

DÉFICIT FONCIER  
LE HAVRE



 **PIERRE  
DE SEINE**  
Groupe *Odysée* Immobilier



**LE SQUARE  
SAINT-MICHEL**  
LE HAVRE



# LE HAVRE, UNE VILLE ENTRE MER ET INNOVATION

Le Havre, véritable joyau normand, est une ville qui ne cesse de surprendre par sa richesse et sa diversité. Bordée par les plages et dotée d'un patrimoine architectural unique, la ville offre un cadre de vie exceptionnel.

UNE VILLE  
**ATTRACTIVE  
ET UNIQUE**



**Plages et littoral :**  
Profitez des longues plages et d'activités nautiques.



**Patrimoine culturel :** inscrite à l'UNESCO, Le Havre est un musée à ciel ouvert.



**Port emblématique :**  
1<sup>er</sup> port de France HAROPA PORT, grand port fluvio-maritime de l'axe Seine, regroupant Le Havre, Rouen et Paris symbole de dynamisme et d'échanges internationaux.



**La nature à proximité :** parcs, jardins et chemins côtiers pour s'évader et se ressourcer.



**Sortir seul ou en famille**

Restaurant au Michelin et étoilé, Médiathèque, École de musique, Musée Malraux, Parc & Jardin...



**Pour vos enfants**

École maternelle et primaire, Collège, Lycée, Centre de loisirs, Fabriques, Crèche & Micro-crèche ...



**Faites vos courses**

Supermarché et hypermarché, Bureau de poste, Boucherie, Boulangerie, Marché couvert et hebdomadaire ...



**S'évader**

Les plus belles villes de la Côte d'Albatre (Fécamp, St-Jouin de Bruneval...). Honfleur à 20min.



**Restez en bonne santé**

Médecin généraliste, Médecin spécialiste, Centre médico social, Pharmacie ...



**Gardez la forme**

Plage du Havre, Piscine dessinée par Jean Nouvel, et municipale, Skate Parc, Boulodrome, forêt à 15 min en voiture...





Bâtiment du XIXe siècle entièrement réhabilité  
13 Rue Georges Robert Vallée, Le Havre



LE SQUARE  
SAINT-MICHEL  
LE HAVRE

### Une résidence réhabilitée chargée d'histoire

Anciennement connue comme la Fondation Les Nids et jadis une caserne militaire, la résidence Le Square Saint-Michel renoue avec son passé tout en se projetant vers l'avenir. Située dans le quartier Saint-Michel au Havre, cette réhabilitation unique transforme un patrimoine architectural en un ensemble de logements neufs, modernes et fonctionnels.

**Architecture mise en lumière :** Les façades restaurées mettent en valeur la structure originale du lieu tout en intégrant des éléments contemporains. Les grands volumes intérieurs, les lignes épurées et l'usage harmonieux des matériaux nobles confèrent à cette résidence un caractère unique. L'alliance parfaite entre passé et modernité.



# DES PRESTATIONS POUR UN CONFORT ABSOLU

## Square Saint-Michel – Le charme du passé, le confort d'aujourd'hui

Niché dans une impasse au cœur du Havre, Le Square Saint-Michel redonne vie à un bâtiment du XIXe siècle. Sa réhabilitation de caractère conjugue l'élégance de la brique apparente, des menuiseries bois/alu et des corniches en pierre, avec les exigences de confort et de performance actuelles (Label RT élément par élément).

### LES STUDIOS (T1) – FONCTIONNELS, LUMINEUX, ET BIEN PENSÉS

-  **Cachet préservé** : hauteur sous plafond, menuiseries soignées
-  **Parquet stratifié** dans la pièce de vie
-  **Salle d'eau moderne** : meuble vasque, miroir LED, receveur 80x120 cm
-  VMC et **chauffage individuel électrique**
-  **Porte palière blindée** avec serrure 3 points
-  **Sèche-serviette électrique**
-  **Placards aménagés** avec façades coulissantes

### UN ENVIRONNEMENT SOIGNÉ – ESPACES COMMUNS

-  Accès sécurisé par badge ou smartphone (INTRATONE)
-  Local vélos et parties communes rénovées avec soins
-  Jardin privatif pour certains appartements
-  Espaces verts plantés et engazonnés
-  Clôtures et portail motorisé
-  Cheminements accessibles PMR

### LES 2 PIÈCES (T2) – L'ÉQUILIBRE ENTRE ESPACE ET CONFORT

-  **Espace cuisine indépendant** ou semi-indépendant
-  **Pré-équipement** lave-linge et lave-vaisselle
-  **Douche spacieuse** (jusqu'à 90x120 cm)
-  **Isolation thermique** par l'intérieur (ITI) optimisant les économies d'énergie

### LES 3 PIÈCES (T3) – VIVRE GRAND, DANS UN CADRE PRÉSERVÉ

-  **Mitigeur thermostatique** dans la salle de bains
-  **Possibilité de baignoire**, selon le plan
-  Cloisonnement renforcé pour une **parfaite isolation phonique**
-  **Espace de vie généreux** et lumineux
-  **Multiples rangements**
-  **Double orientation possible** pour certains lots

### Localisation con identielle, qualité patrimoniale

Le Square Saint-Michel vous offre un lieu de vie calme, à deux pas des commodités, tout en préservant le calme d'une impasse résidentielle.



## RÉDUISEZ VOS IMPÔTS

Situé au Havre, dans un immeuble de caractère du XIX<sup>e</sup> siècle, Le Square Saint-Michel est un projet de réhabilitation. Ce programme immobilier vous permet de bénéficier du régime fiscal avantageux du déficit foncier.

### UN DISPOSITIF FISCAL ATTRACTIF

Le déficit foncier s'adresse aux propriétaires qui mettent leur bien en location non meublée, dans le cadre du régime réel d'imposition. Lorsque les charges liées à l'entretien, aux travaux ou à la gestion du bien dépassent les revenus locatifs perçus, l'excédent peut être déduit du revenu global, dans la limite de 10 700 euros (ou 15 300 euros pour les logements concernés par l'une des déductions prévues à l'article 31 du code général des impôts) par an.

Ce mécanisme permet ainsi de réduire le montant de son impôt sur le revenu tout en constituant un patrimoine immobilier de qualité.



## EN INVESTISSANT DANS UN BIEN RÉHABILITÉ

### POURQUOI LE SQUARE SAINT-MICHEL EST ÉLIGIBLE ?

Le Square Saint-Michel est un projet de réhabilitation lourde. Il répond à tous les critères permettant de bénéficier du déficit foncier :

- **Le bâtiment existant est conservé, rénové et adapté aux normes actuelles** (acoustiques, thermiques, accessibilité).
- **Les travaux sont engagés par le promoteur** et sont clairement identifiés, chiffrés et justifiables.
- **Les logements sont proposés à la vente** pour une mise en location nue à usage d'habitation.

L'opération permet donc aux investisseurs d'imputer une partie importante des dépenses engagées sur leurs revenus fonciers, voire sur leur revenu global, en fonction du montant des travaux.

### UNE OPPORTUNITÉ PATRIMONIALE ET FISCALE

Le Square Saint-Michel offre un cadre de vie rare au Havre, entre cachet architectural et confort moderne. En plus de la valorisation du bien dans le temps, le dispositif du déficit foncier permet de maximiser la rentabilité nette de l'opération.

Investir dans un logement réhabilité par Pierre de Seine, c'est faire le choix d'un produit immobilier patrimonial, sécurisé, avec un avantage fiscal significatif.



# LE GROUPE ODYSSEE



Depuis sa création en 2014, Odyssee Immobilier propose son savoir-faire au service du bien-être des personnes dans des projets résidentiels et tertiaires thématiques. Participant activement à la co-construction de la ville de demain, nous nous adaptons aux challenges et aux besoins des collectivités et des habitants.

Notre maîtrise des différents métiers de la promotion immobilière nous permet de nous positionner en tant qu'Ensemble. Sur les projets d'aménagement et les nombreux défis d'urbanisation, nous nous concentrons sur les usages d'aujourd'hui et de demain, que ce soit en logement ou en tertiaire.



## LES INTENTIONS

Pierre de Seine est né de la volonté d'apporter au marché de l'immobilier neuf, que ce soit en bureau ou en logement, l'un des meilleurs standards rapport/qualité-prix. Autonomes techniquement et structurés financièrement, nous nous engageons en permanence auprès de nos clients institutionnels, bailleurs privés ou publics, mais également accédants.

## NOS ENGAGEMENTS

Notre structure vous permet de bénéficier des meilleurs emplacements et de sécuriser ainsi votre acquisition.

Les associés et dirigeants de Pierre de Seine attachent une importance toute particulière à la parole donnée. Nous savons que chaque client est unique et c'est pour cela que le suivi personnalisé du projet fait partie de notre ADN.

## UNE CONCEPTION VALORISANTE

Des appartements modernes, fonctionnels et dans lesquels l'espace, la lumière et les volumes sont les premiers gages de qualité. Prolongement de la plupart de nos appartements, les terrasses et balcons sont traités en véritables lieux de vie. Parkings, box, jardins privatifs, finitions de qualité, décoration... ces lieux de vie offrent un confort d'habitat singulier dans des résidences conviviales et intimes.

## UNE VRAIE SIGNATURE FINANCIÈRE

Pierre de Seine est une filiale d'un groupe dont les fonds propres permettent un développement structurellement organisé. Chacune des opérations bénéficie d'une garantie financière d'achèvement délivrée par un établissement financier dont la signature est indiscutable.

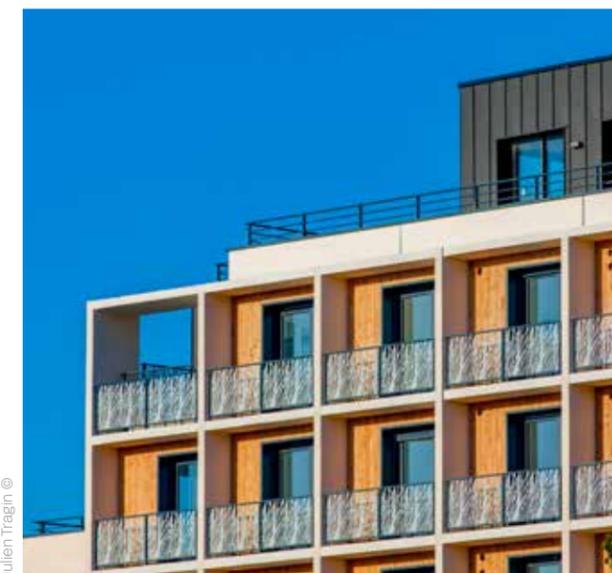
## LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

### UN CHOIX MILITANT

Nous nous engageons à aller plus loin et d'ores et déjà la totalité de notre production exigera une performance supérieure aux normes en vigueur.

2014 > Création d'Odyssee Immobilier

2015	Création d'At'Ome Promoteur. Appartements modernes premium et projets ambitieux, haut de gamme et novateurs.	2016	Création de Pierre de Seine. Une expertise dans la construction de logements et de bureaux institutionnels, proposant des espaces chaleureux et évolutifs en toute sérénité.
Un siège unique. At'Ome et Pierre de Seine se rassemblent en un lieu unique, le Hangar 107 dont le groupe est promoteur.		2017	Naissance des premiers Grands Projets Immobiliers. Ancré dans un esprit d'innovation et la valeur du bien-vivre.
2021	Odyssee Immobilier se concentre sur la Promotion Immobilière en se séparant de sa filiale Odysseior. At'Ome intègre Pierre de Seine mais reste la marque Premium du groupe.	2022	Prise de participation majoritaire dans Valcity. Dans la ligne des valeurs de Odyssee Immobilier, Valcity exerce son activité dans l'immobilier de logement et l'aménagement urbain dans les Hauts-De-France.



Les 2 Rives, Rouen



Saint Louis - Bihorel



# LE SQUARE SAINT-MICHEL

13 RUE GEORGES ROBERT VALLÉE,  
LE HAVRE



EN SAVOIR PLUS