

PROJET WHALE LE HAVRE

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

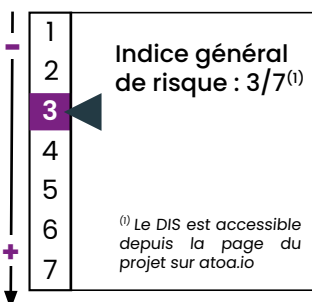
INVESTISSEMENT

Surface		492 m ²
Prix d'acquisition (frais inclus)	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



Travaux
Surcoûts, délais

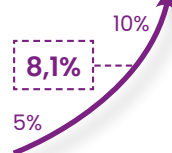


Locatifs
Vacance, impayés, sous-performance, délais

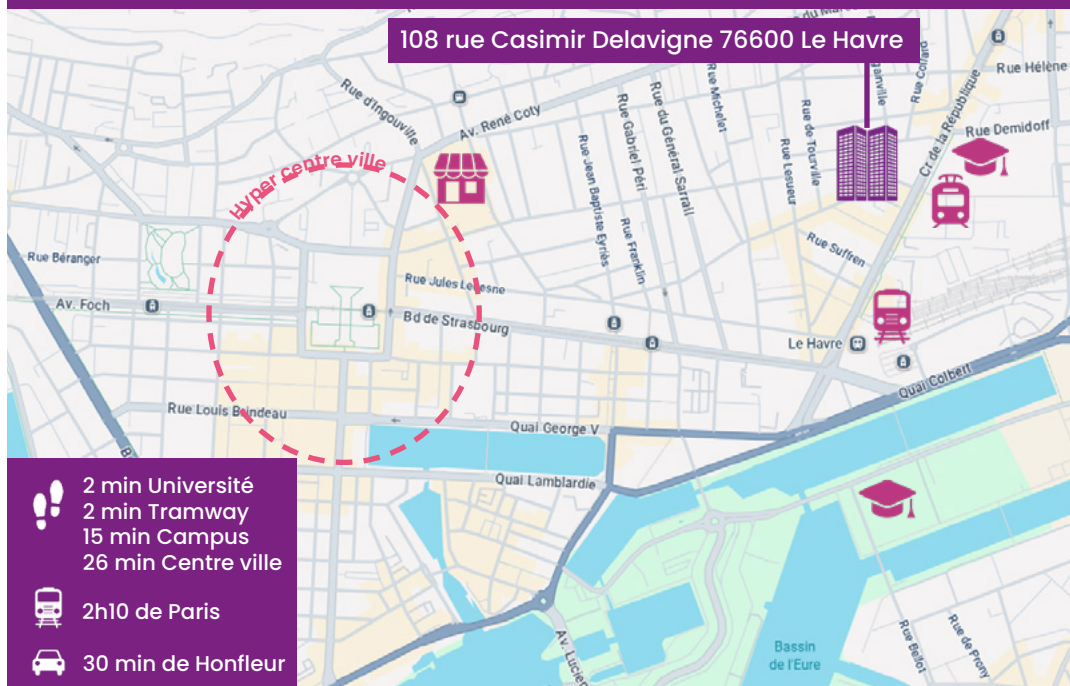


Vente
Délais, prix inférieurs aux estimations

Taux de rendement interne cible



ACCESSIBILITÉ



PROJECTION



DONNÉES CHIFFRÉES



INFORMATIONS GÉNÉRALES			DONNÉES LOCATIVES		DONNÉES DE VENTE	
Type	Étage	Superficie	Loyers nets AVANT rénovation	Loyers nets APRES rénovation	Prix de vente / m²	Total prix de vente net vendeur
T2	RdC	28 m²	/	520 € / mois	2 750 € / m²	77 138 €
T2	RdC	28 m²	400 € / mois	520 € / mois	2 750 € / m²	78 100 €
T2	RdC	29 m²	/	520 € / mois	2 750 € / m²	80 396 €
T2	RdC	29 m²	/	520 € / mois	2 750 € / m²	80 396 € ⁽²⁾
T4	1	63 m²	/	1 140 € / mois	2 100 € / m²	132 132 € ⁽²⁾
T4	1	63 m²	/	1 140 € / mois	2 100 € / m²	131 985 € ⁽²⁾
T4	2	63 m²	650 € / mois	1 140 € / mois	2 100 € / m²	131 376 € ⁽²⁾
T4	2	63 m²	550 € / mois	1 140 € / mois	2 100 € / m²	132 090 € ⁽²⁾
T3	3	38 m² + 25 m² <1,80m	530 € / mois	760 € / mois	2 350 € / m²	117 559 € ⁽²⁾
T3	3	30 m² + 33 m² <1,80m	/	760 € / mois	2 350 € / m²	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 %

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

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 1 870 € Prix bas : 1 161 € Prix haut : 2 516 €

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

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

À VOUS DE JOUER !

Scannez & Souscrivez

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

