

Rehabilis
IMMOBILIER

LE CLOS DE LA RISLE

RESTAURATION DANS LE CŒUR HISTORIQUE DE PONT-AUDEMER



PONT-AUDEMER



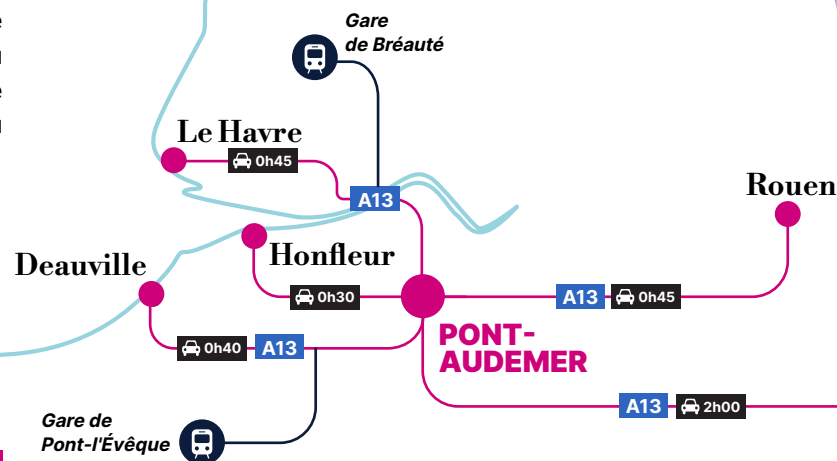
JUSTE AVANT
LA MER,
UN CONCENTRÉ
DE
NORMANDIE



Pont-Audemer profite d'une situation privilégiée au cœur de la Normandie.

Véritable trait d'union entre la Côte Fleurie et les boucles de la Seine, Pont-Audemer profite d'une situation privilégiée au cœur de la Normandie.

Cette charmante commune rayonne sur un bassin de population de plus de 50 000 habitants. Son tissu dense de PME et la présence de grands groupes comme Thalès ou Nestlé témoignent d'une activité économique diversifiée et soutenue tout au long de l'année, dans les secteurs du commerce, des services et de l'industrie.



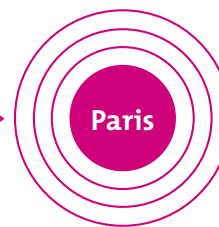
CHIFFRES CLÉS

2 000 ÉTABLISSEMENTS

UN BASSIN DE **10 000** EMPLOIS

+12,9% DE CRÉATIONS D'ENTREPRISES EN 2019

Accessible en moins de 2 heures depuis Paris via l'A13, à 45 minutes en voiture de Rouen et du Havre, Pont-Audemer vous ouvre les portes de stations balnéaires de prestige telles que Honfleur ou Deauville, accessible à 30-40 minutes en voiture. Une gare routière vous permet de rejoindre les gares voisines de Pont-L'Évêque ou Bréauté, desservies en train depuis Paris.



LE CHARME D'UNE RÉGION À TAILLE HUMAINE

TOUTE LA RICHESSE DE LA NORMANDIE SE CONCENTRE DANS LES RUES DE PONT-AUDEMER.

Intimiste, la ville offre une combinaison unique d'histoire, d'architecture et de culture qui attire tant les habitants que les visiteurs.

L'imposante Église Saint-Ouen veille sur les maisons traditionnelles, qui élèvent leurs colombages le long des canaux pittoresques et valent à Pont-Audemer son titre de *Venise Normande*. Labellisée "Ville fleurie", elle offre un cadre de vie soigné et verdoyant. Les amateurs de nature ne seront pas en reste, la vallée de la Risle et la forêt domaniale de Montfort toutes proches offrent un cadre parfait aux activités de plein air.

Côté culture, Pont-Audemer ne manque pas d'espaces où occuper son temps libre : médiathèque, théâtre, sans oublier le musée Alfred Canel dédié à l'enfant du pays, qui offrent une programmation riche et constamment renouvelée.







UN QUOTIDIEN RYTHMÉ PAR LA DOUCEUR DE VIVRE

Entre les canaux joliment fleuris, on flâne d'une boutique d'antiquités aux créateurs de mode, sans oublier libraires, artisans et commerces de bouche. Pour le quotidien, on a le choix entre les grandes enseignes alimentaires et les étals des 70 exposants du marché, qui font la part belle aux produits frais tous les lundis et vendredis. Un marché couvert va prendre place dans l'ancien théâtre en brique situé place du Général de Gaulle, offrant un nouvel espace de convivialité aux Pont-Audemériens. Le restaurant le Vieux Puits, réouvert à l'été 2024, est une institution au sein de la très riche scène culinaire locale.

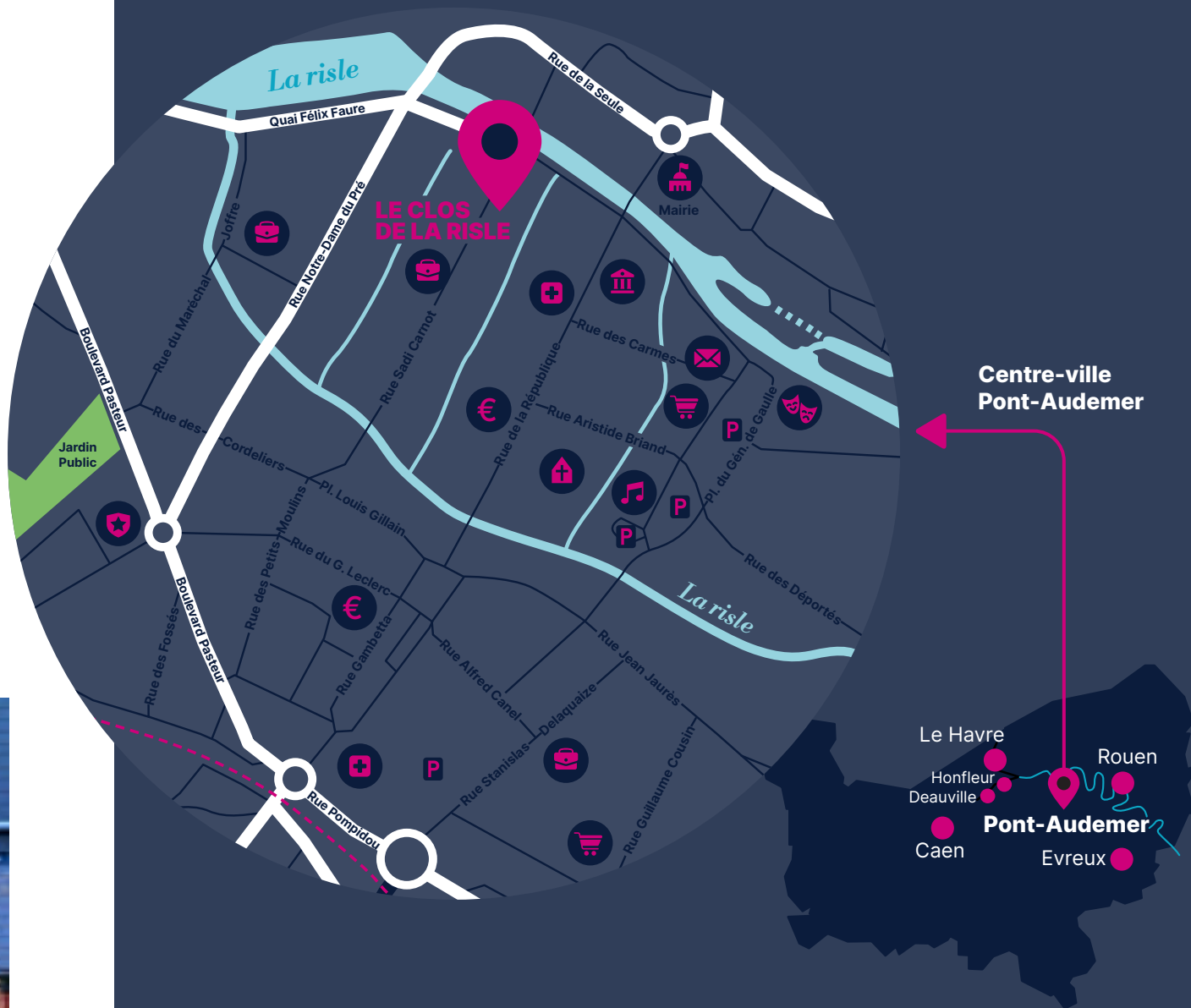
L'offre scolaire de Pont-Audemer va de la maternelle au lycée, offrant un parcours éducatif complet. Les établissements, encouragés par la commune, sont très engagés dans de nombreuses associations sportives qui offrent

une variété d'activités, du triathlon à la boxe. Un nouveau stade est en cours d'aménagement pour accueillir des événements sportifs d'envergure régionale.

Parallèlement, la ville met en valeur la culture tout au long de l'année en organisant des événements variés : spectacles, expositions et ateliers sont régulièrement proposés, permettant aux habitants de s'impliquer dans la vie artistique locale. À noter, le festival pluridisciplinaire des Mascarets attire chaque été un large public, célébrant la culture sous toutes ses formes.

Situé à deux pas du centre-ville, Le Clos de la Risle bénéficie de la proximité immédiate des commerces, écoles et de toutes les commodités du quotidien.





**SITUÉ À DEUX PAS DU CENTRE-VILLE,
LE CLOS DE LA RISLE BÉNÉFICIE DE LA PROXIMITÉ
IMMÉDIATE DES COMMERCES, ÉCOLES
ET DE TOUTES LES COMMODITÉS DU QUOTIDIEN.**

CHIFFRES CLÉS

- 6**
PHARMACIES
-
- 8**
BANQUES
-
- 10**
BOULANGERIES
-
- 39**
RESTAURANTS
-
- 21**
MEDECINS
-
- 1**
CRÈCHE
-
- 7**
ÉCOLES
-
- 1**
ÉCOLE PRIVÉE
-
- 2**
COLLÈGES
-
- 4**
LYCÉES

RESTAURER LA MÉMOIRE DES LIEUX



LE CLOS DE LA RISLE, UN BÂTIMENT AU CACHET HISTORIQUE

Depuis les quais de la Risle, un discret canal nous indique le chemin vers la rue Sadi Carnot. Dans cette rue intimiste, le regard est attiré par l'imposante chapelle en brique et ses vitraux modernes, qui ponctue la façade sobre de l'ancien établissement scolaire Saint-Ouen.

Au droit de la chapelle, un porche nous mène jusqu'à la cour intérieure. Cet écrin, si calme et pourtant si proche de l'animation de la ville, nous happe dans la mémoire d'un lieu qui évoquera à chacun ses souvenirs d'études.

Il sera dorénavant Le Clos de la Risle, comme un pont entre patrimoine et modernité.

La mise en valeur des éléments architecturaux d'origine, dont la chapelle qui donne son cachet historique au bâtiment, est au cœur du projet de rénovation porté par Rehabilis.

CONSTRUCTION EN

1932





UNE RESTAURATION DE STANDING

UNE RÉSIDENCE INTIMISTE ET AUTHENTIQUE, À L'IMAGE DE SON PASSÉ

Rehabilis a imaginé la conversion de l'ancien lycée pour en faire un nouveau lieu de vie agréable.

Sur 3 niveaux, les 33 appartements du studio au 3 pièces sont pensés pour offrir espace et confort, mêlant des matières et des couleurs sobres et élégantes tout en respectant les exigences de la réglementation thermique.

Ces logements séduiront leurs futurs résidents en quête d'un cadre de vie harmonieux, parfaitement intégré à la ville, proposant des prestations conformes aux standards d'aujourd'hui.

► 35 logements du T1 au T3



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
- Chauffage Individuel électrique et ballon d'eau chaude



► 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 livraison, **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 3 000 € 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 %

=

Réduction d'impôt immédiate
3 000 €/an

LIVRAISON

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

LE CLOS DE LA RISLE | PONT-AUDEMER





LE MOT DE L'ARCHITECTE

Restaurer un bâtiment tel que l'ancien établissement scolaire Saint-Ouen est bien plus qu'un défi architectural. C'est un dialogue entre passé et futur, un respect du patrimoine tout en insufflant une nouvelle vie.

Le Clos de la Risle, situé au cœur de Pont-Audemer, incarne cette ambition : préserver l'authenticité et la richesse historique des lieux, tout en répondant aux attentes contemporaines en matière de confort et de durabilité.

Notre approche a été guidée par le désir de sublimer les éléments existants, tels que la chapelle en briques et ses vitraux modernes, tout en créant des espaces de vie chaleureux et fonctionnels. Ce projet est une passerelle entre l'âme du passé et les besoins du présent, et j'espère qu'il saura inspirer autant qu'il enracine ses futurs résidents dans l'histoire vivante de Pont-Audemer.

Félix PERRET





LE CLOS DE LA RISLE
26-32 RUE SADI CARNOT / 27500 PONT-AUDEMER

Rehabilis
IMMOBILIER

REHABILIS-IMMOBILIER.FR