

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 leur marque 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**.



12,3 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)



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**.

Une situation privilégiée



À PIED :

Centre hospitalier : 1 min
Lisière de la forêt : 6 min
Maternelle : 6 min
Collège et lycée : 7 min
Restaurants : 8 min
Banque : 9 min
Centre-ville : 10 min
Commerces : 10 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
Versailles : 50 min
Paris Hôtel de ville : 1h



LE MARCHÉ SAINT-LOUIS

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



1708

À l'aube d'une nouvelle histoire

L'histoire des lieux remonte à 1688, date à laquelle la **Marquise 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. L'institution passa sous la protection de la Duchesse d'Orléans, fille du roi et de la marquise, après la mort de la Marquise de Montespan.



Avec le soutien du roi, de grands travaux d'agrandissements débutèrent, dirigés par l'un de ses architectes. C'est **en 1708**, sous l'impulsion de la Duchesse, qu'une extension **agencée autour d'une cour carrée** fut ajoutée. Ce bâtiment, **inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH)**, s'apprête aujourd'hui à accueillir de nouveaux résidents.

1708



Lumière, calme et authenticité

ENTIÈREMENT RÉNOVÉE,
1708 EST UN CONCENTRÉ
D'HISTOIRE OÙ RÈGNENT
QUIÉTUDE ET DOUCEUR
DE VIVRE

1708 a été pensée de manière à préserver toute l'authenticité et le charme du lieu. De nombreux **éléments architecturaux d'origine** tels que les toitures, les façades ou les vitraux, ont été conservés et participent grandement à l'élégance du bâti.



Façade rythmée par des travées et percements ■ **Modénatures en briques** ■ Clocheton originel
Charpente en chêne ■ Cadrans d'horloge ■ **Vitraux d'époque** ■ Boiseries



1708

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 porte fenêtres par menuiseries chêne avec
petits bois moulurés et double vitrage

Mise en valeur des deux cours

Stationnements privés

28 logements du studio au T5



Améliorer LE CONFORT DES PARTIES PRIVATIVES

Parquet contrecollé en chêne
dans les entrées, séjour 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



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

MONUMENTS HISTORIQUES

Le régime des « Monuments Historiques » permet l'imputation sur ses revenus fonciers existants ou à venir des dépenses d'entretien, de réparation et sous certaines conditions, les dépenses d'amélioration d'un immeuble classé Monuments Historiques ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH).

En cas d'absence de revenus fonciers ou si ces dépenses sont supérieures aux revenus fonciers le déficit créé s'impute sur le Revenu Global du contribuable sans limite de montant. Si ce déficit excède le Revenu Global du contribuable, le reliquat est imputable sur le Revenu Global des 6 années suivantes. L'imputation sur le Revenu Global permet de réduire efficacement l'impôt sur le Revenu mais également de mettre en œuvre une stratégie de plafonnement de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Ce régime est applicable aux locaux dont le contribuable est propriétaire et qu'il loue nu, sans conditions de loyer et qu'il conserve pendant une durée de quinze ans.

DÉFICIT FONCIER

Le régime du « Déficit Foncier » permet l'imputation sur ses revenus fonciers existants ou à venir des dépenses d'entretien, de réparation et sous certaines conditions, des dépenses d'amélioration d'un immeuble.

Si ces dépenses sont supérieures aux revenus fonciers, le solde appelé déficit foncier est imputable sur le Revenu Global dans la limite de 10 700 €/an, le surplus s'impute sur les revenus fonciers pendant 10 ans.

L'imputation sur les Revenus Fonciers permet au contribuable de bénéficier d'une économie d'impôt et de prélèvements sociaux (variables selon la TMI du contribuable).

Ce régime est applicable aux locaux dont le contribuable est propriétaire et qu'il loue nu (au moins 3 ans après la dernière imputation sur le Revenu Global) et sans conditions de loyer.

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

