19

Résidence
Le Clos Méridien

BRIVE-LA-GAILLARDE

ART DE VIVRE
EN CŒUR DE VILLE

IMMEUBLE RÉHABILITÉ
CHARME DE L'ANCIEN RÉNOVÉ

INVESTISSEMENT SÉCURISÉ
DISPOSITIF DENORMANDIE



SOGEPROM

Vivez
à votre rythme

Un art de vivre authentique au cœur du limousin

Située au carrefour du Périgord et du Quercy, Brive séduit par son charme intemporel et son dynamisme affirmé.

Ville d'histoire et de caractère, elle offre à ses habitants une qualité de vie rare, conjuguant l'élégance d'un patrimoine architectural préservé à une douceur de vivre.

ÉLÉGANCE & CARACTÈRE



Brive, cité gaillarde !

Ses rues pavées et ses places pittoresques révèlent un passé riche et empreint de traditions. Son centre-ville, avec ses maisons en pierre blonde, ses hôtels particuliers et ses édifices d'époque, rappelle l'authenticité des villes historiques françaises.

Les Halles Gaillarde et Brassens, cœur vibrant de la ville, accueillent chaque semaine un marché haut en couleurs, où se côtoient saveurs du terroir, produits d'exception et artisans passionnés.

Brive, c'est avant tout un art de vivre.

Moderne et attractive

À cette dimension patrimoniale s'ajoute une modernité discrète mais bien présente. Avec des infrastructures culturelles et sportives de premier ordre, Brive-la-Gaillarde se distingue également par son dynamisme économique et sa situation privilégiée, à moins de deux heures de Bordeaux et Toulouse, et à seulement quelques kilomètres des paysages verdoyants de la vallée de la Dordogne.

Ce cadre d'exception attire des entreprises et des talents, séduits par un cadre de vie harmonieux, où la nature environnante invite à l'évasion et à la sérénité.

UN LIEU UNIQUE

En choisissant d'habiter Brive-la-Gaillarde, vous investissez dans bien plus qu'un cadre de vie ; vous choisissez un patrimoine, une atmosphère et une culture unique.
Le Clos Méridien saura répondre aux attentes de ceux qui recherchent l'excellence dans l'intimité d'un lieu empreint d'élégance et de caractère.

L'opportunité d'acquérir

Un patrimoine historique

Situé au cœur de Brive-la-Gaillarde, le Clos Méridien n'est pas seulement une résidence moderne et élégante, mais aussi un témoin vivant de l'histoire locale. Autrefois, ce bâtiment abritait l'ancienne poste de la ville, où chaque jour, des milliers de lettres et de colis étaient triés et distribués.

Une construction solide et durable

Construit avec des matériaux robustes et une architecture pensée pour durer, cet édifice a traversé les époques tout en conservant son charme d'antan. Aujourd'hui, il a été réimaginé pour offrir des espaces de vie contemporains, tout en préservant l'héritage historique qui le caractérise.

Un lieu de vie unique

En choisissant le Clos Méridien, vous investissez dans un lieu empreint de passé, où chaque mur raconte une histoire. Vivez dans un cadre unique, alliant le confort moderne à l'authenticité d'un bâtiment historique.

UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ

Grâce au dispositif Denormandie, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt en réalisant un investissement locatif dans ce quartier ancien du cœur de ville de Brive-la-Gaillarde.

L'accompagnement du cabinet d'avocats Rivière Avocats Associés, spécialiste des montages immobiliers sur les bâtiments anciens, offre toute la sécurité juridique nécessaire pour une réduction d'impôts garantie.

>> Plus d'infos sur le dispositif et l'accompagnement à l'investissement : p. 14-15



Une architecture de caractère aux finitions contemporaines

— un bien d'exception

Le Clos Méridien — une adresse d'exception

Situé avenue Poincaré, dans l'un des quartiers les plus prisés de Brive-la-Gaillarde, le Clos Méridien bénéficie d'une localisation rare et particulièrement recherchée.

Niché entre deux parcs et un jardin potager, il conjugue l'élégance d'un cadre de vie paisible aux atouts du centre-ville.

En quelques pas, ses futurs résidents accéderont au charme authentique de la Halle Gaillarde, où l'on retrouve chaque semaine l'âme vivante du terroir local, des saveurs uniques et l'esprit convivial d'une ville de caractère.

Une adresse recherchée en plein cœur de ville



Le mot de l'archi

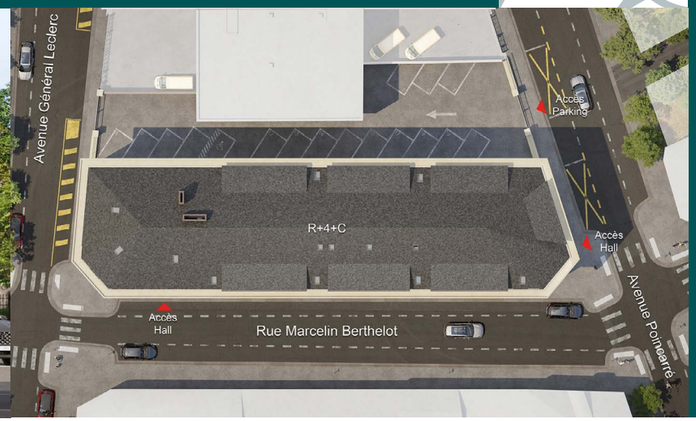
« Le projet du Clos représente l'avenir des villes. La transformation et la mise en valeur du bâti existant sont nécessaires pour stopper l'étalement urbain, réduire les déchets générés par la construction et renforcer l'attractivité des centres anciens.

Le projet du Clos est très vertueux, car il permet tout cela. En même temps, il revalorise un patrimoine architectural du XX^{e} siècle encore méconnu, qui dispose de nombreuses qualités.

Dans ce projet de rénovation, le défi a été de trouver un nouvel usage à ce bâtiment qui n'était pas destiné au logement initialement. Les hauteurs sous plafond et les larges ouvertures apportent une qualité spatiale hors du commun pour les futurs résidents. La structure en béton très épaisse permet d'offrir de grands plateaux facilement transformables, grâce également aux nombreuses ouvertures sur l'extérieur.

Situés dans un quartier calme au cœur de la ville, les logements profitent d'une situation idéale dans un bâti de caractère. »

MATHIEU PETUAUD-LETANG
Président et Architecte associé, 4A Architectes



aux nombreux atouts

Une sélection de

38 appartements

Le Clos Méridien vous propose 38 appartements soigneusement conçus pour répondre aux attentes de différents profils de résidents, en assurant à la fois confort, fonctionnalité et élégance.

Un immeuble de caractère

Chaque appartement du Clos Méridien a été conçu dans le souci du détail, en tenant compte des attentes actuelles en matière de confort et d'esthétique. La diversité des typologies et des surfaces proposées répond à une gamme variée de besoins résidentiels et d'investissements, faisant de cette adresse un lieu de vie et de patrimoine unique, au cœur de Brive-la-Gaillarde.

QUALITÉ ET HARMONIE

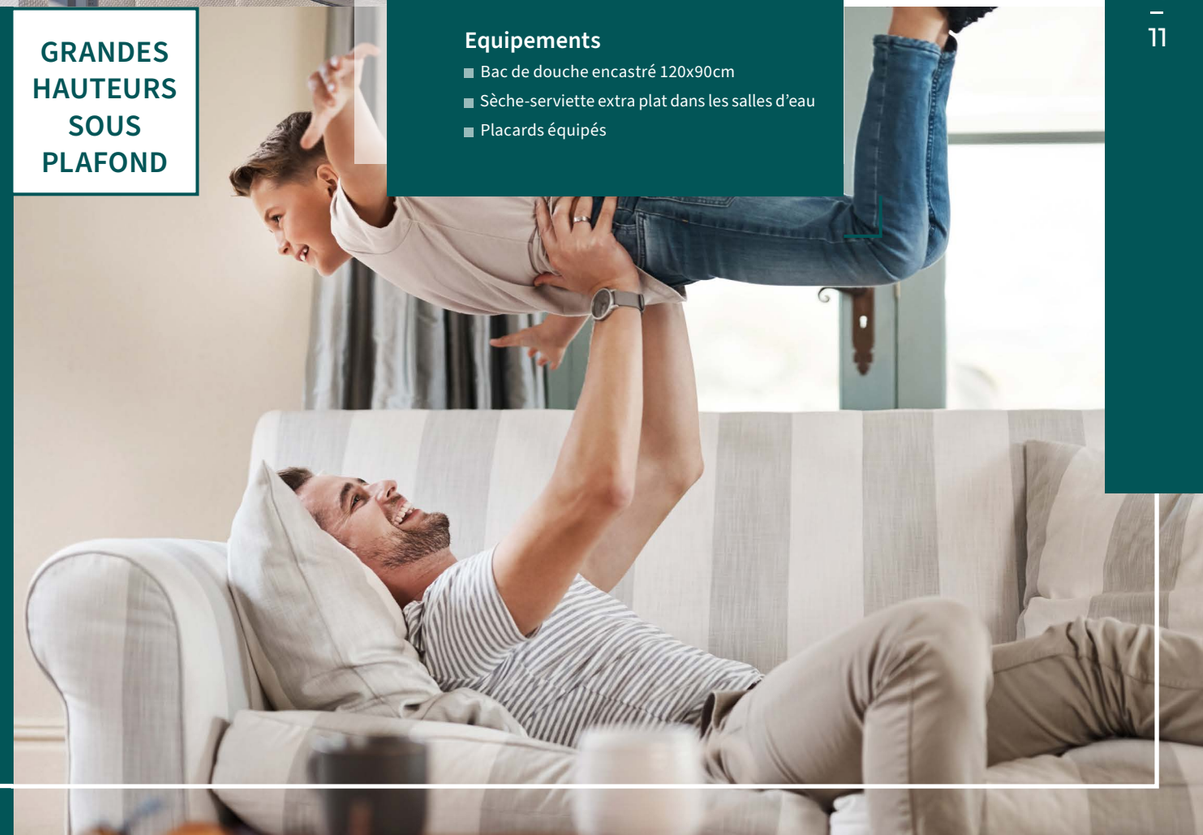
PRESTATIONS

Confort
- Grandes hauteurs sous plafond
- Menuiseries de qualité
- Belle luminosité

Finitions
- Stratifié au sol, y compris cuisine ouverte
- Carrelage grand format dans les salles d'eau et dans les wc
- Faïence murale
- Peinture lisse

Equipements
- Bac de douche encastré 120x90cm
- Sèche-serviette extra plat dans les salles d'eau
- Placards équipés

GRANDES HAUTEURS SOUS PLAFOND



Des espaces pensés pour votre bien-être

Appartements T1
de 21 à 31 m²

Ces appartements d'une surface assez compacte mais ingénieusement optimisée sont idéaux pour des résidents recherchant praticité et confort dans un cadre urbain dynamique.

Appartements T2
de 37 à 48 m²

Avec leurs pièces distinctes et bien proportionnées, ces T2 représentent un espace de vie idéal pour les couples ou les occupants en quête de confort dans un appartement de taille moyenne.

Appartements T3
de 55 à 67 m²

Pensés pour offrir un cadre de vie spacieux et lumineux, ces appartements sont parfaits pour les petites familles, les jeunes professionnels ou les résidents souhaitant bénéficier de volumes plus généreux.

Appartements T4 & T5
de 87 à 102 m²

Conçus pour allier confort et fonctionnalité, ces appartements offrent de beaux espaces de vie, idéals pour les familles ou ceux en quête de pièces supplémentaires pour télétravailler ou recevoir en toute sérénité.

Investissement & accompagnement

bénéficiez d'un dipositif à fort potentiel

Le dispositif fiscal Denormandie, introduit dans le cadre de la loi de Finances pour 2019, consiste en une incitation fiscale à l'investissement locatif au sein d'immeubles à rénover ou à transformer en logements.

Inspiré du dispositif Pinel, il a été adapté pour encourager la réhabilitation de biens anciens dans des zones précises où la demande locative est forte et le besoin de rénovation élevé. Ce cadre incitatif permet aux investisseurs de bénéficier d'avantages fiscaux tout en participant à redynamisation des cœurs de ville.

Une fiscalité avantageuse pour l'immobilier ancien

Le dispositif Denormandie offre une réduction d'impôt significative aux propriétaires s'engageant à louer un bien rénové pendant une période déterminée.
Voici les principaux avantages fiscaux offerts par la loi Denormandie :

- **Réduction d'impôt :** L'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt calculée en fonction de la durée de son engagement locatif. Pour un engagement de 6 ans, la réduction est de 12 % du prix d'acquisition ; elle passe à 18 % pour 9 ans et à 21 % pour 12 ans.
- **Plafonnement de l'investissement éligible :** Le montant de l'investissement est plafonné à 5 500 € / m² et 300 000 euros par an, mais il est possible d'investir dans deux biens au plus jusqu'à ce plafond.
- **Charges et intérêts d'emprunt :** Les autres charges, y compris les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition du bien, sont déductibles du résultat foncier (sous réserve de relever ou de se soumettre au régime réel d'imposition).

Conditions d'éligibilité et de location

Pour être éligible à la fiscalité Denormandie, le bien doit respecter plusieurs conditions, notamment en ce qui concerne la location :

- **Location nue :** Le bien doit être loué non meublé pendant toute la durée d'engagement de location choisie (6, 9 ou 12 ans).
- **Plafonds de loyer :** Le loyer perçu par le propriétaire est plafonné, selon des barèmes définis par la loi, en fonction de la zone géographique. Ces plafonds visent à maintenir une offre locative attrayante sur le territoire des villes éligibles.
- **Ressources du locataire :** Les locataires doivent respecter un certain plafond de ressources. Ce critère a pour objet de réserver ces logements au profit de ménages aux revenus intermédiaires, en corrélation avec le plafond de loyer applicable.

Le dispositif fiscal Denormandie, à fort potentiel pour les investisseurs, est une opportunité pour allier rentabilité et valorisation du patrimoine.

Sogeprom a choisi le cabinet Rivière Avocats Associés pour accompagner les investisseurs dans la sécurisation de leur investissement.

Expertise spécialisée

Fondé en 1923, Rivière Avocats Associés dispose d'une équipe de plus de 50 avocats et juristes spécialisés dans l'immobilier et plus particulièrement dans les opérations complexes, une des plus grandes équipes en France. Leur expertise est particulièrement reconnue pour la structuration juridique et l'optimisation fiscale des opérations de réhabilitation du bâti ancien ainsi que celle de leurs investisseurs.

Activité scientifique et doctrinale

Au-delà de leurs blogs dédiés à la veille juridique des différentes expertises du cabinet, ses membres publient régulièrement au sein de revues spécialisées et sont auteurs d'ouvrages en matière notamment de fiscalité immobilière et droit de l'urbanisme. Ils interviennent en outre dans le cadre de diverses formations professionnelles et universitaires et collaborent à l'élaboration de rapports notamment parlementaires relatifs aux questions d'immobilier ancien et aux incitations fiscales liées.

Accompagnement sur-mesure

Le cabinet se distingue par une mission d'accompagnement sur-mesure de ses clients : la « maîtrise d'œuvre juridique ». Par cette mission, il leur offre une prise en charge globale des aspects juridiques et fiscaux liés à l'opération, jusqu'à la garantie des objectifs fiscaux recherchés. A ce titre, les investisseurs recevront un courrier d'assistance personnalisé afin de déclarer leur avantage fiscal et bénéficieront de l'assistance du cabinet en cas d'interrogation de l'administration fiscale afin de garantir son absence de remise en cause.

> « Nous sommes ravis d'apporter notre concours à Sogeprom pour la réalisation de cette opération éligible au dispositif Denormandie.
>
> Ce projet témoigne tout l'intérêt de cette activité pour offrir des logements de qualité en préservant et valorisant le patrimoine architectural des centres-villes, ainsi que l'ambition des équipes de Sogeprom dans l'atteinte notamment de performances énergétiques supérieures aux seuils requis pour le bénéfice de ce dispositif. »
>
> CÉDRIC VERMUSE
> Avocat associé, cabinet Rivière Avocats Associés

CABINET
Rivière Avocats Associés

En collaborant avec Rivière Avocats Associés, les investisseurs bénéficieront de l'assistance du cabinet de référence pour sécuriser et maximiser les avantages liés à leurs investissements.

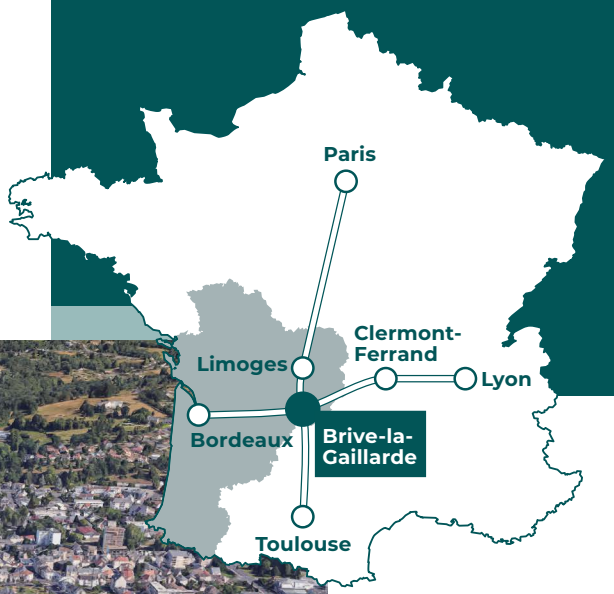
Présentation SOGEPROM

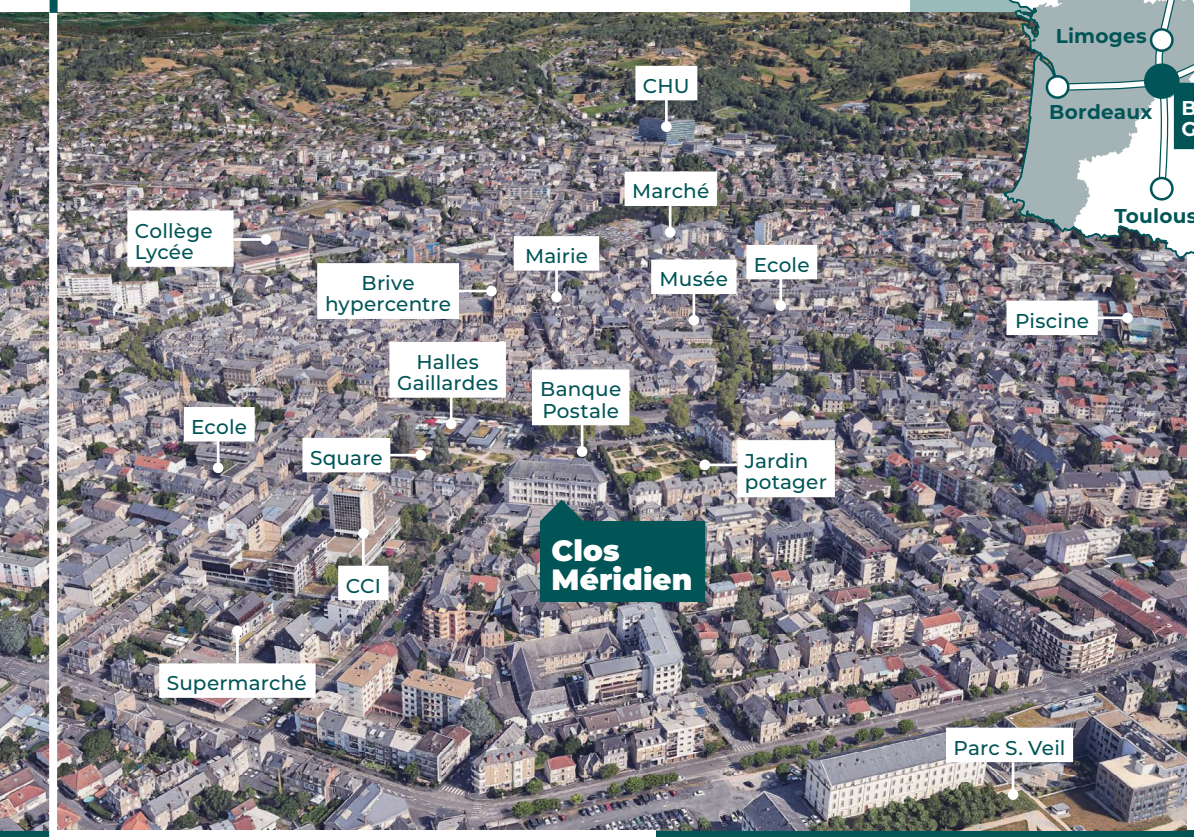
Filiale de promotion immobilière de Société Générale, SOGEPROM est présent depuis plus de 50 ans sur l'ensemble des marchés de l'immobilier : logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes.

SOGEPROM intervient sur tout le territoire national (à Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Grenoble, Centre Val de Loire à Tours et Orléans, Corrèze à Brive, Normandie à Caen et Rouen, à Montpellier et à Lille).

Résidence
Le Clos Méridien

17 rue Marcelin Berthelot
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE





SOGEPROM

GROUPE SOCIETE GENERALE

SOGEPROM.FR

0 988 290 290

SERVICE ET APPEL GRATUITS

SOGEPROM REALISATIONS - Immeuble Ampère E+, 34-40 rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie. SIREN : 444562029. SAS au capital de 40.000€. RCS : Nanterre . Document non contractuel, illustrations non contractuelles, dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour raisons techniques et administratives. Crédits illustrations : © Hive & Co - Crédits photos : AdobeStock - Sources : Google Maps - Conception et réalisation : Bicom Studio - Fevrier 2025. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.