

Manoir
DES CREUNIER
TROUVILLE-SUR-MER



Eligible au dispositif fiscal
DEFICIT FONCIER





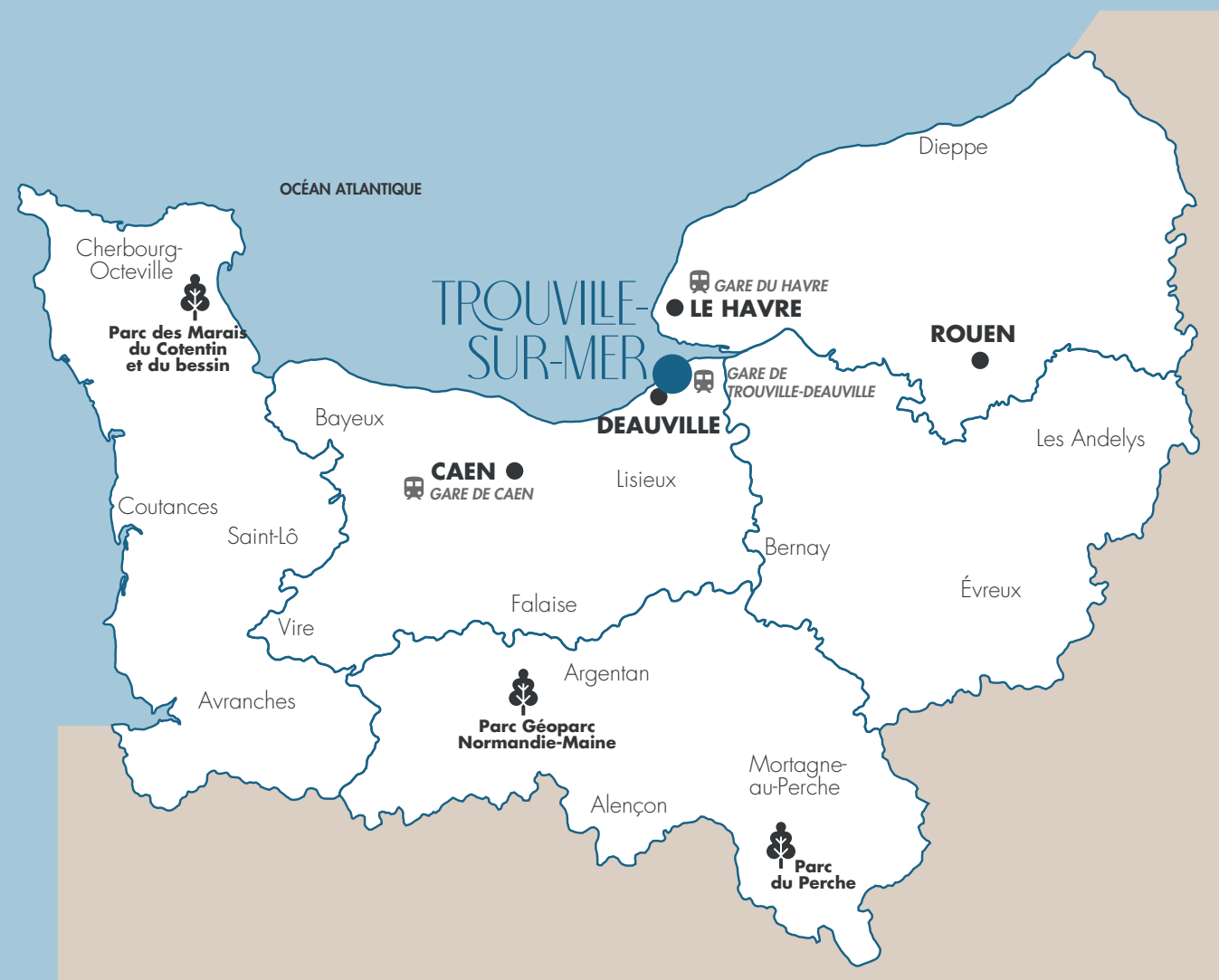
NOBLE DEMEURE ANGLO-NORMANDE
AVEC VUES SUR LA MER



CHEMIN DU BAS COUYÈRE AU SÉMAPHORE
14360 TROUVILLE



LA NORMANDIE, UN TERRITOIRE AUTHENTIQUE



À SEULEMENT DEUX HEURES DE PARIS

Chiffres clés

3,3
MILLIONS
D'HABITANTS

1,28
MILLIONS
D'EMPLOIS

600 KMS
DE LITTORAL

29 900 KM²
DE SUPERFICIE TOTALE

16,5
MILLIONS
DE VISITEURS

1^{ER}
POTENTIEL DANS LES
ÉNERGIES MARINES
RENOUVELABLES

Pôle dynamique DE LA CÔTE FLEURIE

OUVERTE SUR LE MONDE

La Normandie concentre les atouts pour développer une économie compétitive au plan européen et international. En effet, ses spécificités et ses capacités de production de produits pétroliers, agricoles ou encore agroalimentaires, font d'elle une région actrice sur le marché économique mondial.

La Normandie a mis en place le Xport, un système qui permet aux PME d'accélérer et d'améliorer leur présence dans les échanges mondiaux.

FILIÈRES D'EXCELLENCE

La Normandie s'illustre également dans l'industrie de pointe. Parmi les secteurs les plus représentés : l'automobile, le pétrole, l'aéronautique, les activités navales, la pharmacie, l'agroalimentaire, et la logistique emploient plus de 1,28 millions de personnes.



Une région TOURNÉE VERS L'AVENIR

AU CŒUR DES ÉNERGIES MARINES RENOUVELABLES

Avec près de 640 km de côtes parcourues de vents forts et réguliers, et longées par le puissant courant du Raz Blanchard, la région normande dispose d'atouts naturels exceptionnels pour le développement des Énergies Marines Renouvelables.

Grâce à des infrastructures portuaires adaptées, la Normandie accueille les industriels et les entreprises logistiques spécialisés dans les énergies renouvelables. Ainsi, on retrouve au Havre, Cherbourg, Caen, Dieppe et Fécamp des parcs d'activités et éoliens assurant l'exploitation et la maintenance de ces énergies.

ENCOURAGER LA RÉUSSITE SCOLAIRE

La région a décidé d'investir massivement dans l'éducation. Par la transformation des lycées, par l'accès aux nouvelles technologies, et par la sensibilisation des étudiants au développement durable, la Normandie agit pour l'avenir de ses jeunes. Les établissements se tournent également vers la gastronomie normande grâce au projet « Je mange normand dans mon lycée » : les menus seront constitués d'au moins 80% de produits régionaux.



Une nature RICHE ET PRÉSERVÉE

La région se classe parmi les plus ouvertes sur la mer avec la Bretagne, la Corse et le PACA : ses paysages variés grâce à la Côte Fleurie, ses nombreuses plages, ses hautes falaises émerveillent chaque année plus de 16 millions de touristes.

La Normandie possède également quatre Parcs Naturels Régionaux : Les Boucles de la Seine Normande, Le Perche, Les Marais du Cotentin et du Bessin, et Les Monts de Normandie-Maine.

Ces parcs offrent des balades et randonnées uniques, aux points de vue époustouffants. Ce patrimoine est reconnu à plusieurs reprises par l'UNESCO.

Un patrimoine CULTUREL

TÉMOIN D'HISTOIRE

De son riche héritage médiéval, la Normandie a conservé de nombreuses maisons à colombages, des châteaux et des monuments sacrés. Les figures telles que Guillaume le Conquérant, Jeanne d'Arc ainsi que d'autres personnages emblématiques sont également gravés dans la mémoire collective de la région.

À la naissance des stations balnéaires, des demeures de caractère ainsi que des villas ont été bâties le long de son littoral.

TRADITION ET SAVOIR-FAIRE

La Normandie est une région très attachée à la tradition artisanale et au savoir-faire : l'excellence normande et cet art de vivre s'exportent dans le monde entier.

On retrouve notamment des produits d'épicerie fine, des spécialistes de la pêche, des pièces uniques en bois, des artisans spécialisés dans le vitrail et beaucoup de sculpteurs.



TROUVILLE. LA STATION BALNÉAIRE PAR EXCELLENCE

DÉPARTEMENT :
CALVADOS

RÉGION :
NORMANDIE

POPULATION :
4 900 HABITANTS



Connectée À LA CAPITALE

Trouville-sur-Mer est une commune française située dans le département du Calvados en Normandie à seulement 2 heures de Paris.

Son histoire remonte au Moyen-Âge, une époque où la ville était un petit port de pêche.

C'est une station balnéaire entre mer et campagne pleine de charme, appréciée de tous.

Les liaisons & dessertes :



À 2h00 de Paris par la A13

À 7 min de Deauville



À 2h20 de Paris en train



Réseau de bus reliant Trouville à Caen et Le Havre



Réseau maritime BAC permettant de faire des allers retours entre Trouville et Deauville

Authentique PAR SON ART DE VIVRE

Trouville, c'est l'authenticité des premières heures de la Belle Époque, de la première station balnéaire célébrée par les artistes, de Flaubert à Boudin. La ville doit une partie de sa réputation aux nombreux passages d'artistes et de célébrités sur son territoire, qui ont tous participé à sa notoriété. Parmi ces personnages, nous retrouvons notamment Savignac, un affichiste parisien, Mozin connu pour ses peintures ou encore Flaubert, un écrivain français.

Trouville, c'est aussi la pêche à la crevette grise, au maquereau, à la coquille Saint-Jacques et à la sole. Cette commune doit également sa réputation au charme de son port de pêche, à la beauté de sa longue plage de sable fin, à sa Côte Fleurie, à la richesse de son patrimoine architectural et à sa gastronomie.



Côte fleurie de Trouville



Plage de Trouville



Plage de Trouville

Attractive, TOUT AU LONG DE L'ANNÉE

Le tourisme est la principale activité économique de Trouville.

Les activités en plein air sont très répandues : les sports nautiques, les balades à cheval, le vélo en bord de plage ou encore les randonnées pédestres offrent une large étendue d'activités.

On trouve également à Trouville de nombreux commerces et restaurants et un port de pêche de grande renommée.

14
HÔTELS, DONT 4
3 ÉTOILES

1
CASINO
BARRIÈRE

1
CENTRE DE
THALASSOTHÉRAPIE

120 000
VISITEURS

Séduisante, À TRAVERS SA NATURE

De magnifiques espaces naturels tels que les Falaises des Roches Noires situées entre Villerville et Trouville sur la Côte Fleurie, ou encore le Parc des Graves qui mène directement à la plage, classés en partie « Espace Naturel Sensible » sont à découvrir sans plus attendre.

Entre vallées et falaises ou encore forêts et marais, des paysages divertissants et variés prennent place dans le Parc Naturel des Boucles de la Seine. Une promenade sur les planches au son des vagues s'impose. Une grande plage de sable fin s'étend sur plus d'un kilomètre, bordée par de magnifiques villas.



Maisons de Trouville

Historique, PAR SES ÉDIFICES

Trouville possède un patrimoine historique fort qui remonte au Moyen-Âge. Se trouvant dans la région normande, bousculée par divers événements, Trouville n'a cessé d'évoluer et est devenue cette ville pleine de charme réputée de la Côte Atlantique.

De nombreux édifices emblématiques multiséculaires animent le paysage trouvillais.

L'HÔTEL DES ROCHES NOIRES D'ALPHONSE-NICOLAS CRÉPINET

Ancien palace construit en 1866 puis transformé en appartements privés, est classé aux Monuments Historiques depuis 2001.



LA VILLA MONTEBELLO

Construite en 1865, la Villa est aujourd'hui le musée d'art et d'histoire balnéaire de la ville.

Trois grandes expositions y prennent place tous les ans. En 1987, la Villa est classée au titre des Monuments Historiques.



LA HALLE AUX POISSONS

Un lieu incontournable de Trouville, la Halle fut construite en 1936 et classée aux Monuments Historiques en 1992.



LE CASINO

L'édifice de 1912 est décoré dans un style colonial inspiré de la Louisiane. Sa rénovation entraîne la suppression de la salle de cinéma, mais l'ancienne salle de théâtre à l'italienne fut conservée de justesse. L'établissement est inscrit au titre des Monuments Historiques en 2016.

LE BUREAU DE POSTE

Construit en 1929, ce bureau de poste est ensuite transformé en appartements de luxe puis classé aux Monuments Historiques en 2010.

Le Manoir des Creuniers, NOBLE DEMEURE ANGLO-SAXONNE



UN BIEN-ÊTRE CONVOITÉ PAR MARCEL PROUST

Situé sur les hauteurs de l'ancienne commune d'Hennequeville, le Manoir des Creuniers assoit sa silhouette en surplomb de la falaise, à proximité du Chemin des Creuniers, promenade chère à Marcel Proust sur la crête de la colline.

Le domaine, placé de part et d'autre du chemin du Sémaphore, est lové en plein cœur d'un parc boisé. Calme, sérénité et bien-être se côtoient au quotidien et raviront les futurs habitants du Manoir des Creuniers.

MANOIR À COLOMBAGES DU DÉBUT DU XX^E SIÈCLE

Le Manoir des Creuniers fut érigé au début des années 1900. Ses Dépendances furent construites plus tard, dans la deuxième moitié du XX^e siècle. Pensé comme un lieu de résidence, le site a été transformé en colonie de vacances puis en centre de réinsertion, fermé durant l'année 2000.

L'édifice fait désormais partie des immeubles remarquables de Trouville depuis son inscription à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine en Juillet 2015.

La demeure s'inscrit dans le style classique des grandes villas néo-normandes qui marquent le paysage de la Côte Fleurie à la Belle Époque. Elle est située à proximité immédiate du Sémaphore de Villerville, culminant à 136 mètres au-dessus du niveau de la mer, et dominant la baie.



Vue sur le Manoir des Creuniers

Le projet de réhabilitation

D'HISTOIRE & PATRIMOINE



Vue sur les Dépendances

UNE RÉHABILITATION DANS LES RÈGLES DE L'ART

Les équipes d'Histoire & Patrimoine vont mener à bien la réhabilitation de cet édifice majestueux et ses Dépendances, et leur rendre tout leurs attraits d'antan.

Une restauration attentive des façades et des toitures selon les matériaux et modénatures existantes sera intégrée au projet, et permettra ainsi la création de 34 appartements d'exception du studio au 3 pièces. Le Manoir abritera 16 appartements, et les Dépendances 18.

11 studios – **12** 2 pièces – **11** 3 pièces

1 à 2 places de parking par appartement



DES FUTURS APPARTEMENTS AGRÉABLES À VIVRE

Vues sur l'Océan, logements traversants, charpentes apparentes, entrées privatives, volumes généreux, dressing, bureaux... Les appartements du Manoir des Creuniers et ses Dépendances ont tous été pensés avec le plus grand soin, et raviront leurs futurs occupants.

Afin de profiter de l'écrin de nature et du calme offert par le Manoir des Creuniers et ses Dépendances, des jardins ou terrasses privatives seront aménagés pour certains appartements.

DES PRESTATIONS INTÉRIEURES SOIGNÉES

LES CUISINES

- Plans de travail en quartz naturel finition Silestone
- Électroménager de la marque Bosch ou équivalent
- Hotte
- Poignées de porte en inox
- Robinetterie de la marque Grohe ou équivalent
- Réfrigérateur 123L pour les T1
- Table de cuisson en vitrocéramique (2 feux pour les T1, 4 feux pour les T2 et plus)
- Évier en résine ultragranit ou inox posé sous plan
- Four encastrable en inox pour les T2 et plus

LES REVÊTEMENTS DE SOL

Dans toutes les pièces, les sols présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés dans la mesure du possible.

Le cas échéant :

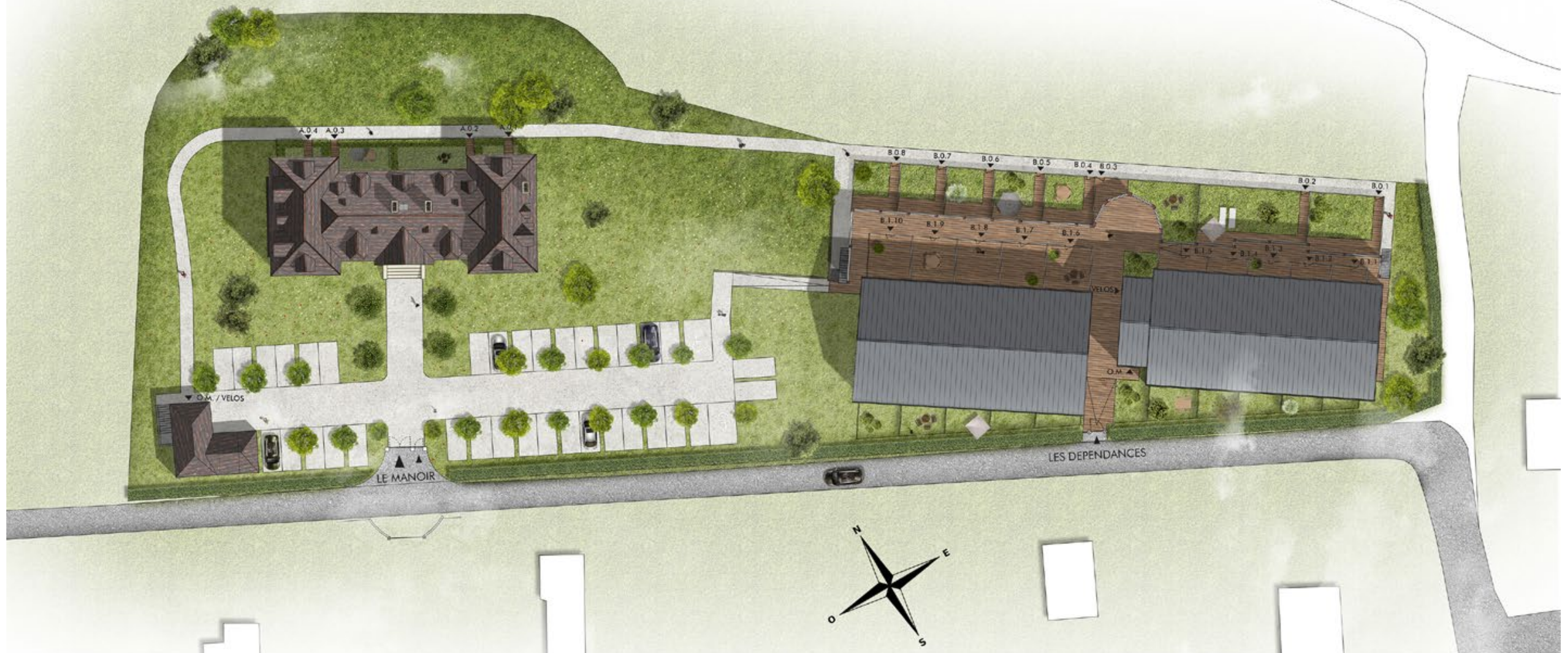
Pièces sèches : les sols seront en parquet contrecollé en pose flottante de chez Berry Alloc dans la gamme Essential Regular Authentique ou équivalent, avec des plinthes de 100 mm. Pour les appartements en rez-de-chaussée sur terre-plein, les sols des pièces principales seront en carrelage grès cérame de chez Marazzi ou équivalent.

Pièces humides : les sols seront de type carreaux grès cérame de chez Saloni ou équivalent.



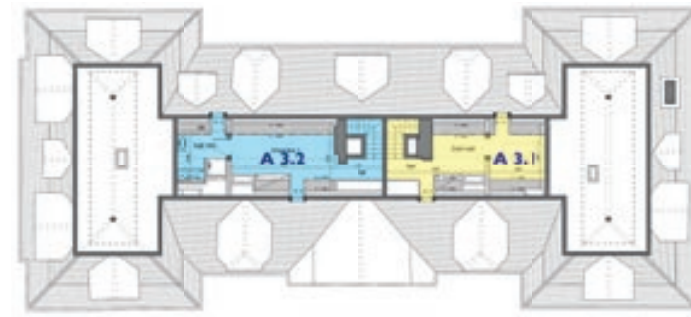
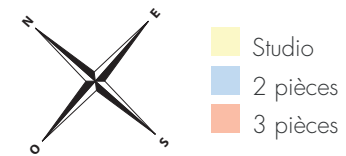
Proposition d'aménagement du lot B 0.3

Plan masse du projet



Les plans du Manoir

LES PLANS D'ÉTAGES



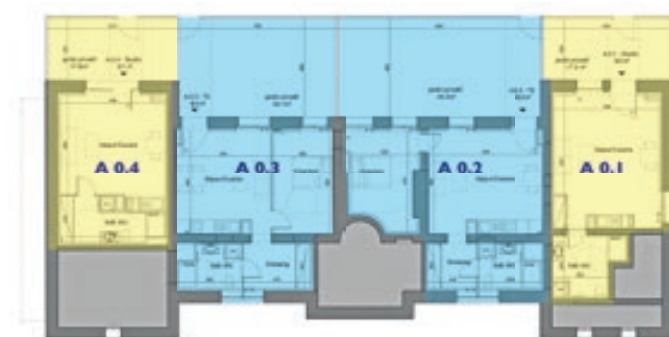
3^{ème} ÉTAGE



1^{er} ÉTAGE



2^{ème} ÉTAGE

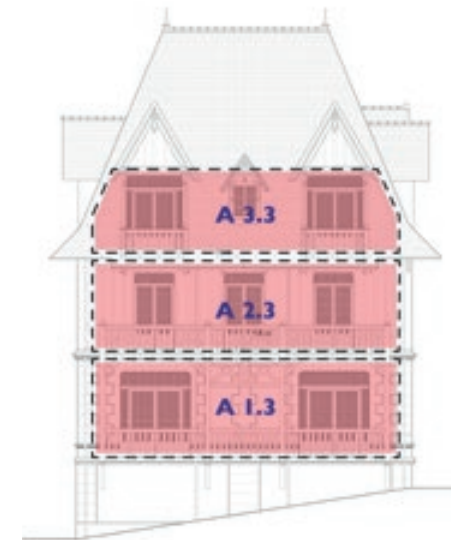


REZ-DE-JARDIN

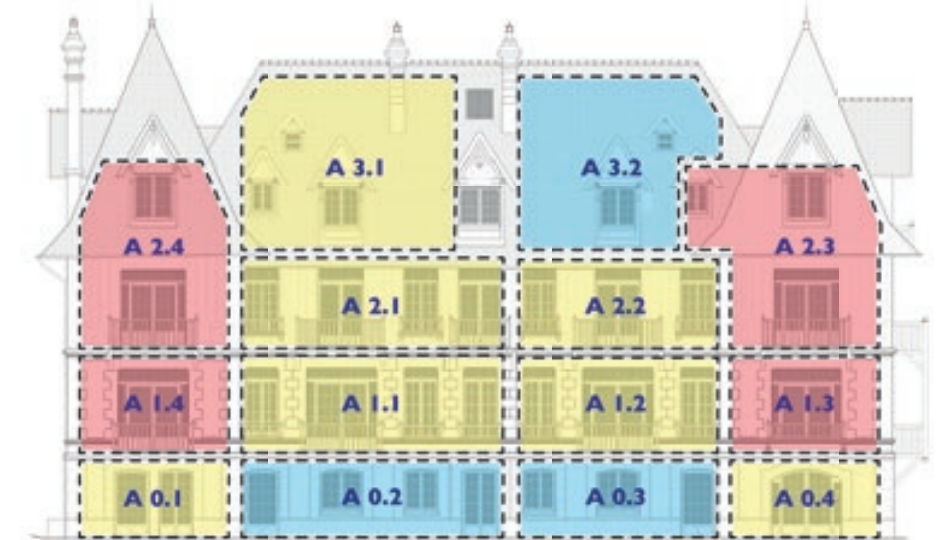


REZ-DE-CHAUSSÉE

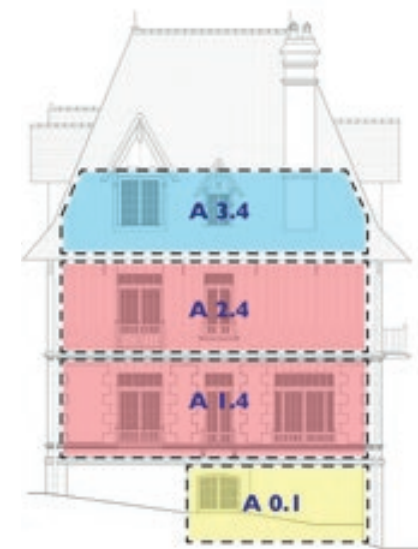
LES PLANS DE FAÇADES



FAÇADE NORD-OUEST



FAÇADE NORD-EST



FAÇADE SUD-EST



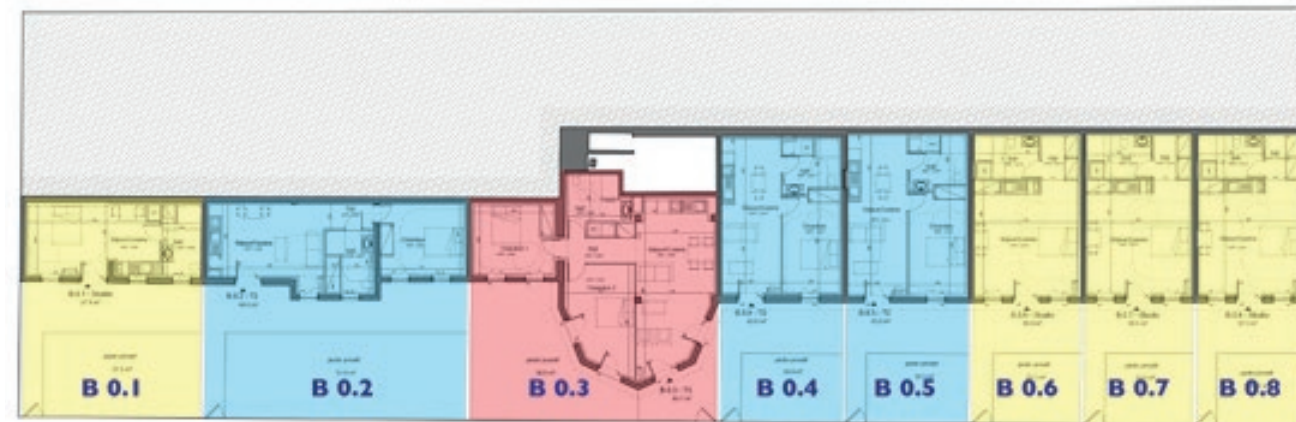
FAÇADE SUD-OUEST



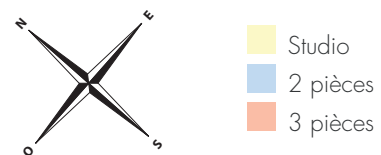
Les plans des Dependances



REZ-DE-CHAUSSÉE



REZ-DE-JARDIN



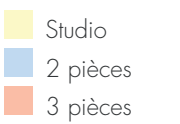
LES PLANS DE FAÇADES



FAÇADE NORD-EST (1/2)



FAÇADE NORD-EST (2/2)



Un investissement éligible

AU DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER

Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés, de son revenu foncier.

L'INVESTISSEUR PEUT AINSI :

- d'une part, diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ;
- d'autre part, créer un déficit foncier, déductible de son revenu global

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.

Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros. Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.

Le non-respect de ces obligations entraîne la perte de l'avantage fiscal.





Opérateur immobilier DE RÉFÉRENCE

En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la Belle Pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du Patrimoine français.

Cette mission d'intérêt général est collective mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit via la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire ou via la rénovation de bâtiments classés, inscrits aux Monuments Historiques ou situés dans des sites patrimoniaux remarquables en loi Malraux.

Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance » qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur-mesure.

Nos demeures sont uniques, vous l'êtes aussi.



Port de Trouville



LE SENS DE LA RELATION CLIENT

Parce que vous êtes au cœur de notre stratégie et de nos valeurs.

Parce que nous nous engageons à vos côtés dans votre projet.

Parce que nous souhaitons avoir une relation de proximité avec vous.

NOS GARANTIES PATRIMOINE CONFIANCE

- Garantie décennale des entreprises contractantes
- Délai garanti de la durée des travaux
- Assistance fiscale et juridique

NOTRE SERVICE RELATION CLIENT

- Pour mieux vous connaître
- Pour mieux vous accompagner
- Pour mieux vous informer

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr



CE QU'IL FAUT RETENIR

UNE NOBLE DEMEURE

- Manoir à l'architecture néo-normande
- 34 appartements d'exception
- Jardins et terrasses privatives

UN CADRE DE VIE IDÉAL

- Vues sur mer
- Environnement calme et serein
- À proximité d'un espace boisé classé

UN INVESTISSEMENT PERFORMANT

- Éligible au dispositif fiscal Déficit Foncier
- Proximité immédiate avec Deauville
- Ville balnéaire de charme

Chemin du Bas Couyère au Sémaphore
14360 Trouville

Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800 € - RCS Nanterre B 480 309 731 - Document non contractuel - Crédits photos : Adobestock, Istock, Andia. - Perspectives : Agence Captiv - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif. Conception graphique : Agence **SARAT** - 05/2021.



LE PATRIMOINE, C'EST NOTRE HISTOIRE.

Le Groupe Histoire & Patrimoine est un opérateur immobilier de référence. Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

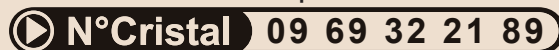
Ses références balayent tous les siècles, du XV^{ème} au XX^{ème} siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture radicalement contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



contact@hpre.fr

www.histoire-patrimoine.fr



APPEL NON SURTAXE