



COLLECTION  
Haute Architecture

2 0 2 6

L'art d'investir dans la belle pierre

RENAISSANCES

# Habiter le patrimoine

“ Réhabiliter le bâti ancien,  
c'est écrire un nouveau paragraphe  
de son histoire ”

Spécialiste de la réhabilitation de prestige, Renaissance redonne vie aux édifices remarquables, une expertise métier que lui permet d'intervenir, sur les opérations patrimoniales les plus complexes, à très forte valeur ajoutée.

Convaincu que la ville de demain se construit en soulignant son histoire, Renaissance place la sauvegarde du patrimoine et la restauration du bâti ancien au cœur de son action, en étant pleinement engagé dans la production de logements de qualité au cœur des villes les plus attractives, alliant le charme de l'ancien et le confort moderne.

Investir dans un bien Renaissance, c'est participer à l'écriture d'un nouveau chapitre de l'histoire d'un bâtiment en conciliant patrimoine d'exception, singularité et exigences contemporaines.

# Présentation de la collection

“ Haute Architecture s'adresse à ceux  
qui ne cherchent pas simplement  
un logement, mais une expérience rare :  
celle d'habiter un morceau d'histoire,  
réinventé pour aujourd'hui. ”

Haute Architecture est le nom de la collection des biens anciens sélectionnés en 2026 par Renaissance sur l'Ouest.

Certaines adresses ne se racontent pas. Elles se vivent !  
Haute Architecture révèle des lieux rares, façonnés par le temps et réinterprétés avec une exigence absolue.

La réhabilitation s'inscrit dans une démarche de préservation du patrimoine, menée en étroite collaboration avec des artisans spécialisés et des experts du patrimoine, afin de conserver l'âme et l'authenticité de chaque lieu. Les lignes d'origine sont préservées, les matières nobles sublimes, les volumes réinventés avec justesse.

Chaque détail est pensé pour respecter l'histoire tout en offrant un confort contemporain d'une grande élégance.





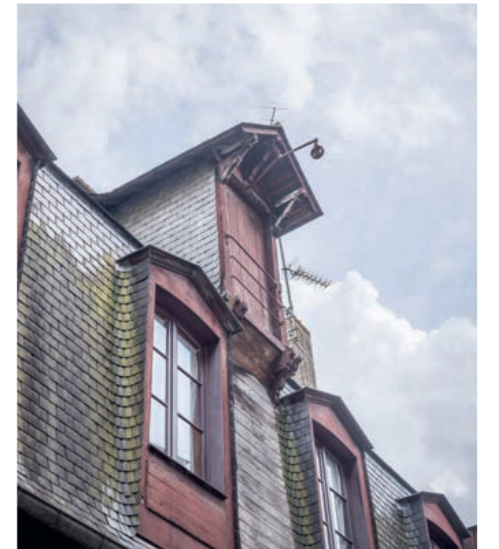
MAISON  
DES ARTS  
RENNES

## L'adresse des Arts

Au cœur du centre historique de Rennes, la Maison des Arts révèle sept appartements d'exception. La restauration des façades à pans de bois redonne âme et caractère à cet ensemble patrimonial remarquable.

Un lieu de vie unique face à l'église Saint-Germain, mariant héritage séculaire et élégance contemporaine.

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| DISPOSITIF<br>MALRAUX | <b>DU T1 BIS AU T3</b> |
|                       | 16% FONCIER            |
|                       | 84% TRAVAUX            |





# IMA IGA

MANOIR DE  
LA GAROTTERIE  
SAINT-HERBLAIN

## Dans un écrin de verdure

Construit en 1465, le manoir de la Garotterie traverse les siècles en portant l’empreinte de nombreuses figures qui ont marqué son histoire. Le projet de restauration des 3 bâtiments qui le composent accueille 16 appartements adaptés aux standards contemporains. Situé à Saint-Herblain, intra rocade, à 15 minutes du centre-ville de Nantes, il bénéficie d’un environnement d’exception au calme d’un écrin de verdure.

DÉFICIT  
FONCIER

DU STUDIO AU T3





ÉCOLE DE  
LA POTERIE  
BAYEUX

## Terre de danse et d'élégance

À deux pas du centre historique de Bayeux, cette ancienne école de danse renaît au 26 rue de la Poterie. Ce projet se compose de 21 appartements avec des pièces vastes et de belles hauteurs sous plafond. Certains s'ouvrent sur la silhouette majestueuse de la Cathédrale Notre-Dame de Bayeux. Stationnements, jardin, belle cour, parc boisé et double accès composent un cadre de vie privilégié.



DU T1 AU T3  
22% FONCIER  
78% TRAVAUX





# PSM

PALAIS  
ST-MELAINE  
RENNES

## L'élégance d'un héritage réinterprété

Ancrée dans l'histoire rennaise depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle, l'architecture majestueuse du Palais Saint-Melaine déploie une noblesse rare. Son projet de restauration préserve l'éclat de sa stature, révélant des volumes solennels au cachet intemporel. Un écrin de vie prestigieux au cœur d'un site d'exception.



DU T1 AU T3

# HR&C

HÔTEL  
ROCHE CORNEILLE  
DINARD

## Le style Belle Epoque

Édifié en 1896 par le peintre Alphonse Refuveille, l'Hôtel Roche Corneille fut l'une des plus élégantes villas de Dinard. Aujourd'hui réhabilité au 4 rue Georges-Clémenceau, cet ancien hôtel renaît en appartements de caractère, à deux pas de la mer et au cœur de la ville.

DISPOSITIF  
MALRAUX

DU T1 AU T3

35% FONCIER

65% TRAVAUX





LE PAVILLON  
DES ARCHIVES  
VANNES

## À la croisée des remparts

Idéalement situé Place de la République à Vannes, Le Pavillon des Archives s'érige comme un repère architectural majeur. Entre cœur de ville et centre historique, il révèle de beaux volumes au caractère affirmé. La réhabilitation de ce programme affirme la volonté d'inscrire le patrimoine au cœur de l'art de vivre contemporain.

DISPOSITIF  
MALRAUX











# Présentation des dispositifs fiscaux

## Le dispositif Malraux

### Un investissement qui a du sens






Conçu pour protéger et conserver le patrimoine architectural, le dispositif Malraux permet au propriétaire qui engage des travaux de restauration complète sur un bien ancien situé dans des sites patrimoniaux remarquables, de contribuer à la sauvegarde du patrimoine architectural français tout en réduisant ses impôts. Avec nos programmes, vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôts de 30 ou 22% du montant des travaux selon les adresses.

| LES ATOUTS                                                                                                                                                   | LE MÉCANISME                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>MISE EN LOCATION NON MEUBLÉE PENDANT 9 ANS EN RÉSIDENCE PRINCIPALE</p> |  <p>UNE RÉDUCTION D'IMPÔT DE 30 OU 22% DU MONTANT DES TRAVAUX, AVEC UNE ASSIETTE PLAFONNÉE À 400 000 € SUR 4 ANNÉES CONSÉCUTIVES</p> |  <p>DISPOSITIF HORS PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHEs FISCALES</p>                                           |
|  <p>COMMERCEs ÉLIGIBLES SOUS CONDITIONS</p>                               |                                                                                                                                                                                                                         |  <p>AVANTAGE FISCAL IMMÉDIAT ET PUISSANT : RÉDUCTION D'IMPÔTS APPLICABLE DÈS L'ANNÉE DU DÉCAISSEMENT</p> |
|  <p>SANS LIMITATION DE RESSOURCES DES LOCATAIRES NI PLAFOND DE LOYERS</p> |  <p>SI LA RÉDUCTION D'IMPÔT EXCÈDE L'IMPÔT DÙ, LE SURPLUS EST REPORTABLE SUR L'IR DES 3 ANNÉES SUIVANTES</p>                         |  <p>INTÉRÊTS D'EMPRUNTS ET FRAIS ASSIMILÉS DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS</p>                          |

## Le déficit foncier

### Une fiscalité optimisée, un patrimoine valorisé

Mécanisme de droit commun applicable aux logements loués non meublés, le Déficit Foncier permet à l'investisseur réalisant d'importants travaux de restauration de diminuer fortement, voire d'annuler, son imposition sur les revenus fonciers. **Les travaux éligibles sont déductibles des revenus fonciers sans limitation de montant.** En cas de déficit, celui-ci peut également être imputé sur les revenus globaux dans la limite de 10 700 € par an, avec un report possible sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

| LES CONDITIONS                                                                                                                                                                                         | LE MÉCANISME                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>MISE EN LOCATION PENDANT 3 ANS SANS PLAFONNEMENT NI DU MONTANT DES LOYERS, NI DES RESSOURCES DU LOCATAIRE</p> |  <p>UNE DÉDUCTION DES TRAVAUX SUR LE BÉNÉFICE FONCIER (PERMETTANT D'ÉCONOMISER L'IMPÔT SUR LE REVENU JUSQU'À 45% + LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX AU TAUX DE 17,2%)</p> |  <p>ET JUSQU'À 10 700 EUROS SUR VOS AUTRES REVENUS PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX</p> |
|  <p>DISPOSITIF POUR TOUT INVESTISSEUR AYANT UN RÉSULTAT FONCIER POSITIF D'AU MOINS 8 000 €</p>                    |                                                                                                                                                                                                                                                        |  <p>MÉCANISME QUI PERMET DE DIMINUER VOIRE ANNULER VOTRE BÉNÉFICE FONCIER.</p>      |

LES + INVESTISSEUR

|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>UN DISPOSITIF VALIDÉ PAR UN CABINET D'AVOCATS FISCALISTES</p> |  <p>DES EMPLACEMENTS CHOISIS POUR LEUR FORTE DEMANDE LOCATIVE</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Monument Historique

Investir dans l'exception, transmettre l'histoire

### UNE FISCALITÉ OPTIMISÉE, UN PATRIMOINE VALORISÉ

Dispositif patrimonial par excellence, le **Monument Historique** permet d'investir dans un bien protégé ou inscrit tout en bénéficiant de l'un des leviers fiscaux les plus puissants du droit français.

Les travaux éligibles sont intégralement **déductibles du revenu global et des revenus fonciers**, sans limitation de montant générant un **avantage fiscal immédiat et significatif** pendant la durée des travaux. Le régime Monument Historique est donc un outil particulièrement adapté aux contribuables fortement imposés. L'éventuel excédent est reportable uniquement sur le revenu global des 6 années suivantes. Contrairement à de nombreux dispositifs, le régime Monument Historique est **hors plafonnement des niches fiscales**, ce qui en fait un outil particulièrement adapté aux contribuables fortement imposés.

### IL OFFRE ÉGALEMENT UNE GRANDE SOUPLESSE DE GESTION :

Vous avez la possibilité de louer le bien **en location nue avec une durée minimale de 3 ans**, avec une absence de plafond de loyer ou de conditions de ressources des locataires, ou possibilité d'occuper le bien en résidence principale (les travaux éligibles étant alors retenus à hauteur de 50% de leur montant et imputables sur le revenu global).

**Un investissement patrimonial : une durée minimale de détention de 15 ans.**

Ces caractéristiques en font un placement à la fois sécurisé et prestigieux, idéal pour diversifier, valoriser durablement et transmettre un patrimoine d'exception.

## Haute Architecture, une collection signée RENAISSANCES

Renaissances, société du Groupe Bâisseurs d'Avenir, œuvre pour que la mise en valeur d'un patrimoine habité, vivant et ouvert sur la ville donne un sens aux projets immobiliers. La sauvegarde du patrimoine, la réhabilitation du bâti dans un contexte de transition écologique mais aussi la production de logements de qualité en cœur de ville sont nos leviers pour répondre aux enjeux qui se posent à nous, acteurs de la ville.

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

HA

COLLECTION  
Haute Architecture  
2 0 2 6

RENAISSANCES