

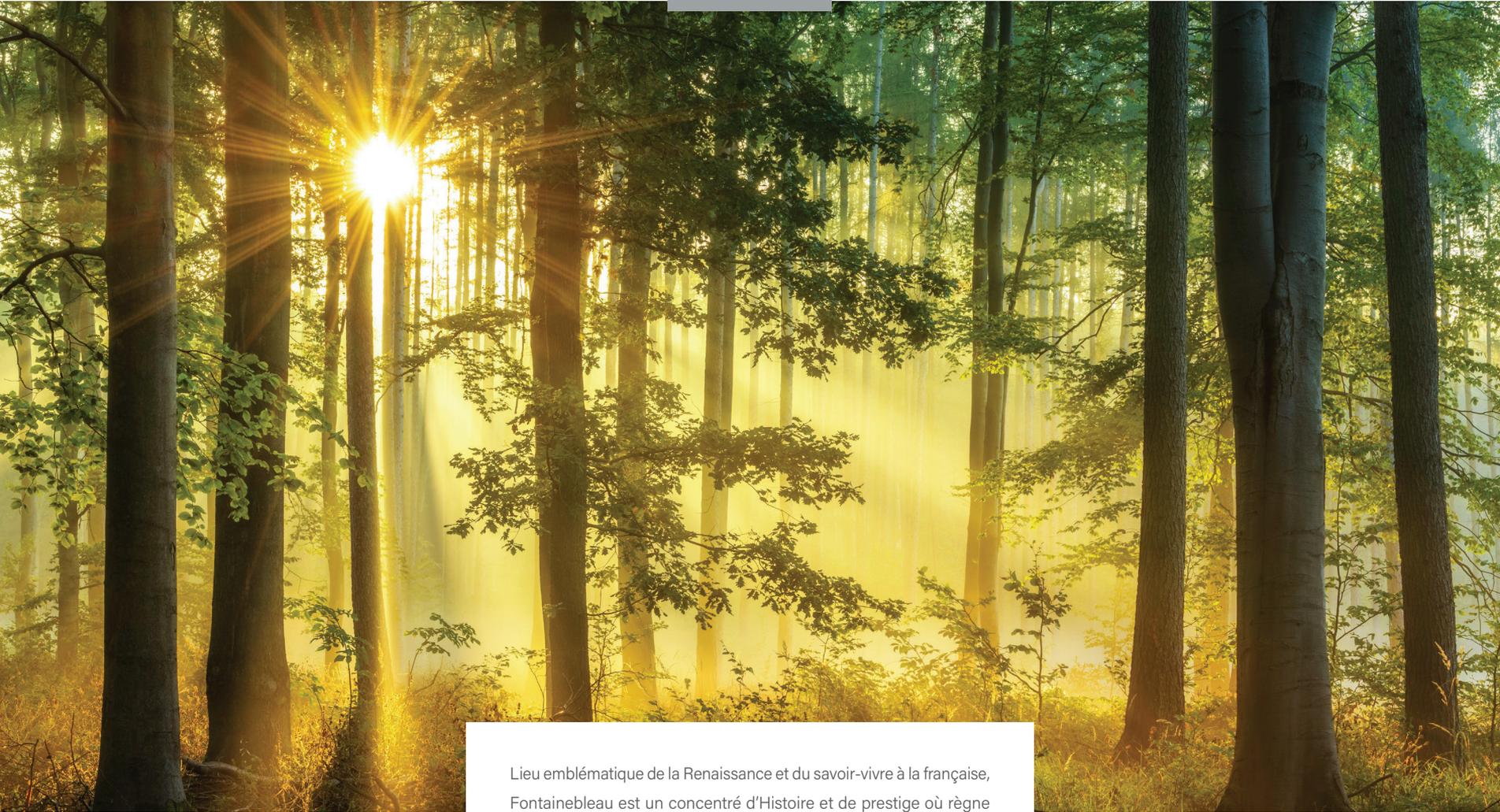


Athénaïs
FONTAINEBLEAU

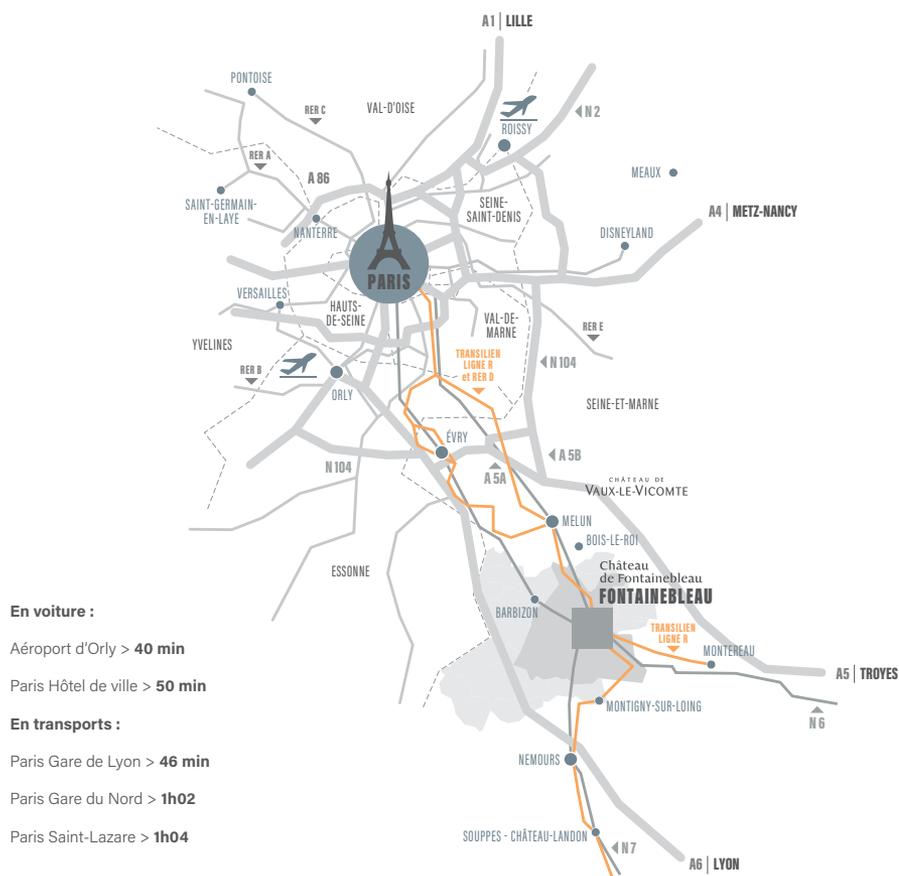


FONTAINEBLEAU

Impériale par nature

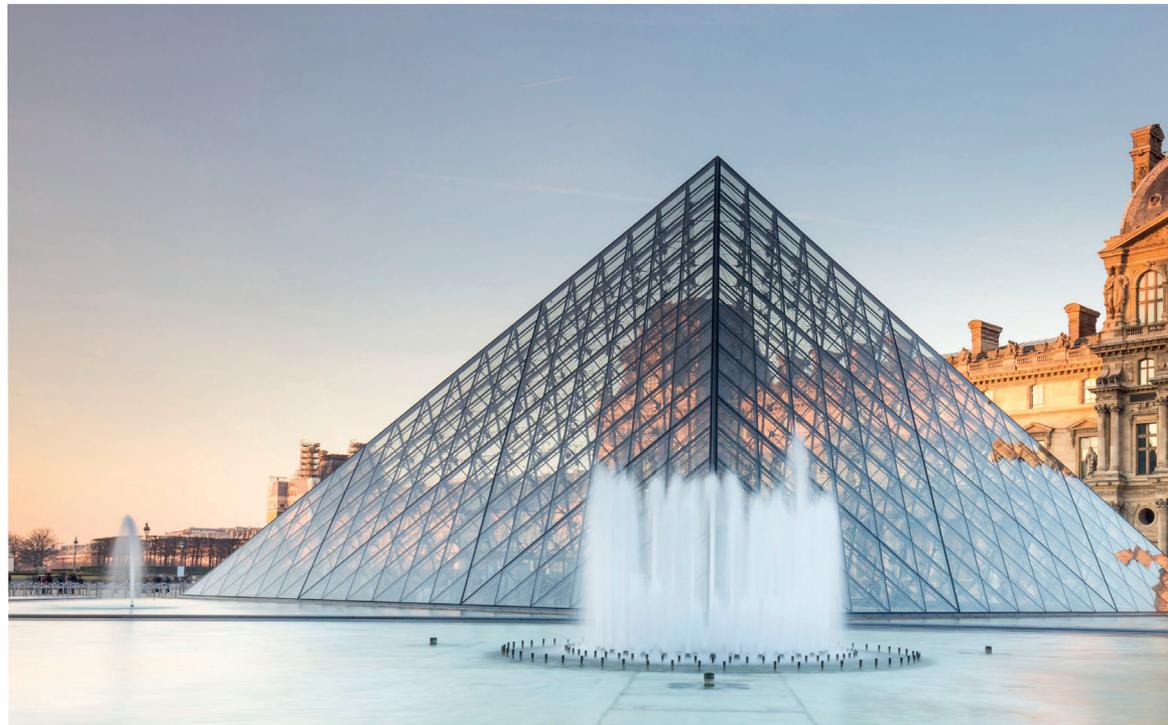


Lieu emblématique de la Renaissance et du savoir-vivre à la française, Fontainebleau est un concentré d'Histoire et de prestige où règne depuis des siècles, une douceur de vivre inégalée. Entourée de son écrin de verdure, la cité bellifontaine a pendant longtemps été le lieu de villégiature privilégié des grands souverains de France et des artistes romantiques, qui ont notamment laissé leurs marques au sein du fameux château. Aujourd'hui, la ville reste l'étape incontournable des passionnés d'Histoire qui peuvent contempler au fil des rues de nombreux vestiges de l'époque Napoléonienne.



Île-de-France, poumon économique de tout un pays

Première région économique d'Europe, l'Île-de-France concentre à elle seule **31% de la richesse nationale et 4,6% du PIB de l'Union européenne**. Sa position stratégique, au cœur des échanges européens et mondiaux, lui a permis de développer au fil des années un réseau dense de PME et PMI ainsi qu'un large éventail d'activités. Premier bassin d'emploi européen, elle concentre une forte densité d'entreprises technologiques ainsi que de nombreux pôles de compétitivité d'envergure internationale. Son offre culturelle riche renforcée par des infrastructures de transports de premier plan, en font depuis plusieurs années la **première région touristique mondiale**.

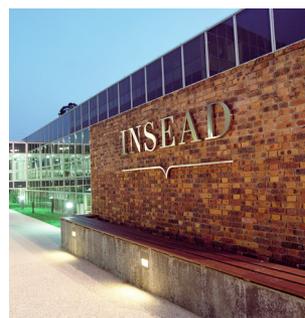


22,3 millions d'habitants (19% de la population française) ■ 8 départements (1 287 communes) ■ 1 166 580 entreprises
 6,4 millions d'emplois (salariés et non-salariés) ■ 212 050 créations d'entreprises (53% de micro-entrepreneurs)
 Capitale mondiale des incubateurs ■ 704 600 étudiants (forte concentration d'universités, d'écoles d'ingénieurs et d'écoles de commerce)



Un territoire dynamique et attractif

À seulement **60 kilomètres de Paris**, Fontainebleau constitue un pôle d'attractivité important pour la région. Son économie portée par le tourisme, la culture, l'animation et l'enseignement séduit de plus en plus les entrepreneurs qui bénéficient de **structures innovantes** pour les accompagner dans leurs projets.



La Seine-et-Marne, un département porteur de projets

84 918 entreprises du secteur marchand

De nombreuses pépinières d'entreprises dont les principales sont situées à Serris (Val d'Europe), Roissy, Marne-La-Vallée, Sénart et Fontainebleau

Plusieurs Fab Lab, clubs et réseaux d'entreprises

Une multitude de grandes écoles
INSEAD, École des Ponts ParisTech,
École nationale des Mines de Paris...



La Seine-et-Marne est **le plus grand département d'Île-de-France** et dispose de nombreuses infrastructures de transports qui participent grandement à l'essor de son économie. Des structures d'envergure telles que **Disneyland, Safran ou Nestlé** ont ainsi misé sur le potentiel du territoire et véhiculent l'image d'un département dynamique et vecteur d'opportunités.



FONTAINEBLEAU

ville aux multiples attraits

Classé au patrimoine mondial de l'UNESCO et considéré comme « **la vraie demeure des rois** » par Napoléon 1^{er}, le château de Fontainebleau contribue largement à la renommée de la ville. Tout autour, la cité impériale se décline en de nombreux monuments d'exception tels que l'église Saint-Louis ou encore l'Hôtel de Ville.



Quiétude et effervescence au quotidien

Fontainebleau présente un cadre de vie inédit où l'Histoire et la nature cohabitent depuis des siècles. Passé le centre historique, la forêt domaniale offre aux habitants un havre de paix constitué de **17 000 hectares** de nature vive et généreuse.



Réputée pour ses installations et grands événements hippiques, Fontainebleau cultive également l'image d'une ville **dynamique et festive**, soutenue par une multitude d'infrastructures et d'associations culturelles, ainsi que par de nombreux festivals d'envergure internationale.



DES RENDEZ-VOUS CULTURELS
TOUT AU LONG DE L'ANNÉE

La foulée impériale de Fontainebleau

▪
Les Naturiales

▪
Le Festival de l'Histoire de l'Art

▪
Le Festival Série Séries

▪
Le Festival Django Reinhardt



SÉRIE SÉRIES
THE EUROPEAN SERIES SUMMIT



Au fil des années, **plus de 450 commerces** ont enrichi la ville de Fontainebleau pour faciliter et embellir la vie des bellifontains. Boutiques, restaurants et marchés fleurissent désormais les rues semi-piétonnes de la cité dont le charme et l'authenticité sont restés intacts. Le cœur de ville rassemble tous les produits essentiels au quotidien ainsi que des gourmandises du terroir, exposées sur les marchés ou parmi les **50 boutiques dédiées à la gastronomie**.

Athénaïs



Une situation privilégiée



À PIED :

Centre hospitalier : **1 min**
 Lisière de la forêt : **6 min**
 Maternelle : **6 min**
 Collège et lycée : **7 min**
 Banque : **9 min**
 Centre-ville : **10 min**
 Commerces : **10 min**
 Restaurants : **8 min**
 La Poste : **13 min**

À VÉLO :

Parc du château : **5 min**
 Château de Fontainebleau : **5 min**
 Ecole INSEAD : **5 min**
 IUT Sénart-Fontainebleau : **7 min**
 Gare : **8 min**
 Golf : **10 min**

EN VOITURE :

Aéroport Orly : **40 min**
 Paris Hôtel de ville : **1h**
 Versailles : **50 min**



LE MARCHÉ SAINT-LOUIS

Plus de 100 commerçants alimentaires et non-alimentaires s'installent place de la République trois fois par semaine.



L'histoire des lieux remonte à 1688, date à laquelle la **Marquise Athénaïs de Montespan**, l'une des favorites du roi Louis XIV, demanda la construction d'un établissement pour accueillir les orphelins de Fontainebleau. Situé sur les pentes du Mont Pierreux, au-dessus de la Plaine de la Chambre, le bâtiment fut officialisé sous le nom d'Hospice de la Sainte Famille en 1695.



Athénaïs déploie ses ailes

Au milieu du XIX^e siècle, l'Hospice de la Sainte Famille dut se développer pour s'adapter aux nouvelles pratiques de la médecine. Deux nouvelles ailes furent ajoutées au bâtiment d'origine pour se transformer aujourd'hui en une résidence élégante et singulière.

Athénaïs

Lumière sur une résidence
d'exception





Baptisée Athénaïs, d'après le prénom de la Marquise de Montespan, la résidence se compose **de deux ailes harmonieusement déployées autour d'une cour paysagée**. L'aménagement intérieur a été totalement repensé tandis que les lucarnes et fenêtres voutées en façade ont été conservées pour préserver l'élégance du bâti.





Préserver le charme des parties communes

Réfection de la couverture et de la zinguerie

Restauration complète des façades

Remplacement de l'ensemble des fenêtres
et portes-fenêtres par menuiseries chêne
avec petits bois moulurés et double vitrage

Mise en valeur des deux cours

Stationnements privés



Améliorer le confort des parties privatives

Parquet contrecollé en chêne dans les entrées,
séjours et chambres (en étage)

Pose d'un carrelage 45x45 cm (pièces humides)

Aménagement des **placards**

Chauffage individuel par radiateur à fluide caloporteur,
avec centrale de programmation

Cuisine aménagée et équipée

Conservation et restauration
des éléments patrimoniaux



26 APPARTEMENTS
DU T1 AU T5





ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE ET FISCAL

Dans le cadre de cet investissement un cabinet d'avocats,
en sa qualité d'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage Juridique, traite des différents aspects
juridiques et fiscaux⁽¹⁾ afférents à ce projet de restauration, notamment :

- Une assistance juridique au fonctionnement de l'ASL

- Une assistance juridique du maître d'ouvrage
pendant la réalisation des travaux

- Une assistance en matière fiscale qui comprendra :
 - > La définition du régime fiscal en matière d'impôt sur le revenu applicable au regard des travaux envisagés.
 - > La production d'un guide déclaratif annuel à l'attention des investisseurs.
 - > L'établissement de la déclaration H2 pour les besoins de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
 - > L'assistance et l'accompagnement des investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'Administration fiscale afférente à ce projet.



AVOCATS FISCALISTES

Archimède Avocats & Associés - 2 rue Grolée, 69002 Lyon
Tél. 04 81 09 76 80 - contact@archimede-avocats.fr

Fiscalité

PINEL ANCIEN DÉFICIT FONCIER

- **Réduction d'impôt** : 12, 18 ou 21 % du prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et sur les dépenses de transformation en habitation, dans la limite globale de 5 500 € le m² de surface habitable et de 300 000 €, répartie respectivement sur 6, 9 ou 12 ans (selon la durée de l'engagement de location), à compter de l'année d'achèvement des travaux de transformation.

- **Déduction des revenus fonciers**, au titre de l'année de leur paiement, des dépenses d'entretien et de réparation sur parties communes dissociables des travaux éligibles à la réduction d'impôt, sous réserve des conditions prévues par l'article 31 du Code Général des Impôts et de la mise en location effective du bien immobilier à l'achèvement des travaux.

- **Imputation du déficit foncier** (ne résultant pas d'intérêts d'emprunt) sur le revenu global dans la limite de 10 700 €/an sous réserve d'affecter l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



(1) Dans les conditions visées au contrat conclu entre l'ASL et le Cabinet d'Avocats.



Athénaïs

FONTAINEBLEAU