

RENNES | Rue Saint-Georges

---

XVII

GEORGES

# L'ART DE VIVRE À RENNES

Un privilège que de cheminer dans cette ville dont le riche passé historique accompagne les déambulations. Un bonheur de se perdre dans les rues pavées du centre historique, profiter des terrasses accueillantes et diverses des ruelles piétonnes, de la place Saint-Germain. Le marché des Lices, deuxième plus grand marché de France, a lieu dans le centre historique.

Côté balade, le choix est vaste : admirez les espèces botaniques du parc du Thabor dont la roseraie est incontournable !

Envie de vélo ou de marche : des kilomètres s'offrent à vous le long des quais de la Vilaine où, accompagnés par le chant des oiseaux, les silhouettes des péniches posent de douces ombres.

Ville où il fait bon vivre par excellence, Rennes regorge de ressources, de lieux et d'activités. La circulation douce y est privilégiée, le TGV la rend très accessible et sa nouvelle gare insufflé un vent de modernité.

Économiquement, Rennes se distingue par son dynamisme et son innovation, particulièrement dans les secteurs de la technologie et des télécommunications. En parallèle, elle se classe en 2023 comme la deuxième ville étudiante de France, attirant plus de 70 000 étudiants grâce à ses institutions renommées comme l'Université de Rennes 1, Rennes 2, et plusieurs grandes écoles. Cette vitalité se reflète dans une vie animée, avec une riche programmation de festivals, concerts et activités culturelles.





## Une rue mythique, LA RUE SAINT-GEORGES

À Rennes, la rue Saint-Georges a su conserver sa popularité et son charme depuis des siècles. C'est l'une des plus belles rues du centre historique de Rennes, on y admire ses remarquables façades à pans de bois colorées de différentes époques. Ses maisons et bâtiments, de pierre et de bois, datent du XVI<sup>e</sup>, XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles.

Lorsque que le Parlement de Bretagne est construit au XVII<sup>e</sup> siècle, ses membres s'installent dans les rues environnantes, dont la rue Saint-Georges, qui devient ainsi un lieu réservé à l'élite. Des bâtiments et de grands hôtels particuliers apparaissent peu à peu.

Cette rue pavée est animée avec de jolis restaurants et commerces dont la librairie Le Failler, une institution culturelle de la ville située dans une immense maison à pans de bois.



« ELLE EST NOMMÉE SAINT-GEORGE  
CAR ELLE MENAIT À L'ABBAYE  
ÉPONYME, FONDÉE AU XI<sup>e</sup> SIÈCLE »



PARLEMENT DE BRETAGNE  
Rue Hoche



ÉGLISE SAINT-GERMAIN  
Place Saint-Germain



PISCINE SAINT-GEORGES  
décorée par le mosaïste Odorico



MAISONS À PANS DE BOIS  
Place du Champ Jacquet



# 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 rénovation 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 le programme XVI Georges, vous pourrez bénéficier d'une déduction d'impôts de 30% du montant des travaux.



### LES ATOUTS



Sites patrimoniaux remarquables



Adresses rares en hyper centre



Biens faisant l'objet d'une restauration complète et notamment énergétique



Cadre locatif de 9 ans en résidence principale non meublée et dans les 12 mois suivant la fin des travaux.



Commerces éligibles sous conditions.



Sans limitation de ressources des locataires ni plafond de loyers.

### MÉCANISME



Une réduction d'impôt de 30% du montant des travaux, avec une assiette plafonnée à 400 000 € sur 4 années glissantes.



Dispositif hors plafonnement global des niches fiscales : le dispositif Malraux est une solution d'optimisation lorsque le plafond de réduction d'impôt est atteint.



Si la réduction d'impôt excède l'impôt dû, le surplus non utilisé est reportable sur l'IR des 3 années suivantes.



Avantage fiscal immédiat et puissant.



Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers.



**RAA**

Rivière | Avocats | Associés







*Une restauration complète dans le respect du patrimoine pour des appartements de standing*



7 appartements



2 commerces



2 bâtiments restaurés



Plein centre historique de Rennes



Vue sur les toits de Rennes et sur l'église Saint-Germain



Éligible au dispositif Malraux

APRÈS

## 2 BÂTIMENTS, *un ensemble patrimonial*

Les façades à pans de bois sont restaurées pour mettre en valeur l'âme et le caractère unique du lieu. Le projet consiste en la restauration complète de deux bâtiments. Des biens d'exception à l'architecture remarquable, aux volumes et prestations atypiques, en plein cœur du secteur sauvegardé de Rennes.



AVANT

## UNE RÉNOVATION COMPLÈTE

Tous les intérieurs seront entièrement restaurés pour offrir des logements modernes, fonctionnels et confortables, dans un cadre patrimonial d'exception.

### LE MARCHÉ LOCATIF À RENNES

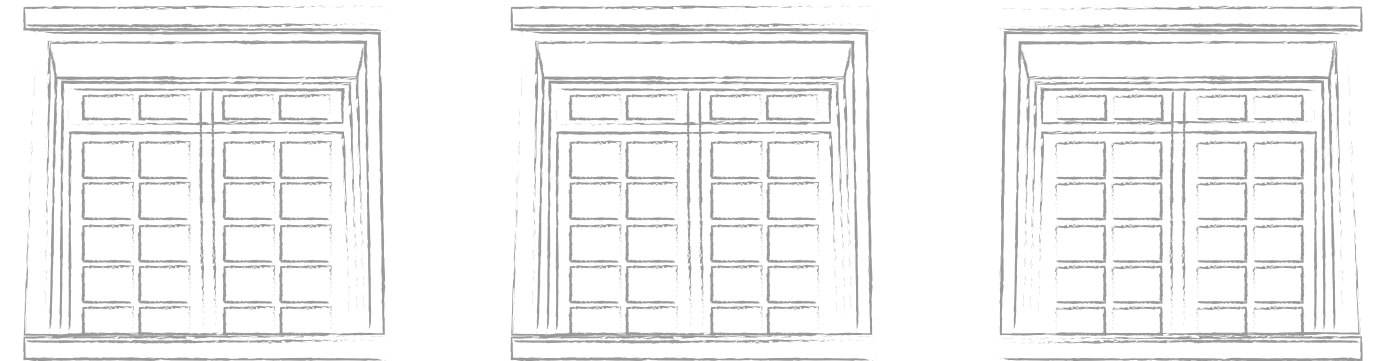
**+7,2 %** Variation des loyers pour un T2 sur 5 ans\*

**14,8 €/m<sup>2</sup>** Loyer moyen mensuel/m<sup>2</sup> tout quartier confondu

**A** Rennes est passée en zone A Pinel en juillet 2024, une tension alimentée par une demande croissante



*Réhabiliter  
ce patrimoine  
en un lieu  
de vie unique  
et d'exception...*

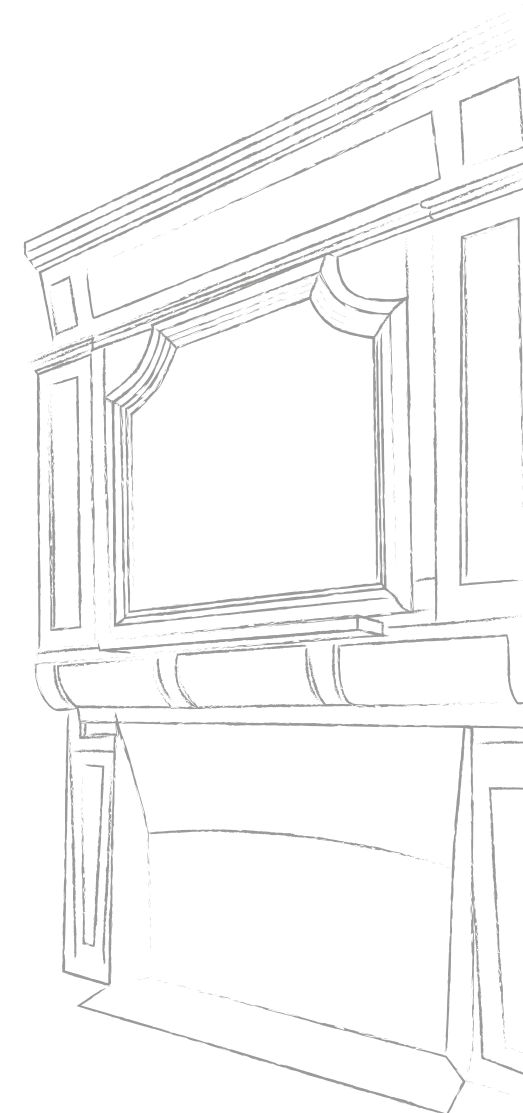


## LA VISION *de Renaissances*


XVI Georges, situé dans des bâtiments historiques, est un joyau au cœur de Rennes. En tant qu'acteurs du patrimoine, notre mission est de redonner vie à ce bâti ancien, de lui insuffler une nouvelle dynamique et d'écrire un nouveau chapitre de son histoire.

Chez Renaissances, nous travaillons chaque jour pour mettre en valeur le patrimoine, l'habiter, le rendre vivant et l'ouvrir sur la ville, donnant ainsi du sens à vos projets immobiliers.

- Une offre singulière.
- Un programme en cœur de ville, un bâtiment protégé à forte valeur ajoutée.
- Une réhabilitation globale : objectif DPE « vert », un logement contemporain dans un immeuble remis à neuf.
- Un montage VIR garantissant la maîtrise du budget.
- Un accompagnement par le cabinet Rivière Avocats Associés garantissant la sécurité fiscale de l'opération.







*Réhabiliter un bâtiment,  
c'est lui donner une seconde vie,  
écrire un nouveau paragraphe  
de son histoire...*

UNE EXPERTISE  
JURIDIQUE  
ET FISCALE

LES GARANTIES  
DU GROUPE  
BÂTISSEURS  
D'AVENIR

UN ENGAGEMENT  
POUR LA VILLE  
DURABLE

Renaissances conçoit la réhabilitation des bâtiments comme une juste réponse aux impératifs de la ville durable. Spécialiste de la réhabilitation en cœur de ville, Renaissances œuvre pour la mise en valeur d'un patrimoine habité, vivant et ouvert sur la ville afin de donner du sens aux projets immobiliers et urbains.

L'entreprise s'appuie sur le Groupe Bâisseurs d'Avenir, fort de plus de 30 ans dans la promotion immobilière et à l'origine de la renaissance de nombreux édifices.

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