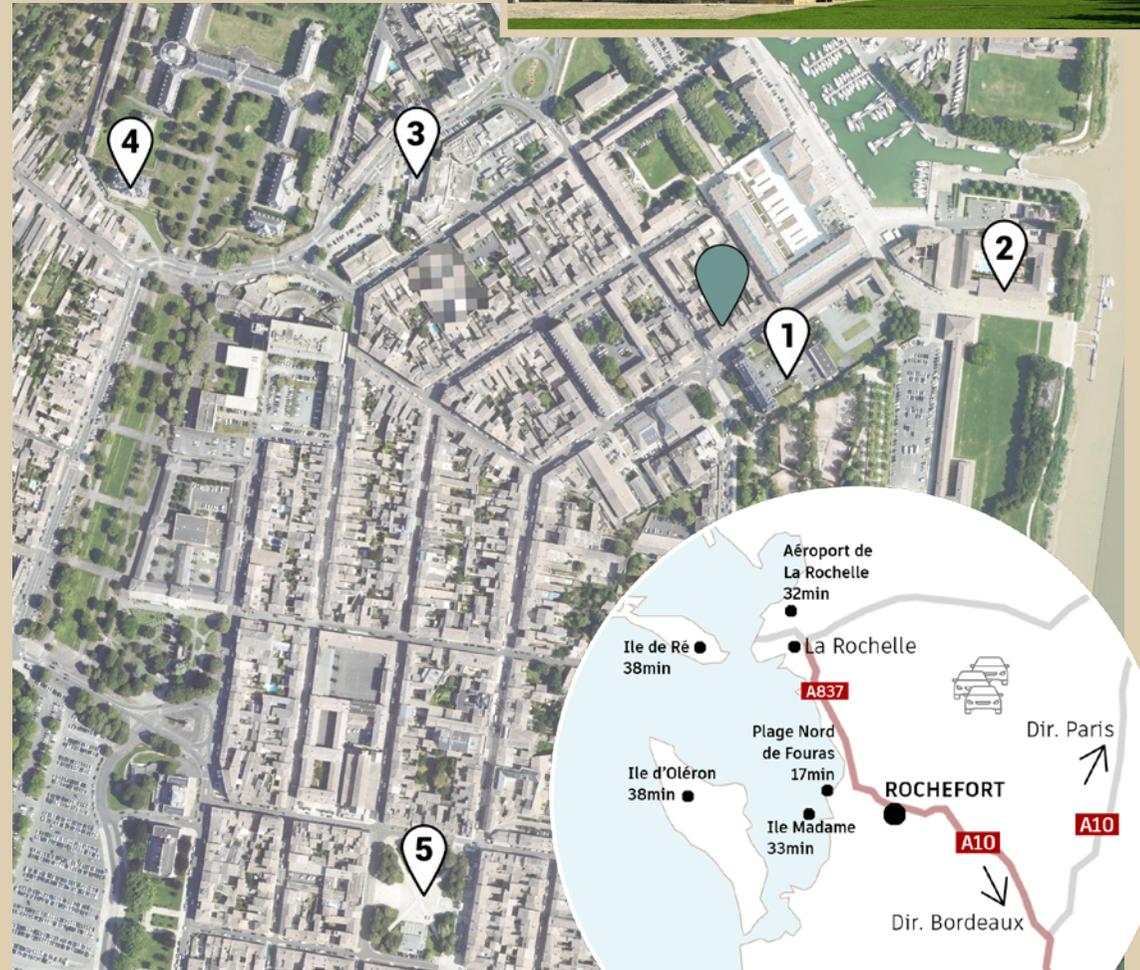
La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan compte un peu plus de 66000 habitants et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, sa voisine, en compte un peu plus de 185000. Immortalisée au 20ème siècle par Jacques Demy avec le film « Les demoiselles de Rochefort », la ville est aussi une station thermale et un pôle touristique particulièrement bien situé. Avec son climat très agréable, son patrimoine très dense et son offre de services publics et privés de qualité, Rochefort est devenue une des villes des plus attractives de Nouvelle Aquitaine.

# Une situation très centrale

L'histoire de Rochefort a doté cette ville, sortie de terre pendant le Grand Siècle, de nombreux bâtiments imposants, témoignant de ses activités navales, commerciales et militaires tels que l'Hôpital de la Marine. L'aménagement en damier de la cité est très caractéristique et résulte directement de son dessin d'origine. Au 20ème siècle, la gare Art-Déco et le célèbre pont transbordeur ont marqué l'image de Rochefort. Mais la Corderie Royale reste sans doute la construction la plus remarquable et la plus emblématique, même si elle fut incendiée par l'occupant à la fin de la seconde guerre mondiale. C'est à proximité immédiate de ce « totem », dans un quartier recherché qui comprend également le port de plaisance, que se situe la Venelle St Louis. Dans un rayon d'un kilomètre la majorité des services et commerces, tels que les Halles ou le cinéma Apollo 8, sont facilement accessibles à pied ou en vélo.

- ① 75m de la Gendarmerie Nationale
- ② 300m de la Corderie Royale et du Port de Plaisance
- ③ 450m des thermes
- ④ 750m de l'ancienne Ecole de Médecine Navale
- ⑤ 750m de la place Colbert

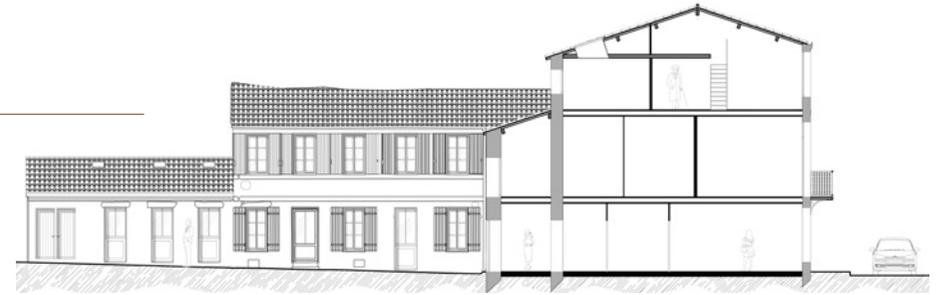
Venelle St Louis  
7 rue Pujos



\* La Corderie Royale



# Un bâti inscrit dans le patrimoine

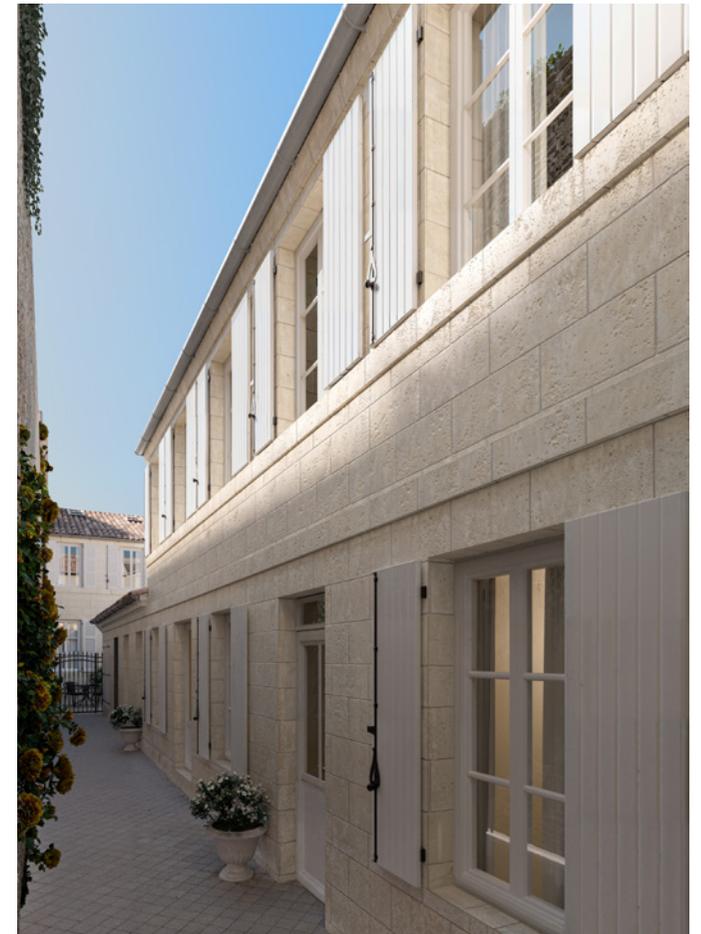


La Venelle St Louis, au 7 rue Pujos, est un petit ensemble d'habitation composé d'un immeuble principal de 3 niveaux à la façade typiquement rochefortaise (côté rue), d'une extension de ce bâtiment située à l'arrière et comportant 2 niveaux et enfin d'une ravissante maison de ville en fond de parcelle.

Un hall et un escalier communs desservent 4 logements, le 5ème ayant un accès direct depuis la venelle et la maison étant indépendante. La copropriété comportera ainsi un T1 bis et 4 T2, la maison indépendante étant un T4.

Le projet de restauration complète consiste à restituer l'ensemble immobilier dans sa configuration historique sans changement extérieur notable, à l'exception d'une toiture-terrasse dégradée et peu esthétique qui sera remplacée par une toiture en pente classique couverte de tuiles en terre cuite, sur la partie basse de l'extension du bâtiment principal.

Les logements conserveront pour l'essentiel leur périmètre d'origine mais leur agencement sera amélioré. Tous les logements bénéficient d'ouvertures de taille généreuse garantissant leur luminosité.



# Une exceptionnelle maison de ville indépendante

L'opération de restauration complète de la venelle St Louis comporte une rareté qui sera traitée comme telle : une très jolie maison de ville sur 2 niveaux, dotée d'un belle terrasse privative. Cette maison sera , moyennant des servitudes de passage et de réseau à son profit, détachée et donc parfaitement indépendante de la copropriété. Offrant en rez-de-chaussée un généreux espace de vie ouvert, un dressing et une salle de bain, elle comportera à l'étage 3 chambres parmi lesquelles une suite parentale équipée de sa propre salle de bain. Protégée par les murs mitoyens et son accès privatif fermé, cette maison bénéficiera en pleine ville d'une tranquillité et d'une intimité remarquables ainsi que d'une luminosité très agréable.



# Travaux et prestations

## Principaux travaux et équipements

- Ravalement / reprise des façades et restauration ou remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- Reprise de la toiture
- Réfection complète du second œuvre (parties communes et privatives) : électricité, plomberie, chauffage, isolation, etc.
- Finitions intérieures complètes : peinture, parquet, carrelage etc.
- Equipement des cuisines et salles de bain
- Installation télécom
- Rangements sur mesure

## 6 lots de grand standing

- Prestations et finitions haut de gamme
- Conservation des éléments remarquables
- Parties communes peu génératrices de charges
- Environnement calme et sécurisé
- Chaque appartement a sa propre configuration



# Malraux à 30%, Denormandie ou Déficit Foncier

---

Moyennant le respect des règles propre au dispositif utilisé, chaque investisseur peut appliquer à la restauration complète de son lot la fiscalité qui correspond le mieux à sa situation sous le contrôle du Cabinet fiscaliste RIVIERE et ASSOCIES. Le dynamisme du marché locatif de Rochefort sur Mer vient conforter cette approche en sécurisant le revenu généré par le logement.



# *Une restauration complète et fiscalement sécurisée*

La Venelle Saint-Louis, faisant partie du secteur sauvegardé qui préserve la qualité patrimoniale de Rochefort sur Mer, sera adaptée à travers sa restauration aux exigences thermiques et fonctionnelles d'un habitat de grande qualité.

Ses éléments remarquables, en particulier, seront soigneusement conservés et restaurés par des artisans spécialisés.

Cette restauration en profondeur respectera toutes les règles de l'art, les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que les nombreuses réglementations qui s'appliquent.

L'objectif est de faire en sorte que les occupants des appartements bénéficient d'un confort optimal et de consommations énergétiques modérées, avec des parties communes dont l'entretien génère des charges contenues.



Le Cabinet Rivière et Associés (Bordeaux) a développé depuis 1998 une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations de restaurations immobilières, qui a bénéficié à plus de 1000 programmes à ce jour.

Le Cabinet Rivière et Associés valide l'ensemble du dossier et contrôle tous les aspects formels, dans les moindres détails, de telle sorte que les propriétaires valorisent leur bien en toute sécurité. Il apporte son assistance en cas de discussion avec l'administration fiscale ainsi que pour l'établissement des déclarations annuelles de revenus si nécessaire.

Le Cabinet RIVIERE apporte sa garantie s'agissant de l'éligibilité de la restauration du 7 rue Pujos à Rochefort sur Mer aux régimes Malraux, Denormandie et Déficit Foncier.

# Quelques références régionales

## Résidence du Trésor - Cognac

---



# Quelques références régionales

## Résidence du Parc - Angoulême

---



Quelques références régionales

## 7, rue des Arènes - Limoges



————— *Une ravissante petite copropriété de*  
*5 logements et une maison indépendante, à proximité*  
**de la Corderie Royale de Rochefort sur Mer,**  
*la Venelle Saint-Louis*

*Pluvian Investissements*

Pluvian Investissements: s.a.r.l au capital de 120 000€ - RCS de Angoulême : 818 115 412  
www.pluvian-investissements.com - 2, rue des Marchands - 16100 COGNAC  
————— contact@pluvian-investissements.com —————

*L'ensemble de cette plaquette commerciale de 12 pages n'a pas de valeur contractuelle, qu'il s'agisse des textes ou des visuels ;  
Les travaux de restauration incluant les finitions et équipements, seront validés de manière détaillée par l'Assemblée Générale de l'ASL, Maître d'Ouvrage.*