

**Le Havre (76)**  
**Résidence Les Docks**  
**84 Avenue Aviateur Guerin**  
**Fiche de référencement LMP / LMNP**

**INTERVENANTS A L'OPERATION & RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS**

Gestionnaire	:	STUDENT FACTORY (Groupe VINCI)
Type	:	Résidence pour étudiants
Livraison	:	3 <sup>ème</sup> trimestre 2022
Permis de construire	:	PC obtenu et purgé

**COMMUNE – DONNEES D'ORDRE GENERAL**

Département	:	76000
Superficie	:	47 km <sup>2</sup>
Population totale	:	170 350 habitants - 291 000 habitants dans l'aire urbaine
Population cible	:	20 % de la population a entre 15 et 29 ans (Vs. 18 % à l'échelle nationale)
Part d'élèves/étudiants/ Stagiaires	:	11,5 % d'étudiants (vs. 11 % à l'échelle nationale)

**MARCHE IMMOBILIER**

La ville du Havre compte plus de 170 000 habitants et jouit d'un renouveau urbain grâce à l'appel à projets « Réinventer Le Havre, Patrimoine Mondial » qui vient récompenser sept projets innovants pour cette ville classée au Patrimoine Mondial de l'Unesco depuis 2005.

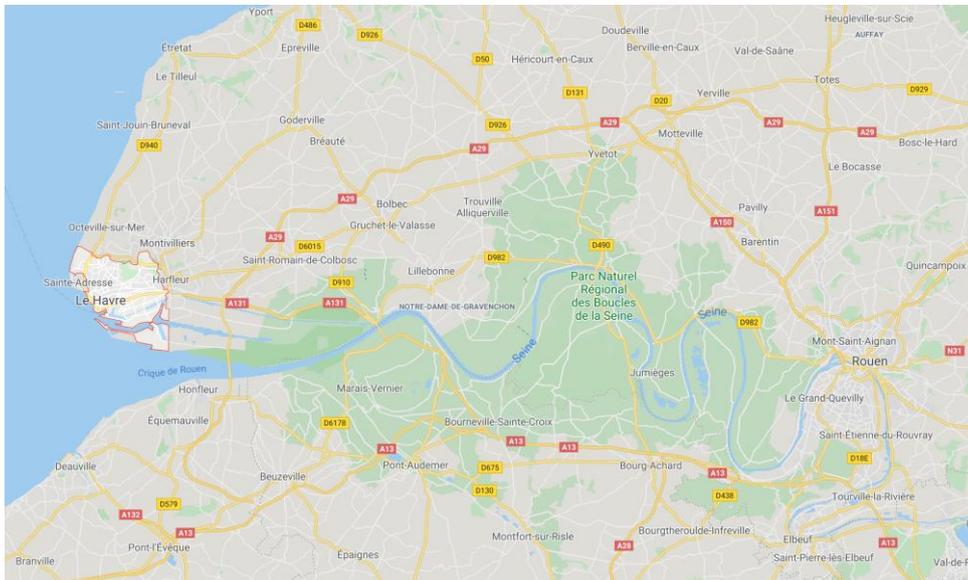
Entre autres projets, sont prévus :

- Une réhabilitation du front de mer avec un projet axé autour d'un hôtel Hilton Garden Inn, de salles de séminaire et restaurants et de résidences de standing face au port de plaisance. L'objectif étant de favoriser l'éclosion des commerces et des lieux culturels.
- Renouveau du centre-ville avec des projets de requalification et de construction de 300 logements et de l'arrivée du tramway
- Différents projets de quartiers avec des concepts novateurs et mixtes de logements modulables : intergénérationnels, coliving, bureaux nouvelle génération, résidence senior, crèche...

## 1. LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

### 1) Accessibilité

#### Plan de localisation



#### • Desserte routière

Le Havre bénéficie de deux accès autoroutiers :

- L'autoroute **A131** (E05) relie Le Havre à l'A13 (autoroute de Normandie) par le pont de Tancarville. Ainsi la ville se trouve à une heure de Rouen et une heure trente de l'Île-de-France.
- Depuis 2005, l'autoroute **A29** (E44, autoroute des estuaires) relie l'agglomération havraise au nord de la France et aboutit au Pont de Normandie.

Paris	2h30
Rouen	1h00
Beauvais	2h20
Amiens	2h00
Caen	1h00
Rennes	3h00
Lille	3h20

#### • Accessibilité en train

La Gare du Havre accueille des lignes TER (desservant la Seine-Maritime), 13 trains Corail Paris-Le Havre (via Rouen) ainsi qu'un TGV quotidien qui relie la ville à Marseille depuis décembre 2004 en desservant les gares de Rouen, Mantes-la-Jolie, Versailles, Massy, Lyon Part-Dieu, Avignon, Aix-en-Provence, et la gare Saint-Charles.

Une future liaison TGV vers Paris verra le jour, dans le cadre du Grand Paris, et mettra Le Havre à environ une heure quinze de la capitale avec un terminus dans une nouvelle gare à La Défense.

Paris	2h00
Rouen	1h00
Marseille	9h40

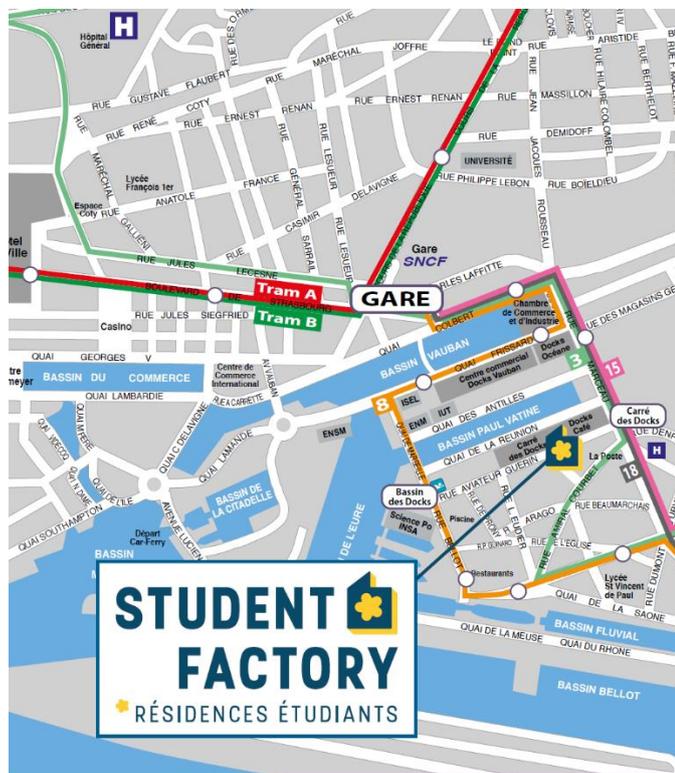
- **Transports en commun dans la ville**

La ville du Havre dispose d'un réseau de transport en commun dense à l'échelle de la communauté d'agglomération havraise, « Lia », desservant l'ensemble de l'agglomération grâce à :

- 18 lignes de bus dont 2 nocturnes
- 2 lignes de tramway,
- Un funiculaire,
- Une ligne Léopard Express Régionale (LER) reliant les villes périphériques,
- Un service de transport à la demande adapté aux personnes à mobilité réduite : Mobi'Fil
- **L'ensemble de ce réseau est disponible pour la somme de 240 € par an pour les étudiants de moins de 28 ans**
- 600 vélos en libre-service

**Au sein de la ville du Havre, la résidence LES DOCKS bénéficie d'une très bonne desserte :**

- 4 lignes de bus à moins de 600 mètres
- Gare du Havre et lignes de tramway à 1 km



## 2) La ville

- **Le Havre, ville active**

Deuxième port français et neuvième port européen, Le Havre bénéficie d'un grand dynamisme grâce à sa situation géographique lui conférant un rôle majeur (notamment industriel) à l'échelle européenne.

Le Havre est à la fois une ville industrielle, portuaire et une station balnéaire et nautique : elle bénéficie de la proximité de la Manche (port et plage à 3 km) ainsi que de sa connexion aux autres grandes villes françaises (Paris à 2 h et Rouen à 1h). La ville dispose également d'une offre culturelle et de loisirs variée avec par exemple le MuMa (Musée Malraux).

Ville novatrice, Le Havre accueille de nombreux projets, dont la filière industrielle Eolien en mer labellisée par le Ministère de l'Ecologie, visant un usage croissant d'énergies vertes, créant 1 350 emplois à l'échelle du territoire.

- **Le Havre, ville étudiante**

Le Havre compte 12 000 étudiants, bénéficiant d'une offre riche d'écoles, instituts et diplômes universitaires :

- L'université du Havre propose 120 diplômes d'Etat, notamment en sciences et techniques, affaires internationales, lettres et sciences humaines, mais également en technologie, études logistiques et systèmes complexes
- 11 laboratoires de recherches
- Ecoles de formations ou prépa : 195 cursus post bac
- Ecoles d'enseignements supérieurs dont :
  - ISEL, Institut Supérieur Etudes de logistique
  - IUT LE HAVRE
  - INSA, école d'ingénieurs
  - EM NORMANDIE, école de commerce (2000 étudiants sur les 3 sites Le Havre, Caen, Deauville)
  - ENSM, Ecole Nationale Supérieure Maritime
  - SCIENCES PO
  - ESADHAR, Art et Design

De nombreuses formations s'orientent naturellement sur les activités portuaires, logistiques, industrielles, en relation directe avec le bassin d'emplois que constitue l'estuaire de la Seine.

## 2. PRESENTATION DE LA RESIDENCE REFERENCEE

---

### 1) L'ensemble Immobilier

Résidence Les Docks  
84 avenue Aviateur Guérin  
76000 LE HAVRE

Rentabilité : 3,80 % avec mobilier /  
3,95 % sans mobilier

Livraison : 3<sup>ème</sup> trimestre 2022



### 2) L'essentiel

La résidence s'inscrit dans le plan Campus présenté en octobre 2016 par Edouard Philippe, alors Maire du Havre, et dont l'objectif était de concentrer dans un même quartier, autour de la gare et des bassins, tous les établissements d'enseignement supérieur de la ville afin d'y développer les services communs pour les étudiants et de créer une ville étudiante au cœur de la ville la plus peuplée de Normandie.

La résidence Les Docks se situe donc dans un quartier en plein renouveau, résidentiel, proche des commerces, restaurants, bars et services.

- Les premiers établissements supérieurs sont à 500m (PACES, ISEL, Science Po, IFEN, INSA ...)
- A 10 min de l'Université Le Havre Normandie
- A 8 min de l'ENSM
- A 5 min de l'EMN / ISEL / IUT
- A 5 min de SCIENCES PO

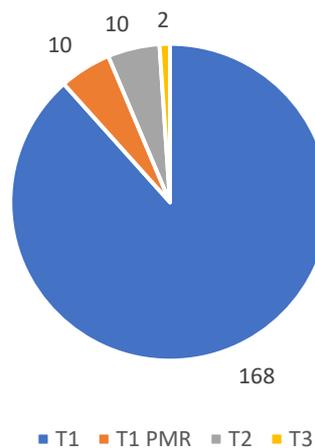
- A 10 min de ST JOSEPH SUP



### 3) Typologies

La résidence comptera 190 logements, pour une SHAB totale de 4 308 m<sup>2</sup> :

Répartition des 190 logements par typologie



La résidence comptera également 48 places de parking et 350 m<sup>2</sup> de locaux communs (espaces de détente, de coworking, laverie, local vélos, etc).

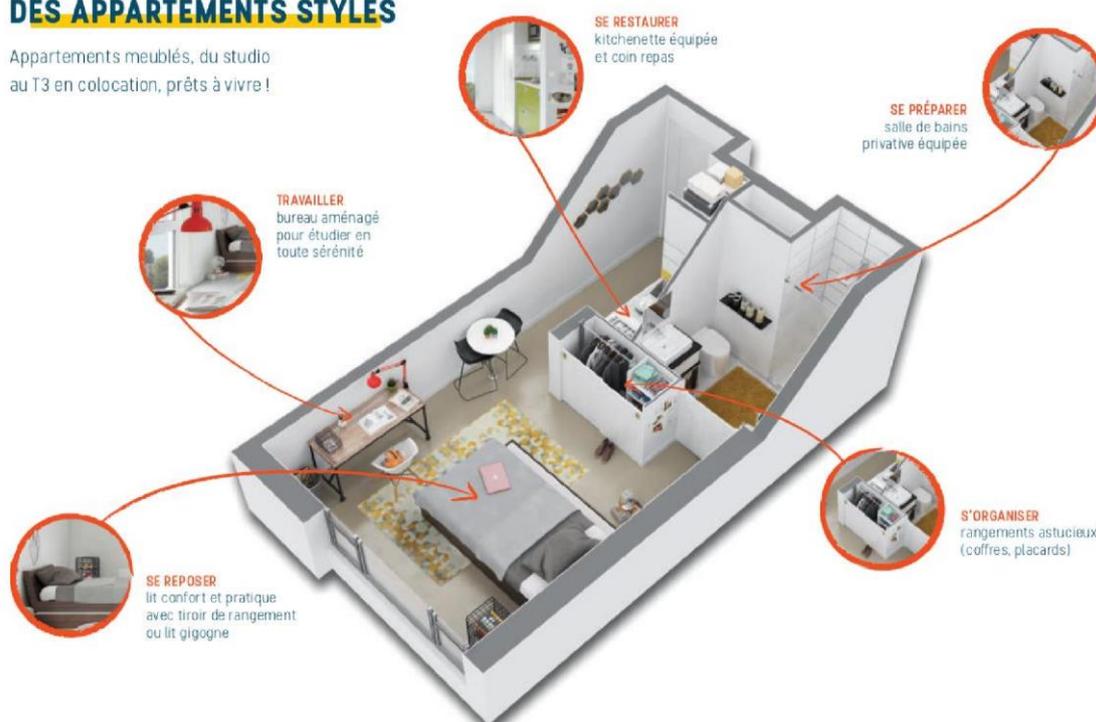
Nous disposons d'un allotement de 10 lots au sein de la résidence :

	Nombre de lots	Surface habitable moyenne par type de lot
T1	8	19,9 m <sup>2</sup>
T1 +	1	23,7 m <sup>2</sup>
T3	1	51,1 m <sup>2</sup>

Le Studio + ainsi que le T3 disposent d'une place de parking.

### DES APPARTEMENTS STYLÉS

Appartements meublés, du studio au T3 en colocation, prêts à vivre !



Exemple de T1

#### 4) Budget, loyers et rentabilités

	Budget min. HT, hors mobilier	Budget max. HT, hors mobilier	Moyenne	Rentabilité min.	Rentabilité max.	Moyenne
T1	79 607 €	112 669 €	88 173 €	3,91 %	3,96 %	3,95 %
T1 +	94 840 €	94 840 €	94 840 €	3,94 %	3,94 %	3,94 %
T3	157 855 €	157 855 €	157 855 €	3,96 %	3,96 %	3,96 %

Les budgets relatifs au mobilier s'établissent comme suit :

- T1 et T1+ : 3 400 € HT
- T3 : 6 500 € HT

Le loyer perçu par le propriétaire est de **13,47 €/m<sup>2</sup> HT**, ce qui est dans la fourchette basse des loyers étudiants de la ville. La résidence services comprend l'accès aux espaces partagés, au WiFi haut débit, à la gestion des colis, au local vélos et aux animations.

### Exemples de logements étudiants à louer au Havre

Résidence	Typologie	Surface	Loyer mensuel CC	Loyer /m <sup>2</sup> avec ratio de 65 %	Qualité	Localisation
Zenitude	T1	18 m <sup>2</sup>	407 €	14,7 €/m <sup>2</sup>	-	=
Dock City	T1	18 m <sup>2</sup>	465 €	16,8 €/m <sup>2</sup>	=	=
Dock City	T3	40 m <sup>2</sup>	735 €	11,9 €/m <sup>2</sup>	=	=
NC	T1	19 m <sup>2</sup>	480 €	16,4 €/m <sup>2</sup>	-	-
Crous	T1	20 m <sup>2</sup>	392 €	12,74 €/m <sup>2</sup>	=	-

### 3. ANALYSE

Le parc actuel est composé de :

- 12 résidences privées : 700 logements
- 9 résidences Crous, soit 1200 lits
- Logements intergénérationnels et chez les particuliers

#### 1) Le prix de vente

	Prix moyen HT /m <sup>2</sup> SHAB hors mobilier	Moyenne prix global HT hors mobilier
T1	4 432 €	88 173 €
T1+	4 000 €	94 840 €
T3	3 089 €	157 855 €
<b>Ensemble</b>	<b>4 095 €</b>	<b>95 808 €</b>

#### 2) Offres et transactions comparables

Il n'existe aucune autre résidence étudiante actuellement en cours de développement au Havre.

Trois programmes neufs résidentiels classiques sont actuellement en développement aux alentours des Docks et en cours de commercialisation.

Nom	Disponible	Prix moyen/m <sup>2</sup> HT	Livraison
Les Jardins d'Ostara	8 lots, du T1 au T3	3 400 €	4T 2021
Horizon 360	20 lots, du T2 au T4	4 100 €	1T 2023
White Pearl	23 lots, du T2 au T5	4 450 €	3T 2021

Dans l'ancien, les prix varient autour de 2 000 €/m<sup>2</sup> dans le quartier des Docks, et 1 700 € dans l'ensemble de la ville.

### 3) Spécificités – Bail commercial

**Gestionnaire : Student Factory**

<b>Durée</b>	<b>10 ans fermes</b>	
<b>Destination</b>	<b>Résidences étudiantes avec services</b>	
<b>Renouvellement aux termes</b>	<b>Tacite reconduction</b>	
<b>Franchise de loyer</b>	<b>6 premiers mois à 50 %</b>	
<b>Périodicité des versements</b>	<b>Trimestriel à terme échu : 31/03-31/06-31/09-31/12</b>	
<b>Indexation</b>	<b>IRL</b>	
<b>Périodicité de l'indexation</b>	<b>Tous les 3 ans</b>	
<b>Plafonnement de l'indexation</b>	<b>Plafonné à 85 % par an de l'IRL</b>	
<b>Charges</b>	<b>Investisseur</b>	<b>Gestionnaire</b>
<b>Entretien Courant</b>		<b>X</b>
<b>Gros Travaux</b>	<b>X</b>	
<b>Mises aux Normes</b>	<b>X</b>	
<b>Taxes Foncières</b>	<b>X</b>	
<b>Taxe d'ordures Ménagères</b>		<b>X</b>
<b>Assurances PNO</b>		<b>X</b>
<b>Renouvellement du mobilier</b>	<b>X</b>	
<b>Frais de gestion courante</b>	<b>100 € par an</b>	
<b>Frais de copropriété / Syndic</b>		<b>X</b>

#### 4. AVIS DE LA DIRECTION DES INVESTISSEMENTS

<b>NOTRE AVIS</b>	
<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emplacement idéal à proximité des pôles universitaires</li> <li>- Quartier bien desservi et très dynamique</li> <li>- Très peu d'offres de petites surfaces dans les programmes classiques neufs</li> <li>- Demande importante, avec un nombre important d'étudiants et une offre locative limitée</li> <li>- Résidence mixte étudiant et court séjour</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prix au m<sup>2</sup> fourchette haute</li> <li>- Un peu éloigné du centre-ville mais quartier en développement et des plus dynamiques.</li> </ul>