



RUE DE LA CLOCHE  
SAINT-MALO INTRAMUROS

RENAISSANCES

---

HABITER LE PATRIMOINE

# La vision *de Renaissance*

---

« *L I* » rue de la Cloche est un bâtiment emblématique d’Intramuros malouin. Ce sont bientôt 16 nouveaux occupants qui franchiront les marches de ce perron et de ce porche où résonne l’écho des vagues à quelques mètres derrière les remparts historiques.

En tant qu’acteur du patrimoine, notre mission est de redonner vie à ce bâti ancien, de lui insuffler une nouvelle dynamique et d’écrire un nouveau chapitre de son histoire.

Chez Renaissance, nous travaillons chaque jour pour mettre en valeur le patrimoine, l’habiter, le rendre vivant et l’ouvrir sur la ville, donnant ainsi du sens à vos projets immobiliers.

- 
- Une offre singulière.
  - Un programme au cœur d’Intramuros, un bâtiment protégé à forte valeur ajoutée.
  - Une réhabilitation globale : objectif DPE « vert », un logement contemporain dans un immeuble entièrement réhabilité.
  - Un montage en VIR, éligible au Denormandie pour un investissement au budget maîtrisé.
  - Un accompagnement par le cabinet Rivière Avocats Associés garantissant la sécurité fiscale de l’opération.



# Une ville d'histoire, UN EMPLACEMENT EMBLÉMATIQUE

Cité corsaire au destin exceptionnel, Saint-Malo rayonne depuis le XVIIe siècle. Protégée par ses remparts fortifiés par Vauban, elle a vu naître des corsaires légendaires tels que Surcouf et Duguay-Trouin. Ville d'explorateurs, elle est également le point de départ de Jacques Cartier, natif de Saint-Malo, qui s'élança vers les rives du fleuve Saint-Laurent, jetant les bases de ce qui deviendra Montréal. Détruite à 80 % lors des combats de la Libération en août 1944, la ville fut reconstruite à l'identique, pierre par pierre, dans le respect de son identité singulière et de son architecture originelle.

Aujourd'hui, Saint-Malo conjugue attractivité touristique, qualité de vie et dynamisme économique. Sa plage du Sillon, régulièrement élue plus belle plage de France , ses liaisons maritimes vers l'Angleterre et les îles anglo-normandes, ainsi que ses festivals culturels d'envergure comme Quai des Bulles, Étonnants Voyageurs ou La Route du Livre, participent pleinement à son rayonnement.

## UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ, AU CŒUR D'INTRAMUROS

Situé au cœur de Saint-Malo Intramuros, « 1 » prend place dans un bâtiment emblématique, inscrit dans le tissu historique de la cité corsaire. À travers ce projet, Renaissance réaffirme sa vocation : révéler la beauté de l'ancien, tout en l'adaptant aux usages d'aujourd'hui.



À PIED

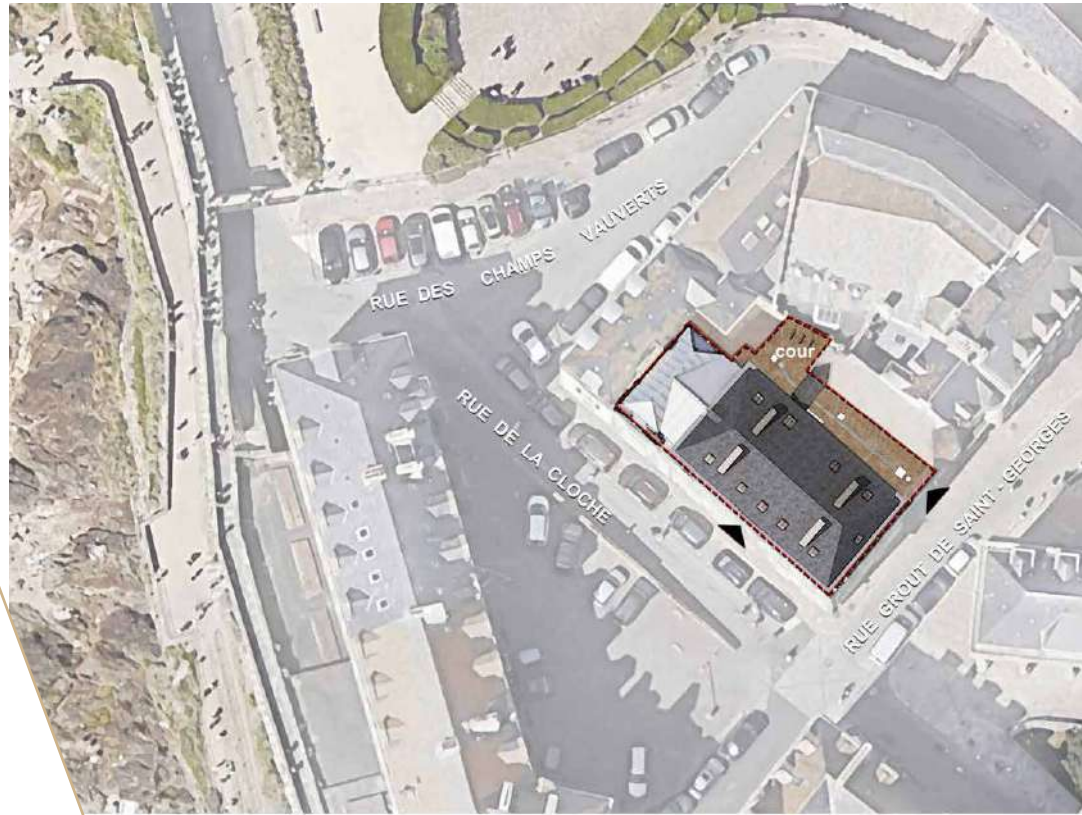
- À 6 minutes des Halles
- À 6 minutes du marché
- À 2 minutes de la plage

EN VOITURE

- À 4 minutes de la gare maritime
- À 9 minutes la gare
- À 3 minutes des commerces alimentaires

EN TRAIN

- À 2 heures de Vannes
- À 45 minutes de Rennes
- À 2 heures 45 minutes de Paris





# Un patrimoine pérenne, UN INVESTISSEMENT STRATÉGIQUE

Investir dans Intramuros à Saint-Malo, c'est faire le choix d'un bien rare, porteur de valeur à long terme. Situé dans un quartier prisé et à forte identité, ce programme conjugue charme du bâti ancien et rénovation de qualité.

Éligible au dispositif fiscal Denormandie et proposé en Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), il offre un cadre d'investissement sécurisé et avantageux. Le contrat VIR garantit la bonne réalisation des travaux, avec une protection similaire à celle d'une VEFA, tandis que le Denormandie permet une optimisation fiscale en contrepartie de la rénovation. Une double opportunité pour conjuguer valorisation patrimoniale et performance locative.



## LES ATOUTS



Un projet de restauration alliant respect du patrimoine et confort contemporain.



Concilier la rénovation urbaine avec une incitation fiscale tout en maintenant une offre locative abordable.



Une adresse rare à Intramuros

## EN RÉSUMÉ

- ❖ Réduction d'impôt
- ❖ Valorisation du patrimoine
- ❖ Impact environnement positif
- ❖ Rénovation urbaine

## MÉCANISME

### ❖ Éligible au dispositif Denormandie

Le programme permet une réduction d'impôt allant jusqu'à 21 % du montant de l'opération, selon la durée de mise en location (6, 9 ou 12 ans).

### ❖ Location encadrée et de longue durée

Le bien doit être loué non meublé, à titre de résidence principale, dans le respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire.

### ❖ Un montage en VIR

Sécurité juridique et garanties renforcées

### ❖ Déduction intégrale des charges

Toutes les charges liées au bien sont déductibles des revenus fonciers

### ❖ Conditions

Respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires

Location du bien non meublé pendant 6, 9 ou 12 ans







*Une restauration  
complète dans le  
respect du patrimoine  
pour des appartements  
de standing*



**16 appartements  
et 16 caves**



**La plage  
à 100m**



**1 bâtiment  
restauré**



**Cœur  
de ville**



**Éligible  
au dispositif  
Denormandie**



**Éligible  
au dispositif  
« Louer pour  
l'emploi »**

## UN IMMEUBLE INTIMISTE DE 16 LOGEMENTS

« Le I » rue de la Cloche est une adresse rare, nichée à deux pas des remparts, de la plage de Bon-Secours et des commerces de proximité. Ce lieu confidentiel, chargé d'histoire, offre un cadre de vie unique, entre patrimoine préservé et art de vivre en bord de mer.



## UNE RÉNOVATION COMPLÈTE

Ancienne trésorerie municipale, l'immeuble bénéficie d'une réhabilitation soignée. Les quatre niveaux et le sous-sol seront entièrement repensés pour offrir des appartements confortables, lumineux et adaptés aux standards actuels, dans le respect du cachet architectural existant.

- ❖ Ravalement du bâtiment à la chaux et reprise des pierres d'ornement
- ❖ Remplacement des menuiseries par des menuiseries en bois double vitrage et petits bois traditionnels
- ❖ Isolation complète en laine de bois
- ❖ Chauffage électrique individuel
- ❖ Parquet restauré ou neuf sur isolant acoustique
- ❖ Décoration des parties communes par l'architecte Atelier Dupriez
- ❖ Mise à disposition d'une buanderie commune





*Réhabiliter un bâtiment,  
c'est lui donner une seconde vie,  
écrire un nouveau paragraphe  
de son histoire...*

UNE EXPERTISE  
JURIDIQUE  
FISCALE

Une fiscalité maîtrisée, encadrée par un cabinet  
d'avocats spécialisés

LES GARANTIES  
DU GROUPE  
BÂTISSEURS  
D'AVENIR

Renaissances conçoit la réhabilitation des  
bâtiments comme une juste réponse aux  
impératifs de la ville durable. Spécialiste de la  
réhabilitation en cœur de ville, Renaissances  
œuvre pour la mise en valeur d'un patrimoine  
habité, vivant et ouvert sur la ville afin de donner  
du sens aux projets immobiliers et urbains.

UN ENGAGEMENT  
POUR LA VILLE  
DURABLE

L'entreprise s'appuie sur le Groupe Bâisseurs  
d'Avenir, fort de plus de 30 ans dans la promotion  
immobilière et à l'origine de la renaissance de  
nombreux édifices.

RENAISSANCES | HABITER  
LE PATRIMOINE

[contact@renaissancespromotion.fr](mailto:contact@renaissancespromotion.fr)  
02 99 32 57 71