

• **INVESTIR À DUNKERQUE** •

Loi Denormandie optimisée au déficit foncier



LA MAISON
DU MARIN

Dunkerque, la ville française où il faut être

• VILLE STRATÉGIQUE •

Au fil de l'Histoire, Dunkerque s'est naturellement imposée comme une ville incontournable du développement économique de la France par sa position stratégique au cœur de l'Europe et son fameux port. Ce passé maritime important lui confère une identité unique, entre patrimoine riche, culture à part entière et atmosphère conviviale dont seule elle a le secret !

La ville est aujourd'hui au paroxysme de son attractivité, grâce à de nombreuses évolutions pour transformer cette ville en un centre urbain incontournable. Cela passe par l'industrie, comme celle de l'agroalimentaire, de la métallurgie, de la pharmaceutique ou encore de l'énergie verte ; par la culture, avec de nombreux lieux de tournage, festivals ou encore musées comme le FRAC ; par les projets d'aménagement d'envergure, comme celui de la transformation de la marina ou encore le développement du tourisme avec par exemple la fameuse digue de Malo-les-Bains.

Sources : La Voix du Nord, Google Maps et La Communauté Urbaine de Dunkerque

3^{ème}
PORT FRANÇAIS



200 000
HABITANTS
dans la communauté
urbaine de Dunkerque
regroupant 19 communes



2h15
DE PARIS
et
30min
DE LILLE
en train

7 800
ENTREPRISES
dont AstraZaneca
et Versalis



UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE TRÈS FORT...

• LE FUTUR CLUSTER FRANÇAIS DE LA BATTERIE ÉLECTRIQUE

Implantation de deux nouvelles gigafactories, l'usine du groupe taiwanais Prologium et celle de l'entreprise française Verkor
Conséquence : création de 20 000 emplois sur les dix prochaines années
Source ouest france 2024

• LE SECTEUR DU TOURISME EN PLEIN ESSOR

Selon la Communauté urbaine de Dunkerque, le nombre de visiteurs à Dunkerque a progressé en un an de 19 % par rapport à l'été 2022.

...QUI IMPACTE DIRECTEMENT LE MARCHÉ IMMOBILIER

+28,7% DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

+6,6% DE RENTABILITÉ MOYENNE
(EN COMPARAISON, IL EST DE 3% À PARIS)

≈10% DE TENSION IMMOBILIÈRE (ACHETEURS POTENTIELS SUPÉRIEURS DE 10% PAR RAPPORT AUX BIENS EN VENTE)

+43% SUR 5 ANS DES PRIX DES LOGEMENTS À L'ACHAT

+53,5% DE POPULATION LOCATAIRE



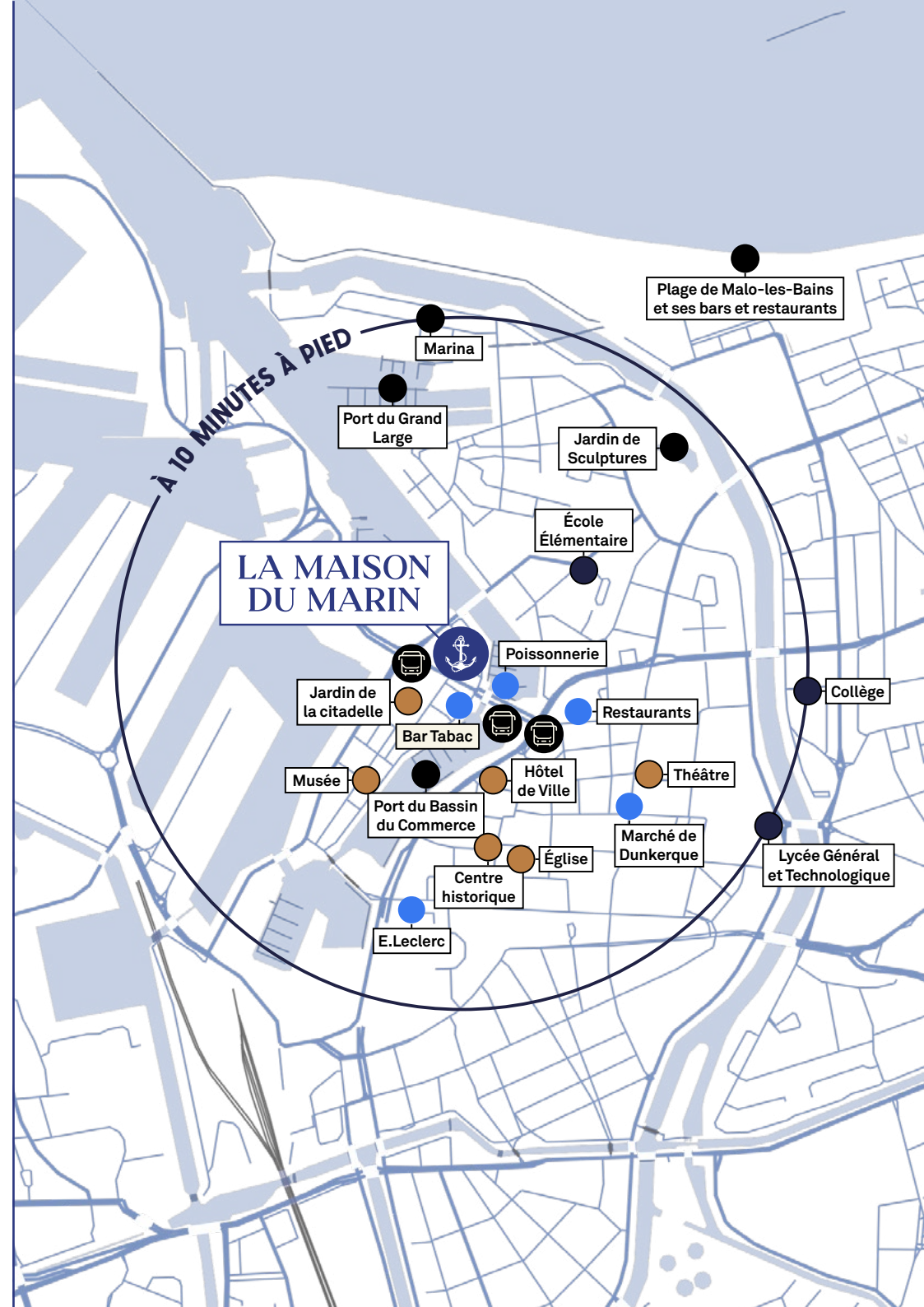
Cap sur le quartier de la citadelle

La Maison du Marin est idéalement située dans un quartier emblématique de Dunkerque, à proximité immédiate du port, de la marina et de la citadelle. À quelques pas du centre historique, l'emplacement offre une atmosphère unique, marquée par un riche héritage maritime et une culture dynamique.

Le port, avec son incessant ballet de bateaux, donne à ce lieu un charme indéniable alliant beauté et tranquillité.

La marina modernisée, avec ses bateaux amarrés et ses promenades paisibles, offre une touche de fraîcheur et de nouveauté.

Quant à la citadelle, elle rappelle le rôle défensif historique de Dunkerque et offre un décor pittoresque. Le réaménagement de la Maison du Marin en résidence de standing s'insère parfaitement dans ce cadre, créant une harmonie idéale pour une vie paisible.



La maison du marin, face aux vents et marées de l'histoire



La Maison du Marin compte parmi les rares bâtiments qui ont résisté aux épreuves de la Seconde Guerre mondiale.

Fondée au 19^{ème} siècle, elle fut pendant longtemps un lieu d'accueil pour les hommes des mers, offrant lits et repas chauds après leurs longs voyages en mer. En 1980, la ville de Dunkerque la transformait en foyer-logement pour personnes âgées, validant encore plus son rôle de refuge. Avec le temps, la Maison du Marin est devenue un symbole fort de l'héritage maritime de Dunkerque et s'inscrit comme un véritable cocon au cœur de la ville.



• MOT DU DIRIGEANT • Frederic Descamps

« C'est avec joie que nous venons à Dunkerque pour réaliser un projet qui s'inscrit pleinement dans la dynamique de développement du territoire. Derrière la charmante façade du bâti ancien rue de Lhermitte se cache un havre de paix. En seulement quelques secondes, j'ai perçu l'opportunité d'y restaurer une résidence intimiste. Aux portes du centre-ville, vous serez séduit, tout comme moi, par les espaces ouverts, son extension vitrée ou encore sa façade décorée. À proximité immédiate des commerces et du Quai de la Citadelle, c'est un emplacement idéal qui ravira toutes les générations. Vivre ou investir à Dunkerque, c'est faire le choix d'une ville florissante aux multiples atouts. »



• LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET •



10 T2 à partir de 43 m²



6 T3 à partir de 62 m²



Balcons avec vue



Résidence sécurisée



Ascenseur



Des appartements rénovés
dans un lieu emblématique



Au cœur du quartier
de la Citadelle



La maison du marin, entre mâts et pavés

· SOYEZ AU PREMIER RANG DE LA RENAISSANCE DU QUARTIER DE LA CITADELLE ·

Au cœur de l'effervescence portuaire et universitaire de Dunkerque, nichée entre l'hyper centre-ville et le port de plaisance, la Maison du Marin se redéfinit pour vous offrir un cadre de vie unique. En mettant l'accent sur l'accessibilité et la sécurité, la nouvelle résidence située rue Lhermitte est un ensemble de 16 logements soigneusement rénovés, allant du T2 au T3.

Chaque appartement vous promet un confort optimal grâce à un éclairage naturel, des coursives extérieures et un espace de rangement dédiés aux vélos.

En parallèle des logements, le rez-de-chaussée de la Maison du Marin accueillera un espace de service au fort potentiel.

Son emplacement au croisement de la rue de Lhermitte offre une grande visibilité, tandis que son extension vitrée sur le patio procure une tranquillité verdoyante rare en milieu urbain.

Avec une variété d'habitations dédiées à vos projets de vie, le quartier de la Citadelle est en plein essor et la Maison du Marin est au cœur de cette dynamique.

Découvrez le nouveau visage de la Maison du Marin : un équilibre parfait entre patrimoine, modernité et dynamisme, à l'image de la ville de Dunkerque.

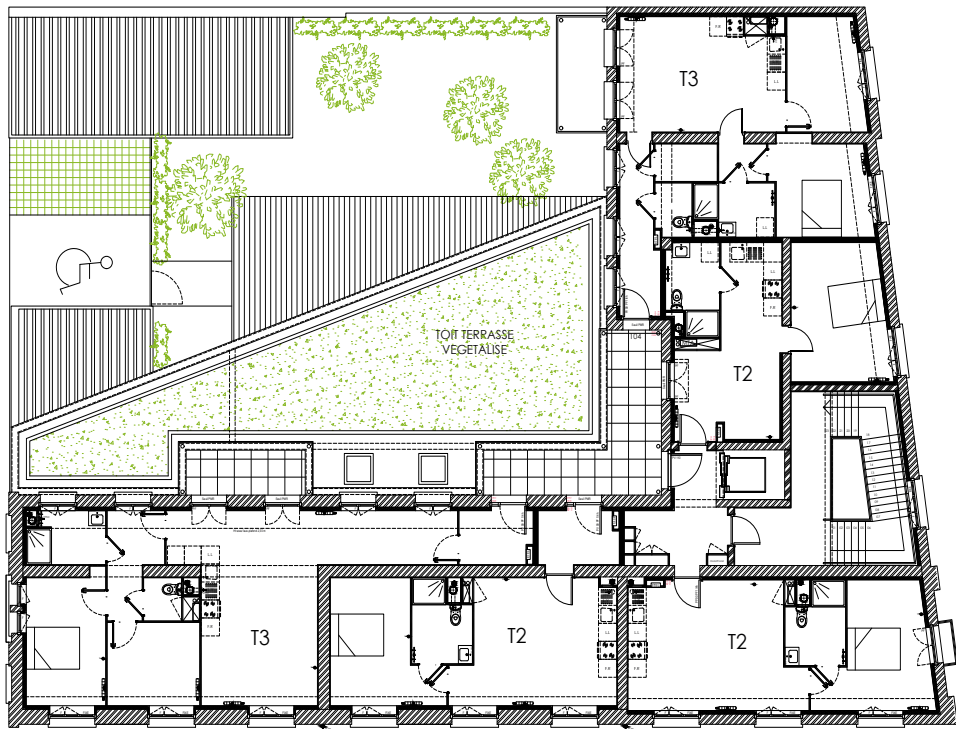
· DES PRESTATIONS DE STANDING ·

- MENUISERIES EXTÉRIEURES EN BOIS CÔTÉ RUE ET PVC CÔTÉ COUR AVEC DOUBLE VITRAGE PERFORMANT
- STORES OCCULTATION TEXTILE EN CHAMBRE
- TERRASSES OU BALCONS SUR CERTAINS LOGEMENTS
- PARQUET DANS LES PIÈCES DE VIE ET CUISINE
- PLACARD
- CARRELAGE ET FAÏENCE DANS LES SALLES DE BAINS
- MEUBLE VASQUE
- RÉSIDENCE SÉCURISÉE
- ASCENSEUR

· MOT DE L'ARCHITECTE ·

« Réhabiliter, réinventer, préserver, sauvegarder, amender, accroître le potentiel tels ont été les light motiv de notre réflexion sur ce dossier. Savoir s'imprégner de l'existant en le respectant pour en tirer le meilleur parti, apporter une touche de modernité pour laisser une nouvelle trace d'intervention sur ce patrimoine. Cette résidence alliera modernité et tradition, technicité et technologie. Tel une dune face aux marées, inlassablement, le temps passe mais les fondamentaux restent »





FACADE



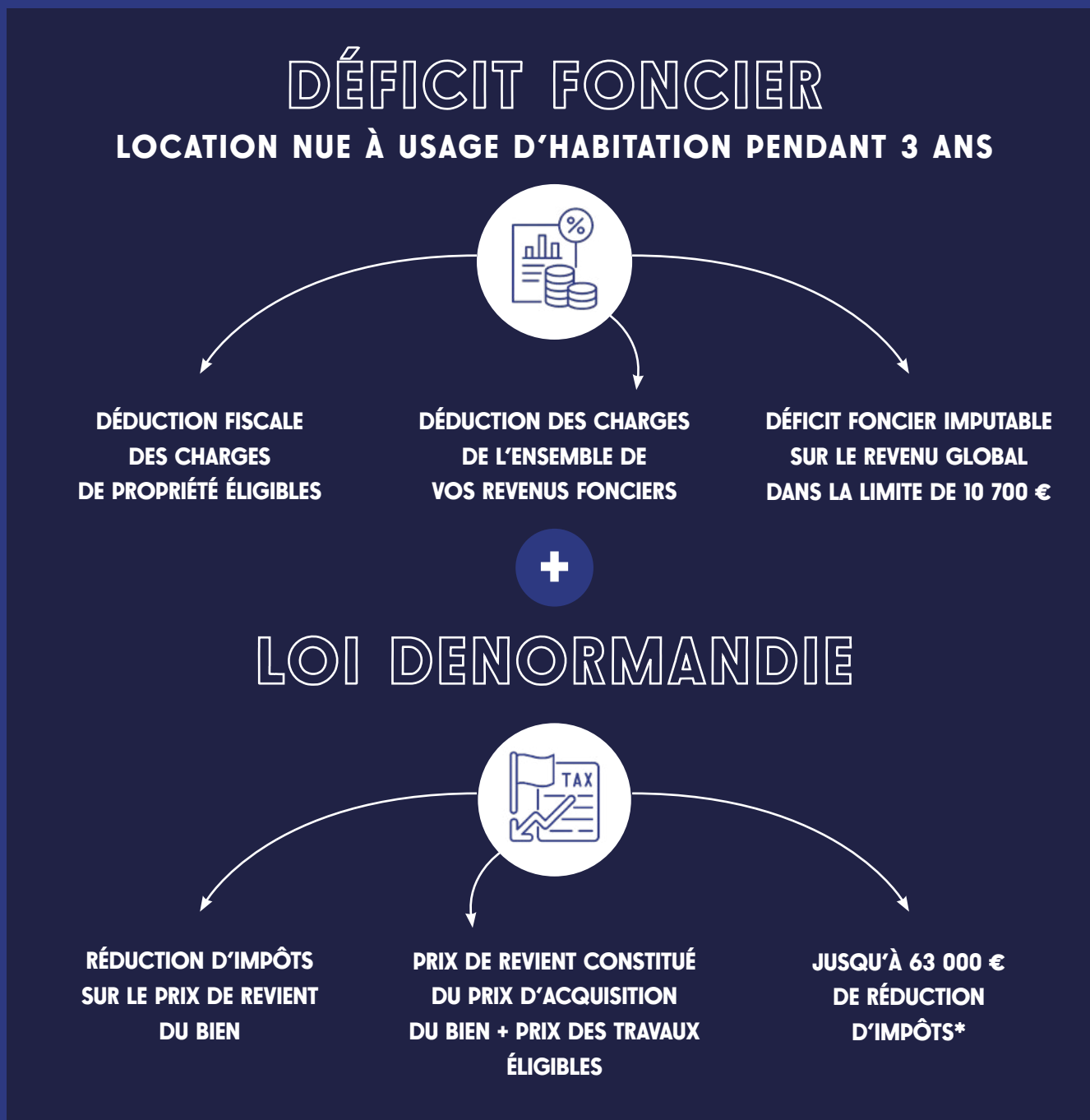
R+1

Un double dispositif rare

CUMULER DEUX DISPOSITIFS FINANCIERS POUR UN SEUL ET MÊME INVESTISSEMENT : LA LOI DENORMANDIE CUMULÉE AU DÉFICIT FONCIER

L'investisseur bénéficie d'une optimisation fiscale maximale et d'une meilleure rentabilité. En cas d'addition du Denormandie et du Déficit Foncier, le bénéfice du Déficit Foncier se fera lors des travaux, et celui du Denormandie à l'issue de l'achèvement.

Le projet de restauration est garanti fiscalement par le cabinet **Rivière Avocats Associés**



• 4 AVANTAGES DANS CETTE OPÉRATION DE RESTAURATION •

1

RÉDUCTION D'IMPÔT SIGNIFICATIVE

Le dispositif Denormandie permet une **réduction d'impôt** proportionnelle au montant de l'investissement et à la durée de location (jusqu'à 21 % du prix du bien pour une location sur 12 ans). En plus de cela, le déficit foncier permet de **déduire les travaux de restauration éligibles** des revenus fonciers, et même du revenu global (jusqu'à 10 700 € par an). Cette double incitation fiscale peut réduire considérablement la charge fiscale de l'investisseur.

2

VALORISATION DU PATRIMOINE

Les travaux de rénovation effectués permettent d'améliorer la qualité du bien, ce qui le rend plus attractif pour les locataires et augmente sa valeur à long terme. En investissant dans des biens situés dans des centres-villes en pleine revitalisation, l'investisseur peut bénéficier d'une **plus-value immobilière à la revente**.

3

RENTABILITÉ OPTIMISÉE

Grâce aux déductions fiscales offertes par le déficit foncier et la réduction d'impôt du Denormandie, l'investisseur peut bénéficier d'une **rentabilité locative améliorée**. Le coût des travaux étant en partie absorbé par ces dispositifs, l'investissement global devient plus rentable que dans un schéma classique sans ces aides.

4

DIVERSIFICATION DES REVENUS

En plus des avantages fiscaux, l'investisseur perçoit des revenus locatifs sur un bien restauré. La restauration, couplée à une fiscalité avantageuse, permet de créer une **source de revenus passifs durable**, tout en diversifiant ses investissements.

