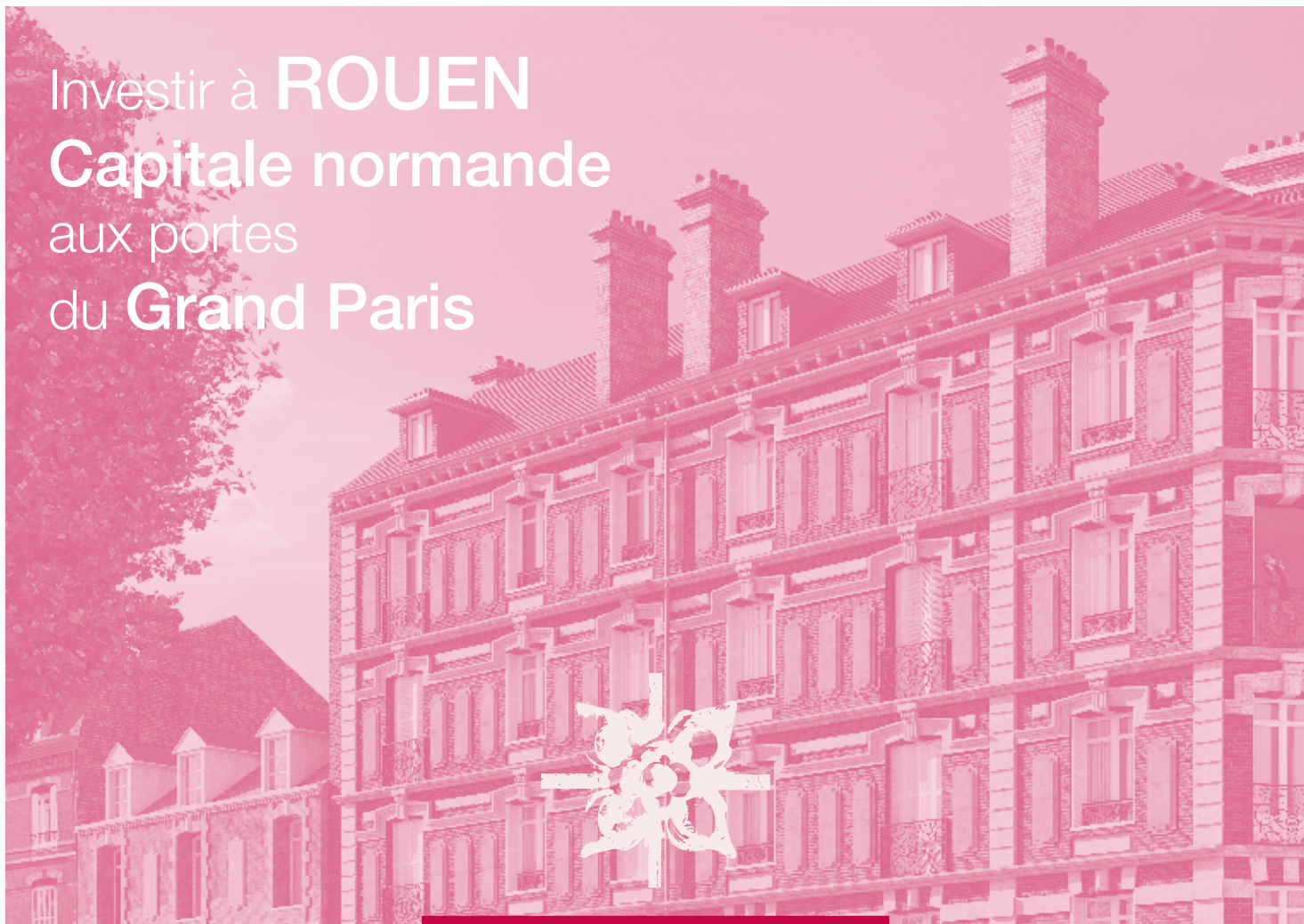


Investir à **ROUEN**
Capitale normande
aux portes
du **Grand Paris**



Le Saint-Vivien

Rouen Rive Droite

Eligible au dispositif fiscal

MALRAUX



*« Paris,
Rouen,
Le Havre,
une seule
et même ville
dont la Seine
est la grande rue ».*

Extrait de propos de Bonaparte
au Havre, le 7 novembre 1802.



Le Saint-Vivien

Rouen Rive Droite

« Paris, Rouen, Le Havre, une seule et même ville dont la Seine est la grande rue ».

Voilà ce qu'aurait dit Bonaparte au Havre, le 7 novembre 1802.

Un propos en phase avec l'esprit visionnaire que les historiens décrivent de l'Empereur, comme par ailleurs, avec l'actuel projet "Paris-Seine".

Imaginez que d'ici quelques années, la capitale normande sera à seulement 45 minutes en train de Paris. Autant dire que Rouen sera aux portes du Grand Paris, au cœur d'un bassin d'emplois qui se sera développé avec les grands projets d'aménagements de la Vallée de Seine.

Un choix de cœur ou de raison, celui d'acquérir un appartement dans le Saint-Vivien à Rouen satisfait aux deux.

Le patrimoine immobilier de la ville et la formidable réhabilitation de son centre historique, sont les piliers de son succès touristique et d'un cadre de vie des plus agréables.

Posséder un bien dans le Secteur Sauvegardé de Rouen est devenu un privilège d'autant plus lorsque ce bien allie le calme à la proximité immédiate des rues commerçantes et animées du vieux Rouen. Il s'agit là du Saint-Vivien, un immeuble de 14 appartements lumineux et spacieux.

Un conseil : ne parlez de cette opportunité qu'à vos amis !

Rouen, moins de 100 clochers, mais plus de 100 trésors !

« *La ville aux cent clochers* » comme la surnommait affectueusement Victor Hugo, est aujourd'hui classée Ville d'Art et d'Histoire. Rouen ajoute aux atouts de sa situation géographique le long de la Seine, les trésors d'un patrimoine historique mis en valeur par le plan de sauvegarde de la ville.

De la cathédrale Notre-Dame qui inspira notamment Claude Monet, de l'abbatiale Saint-Ouen et de sa célèbre "Couronne de Normandie", en passant par le Gros Horloge symbole de la puissance de la ville jusqu'à la Place du Vieux Marché, théâtre du supplice de Jeanne d'Arc, Rouen compte sans doute moins de 100 clochers mais plus de 100 bâtiments et monuments qui composent son patrimoine historique.

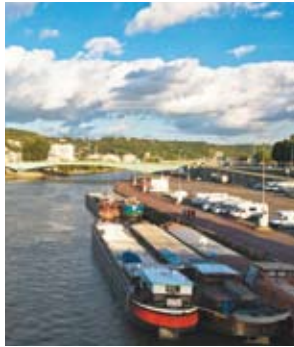
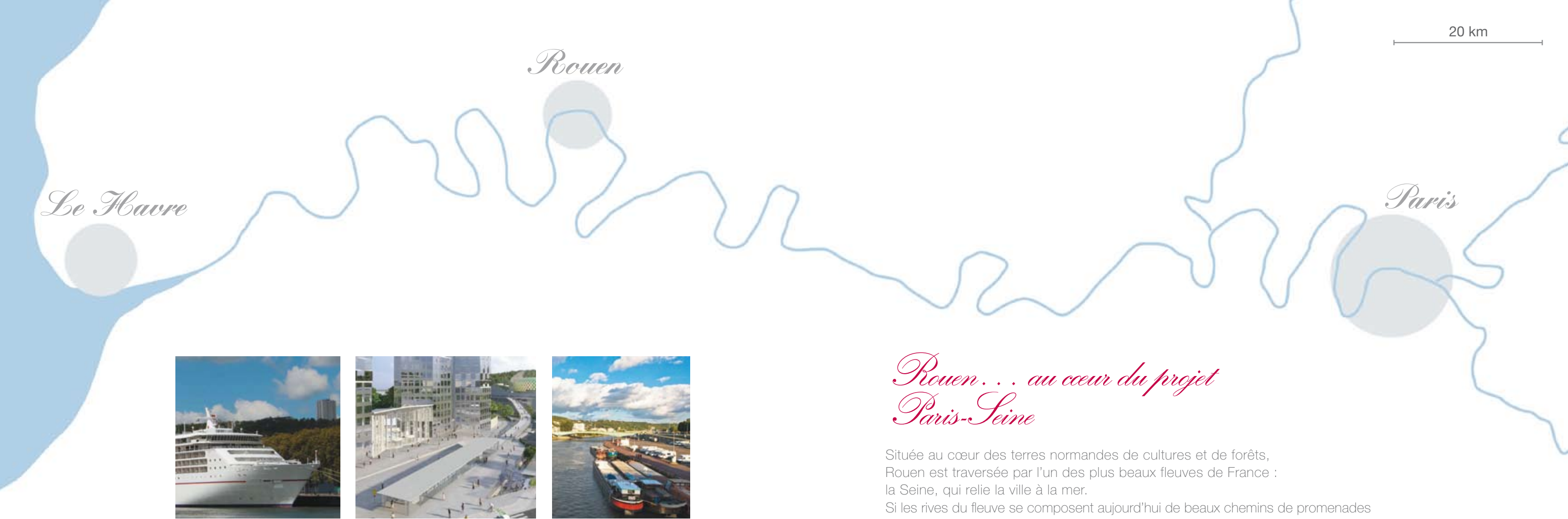
Si flâner au cœur des ruelles de la vieille ville est un plaisir, la visite d'un des nombreux musées est une alternative culturelle intéressante pour découvrir les peintures, dessins, sculptures et objets d'art de la plus importante collection d'art de province.

Alors même qu'il est agréable de profiter de Rouen toute l'année, certains rendez-vous sont devenus incontournables. En juin 2019, les grands voiliers et navires de guerre de l'Armada attireront à nouveau des millions de visiteurs. D'autres événements animeront l'année tels que le festival "Regards sur le cinéma du monde", le Festival Normandie Impressionniste, ou encore la Foire Saint-Romain (la plus ancienne de France). Vous l'aurez compris, Rouen n'a écarté aucun des atouts qui font son succès touristique.

Tourisme et dynamisme économique vont de pair et Rouen s'investit pour accueillir 4 millions de touristes en 2020. Si Rouen compte d'autres cordes à son arc, son économie touristique est le fruit d'un travail de longue haleine dont les sources ne sont pas près de se tarir si l'on regarde objectivement les atouts culturels de la ville.



Rouen



La Vallée de la Seine dessine la métropole mondiale de Paris à la mer, reliant Paris, Rouen, le Havre et les territoires dynamiques de la Normandie et de l’île-de-France. Cet axe économique, social et culturel, ouvert sur une façade maritime qui le relie au monde est un territoire privilégié en faveur du rayonnement national en Europe et dans le monde. Lien fédérateur de l’île-de-France et de la Normandie, rassemblant 15 millions d’habitants et 7 millions d’emplois, le territoire de la Vallée de la Seine réunit de grandes agglomérations, structure un maillage dense d’unités urbaines et constitue l’articulation indispensable à l’ouverture maritime de la "ville-monde" qu’est la métropole parisienne.

Rouen . . . au cœur du projet Paris-Seine

Située au cœur des terres normandes de cultures et de forêts, Rouen est traversée par l'un des plus beaux fleuves de France : la Seine, qui relie la ville à la mer.

Si les rives du fleuve se composent aujourd’hui de beaux chemins de promenades et de lieux d’activités, la Seine a avant cela permis à Rouen de développer ses activités industrielles et commerciales.

Son port de commerce, premier port européen exportateur de céréales, accueille chaque année 3000 navires et 6000 convois fluviaux, qui génèrent un trafic de 27 à 30 millions de tonnes.

Grand Port Maritime de Rouen

- 1^{er} port céréalier d'exportation d'Europe
- 1^{er} port de France pour l'agro-industrie, le groupage de marchandises diverses Nord-Sud et les produits papetiers
- 2^{ème} port de France pour les produits pétroliers raffinés
- 3^{ème} port de France pour les marchandises diverses
- 4^{ème} port de France pour les conteneurs export
- 5^{ème} port de France en tonnage

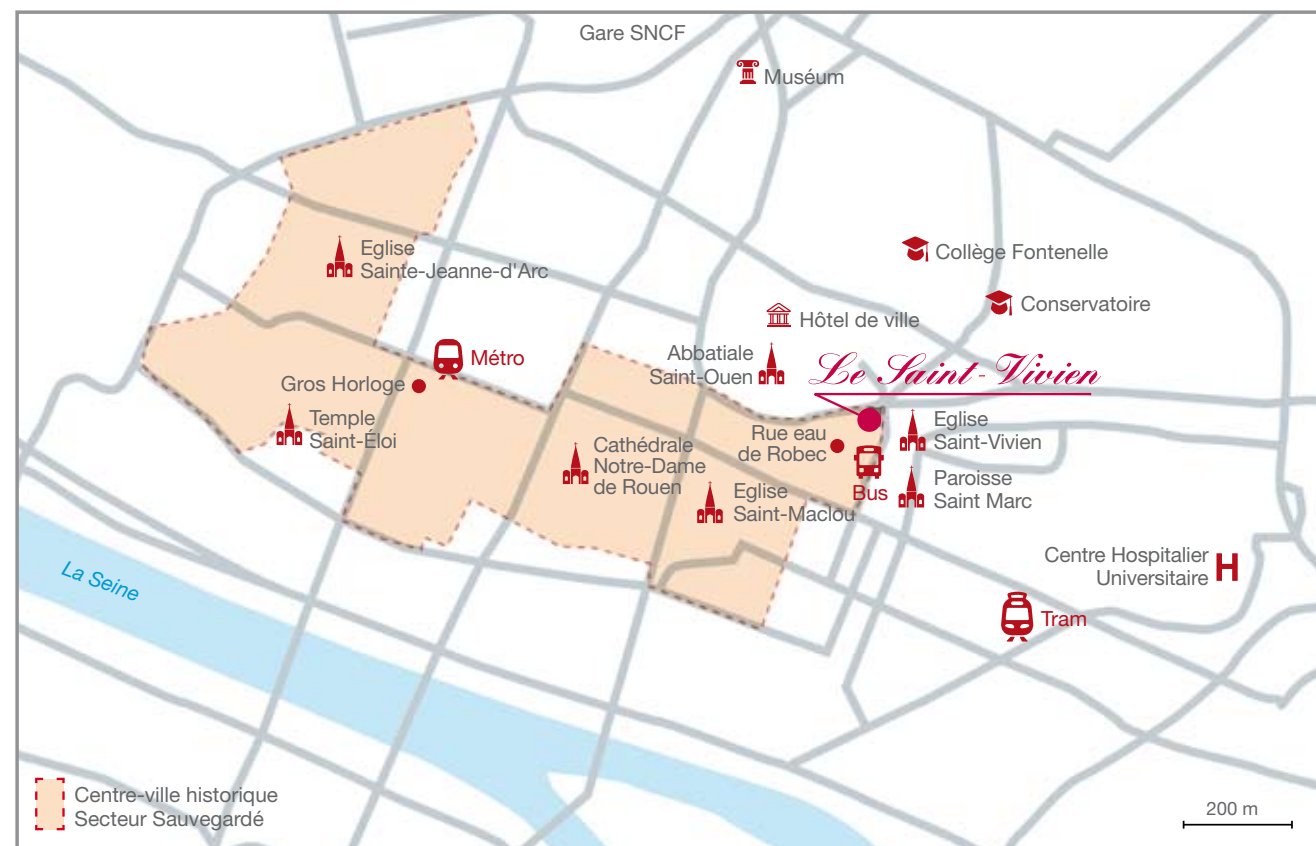
Rouen

Investir dans le secteur sauvegardé de Rouen : une opportunité devenue rare

En un peu plus de 20 ans, le centre historique de Rouen n'a cessé de s'embellir. Travaux de rénovation et aménagements urbains ont fait du Secteur Sauvegardé de la ville le joyau que l'on peut agréablement découvrir aujourd'hui.

Ce qui fait l'attractivité et la valeur de l'immobilier de la vieille ville, fait aussi la rareté des opérations de réhabilitation dans cette enceinte protégée.

Le Secteur Sauvegardé de Rouen, d'une superficie de seulement 42 hectares autour de la Cathédrale, a été créé en 1986.



1, Place Saint-Vivien 76000 Rouen

Le Saint-Vivien



Le Saint-Vivien : ancrer votre patrimoine Rive Droite !

Habiter Rive Droite est un incontestable privilège. La Seine a divisé Rouen, comme elle a divisé Paris, entre la Rive Gauche marquée ici d'un caractère industriel, et la Rive Droite plus résidentielle et très prisée pour son centre historique et ses quartiers de la gare, de Saint-André, de Saint-Gervais, de la nouvelle préfecture...

Le Saint-Vivien est situé dans le quartier Croix-de-Pierre, en limite de la célèbre rue Eau-de-Robec qui vous plonge au cœur du vieux Rouen, à proximité des rues commerçantes et animées, à deux pas des Jardins de l'Hôtel de Ville. L'immeuble tourne discrètement le dos aux ruelles étroites du centre historique pour élargir son horizon vers plus d'espace. Ici point de vis-à-vis.

Pour cet immeuble d'angle, une vue dégagée sur la place de l'église Saint-Vivien devient un atout majeur. Belles hauteurs sous plafonds, parquets, cheminées, moulures et garde-corps en fer forgé marquent les appartements d'un caractère bourgeois.



Vue dégagée sur l'église Saint-Vivien



Des appartements baignés de lumière.

Le projet de réhabilitation comprend le ravalement des cinq façades en brique et parements de pierre mettant ainsi en valeur les modénatures.

Les travaux sur la toiture prévoient une intervention sur la charpente et la couverture en même temps que la création de lucarnes à capucines, pour permettre aux appartements du dernier étage de bénéficier de la vue dégagée sur la place.

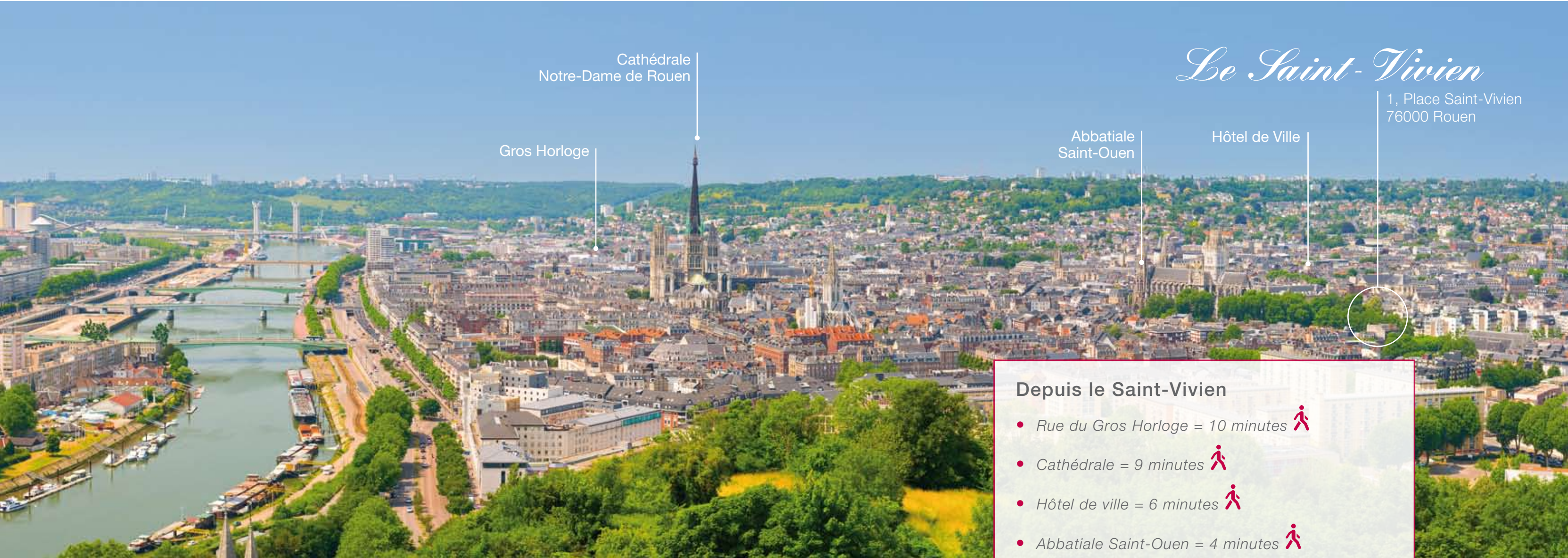
Concernant les menuiseries extérieures, les fenêtres seront remplacées et les volets en bois seront restitués.

Les travaux intérieurs sur parties communes et privatives assureront une remise aux normes techniques en vigueur. L'objectif sera de conserver au maximum les plus beaux éléments d'origine tels que : parquets, cheminées en marbre dans les parties privatives et sols en mosaïque, escaliers en bois dans les parties communes.

Un état des lieux minutieux des différents éléments permettra de définir les travaux de nettoyage, de réparation ou de remplacement à prévoir selon les cas.

Le Saint-Vivien





Le Saint-Vivien

1, Place Saint-Vivien
76000 Rouen

Depuis le Saint-Vivien

- Rue du Gros Horloge = 10 minutes 
- Cathédrale = 9 minutes 
- Hôtel de ville = 6 minutes 
- Abbatale Saint-Ouen = 4 minutes 
- Gare SNCF = 5 minutes  - 15 minutes 





Eligible au dispositif fiscal

MALRAUX

Bénéficiaire du régime fiscal de la loi Malraux

Jusqu'à 120 000 € d'économie d'impôt

Situé au cœur du Secteur Sauvegardé de Rouen, Le Saint-Vivien ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

Avantage et conditions du régime fiscal :

- Une réduction d'impôt de 30% du montant des travaux, dans les limites suivantes :
 - 1) montant : l'assiette de réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux en 4 années glissantes (soit jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt au total). Ce plafond s'entend pour l'ensemble des opérations "Malraux" réalisées par le contribuable.
 - 2) durée : la réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance du permis de construire et les 3 années suivantes.
- Une obligation de location du bien non meublé soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités) pendant une durée de 9 ans.

La VIR - Vente d'Immeuble à Rénover

- Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurance.

Le non-respect des engagements de conservation et de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



HISTOIRE &
PATRIMOINE

Horizons - 30 cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Tel : 01 46 09 30 00 - contact@hpre.fr
www.histoire-patrimoine.fr