

LE HAVRE

20-22, rue Amiral Courbet



PINEL PATRIMONIAL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

BÂTIMENT B

SOMMAIRE

- > LA VILLE _____ P 3
- > L'IMMEUBLE _____ P10
- > LA FISCALITÉ & LES CHIFFRES-CLÉS _____ P19
- > LES PLANS DES LOTS _____ P26
- > UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ _____ P47
- > LE GROUPE CIR _____ P51
- > VOS CONTACTS _____ P58

LA VILLE



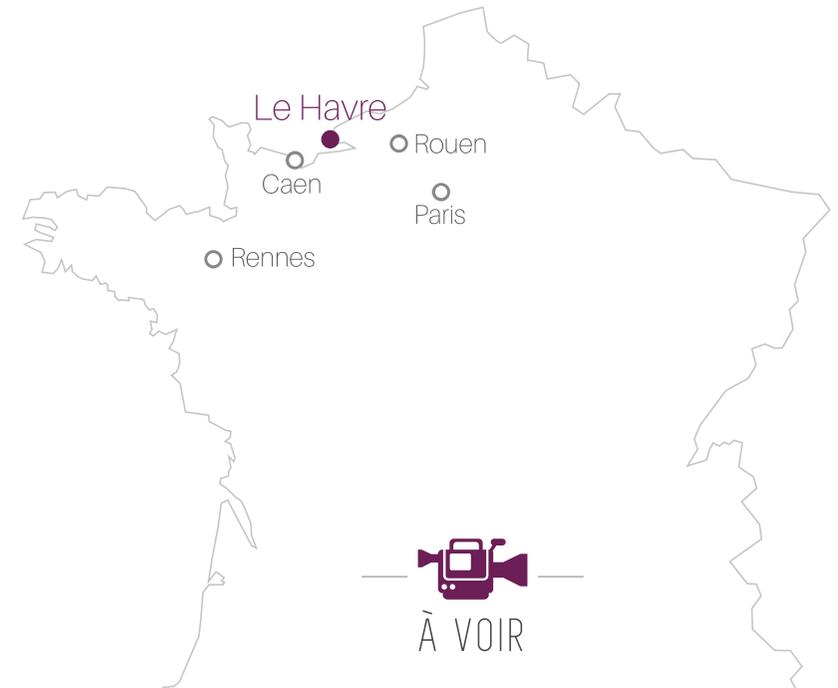
LE HAVRE, VILLE-PORT TOURNÉE VERS LE MONDE

L'ESSENTIEL

- > Plus grande ville de Normandie : 175 600 habitants (ville), 230 000 (agglomération)
- > Situation stratégique à l'embouchure de l'estuaire, entre Londres et Paris
- > Entrée maritime de la vallée de la Seine, 1^{er} bassin de consommation en France (2^e en Europe) et 1^{er} territoire industriel français
- > 1^{er} port français pour le commerce extérieur et le trafic de conteneurs
- > Inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2005
- > Ville d'architectes de renom et berceau de l'impressionnisme
- > Rayonnement touristique : plus d'1,5 million de visiteurs par an, 1^{er} port de croisière de la façade manche-atlantique, patrimoine culturel remarquable

LES ACCÈS

- > **Autoroutes**
 - A13 (vers Paris et Rouen) et A29 (vers Deauville et Hontfleur)
- > **Gare SNCF en centre-ville**
 - Paris : 2h
 - Rouen : 50 min
- > **Aéroport du Havre-Octeville**
 - Destinations internationales, dont la Croatie, la Grèce et le Portugal
- > **Port de plaisance Vauban**
 - 1 300 anneaux



À seulement 2h de Paris,
Le Havre est une ville moderne et ouverte.
Cliquez ici pour découvrir sa dynamique.





L'ÉCONOMIE

LE HAVRE, UN NOUVEL ESSOR ÉCONOMIQUE

- > Zone Industrielle Portuaire à forte compétitivité :
10 000 ha, 1 200 établissements industriels, 31 000 emplois
- > Implantation d'acteurs de dimension internationale :
Renault, Total, EDF, Sedibex (Veolia), Safran Nacelles, Sidel



RENAULT
Passion for life



TOTAL



VEOLIA

SAFRAN



- > Pôles d'excellence économique majeurs : port et logistique, chimie et pétrochimie
(1^{er} pôle de raffinage et 2^e centre chimique national), aéronautique, énergies renouvelables...
- > Destination de tourisme d'affaires moderne et originale : Carré des Docks - Le Havre Normandie,
nouveau centre de congrès et d'exposition du Havre, à quelques pas de la gare
- > Parmi les 1^{ers} hubs logistiques français, avec 1,4 million de m³ d'entrepôts en exploitation
et 350 000 m² en cours de développement



À SAVOIR

Le port du Havre fait partie du regroupement HAROPA, 5^e ensemble portuaire nord-européen, au côté de Rouen et de Paris. Ensemble, ils assurent un trafic de plus de 87 millions de tonnes de marchandises par an.



© Ville du Havre



—  —
L'EXCELLENCE

LE HAVRE, UN PÔLE D'EXCELLENCE INTELLECTUELLE ET CULTURELLE

- > Université du Havre Normandie (8 000 étudiants dont 20 % d'internationaux) et 8 établissements d'enseignement supérieur (dont Science Po et l'École Nationale Supérieure Maritime)
- > Territoire dédié à la recherche et à l'innovation : 11 laboratoires de recherche, dont 2 sont associés au CNRS et un à l'INERIS
- > 1^{er} ensemble urbain européen du XX^e siècle inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- > Nombreux lieux de rendez-vous culturels : Le Volcan, scène nationale, MuMa (musée d'art moderne André Malraux), La Friche
- > Ville rythmée par différents festivals, dont Moz'aique, spécialisé dans les musiques du monde et accueillant 45 000 visiteurs

—  —
LES PROJETS

LE HAVRE, DES PROJETS URBAINS AMBITIEUX

- > Réhabilitation urbaine, culturelle et commerciale du centre ancien : requalification des quartiers Dumont d'Urville, d'Aplemont et Danton
- > Poursuite du projet de requalification du Grand Quai en front de mer : aménagement d'un nouvel espace de 12 ha repensés pour les loisirs et la détente
- > Mise en œuvre d'un nouvel équipement socioculturel et sportif sur la place Danton : 24 millions d'euros d'investissement
- > Ouverture d'un « smart campus » regroupant la Cité Numérique et l'EM Normandie à la rentrée 2019. Objectif : favoriser l'émergence d'un éco-système favorable au développement de l'innovation, de l'entreprenariat et de l'économie numérique



Atouts structurels, projets ambitieux,
**C'EST LE MOMENT
D'INVESTIR AU HAVRE !**

DES ATOUS STRUCTURELS

» 1h15...



Le 12 septembre dernier, le gouvernement a confirmé la création de la nouvelle ligne TGV Paris-Normandie qui mettra Le Havre à 1h15 de Paris contre 2h aujourd'hui.



L'agglomération havraise constitue le 1^{er} territoire industriel français grâce à la présence d'entreprise mondiales telles que Renault, Total, Véolia, Safran, Sidel...

» Premier...

» 2019...



La rentrée 2019 sera marquée par l'inauguration du « smart campus » regroupant la Cité Numérique et l'EM Normandie afin de favoriser l'émergence d'un éco-système alliant innovation, entrepreneuriat et économie numérique.

» 8 000...



L'université du Havre Normandie accueille 8 000 étudiants dont 20 % d'internationaux. La ville compte de nombreux établissements d'enseignement supérieur : Science Po, l'École Nationale Supérieure Maritime... ainsi que 11 laboratoires de recherche et d'innovation associés pour certains au CNRS.

» Premier...



Le Havre est le 1^{er} port français pour le commerce extérieur et le trafic de conteneurs. Le regroupement HAROPA traite chaque année 87 millions de tonnes de marchandises.

» 1,4 million...



Avec 1,4 million de m² d'entrepôts actifs et 350 000 m² supplémentaires en cours de développement, le Havre figure parmi les principaux hubs logistiques français.

Atouts structurels, projets ambitieux,
**C'EST LE MOMENT
D'INVESTIR AU HAVRE !**

UNE DYNAMIQUE RECONNUE

» LE HAVRE VUE PAR LES SPÉCIALISTES

Le Monde « Entre le réaménagement du quartier des docks, l'arrivée prochaine d'une ligne à grande vitesse et l'impact à venir du Grand Paris, la ville, longtemps boudée par les investisseurs, pourrait demain séduire plus d'un acheteur ».

Le Monde - 24 septembre 2018



« Acheter près des docks, aujourd'hui, c'est l'assurance d'une belle plus-value dans les dix années qui viennent »

Edouard Morlot, responsable de l'Union des syndicats de l'immobilier Normandie
Le Monde - septembre 2018



« Le Havre se place en tête du top 10 des villes offrant la meilleure rentabilité locative de l'Hexagone »

Les Échos investir - 20 décembre 2017



« Le Havre, une ville dotée d'une forte attractivité : prix immobiliers abordables, économie locale dynamique, deux kilomètres de plage en plein centre-ville »

SeLoger - 28 mai 2018

LE QUARTIER LE PLUS RECHERCHÉ DE LA VILLE

LES DOCKS VAUBAN

LA VILLE
LE HAVRE - 20-22, rue Amiral Courbet



DOCKS VAUBAN, LA RENAISSANCE D'UN QUARTIER

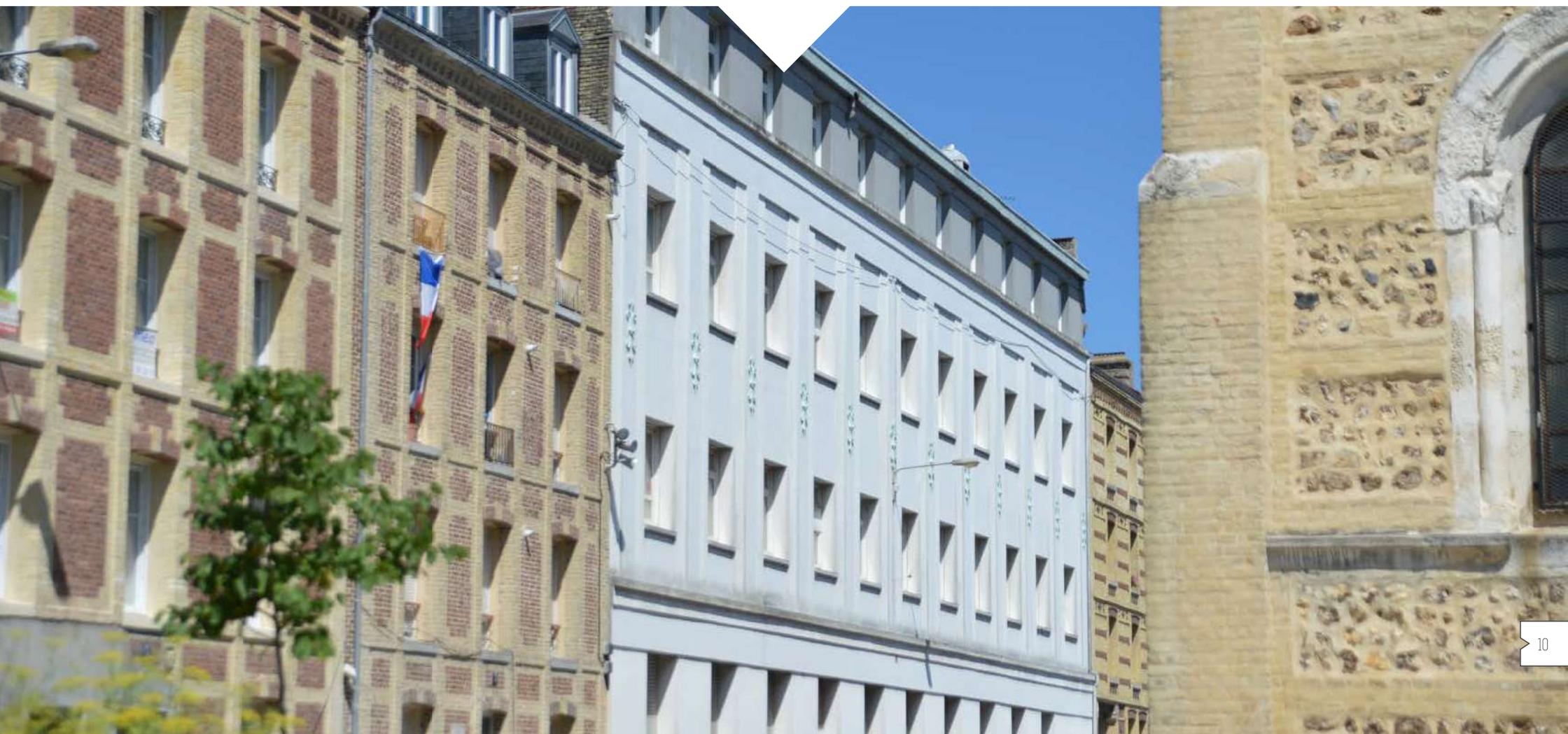
Construits en 1846 afin de stocker le café et le coton, les docks ont été réhabilités en centre de commerce et de loisirs. Ils constituent le seul ensemble urbain historique à avoir survécu aux démolitions de la guerre et sont la parfaite illustration du patrimoine architectural havrais.

Aujourd'hui le quartier est considéré comme le cœur battant de la ville. Centre commercial (60 boutiques), cinéma, équipements sportifs et culturels, pôles d'enseignement supérieur, entreprises... font des Docks Vauban un quartier moderne particulièrement prisé des Havrais.

GRANDES ENSEIGNES À PROXIMITÉ IMMÉDIATE :



L'IMMEUBLE





—  —
L'ESSENTIEL
—



- › Dispositif fiscal : Pinel Patrimonial optimisé au Déficit Foncier
- › Zone B1
- › 20 appartements du T1 au T3 avec jardin, balcon, terrasse et parking
- › Nombre d'étages : R+3
- › Prix de vente en l'état au Havre : 1 780 € / m²*
- › Prix du Neuf Grand Standing au Havre : 5 004 € / m²*
- › Prix total appartement à partir de : 120 500 €
- › Date prévisionnelle d'achèvement des travaux : 4^e trimestre 2020
- › Réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % sur 6, 9 ou 12 ans au choix du client

*Cote des valeurs vénales 2019

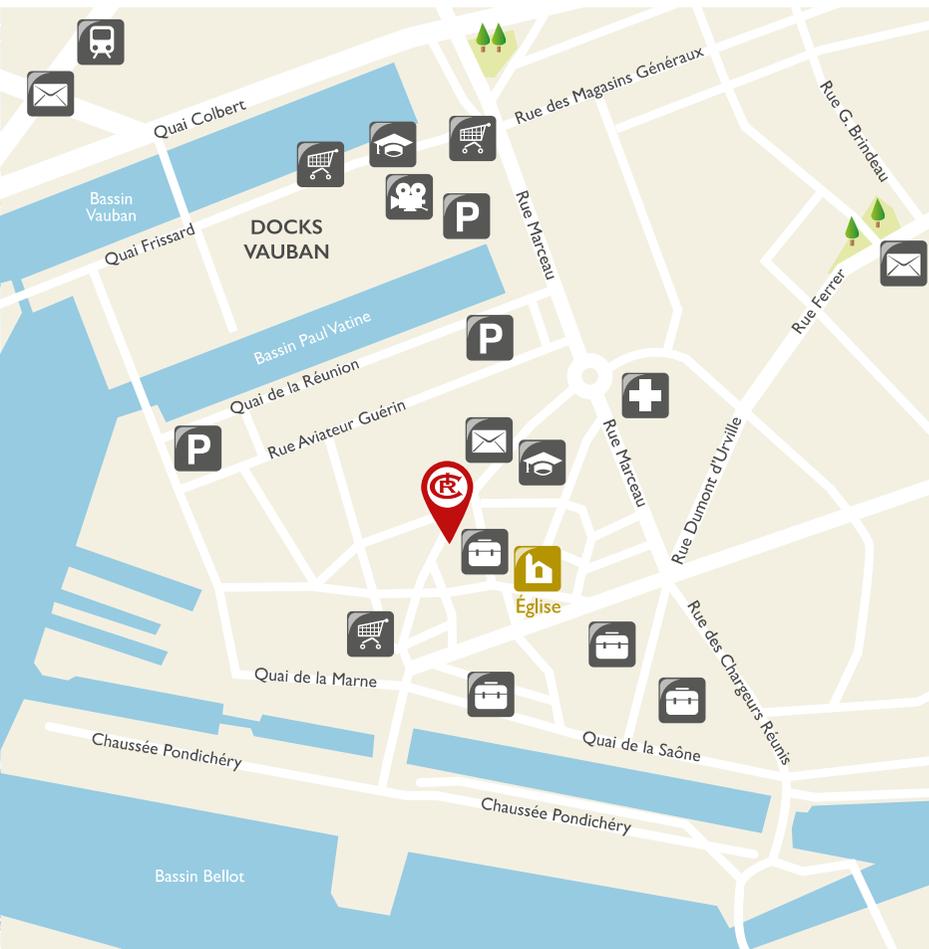
—  —
À SAVOIR

A quelques pas des Docks du Havre, de ses commerces et de ses animations, l'ensemble immobilier accueillait auparavant l'école élémentaire Amiral Courbet. Il bénéficie ainsi d'une grande cour intérieure.

UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE EN CŒUR DE VILLE

LA SITUATION

- > A quelques minutes en voiture du centre-ville reconstruit par Auguste Perret, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO et caractérisé par une architecture unique
- > Proche du centre commercial et de loisirs Les Docks Vauban, accueillant boutiques, restaurants, cafés et salles de cinéma
- > A moins de 10 min à pied du Carré des Docks - Le Havre Normandie
- > A proximité des principaux services et commerces utiles au quotidien : La Poste, Auchan, banques...
- > A 10 min en voiture de la grande plage, propice à des activités variées : baignade, nautisme, sports de glisse
- > A 7 min en voiture de la gare
- > Equipements culturels à proximité : MuMa, Docks Océane, cinémas, théâtres
- > Offre scolaire complète : écoles maternelles et primaires, collèges, lycées



LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX



- > Élégantes façades en briques couleurs sable et coq de bruyère, agrémentées de chaînes d'angle, pilastres encastrés, bandeaux d'appui et corniches en pierre
- > Toiture à pente brisée, couverte d'ardoise et rythmée par des lucarnes habillées de briquettes
- > Escalier en bois de belle facture, agrémenté d'un garde-corps en ferronnerie et bois
- > Nobles éléments architecturaux : carreaux de ciment, parquet...



UN PROJET DE RESTAURATION LABELLISÉ CIR

◆ Les espaces privatifs

- > Restauration et réaménagement de l'ensemble des espaces intérieurs
- > Réfection et mise aux normes des réseaux (électricité, plomberie, VMC)
- > Restauration complète des sols et des murs
- > Reprise de l'ensemble des menuiseries
- > Conservation et restauration des éléments architecturaux remarquables

◆ Les espaces extérieurs et communs

- > Restauration de l'ensemble des façades et des ornementsations
- > Restitution des menuiseries extérieures dans le respect des formes et profils des petits bois existants tout en apportant un confort thermique
- > Révision de la toiture
- > Réhabilitation de la cage d'escalier et des parties communes





> Immeuble avant restauration



> Etat projeté



> Immeuble avant restauration



> Etat projeté