

Rehabilis
IMMOBILIER

LE DOMAINE DES CLAIRIONS

RESTAURATION D'EXCEPTION DANS LA CAPITALE DE L'YONNE



AUXERRE



ENTRE PATRIMOINE ET MODERNITÉ



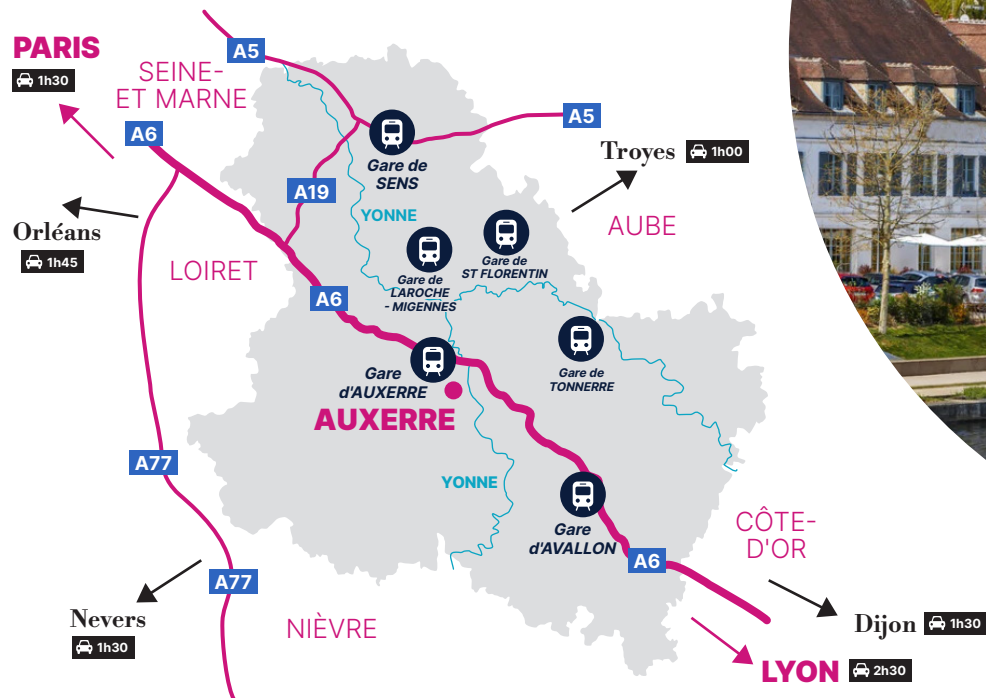
AUXERRE, CAPITALE DE L'YONNE

VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, AUXERRE CONJUGUE PATRIMOINE, DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET DOUCEUR DE VIVRE.

À seulement 1h30 de Paris, Auxerre, Ville-Préfecture de l'Yonne, compte 95 000 habitants, dont 36 000 habitants intra muros. Traversée par l'Yonne et le canal du Nivernais, la ville offre un cadre de vie verdoyant et paisible, tout en bénéficiant d'une position stratégique entre Paris et Dijon, à proximité immédiate de l'autoroute A6. Son attractivité ne cesse de se renforcer grâce à d'ambitieux projets urbains, culturels et patrimoniaux, qui modernisent la ville tout en valorisant son riche patrimoine historique et architectural.

CHIFFRES CLÉS

- ▶ **1h30** DE PARIS - **2h30** DE LYON
- ▶ AGGLOMÉRATION : **95 000** HABITANTS DONT 36000 INTRAMUROS
- ▶ **3 600** ÉTUDIANTS
- ▶ **1^{er}** BASSIN D'EMPLOI DE L'YONNE
- ▶ **500 000** VISITEURS PAR AN



UNE QUALITÉ DE VIE RECONNUE

**ENTRE AUTHENTICITÉ ET MODERNITÉ, AUXERRE
S'IMPOSE COMME UNE DESTINATION OÙ IL FAIT BON VIVRE...
ET INVESTIR.**



Marché du centre-ville

Labellisée Ville d'Art et d'Histoire, Auxerre cultive une authenticité rare. Elle possède trente-cinq monuments historiques inscrits ou classés et trois musées de France.

Ses ruelles médiévales, ses maisons à pans de bois et ses monuments majestueux – de la cathédrale Saint-Étienne à l'abbaye Saint-Germain – forment un décor d'exception.

Autour, les collines viticoles et les rives de l'Yonne invitent à la détente, au vélo ou à la navigation sur le canal du Nivernais.

À quinze minutes, les vignobles de Chablis complètent un art de vivre typiquement bourguignon, entre gastronomie, culture et nature.

Auxerre est aussi connue pour son club de football, l'Association de la jeunesse auxerroise (AJA) et son entraîneur Christophe Pélissier.

Cette douceur de vivre séduit autant les familles que les étudiants, attirés par une ville active, verdoyante et accessible.



À AUXERRE, TOUT EST RÉUNI POUR BIEN VIVRE.



► **SE SOIGNER**, grâce à un centre hospitalier de référence régionale, reconnu pour la qualité de ses infrastructures et la diversité de ses services. L'établissement investit depuis de nombreuses années dans les technologies de pointe et la coopération sanitaire.



► **ÉDUCER SES ENFANTS**, avec une politique ambitieuse pour la petite enfance et une offre scolaire complète. Crèches, restauration, garderie, encadrement périscolaire... chaque famille trouve une solution adaptée à ses besoins.



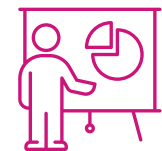
► **FAIRE DU SPORT**, en rejoignant l'une des nombreuses associations auxerroises – plus de 8 000 habitants sont déjà licenciés ! Auxerre compte parmi les villes les plus sportives de France, avec des équipements de grande qualité.



► **SE CULTIVER**, en profitant d'une offre riche et variée : arts plastiques, musique, théâtre, danse, littérature... Le conservatoire, le théâtre, les musées, le Silex, le cinéma multiplex ou encore les nombreux festivals rythment la vie locale tout au long de l'année.



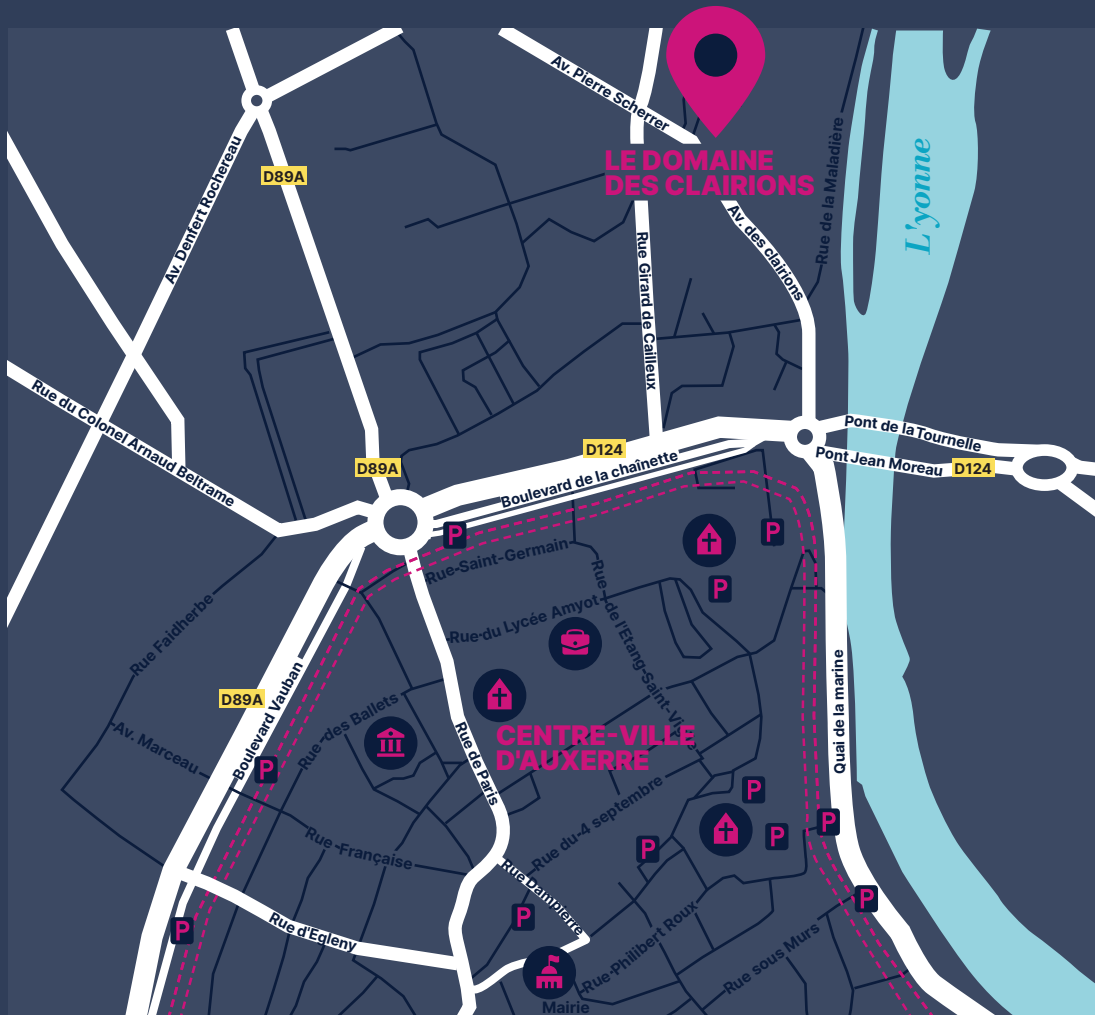
► **PROFITER** d'une nature réinventée, avec le grand projet de réhabilitation des berges de l'Yonne, véritable symbole de l'attractivité du territoire. Les nouveaux aménagements offriront aux habitants des promenades végétalisées, des haltes fluviales modernisées et un maillage renforcé de pistes cyclables reliant le centre-ville, le port et les quartiers résidentiels.



► **ÉTUDIER ET SE FORMER**, comme les 3 600 étudiants venus de toute la France. L'université, l'IUT, la Maison de l'entreprise ou l'école d'infirmières proposent des formations allant jusqu'au Bac + 5 dans un cadre d'apprentissage privilégié.

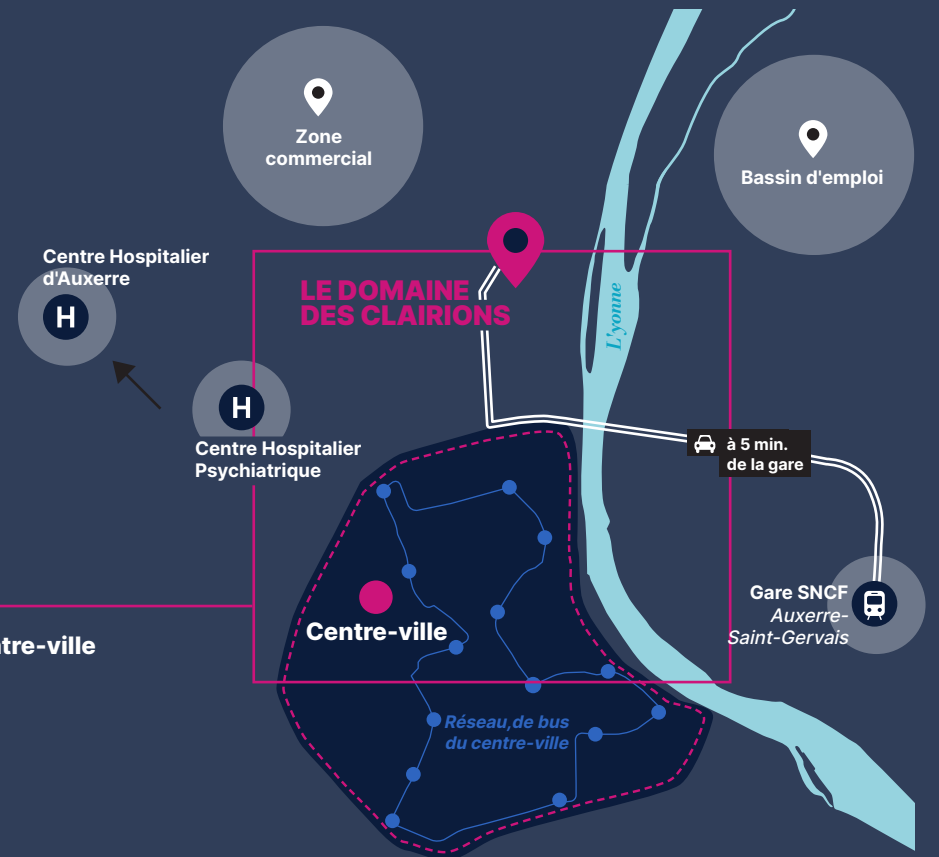


► Et bien sûr, **SE DIVERTIR**, en participant aux événements culturels et populaires gratuits, ou en assistant à l'une des nombreuses manifestations organisées à Auxerrexpo et dans les quartiers de la ville.



SITUÉ À MI-CHEMIN ENTRE LE CENTRE HISTORIQUE ET LE BASSIN D'EMPLOI DU NORD DE LA VILLE, **LE DOMAINE DES CLAIRIONS** PROFITE D'UNE POSITION STRATÉGIQUE ET D'UNE VUE EXCEPTIONNELLE.

LE SITE, ANCIENNEMENT À USAGE TERTIAIRE, SERA RÉHABILITÉ POUR ACCUEILLIR UNE NOUVELLE RÉSIDENCE, INTÉGRÉE DANS UN ENVIRONNEMENT CALME ET ARBORÉ.



LES POINTS CLÉS

À 5 minutes à pied du centre-ville

Accès rapide à la gare et aux commerces

Quartier résidentiel recherché

800 commerces sur l'agglo - 330 en centre-ville

Zoom du Centre-ville d'Auxerre



UN PROJET DE RÉHABILITATION AMBITIEUX

UNE OPÉRATION QUI CONJUGUE PATRIMOINE, CONFORT MODERNE ET DURABILITÉ.

Rehabilis et ExLibris redonnent vie à 2 bâtiments emblématiques d'Auxerre, bien connus des Auxerroises et des Auxerrois. Ils s'intègrent harmonieusement dans le quartier tout en offrant des vues imprenables sur la vieille ville, l'Yonne et les vignes environnantes.

Situé dans un environnement calme et résidentiel, à seulement quelques pas du centre-ville, la résidence bénéficie d'un arrêt de bus au pied du bâtiment assurant une liaison directe avec le centre historique.

Les appartements, du T1 au T5, sont conçus sans vis-à-vis et offrent une luminosité optimale tout au long de la journée.

Un espace paysager de 2 500 m² sera aménagé au cœur du programme, constituant un véritable havre de verdure et de convivialité pour ses résidents.

LES POINTS CLÉS

- ▶ **83 appartements du T1 au T4**
- ▶ **Parkings extérieurs et caves**
- ▶ **2 bâtiments rénovés avec soin (balcons, nouvelles menuiseries)**
- ▶ **Espaces communs repensés, accessibilité renforcée**
- ▶ **2500 m² d'espaces paysagés**



DES LOGEMENTS PENSÉS POUR LE BIEN-ÊTRE

ENTRE HISTOIRE ET MODERNITÉ

Les appartements du Domaine des Clairions allient : volumes généreux, belle luminosité, matériaux durables et finitions élégantes.

- ▶ 83 logements du T1 au T4
- ▶ Balcons
- ▶ Parking et cave
- ▶ Espace paysager



Des prestations sélectionnées avec soin pour leur design et leur durabilité



► VOTRE APPARTEMENT

- Sol souple ou carrelage dans les pièces de vie (selon appartement)
- Faïence dans les salles d'eau (sauf logements PMR) et les cuisines
- Salles de bains équipées de meuble vasque avec miroir et applique lumineuse
- Système de pilotage du chauffage



► VOTRE RÉSIDENCE

- Hall d'entrée décoré
- Logement accessible par ascenseur selon localisation
- Espace extérieur pensé par un paysagiste
- Locaux à vélos et poussettes
- Parkings et caves



► VOTRE SÉCURITÉ

- Porte palière anti-effraction équipée d'une serrure de sûreté à 3 points
- Résidence entièrement close et sécurisée par digicode, vidéophone et badge Vigik® :
- Éclairage automatique par détecteur de présence dans les parties communes
- Locaux communs sécurisés

INVESTIR EN DENORMANDIE OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

25%

DE TRAVAUX DE
DE RESTAURATION
À MINIMA

20%

DE CONSOMMATION
ÉNERGÉTIQUE
EN MOINS

- ▶ Situé dans une ville éligible, l'immeuble doit être rénové.
- ▶ Les travaux de restauration doivent a minima représenter 25 % du prix de revient du logement.
- ▶ Les logements collectifs doivent également réduire leur consommation énergétique d'au moins 20 %.

LE DISPOSITIF DENORMANDIE OPTIMISÉ AUX DÉFICITS FONCIERS

IMPACT FISCAL IMMÉDIAT GRÂCE AU DÉFICIT FONCIER

- Pendant la période de restauration, jusqu'à 10 700 €/an de travaux peuvent s'imputer sur le revenu global. **L'assiette fiscale imposable est donc diminuée immédiatement**
- Impact fiscal à hauteur de la Tranche Marginale d'Imposition (TMI)

PUISSANCE FISCALE

- À partir de l'année de l'achèvement, **réduction d'impôt de 12, 18 ou 21%** sur **6, 9 ou 12 ans** calculée sur le solde du montant de l'investissement
- Réduction d'impôt **jusqu'à 300 000 € d'investissement** et dans un **plafond de 5 500 €/m²**. Selon la nature des travaux réalisés, l'éventuel **dépassement** est **éligible au Déficit Foncier**
- Cet investissement est intégré au plafonnement des niches fiscales

RARETÉ

- Seules **249 villes** en France sont **éligibles au Denormandie** : villes bénéficiant du plan de développement économique « **Plan Action Cœur de Ville** ». À celles-ci s'ajoutent les villes bénéficiant d'une **Opération de Revitalisation du Territoire**



BON À SAVOIR

- Ce dispositif est reconduit jusqu'au 31 décembre 2027
- Loyer et ressources du locataire sont soumis à plafonnement
- **Profil investisseur : dès 2 500 € d'impôts**

EXEMPLE CHIFFRÉ / Impact fiscal immédiat grâce au déficit foncier



PROFIL

- ▶ Client TMI 30%
- ▶ Impôts 4 000 €/an
- ▶ Achat 230 000 €

PÉRIODE DE TRAVAUX SUR 3 ANS

Déduction des travaux
10 700 €/an x TMI 30%

=

Économie d'impôt immédiate
3 210 €/an

LIVRAISON*
(achèvement)

PÉRIODE DE LOCATION DENORMANDIE SUR 6,9 OU 12 ANS

Solde du prix : 200 000 € x 2%*

=

Réduction d'impôt
4 000 €/an

* Les 9 premières années de location puis 1% les 3 suivantes



“ QUI SOMMES-NOUS ?

*Réhabilis s’inscrit dans la continuité du savoir-faire de Terabilis,
avec une mission claire : valoriser l’existant.*

*Parce que chaque bâtiment porte une histoire, notre rôle est d’en préserver
l’âme tout en répondant aux exigences d’aujourd’hui : performance éner-
gétique, confort, respect du patrimoine et impact environnemental réduit.*

*Notre ambition : transformer durablement les centres-villes et les quartiers
anciens, en offrant des logements rénovés, économes et attractifs, au service
d’un immobilier responsable.*

▶ NOTRE APPROCHE

La réhabilitation, c’est une autre manière de construire :

- ▶ Préserver le bâti existant, limiter l’empreinte carbone
- ▶ Améliorer la performance énergétique
- ▶ Valoriser le patrimoine architectural local
- ▶ Accompagner les collectivités dans la revitalisation urbaine

▶ NOS ENGAGEMENTS

RESPONSABILITÉ

Limiter l’impact environnemental

QUALITÉ

Garantir confort, sécurité et durabilité

PARTENARIAT

Travailler main dans la main avec artisans,
architectes et collectivités



LE DOMAINE DES CLAIRIONS
45 AVENUE DES CLAIRIONS / 89000 AUXERRE

Rehabilis
IMMOBILIER

REHABILIS-IMMOBILIER.FR