

## LA Restauration d'un emblème de Rennes FOLIE-GUILLEMOT

DOSSIER DE PRESSE





#### **SOMMAIRE**

#### **CONSERTO**

Promoteur rénovateur de biens d'exception Page 3

#### PRÉSENTATION DU PROJET DE RESTAURATION

Conserto fait renaître la Folie-Guillemot Page 4

- Une offre d'exception au cœur du quartier Beaulieu
- Une restauration de standing

#### **FICHE PRATIQUE:**

Le Déficit Foncier et le Pinel ancien optimisé au Déficit Foncier : Comment ça marche ? Page 6

#### **LE PROJET EN IMAGES**

Page 7

- La propriété Page 9
- La maison de maître Page 10
- Le bâtiment des communs Page 11



### Contact presse

Son DESCOLONGES, Directeur associé

Tél.: 01 42 33 18 85

<u>contact@conserto-immobilier.fr</u> Conserto - 12, rue des Pyramides - 75001 Paris

www.conserto-immobilier.fr



## CONSERTO, PROMOTEUR RÉNOVATEUR DE BIENS D'EXCEPTION

Fondée en 2008 par Son et Lân Descolonges, la société CONSERTO opère en immobilier ancien dans un contexte fiscal en perpétuel évolution.

Des biens immobiliers anciens de caractère sont sélectionnés dans le but de les valoriser. Leur cachet d'origine est conservé, le confort et les avantages des logements modernes y sont apportés par des rénovations de qualité.

« Conscients et à l'écoute de l'évolution de la fiscalité et du marché de l'immobilier, nous mettons un point d'honneur à apporter des solutions d'investissement innovantes et adaptées à la demande de nos clients.

Chaque opération fait l'objet d'une étude approfondie afin d'optimiser au mieux le retour sur investissement économique et fiscal. Elles sont ainsi traitées avec tout le soin et le suivi qu'elles méritent; Notre objectif premier étant avant tout la satisfaction de nos clients. »

**NOUS SÉLECTIONNONS** 

des projets immobiliers à forte valeur patrimoniale



Hôtel de Than, Caen



Carnot IV, Bourg-la-Reine



#### CONSERTO OFFRE UNE NOUVELLE VIE

#### À LA FOLIE-GUILLEMOT

La société Conserto, spécialiste de la rénovation urbaine, a récemment acquis un des édifices les plus emblématiques de l'architecture rennaise du début du XXe siècle : La Folie-Guillemot, située au 116 avenue du Général Leclerc.

Un vaste programme de restauration est prévu visant à redonner leur splendeur aux deux bâtiments que compte la propriété : le château et sa dépendance.

Le projet de restauration porte aussi bien sur les parties communes que privatives.

La commercialisation des logements sera opérée par KACIUS, cabinet de conseil en gestion de patrimoine indépendant.

**22** appartements aux prestations rares seront proposés aux investisseurs privés en Déficit Foncier et en loi Pinel ancien optimisé au Déficit Foncier, ainsi qu'un parking de 22 places (19 couvertes + 3 en sous-sol).

La maîtrise d'œuvre est confiée à l'Atelier Monchecourt & Co, Architectes du Patrimoine.

### Une offre d'exception au cœur du quartier Beaulieu

La Folie-Guillemot est une résidence singulière, chargée d'histoire. Son passé mouvementé et ses différentes destinations en font un symbole du patrimoine rennais. Sa conservation est plébiscitée aussi bien par les riverains que par les protecteurs du patrimoine local qui y restent profondément attachés.

Le projet initié par Conserto s'inscrit aujourd'hui dans une démarche de restauration soucieuse du respect du caractère patrimonial des deux bâtisses qui la composent.

Situé à proximité des campus universitaires et des commodités, l'ensemble profite d'un emplacement recherché à Rennes.

Les 22 logements de la propriété viendront enrichir le parc locatif du quartier Beaulieu où la présence d'étudiants et de jeunes actifs est très forte.

Les typologies proposées sont en adéquation avec la demande locale : Trois studios, dix T2, trois T3 et six duplex.

Les prestations pensées par l'Atelier Monchecourt & Co sont rares : des hauteurs sous plafonds généreuses (jusqu'à 3.8m), des jardins privatifs pour les duplex et l'un des T3.

Un appartement jouit d'une belle terrasse de près de 30m², d'autres de balcons avec des vues dégagées sur la plaine de Baud. L'entrée principale de la propriété et les accès aux bâtisses seront sécurisés.

Allée d'honneur, jardin d'agrément composé d'essences choisies avec soin viennent alimenter cette résidence haut de gamme.

Les propriétaires profiteront d'équipements modernes, synonymes de confort : cuisines équipées (en option), visiophones, local à vélo...

Habiter ce lieu historique, plein de charmes, à taille humaine, sera définitivement synonyme de privilège.



#### Une restauration de standing

Conserto et ses partenaires (KACIUS, prescripteurs et conseillers en gestion de patrimoine) proposent aux futurs propriétaires d'investir dans ce projet de travaux unique à Rennes.

Ils bénéficieront alors d'un coup de pouce fiscal grâce aux leviers du Déficit Foncier et du Pinel ancien optimisé au Déficit Foncier (cf. Fiche pratique, page 6).

Ainsi, seront restaurées et remises en valeur les façades et toitures ainsi que, dans la mesure du possible, les éléments patrimoniaux identifiés (portes, escaliers, cheminées, boiseries...).

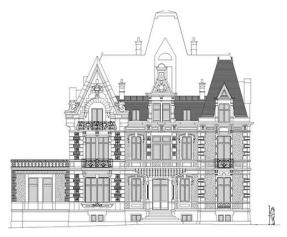
Les travaux porteront également sur l'isolation thermique et sonore, la ventilation et l'étanchéité des bâtiments.

La prairie sera ponctuée d'essences et d'arbres divers (tilleuls, cerisiers, cèdres ou persistants...). Des allées en opus incertum ou pavées de dalles minérales desserviront les deux bâtiments.

Les différents points d'accès à la propriété et aux bâtisses seront sécurisés par code, visiophone et commande électrique afin de garantir la tranquillité des résidents.



« Le projet rendra à cet édifice exceptionnel son charme et son prestige en l'inscrivant dans la modernité, »



Plan projeté : Façade Nord de la maison de maître



Plan projeté : Façade Est de la dépendance

#### Brève histoire de « la Folie »

La Folie-Guillemot est le symbole de la réussite éclatante d'Alfred Guillemot, (fondateur des Nouvelles Galeries de Rennes, Saint-Brieuc, Saint-Malo et Dinard) qui la fit édifier en 1902.

L'immeuble doit son nom de « Folie » à la juxtaposition des macarons, de la faïence vernissée, de la ferronnerie et de la terre cuite. Son architecture éclectique est typique de la Belle Epoque (1870-1914).

Le bâtiment des communs, petite aile annexée à la maison de maître, a été dessinée volontairement en continuité stylistique avec la bâtisse principale.



#### FICHE PRATIQUE

## LE DÉFICIT FONCIER & LE PINEL ANCIEN OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER COMMENT ÇA MARCHE ?

Les dispositifs Pinel ancien ou Pinel ancien optimisé au Déficit Foncier permettent aux investisseurs de participer à la revalorisation d'un patrimoine bâti tombant en décrépitude (insalubres, inhabitables) et nécessitant d'importants travaux.

Ils bénéficient alors d'un avantage fiscal portant sur le prix du foncier auquel s'ajoute le coût des travaux (dans la limite de 300 000 € et de 5 500 € au m²).

La réduction d'impôts peut atteindre 12%, 18% ou 21% selon la durée de location (6, 9 ou 12 ans).

Les contribuables percevant déjà des revenus fonciers peuvent également profiter pleinement des avantages fiscaux offerts par ce mécanisme.

Le déficit foncier généré vient gommer les loyers perçus par ailleurs (même s'il s'agit d'autres biens non concernés par un régime fiscal).

Si un surplus de déficit est observé, celui-ci vient s'imputer au revenu imposable global dans la limite de 10 700 € par an et par foyer fiscal.



# LE Restauration d'un emblème de Rennes PROJET

**EN IMAGES** 

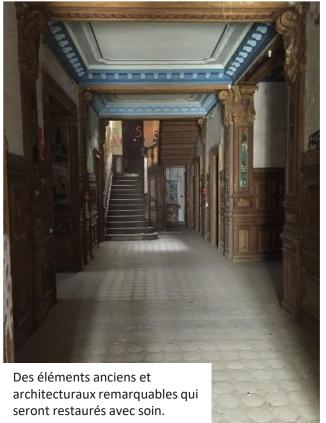


## LA FOLIE-GUILLEMOT

116, avenue du Général Leclerc 35700 Rennes



## La Folie-Guillemot : Une « folie » en plein renouveau











## La propriété:

Les deux immeubles de la propriété sont accessibles depuis l'avenue du Général Leclerc.

Les différents points d'accès seront sécurisés par code, visiophone et commande électrique pour les véhicules afin de garantir la tranquillité des résidents.

Ces derniers bénéficieront d'un stationnement de 22 places (19 couvertes + 3 en sous-sol).

La prairie sera ponctuée d'essences et d'arbres divers (tilleuls, cerisiers, cèdres ou persistants...). Des allées en opus incertum et pavées de dalles minérales distribueront les deux bâtiments.



Plan de masse





Proposition d'aménagement selon le cabinet d'architectes Monchecourt & Co



Illustration non contractuelle réalisée par Frédéric Grand © Adagp, Paris, 2016





Proposition d'aménagement selon le cabinet d'architectes Monchecourt & Co



Illustration non contractuelle réalisée par Frédéric Grand © Adagp, Paris, 2016