

PROJET WHALE LE HAVRE

- Nombre d'appartement : 10
- Date limite : Novembre 2025
- Horizon de placement : 6 ans
- Nombre de tokens ATOA (OTI) : 19 000

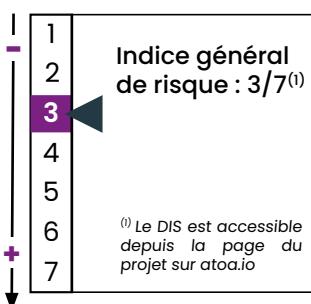
INVESTISSEMENT

Surface	492 m ²	
Prix d'acquisition (<i>frais inclus</i>)	549 000 €	1 116 €/m ²
Coût travaux TTC	314 637 €	640 €/m ²
Montage ATOA	86 363 €	176 €/m ²
Coût de revient global	950 000 €	1 931 €/m ²

HYPOTHÈSE

	Pessimiste	Médiane	Optimiste
Valeur locative (€/m ²) <i>Valeur de marché médiane 160 €</i>	122 €	168 €	186 €
Valeur revente (€/m ²) <i>Valeur de marché médiane 1 870 €</i>	1 931 €	2 175 €	2 337 €
Prix de revient (€/m ²)	1 931 €	1 931 €	1 931 €
Rendement locatif brut	6,3 %	8,7 %	9,6 %
Plus-value potentielle	0 €	119 680 €	200 000 €
Rentabilité (TRI)	7,3 %	8,1 %	8,6 %

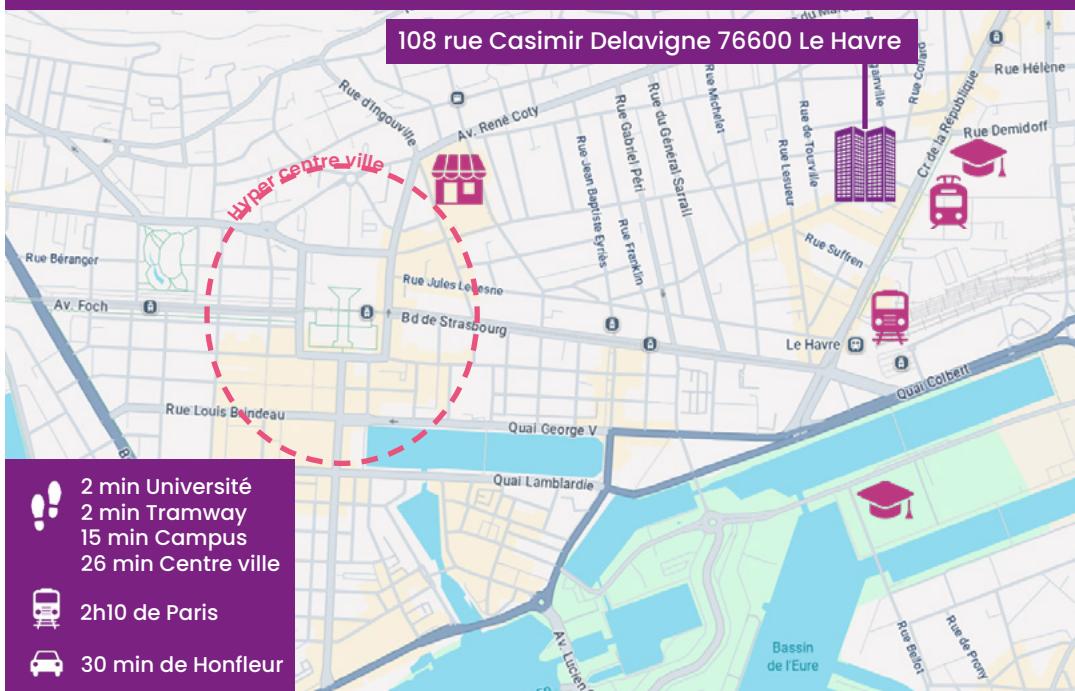
ANALYSE DES ENJEUX



Taux de rendement interne cible



ACCESSEURITÉ



PROJECTION



DONNÉES CHIFFRÉES

INFORMATIONS GÉNÉRALES			DONNÉES LOCATIVES		DONNÉES DE VENTE	
Type	Étage	Superficie	Loyers nets AVANT rénovation	Loyers nets APRES rénovation	Prix de vente / m ²	Total prix de vente net vendeur
T2	RdC	28 m ²	/	520 € / mois	2 750 € / m ²	77 138 €
T2	RdC	28 m ²	400 € / mois	520 € / mois	2 750 € / m ²	78 100 €
T2	RdC	29 m ²	/	520 € / mois	2 750 € / m ²	80 396 €
T2	RdC	29 m ²	/	520 € / mois	2 750 € / m ²	80 396 € ⁽²⁾
T4	1	63 m ²	/	1140 € / mois	2 100 € / m ²	132 132 € ⁽²⁾
T4	1	63 m ²	/	1140 € / mois	2 100 € / m ²	131 985 € ⁽²⁾
T4	2	63 m ²	650 € / mois	1140 € / mois	2 100 € / m ²	131 376 € ⁽²⁾
T4	2	63 m ²	550 € / mois	1140 € / mois	2 100 € / m ²	132 090 € ⁽²⁾
T3	3	38 m ² + 25 m ² <1,80m	530 € / mois	760 € / mois	2 350 € / m ²	117 559 € ⁽²⁾
T3	3	30 m ² + 33 m ² <1,80m	/	760 € / mois	2 350 € / m ²	108 508 € ⁽²⁾
TOTAL	/	492 m² + 7 places de parking	25 560 €	100 440 €	2 410 € / m²	1 069 680 €

⁽²⁾ Une place de stationnement est attribuée à chacun de ces lot.

DONNÉES LOCATIVES	2027	2031 (cible)
Loyer net ⁽³⁾	82 724 €	96 575 €
Frais de gestion & Charges immeuble	- 12 455 €	- 13 988 €
Impôts & Taxes	- 11 063 €	- 11 965 €
Revenus nets distribués	59 206 €	70 622 €
Rendements nets distribués	6,2 %	7,4 %

DONNÉES DE VENTE	2031 (cible)
Coût de revient global	950 000 €
Prix de revente	1 069 680 €
Plus-value	119 680 €
% Plus-value	11,2 %

⁽³⁾ Le loyer net annuel est présenté après application d'un taux de vacance locative estimé à 4 %

GUIDE DES VALEURS VÉNALES 2025⁽⁴⁾



Prix moyens de location au m²
Quartier Danton | Le Havre
13,3 €
Prix bas : 9,6 € Prix haut : 20,3 €



Prix moyens de vente au m²
Quartier Danton | Le Havre
1870 €
Prix bas : 1161 € Prix haut : 2 516 €

DÉROULÉ DU PROJET

- 1 Signature de la promesse : 27 août 2025
- 2 Signature de l'acte authentique : décembre 2025
- 3 Début des rénovations : janvier 2026
- 4 Fin des rénovations : juin 2026
- 5 Mise en location totalité des lots : septembre 2026
- 6 Revente par lot : 2029 – 2031

⁽⁴⁾ Estimations de prix MeilleursAgents au 1 septembre 2025. Données moyennes observées sur le marché havrais, communiquées à titre informatif et non certifiées.

À VOUS DE JOUER !

Scannez & Souscrivez

En quelques clics seulement,
c'est simple et rapide !

