

MALRAUX - DÉFICIT FONCIER



LE DOMAINE

SAINT-LOUIS

Chalon-sur-Saône / Bourgogne



LA NOBLESSE DU PASSÉ RECOMPOSÉ

PROJET D'AMPLEUR, CE SITE EXCEPTIONNEL A FAIT L'OBJET D'UN CONCOURS ARCHITECTURAL REMPORTÉ POUR SA CAPACITÉ À RESPECTER L'ÂME DU LIEU.

Véritable évènement immobilier, le « Domaine Saint-Louis » regroupe **six bâtiments** dont les styles et les lignes s'épousent harmonieusement pour constituer un **ensemble idéal pour l'investissement patrimonial**.

XVII^e, XVIII^e, XIX^e... Ici, vous pourrez choisir votre époque et profiter **d'une adresse prestigieuse !**

Architecture

AU CARREFOUR DE L'EUROPE, CHALON-SUR-SAÔNE BÉNÉFICIE DEPUIS TOUJOURS D'UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE. LE CŒUR DE LA VILLE EST ENCORE EMPREINT DE SON PASSÉ DE VILLE OUVERTE AUX RENCONTRES.

L'environnement du «Domaine Saint-Louis» en est la meilleure illustration.

D'un côté les **berges bucoliques** de la Saône, le **pittoresque quartier Saint-Vincent**, et de l'autre les loisirs avec la base nautique et le parc des expositions..

Flâner le long des **ruelles étroites** cernées de façades hautes **ornées de bas-reliefs**, médaillons et gargouilles, se laisser glisser de boutiques en boutiques jusqu'à la **Place Saint-Vincent** et ses célèbres maisons à **colombages**, pouvoir faire un saut dans l'histoire à deux pas de chez soi, c'est aussi cela **votre nouvelle vie** au «Domaine Saint-Louis».



UN PARFUM D'HISTOIRE AU BORD DE LA SAÔNE ET DU QUARTIER SAINT-VINCENT

CHALON-SUR-SAÔNE EN QUELQUES MOTS...

- > **105 000 habitants** dans l'agglomération
- > **2^e pôle économique de Bourgogne** avec un tissu économique très diversifié (agroalimentaire, logistique, image et son, pôle nucléaire et plasturgie) et de nombreux groupes internationaux (Amazon, Areva, Philips, Saint Gobain, Général E.Leclerc)
- > **Ville d'Art et d'Histoire**
- > **Festival Chalon dans la rue**
- > **Musée Nicéphore Niepce**, inventeur de la photographie
- > **Vignobles de bourgogne** reconnus à l'échelle internationale, et classés au patrimoine mondial de l'Unesco
- > Équipe de basketball l'Elan
- > Commune desservie par la **ligne TGV Le Creusot** et la ligne LGV Rhin-Rhône





L'ÉLÉGANCE D'ÊTRE ACCESSIBLE

PEU D'ADRESSES À CHALON-SUR-SAÔNE PEUVENT SE PRÉVALOIR D'UNE SITUATION AUSSI PRIVILÉGIÉE.

Du «Domaine Saint-Louis», **tout est accessible** en quelques minutes à **pied**. Le **vieux Chalons-sur-Saône**, les **magasins du centre-ville** ou les boutiques du quartier Saint-Vincent, vous avez le choix des enseignes.

Les enfants peuvent trouver sur place les crèches et écoles où ils pourront s'épanouir. Le **lycée Mathias** n'est qu'à 300 mètres de votre résidence. Le **lycée privé « La Colombière »** et le **collège « Camille Chevalier »** sont accessibles en quelques minutes à pied ou en bus.

Côté loisirs, le «Domaine Saint-Louis» est particulièrement bien placé avec le **parc d'exposition** et le grand **centre nautique** à 300 mètres. Le cinéma, le Musée, l'île Saint-Laurent et ses restaurants, sont autant de lieux agréables qui renforcent la qualité du cadre de vie.

Enfin, la ville propose une **navette de bus gratuite** pour se déplacer de votre résidence aux principaux pôles d'intérêts du centre-ville.

Une pratique



UN SITE
EXCEPTIONNEL



FAIRE LE CHOIX D'UNE RÉSIDENCE RÉHABILITÉE, C'EST CHOISIR DE « VIVRE EN GRAND » DANS DES VOLUMES EXCEPTIONNELS.

Hauteur sous plafond hors normes, fenêtres hautes et larges, héritières des belles demeures bourgeoises... Ici chaque pièce a une âme, un **cachet particulier et inimitable**.

Laissez-vous inspirer par la **magie du lieu**, les appartements jouent avec ce **mariage singulier des siècles**.

Grâce à des artisans spécialisés, un soin particulier sera apporté dans la rénovation des espaces communs. L'espace boisé classé devenu jardin paysager, la toiture, les façades, la serrurerie, les escaliers... Tout le travail de restauration sera réalisé afin de préserver et de magnifier l'existant.

QUEL QUE SOIT L'IMMEUBLE CHOISI : TOUS PRIVILÉGIENT L'OUVERTURE SUR LA NATURE OU LA SAÔNE.

Ici, le standing ne s'affiche pas, il se vit au quotidien. Le luxe n'est jamais ostentatoire, il s'écrit dans les **bâtiments remarquables et accueillants**, et dans le **choix des matériaux**.

UNE PIÈCE MAJEURE DU PATRIMOINE CHALONNAIS POUR RÉSIDENCE

TOUS LES CHALONNAIS CONNAISSENT
**L'HOSPICE SAINT-LOUIS, VÉNÉRABLE
INSTITUTION** ÉLEVÉE SUR LES BORDS
DE SAÔNE, À QUELQUES PAS DE LA
CATHÉDRALE SAINT-VINCENT.

Situé dans un «**SECTEUR SAUVEGARDÉ**», les bâtiments sont soumis à des règles particulières ayant pour vocation la préservation du patrimoine architectural. L'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté pour un projet de réhabilitation.

Joyau du XVII^e siècle, l'Hospice a conservé ses **voûtes romanes**, ses toits aux fortes pentes, ses **façades cossues**... Tout ce qui fait le charme inimitable de l'**architecture bourguignonne**.

Après quelques années d'oubli, l'ancienne maison de retraite devient le «**Domaine Saint-Louis**», un des hauts lieux de l'**art de vivre** en Bourgogne.







LE « DOMAINE SAINT-LOUIS » EST ÉLIGIBLE À LA LOI MALRAUX EN SECTEUR SAUVEGARDÉ

INVESTIR DANS LE « DOMAINE SAINT-LOUIS » PERMET, PAR AILLEURS, DE BÉNÉFICIER DU RÉGIME FISCAL DU DÉFICIT FONCIER



DANS LE CADRE DE CET INVESTISSEMENT, **UN CABINET D'AVOCATS FISCALISTES ENCADRE LE PROJET DE RESTAURATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE** ET TRAITÉ, À CHAQUE ÉTAPE DE L'OPÉRATION, DES DIFFÉRENTS ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX, NOTAMMENT :

- La sécurisation juridique et fiscale de l'investissement ;
- Le contrôle et la validation du projet de restauration au regard des dispositions prévues par le Code Général des Impôts ;
- Une assistance juridique à la maîtrise d'ouvrage garantissant la bonne gestion et l'emploi des fonds au paiement des dépenses de restauration de l'immeuble ;
- Contrôle en cours de chantier de la conformité des travaux effectivement réalisés avec les travaux budgétés ;
- L'établissement pour le compte des investisseurs des déclarations afférentes à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'aux impôts directs locaux ;
- L'établissement ainsi que la communication de documents d'aide à la déclaration des revenus des investisseurs ;
- L'assistance et l'accompagnement des investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'administration fiscale.





LE THÉÂTRE DE LA NATURE À VOS FENÊTRES

Trait commun de cet ensemble historique, la **nature omniprésente** se déploie de multiples manières autour des résidences : promenade piétonne, jardin de cloître, jeux d'enfants pour rappeler la vocation du parc, jardins intimes, les rives de Saône à deux pas...

Les architectes paysagistes ont ainsi associé au **parc boisé classé**, de nombreux aménagements qui rythment l'espace, invitent à profiter de l'extérieur dès les beaux jours.

Le domaine entièrement clos procure immédiatement un sentiment de bien-être protégé.

VIVRE DANS UN ÉCRIN DE NATURE ET D'HISTOIRE.



LE DOMAINE

SAINT-LOUIS

Chalon-sur-Saône / Bourgogne

ADRESSE DU PROGRAMME

Quai Sainte-Marie
71100 Chalon-sur-Saône

ACCÈS

En voiture :

A6
A31
N 80
N 73

En transport :

Le Creusot gare TGV
Bus 3 et 6



RENSEIGNEMENTS ET VENTES

