



12, rue Lucie  
Delarue Mardrus  
HONFLEUR

DÉFICIT FONCIER  
LOUEUR MEUBLÉ

**YCAP** immobilier



Le port de plaisance

# Honfleur

## BERCEAU DE L'IMPRESSIONNISME

La ville d'Honfleur se situe à 2h de Paris sur la rive gauche de l'estuaire de la Seine face à la ville du Havre. Elle est connue pour son Vieux Bassin de style pittoresque, avec ses maisons aux façades recouvertes d'ardoises.

La richesse de son patrimoine architectural confère à cette ville portuaire un charme certain, avec ses rues pavées et ses façades à colombages.

Rendue célèbre par le mouvement impressionniste, la ville a su conserver son dynamisme culturel grâce à ses nombreuses infrastructures et musées.



Le charme des façades

# *Un véritable dynamisme économique*

## LE CHOIX D'UNE ÉCONOMIE PÉRENNE

Honfleur est une **petite ville très conviviale** qui vit toute l'année, avec une **population locale ancrée** et des activités autres que celles liées au tourisme.

Elle possède deux zones industrielles performantes qui grâce aux actions des différents organismes électifs ou paritaires permettent d'envisager l'avenir avec confiance.

La ville abrite de nombreuses administrations, dont le siège de la chambre de commerce et d'industrie du pays d'Auge, gérant en partie le port de Honfleur et l'aéroport de Deauville-Saint-Gatien. Le port de commerce d'Honfleur est le troisième port de Fret de France.

Dans un **souhait de pérenniser et d'accroître le dynamisme économique local**, la municipalité s'appuie sur un **tissu industriel différencié du secteur touristique**.

## LA PROXIMITÉ D'UN BASSIN D'EMPLOI

Aux alentours, se trouve le **parc d'activités Calvados Honfleur**, composé notamment d'un Village de marques : Le **Honfleur Normandy Outlet**.

En tant que deuxième port maritime français de commerce derrière celui de Marseille, Le Havre représente un bassin d'emploi dynamique. Autour du port gravite de nombreuses industries notamment la pétrochimie.

Ce dynamisme économique assure à la ville d'Honfleur une attractivité allant bien au-delà de ses simples attraits touristiques, gage d'un marché locatif actif et constant : les appartements de petite surface (studios, 2 et 3 pièces) connaissent une demande régulière.



L'université du Havre



Port de commerce du Havre



Façade avant restauration



La vue sur le pont de Normandie

## Le projet

### Une petite copropriété pleine de charme

L'immeuble se compose de 7 appartements de type T2 sur cinq niveaux (Rez-de-jardin, RDC, 1er étage, 2e étage, combles).

### Une vue exceptionnelle

Côté jardin, il offre une vue à 180° sur l'estuaire de la Seine et le Pont de Normandie.

### Proximité du centre historique

L'immeuble se situe non loin du centre historique d'Honfleur et offre l'accès aux nombreux commerces du centre-ville. L'Eglise Sainte-Catherine et le bassin sont à moins de 500 mètres à pied.

AUTOROUTE A13 / A29

VOITURE

Paris : 2h20

Rouen : 1h

Le Havre : 35min

AÉROPORT : Deauville-Saint Gatien à 10 km

TRAIN : Paris-Saint-Lazare / Trouville-Deauville  
+ correspondances





Projection du lot 2&4 / Photo à caractère d'ambiance, non contractuelle

Projection de la façade arrière



## La restauration

### Les Parties communes

- Accès sécurisé à l'immeuble avec interphone / vidéophone.
- Restauration des marches de l'escalier en carreaux de terre cuite.
- Restauration de la façade et des garde-corps.
- Restauration des portes d'entrée et de leur imposte, sur rue et jardin.

### Les parties privatives

- Menuiseries sur mesure en bois.
- Restauration des carreaux de terre cuite et parquets existants.
- Cuisine : aménagée et équipée.
- Salle d'eau : lavabo sur meuble et miroir avec éclairage intégré.
- Sèche serviette électrique (selon plan).
- Production d'eau chaude et de chauffage individuelle électrique.



Projection du lot 2&4 / Photo à caractère d'ambiance, non contractuelle



## *La location et la gestion*

### L'Agence ORPI Honfleur EB Immobilier

#### LOCATION

---

Votre bien sera diffusé sur les meilleurs sites internet utilisés par les locataires en recherche : Orpi.com, Seloger.com, Logic.Immo.com, Leboncoin.fr.

L'agence sélectionne le meilleur dossier pour la sécurité de notre investissement.

L'agence prendra les garanties les mieux adaptées (caution parentale, caution bancaire, autre garant, garantie loyers impayés).

#### GESTION

---

**Mensuellement** : Appel de loyer et quittance au locataire.

**Mensuellement** : Compte-rendu de gestion et virement bancaire au bailleur.

**Honoraires** de 5% hors taxes (6% TTC au taux de TVA actuel de 20%) prélevés sur le loyer uniquement.

---

**ORPI HONFLEUR**

**EB IMMOBILIER**

12 RUE DE LA RÉPUBLIQUE

14600 HONFLEUR

# *L'essentiel de la fiscalité*

## **DÉFICIT FONCIER**

---

### **LE PRINCIPE**

Réaliser des travaux de restauration et louer le bien nu, et ainsi bénéficier des avantages du déficit foncier

### **LES AVANTAGES**

Se constituer un patrimoine de caractère au prix du marché de l'ancien haut de gamme pour un bien totalement restauré. Sur le plan fiscal, l'acquéreur peut appliquer jusqu'à 4 leviers successifs :

- Déduction des travaux de restauration\* des revenus issus du bien acquis
- Déduction des travaux de restauration\* des autres revenus locatifs déjà existants
- Déduction du déficit supplémentaire\*\* du revenu global de l'année dans la limite de 10 700 €
- Report du déficit non exploité déductible des revenus locatifs des 10 années suivantes

\* en plus des éventuels intérêts d'emprunt et charges \*\* hors intérêts d'emprunt

---

12, rue Lucie  
Delarue Mardrus

HONFLEUR

W W W . Y C A P - I M M O B I L I E R . C O M

**YCAP** immobilier

37, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06

E-mail : [immobilier@ycap.fr](mailto:immobilier@ycap.fr) - Site : [www.ycap-immobilier.com](http://www.ycap-immobilier.com)

Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 € - RCS Paris 481 593 507.

Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 072 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France.

Garantie financière Allianz IARD, 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Document non-contractuel.