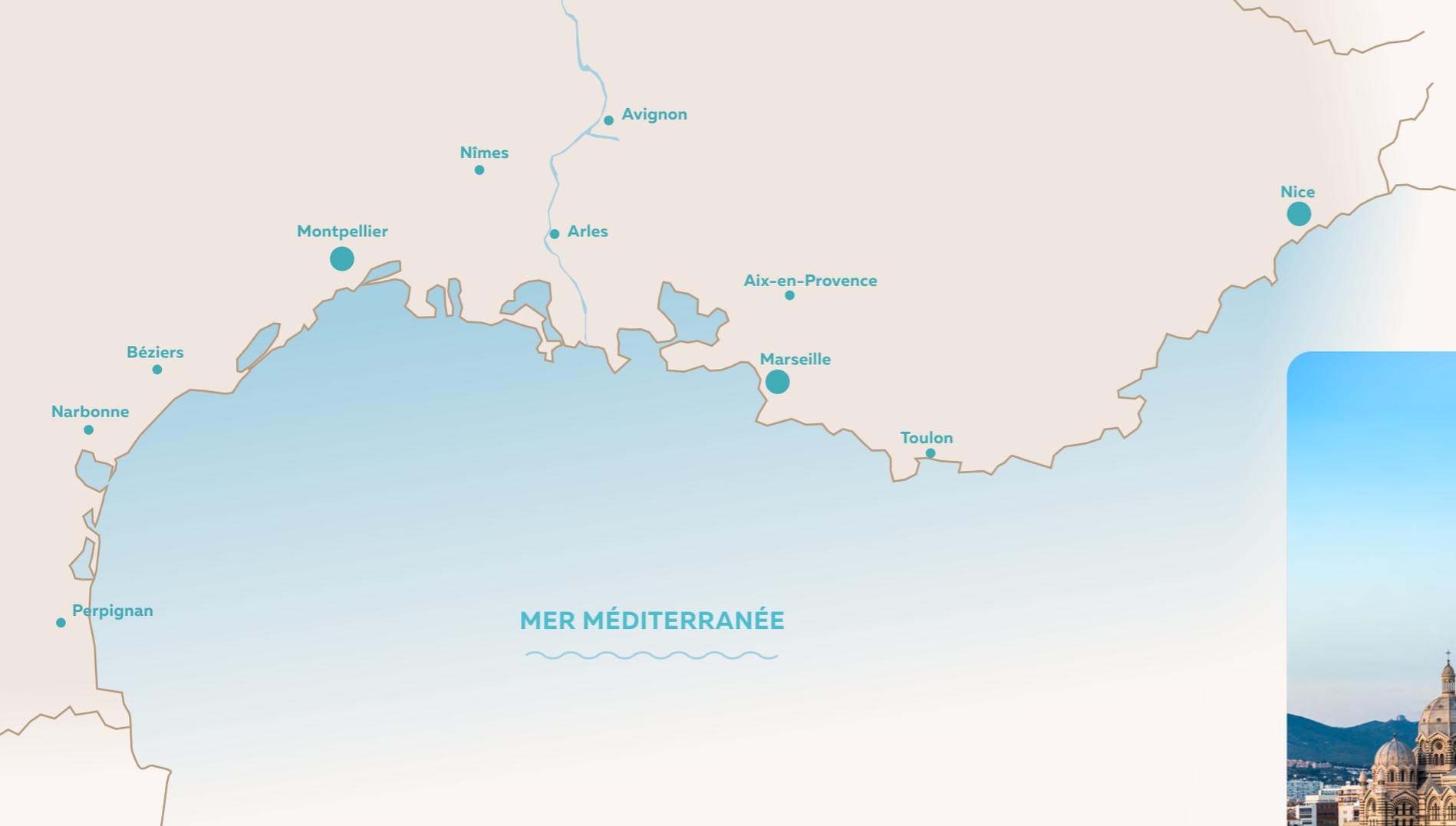


M A R S E I L L E





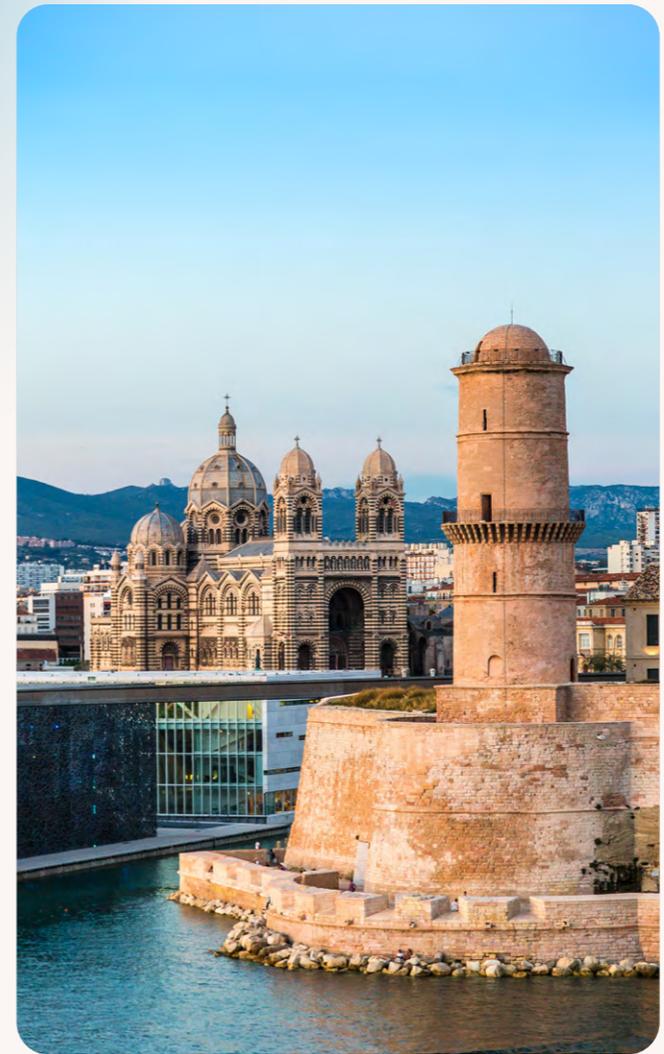
## LA PLUS ANCIENNE VILLE DE FRANCE



Plongée au cœur du bassin méditerranéen, Marseille est un point de rencontre incontournable. Métropole de caractère, elle ambitionne la position de

**« Capitale de la Méditerranée ».**

Parfaitement reliée aux métropoles françaises, elle convainc chaque année près de 2000 nouveaux habitants qui lui préfèrent son effervescence et son charme méridional.



### EN VOITURE

- 50mn d'Aix-en-Provence
- 1h de Toulon
- 1h15 d'Avignon
- 2h10 de Montpellier
- 2h20 de Nice



### EN TRAIN

- 1h10 de Nîmes
- 1h38 de Lyon
- 3h08 de Paris



### EN AVION

- 1h05 de Barcelone
- 1h20 Rome
- 1h50 de Londres
- 2h d'Amsterdam

# MARSEILLE, LA CITÉ RÉINVENTÉE



Grâce à son titre de **Capitale européenne de la Culture en 2013**, Marseille connaît un véritable essor économique, culturel et touristique depuis 10 ans.

Devenant une destination de choix pour les touristes internationaux, elle renforce également **sa position de 2<sup>e</sup> ville de France auprès des français**.

En 2023, Marseille poursuit son épanouissement grâce à de nombreux projets et notamment, celui d'Euroméditerranée.

## ◇ 2<sup>E</sup> VILLE DE FRANCE



**1<sup>er</sup> port de France**



**1<sup>er</sup> Port de Croisières Français**  
(1,8 millions de passagers en 2019)  
et de Fret de France



**3<sup>e</sup> région économique française**



**8 Pôles de Compétitivité**



Capitale **mondiale de l'Eau**



Labellisée **SMART CITY**

Établissement Public d'Aménagement présent sur tout le territoire de la métropole, l'aménageur se fait partenaire de la réhabilitation de nombreux quartiers en créant des zones d'attractivité contemporaines et innovantes.

**Marseille**, connue pour son cadre de vie exceptionnel, prouve plus que jamais son attractivité économique et professionnelle et conserve sa position de **3<sup>e</sup> métropole la plus attractive de France**.

## ◇ MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



**1.9 millions d'habitants**



**760 810 emplois** sur le territoire



**3<sup>ème</sup> métropole la plus attractive de France**



**3 technopôles**



## ◇ MARSEILLE LA TOURISTIQUE



**4 millions de touristes** en 2021



**2<sup>e</sup> ville de France** à visiter selon le New-York Times



**21 443 emplois directs** en 2020



**Top 5 des ports de croisières** de Méditerranée pour **350 000 croisiéristes**



**Top 5 des destinations préférées** des touristes étrangers



**503 manifestations en tourisme d'affaires**



La rade de **Marseille** classée parmi les **10 plus belles d'Europe**, National Geographic



**17 Musées**

## ◇ MARSEILLE L'ÉTUDIANTE



**1<sup>ère</sup> Université Francophone** dans le monde avec 74 000 étudiants



**2<sup>ème</sup> Pôle Scientifique et de Recherche** en France



**De nombreuses écoles supérieures :** Centrale Marseille, Polytech Marseille, ESPI Marseille et beaucoup d'autres.

# UNE VIE AU CŒUR DE LA NATURE MÉDITERRANÉENNE



Mondialement reconnue pour ses paysages ensoleillés, Marseille tient la promesse d'un cadre de vie unique en toute saison.

Avec plus de **300 jours de soleil par an**, elle est convoitée par les actifs recherchant **les opportunités professionnelles d'une capitale et une qualité de vie exceptionnelle.**



## ◇ MARSEILLE



240 km<sup>2</sup> dont  
100 km<sup>2</sup> d'espaces naturels



300 jours  
de soleil par an

## ◇ SA FAÇADE MARITIME



57 km dont  
20 km de Calanques



## INVESTIR SEREINEMENT

- ◆ Une ville portée par **des projets ambitieux tels qu'Euroméditerranée**
- ◆ Soutenue à l'échelle nationale par le **dispositif Action Cœur de ville**
- ◆ Une **métropole étudiante, économique et touristique de choix**
- ◆ Un **cadre de vie très recherché** qui répond aux nouveaux besoins d'habiter



## SUR UN MARCHÉ IMMOBILIER EN CONSTANTE PROGRESSION

**+ 6,6% du prix du m<sup>2</sup> en 1 an**  
(2022 à 2023)\*

**+ 22,7% du prix du m<sup>2</sup> en 3 ans**  
(2020 à 2023)\*

**+47% du prix du m<sup>2</sup> en 5 ans**  
(2018 à 2023)\*\*

\*Capital \*\*Le Figaro



# LE 1<sup>ER</sup> ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE



Le 1<sup>er</sup> arrondissement regroupe les quartiers les plus typiques de la ville. À pied, **en tram ou en métro**, il permet de relier la gare, le centre historique et ses commodités, et enfin, marquant la frontière entre la ville et la mer, le Vieux-Port.



## LE CHAPITRE, QUARTIER-VILLAGE MARSEILLAIS

Parmi les plus anciens quartiers de Marseille, le Chapitre est le favori des actifs. Central et très vivant, il est **idéalement situé en hypercentre** et très bien relié à toute la ville.



Il est surnommé le « **quartier-village** » pour son atmosphère conviviale et ses nombreux lieux de vie.

Les bistrotts et commerces de proximité côtoient l'architecture élégante des immeubles haussmanniens, créant un ensemble presque hors du temps et de l'ébullition marseillaise.

Son emplacement à quelques minutes à pieds de **la gare et du Vieux-Port** le rend également très pratique. Parfait équilibre entre lieux de partage et rues résidentielles, le quartier répond parfaitement aux nouveaux besoins d'habiter :

- ◆ Être bien chez soi, pour vivre et travailler
- ◆ Être bien dans son quartier, pour un quotidien à taille humaine et en toute praticité



### ◇ 40 RUE SAINT-BAZILE, 13001 MARSEILLE

Au croisement des rues Saint-Bazile et Lafayette, se dresse le Carré Lafayette, **élégant immeuble haussmannien** en accord avec le quartier du Chapitre.

Cette adresse se verra très prochainement réhabilitée par les équipes d'Histoire & Patrimoine et l'Atelier Monchecourt & Co.

Sur la façade historique du bâtiment, les pierres, la ferronnerie de ses balconnets ainsi que sa statue d'ornement seront préservées. **Le Carré Lafayette conservera son caractère patrimonial et son identité singulière.**

À l'intérieur, ses moulures et ses **hauteurs sous plafond de près de 4 mètres** seront mises en valeur. Sous les combles, un logement des plus lumineux sera ouvert sur l'extérieur grâce à une verrière préservée.

La **Carré Lafayette accueillera 18 logements** aux larges ouvertures qui feront la part belle à la lumière naturelle. Confortable et spacieux, sa variété de typologies offrira une réponse complète à la demande locative.



18 logements



Du studio au T3



Des hauteurs sous plafond jusqu'à 3m35



Des richesses architecturales préservées



Vues dégagées sur Marseille et Notre-Dame-de-la-Garde au dernier étage



# D'ÉLÉGANTES PRESTATIONS INTÉRIEURES, PENSÉES PAR NOTRE ARCHITECTE



## LA CUISINE

- ◆ Meubles bas et hauts en mélaminés
- ◆ Portes de placards bas et hauts isoplanes ou post formées finition laquée ou mate
- ◆ Poignées de porte en inox
- ◆ Plan de travail en quartz naturel de type silestone
- ◆ Eclairage par 1 ou 2 spots LED pour les T1, 2 LED pour les T2 et plus
- ◆ Evier rectangulaire en résine ultragranit ou en inox
- ◆ Robinetterie mitigeur
- ◆ Table de cuisson vitrocéramique 2 feux pour les T1, 4 feux pour les T2 et plus
- ◆ Hotte à recyclage
- ◆ Réfrigérateur 123 litres intégré avec porte d'habillage pour les T1
- ◆ Four inox encastré pour les T2 et plus

## LES REVÊTEMENTS DE SOL

Les sols des pièces sèches seront couverts par un parquet contrecollé et pose flottante.

Les pièces humides et les appartements en rez-de-chaussée seront habillés par un élégant carrelage grès cérame.

## LES REVÊTEMENTS MURAUX

Les cuisines et salle de bains verront leurs murs revêtis par de la faïence. Les pièces sèches seront peintes.

NOS LOGEMENTS JUSTIFIENT D'ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES EFFICIENTES PERMETTANT L'ATTEINTE D'UN NIVEAU DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) DE CLASSE D À MINIMA\*.



POUR UN AIR INTÉRIEUR PLUS RESPECTUEUX DE LA SANTÉ, TOUS LES MATÉRIAUX UTILISÉS DANS NOS LOGEMENTS SONT LABELLISÉS A ET A+ LIMITANT AINSI LES ÉMISSIONS DE COMPOSÉS ORGANIQUES VOLATILES ET FORMALDÉHYDES.\*\*

\*Sauf contrainte patrimoniale \*\*Au sens de l'Arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction.



Séjour d'un appartement 3 pièces

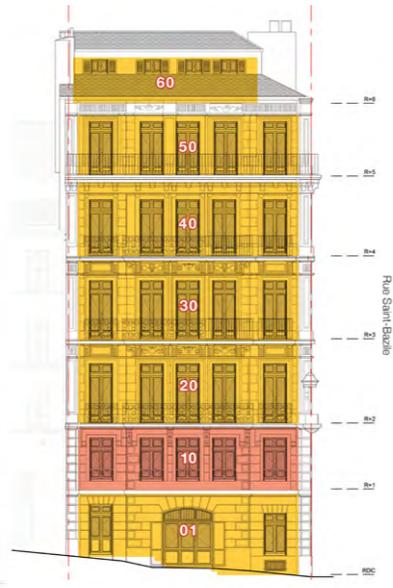
# LES PLANS DE FAÇADE



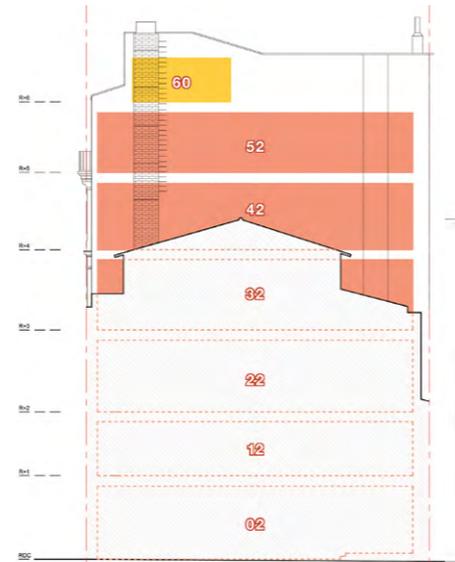
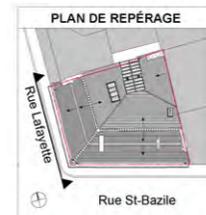
T1 T2 T3



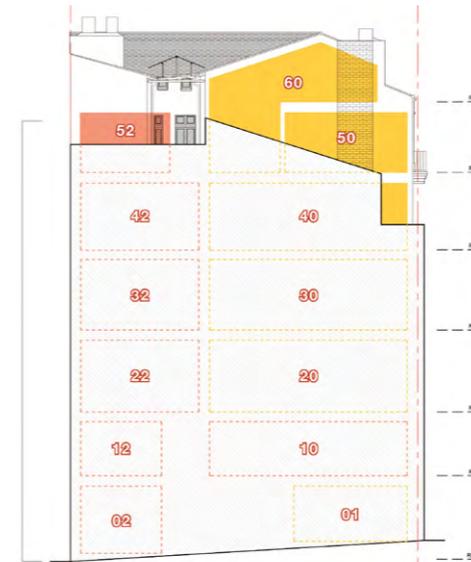
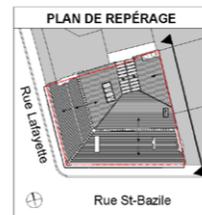
FAÇADE SUD



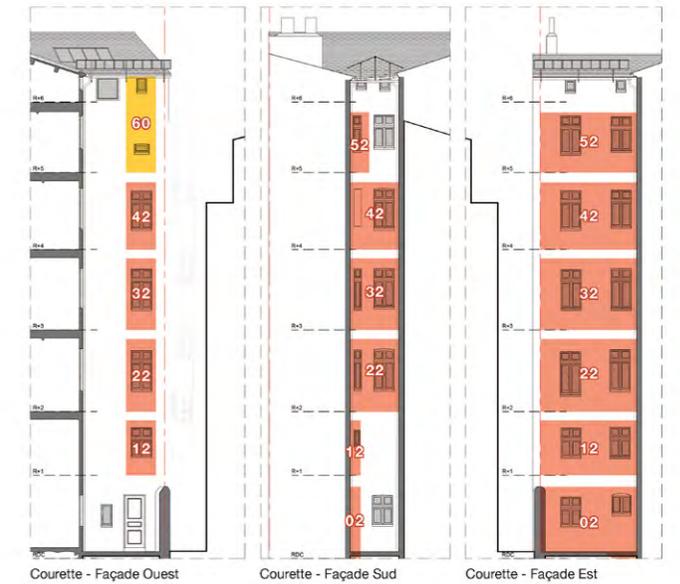
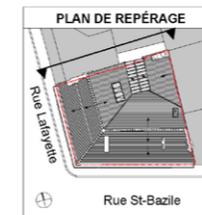
FAÇADE OUEST



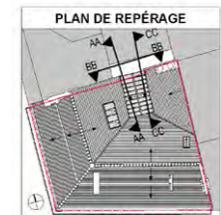
FAÇADE EST



FAÇADE NORD



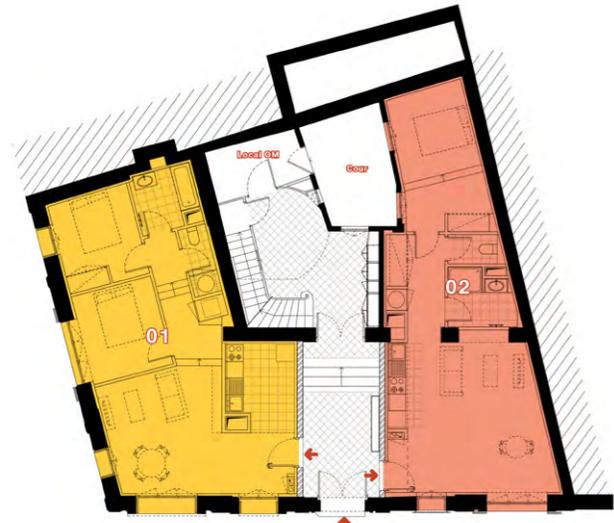
FAÇADE NORD



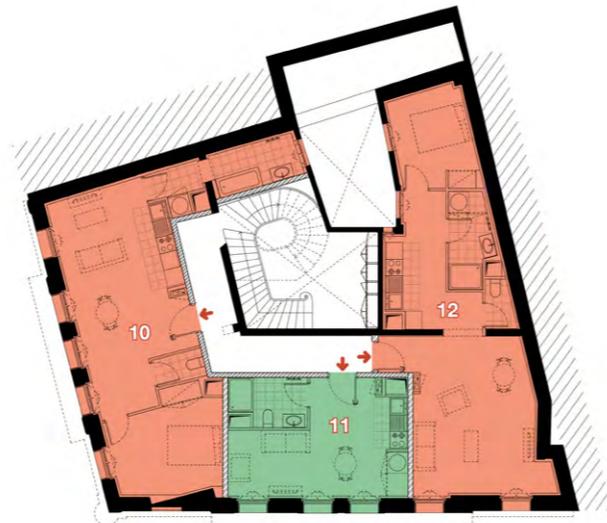
# LES PLANS D'ÉTAGES



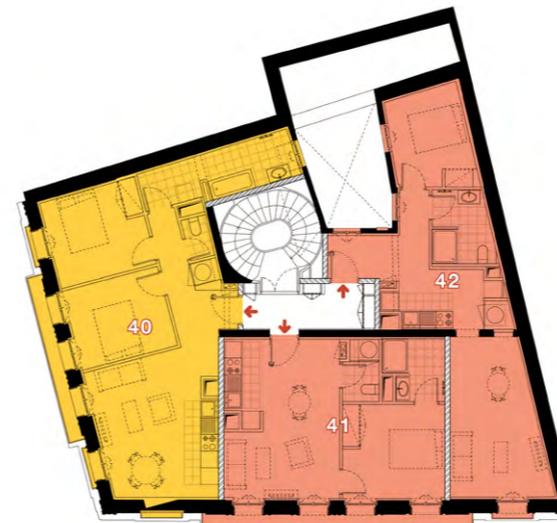
T1 T2 T3



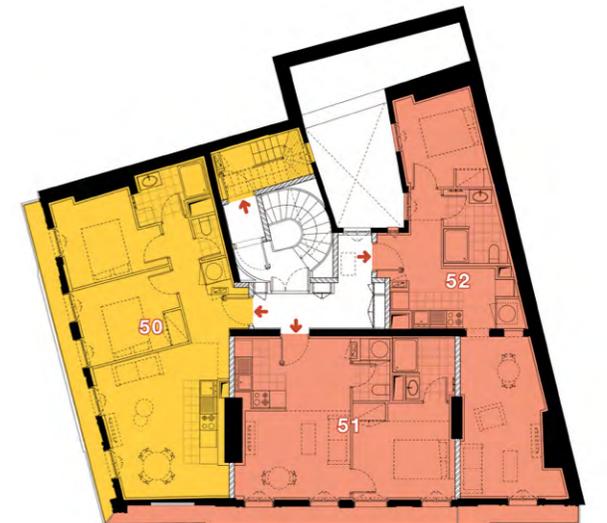
RDC



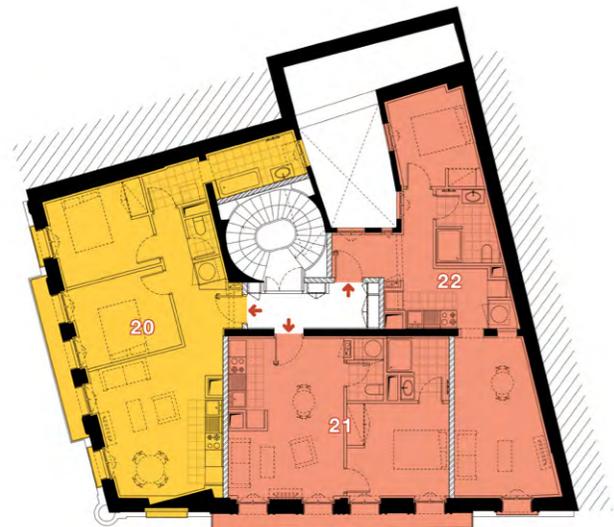
R +1



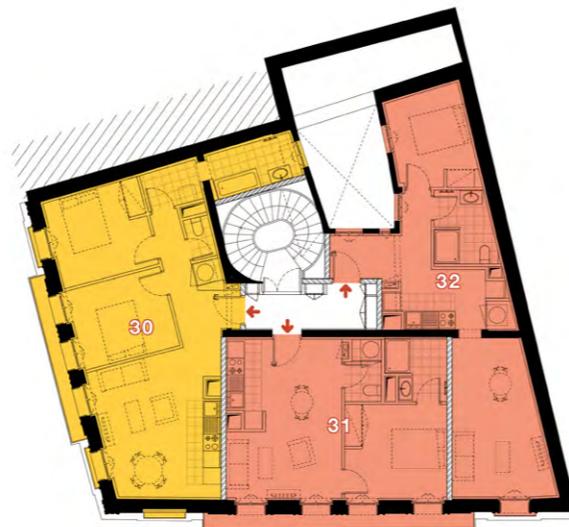
R+4



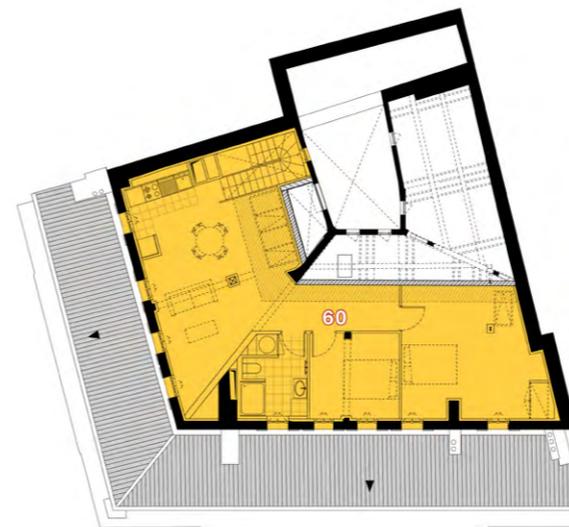
R +5



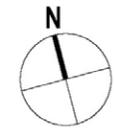
R +2



R +3



R +6



# Une chaîne de compétences & d'expertises

## Quatre filiales, une offre complète et unique

Afin de proposer à ses clients une offre de prestige et un suivi de qualité tout au long de leur investissement,

**Histoire & Patrimoine** intègre toute la chaîne immobilière : de la conception à l'administration de biens en passant par l'accompagnement commercial et la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Parce que nos immeubles sont uniques, chacun d'entre eux exige expérience, compétence et sens du beau et de l'exceptionnel. C'est pourquoi les équipes d'**Histoire & Patrimoine** sont riches et diverses, composées de passionnés et d'experts.

### Être un opérateur engagé auprès de nos clients

Sur les 13 dernières années, nos clients ont investi plus de 1,5 milliard d'euros qui ont permis d'embellir nos cœurs de ville et de préserver quelques-uns des plus beaux sujets architecturaux et historiques français.

Notre démarche qualité produit s'appuie sur notre nouvelle charte « Patrimoine Confiance » qui regroupe

tous les services que nous mettons à la disposition de nos clients pour sécuriser leur investissement et garantir leur tranquillité.



« Sélection foncière, montage, analyse locative mesurée, expertise travaux, accompagnement fiscal et juridique, offres de syndic, solutions de gestion locative, assistance au financement, service dédié de relation clients... »



La sérénité de nos clients est au cœur de notre démarche.

Conscients de la valeur de notre marque, nous sommes toujours soucieux de la responsabilité qu'elle implique et veillons à ce que nos demeures en soient les premières ambassadrices, non seulement auprès des villes et collectivités territoriales mais aussi auprès de nos partenaires, de nos clients et de leurs locataires.

# HISTOIRE & PATRIMOINE : Opérateur engagé pour la sauvegarde du Patrimoine Français

## NOS MISSIONS

### Sauvegarder le Patrimoine de nos villes

La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine.

**Réhabiliter le patrimoine**, c'est lui offrir une place dans une nouvelle époque, en l'adaptant et en le transformant.

**Rénover l'habitat ancien**, c'est l'adapter aux normes et exigences du monde moderne, sans en effacer les qualités esthétiques. Aligner l'intérêt particulier de nos clients avec l'intérêt général en utilisant le levier du patrimoine privé au service du patrimoine architectural et culturel français.

### Sauver & transmettre un Patrimoine d'exception

Parce que leur esthétique fait partie de notre histoire et embellit notre cadre de vie, **les bâtiments anciens abandonnés méritent d'être sauvés de l'oubli.**

Ces demeures ont souvent traversé les petites péripéties et les grandes heures de notre passé. Elles sont toutes le témoignage d'une époque révolue, que nous ont laissés les hommes et femmes qui les ont construites et nous ont précédés.

**Nos demeures sont le théâtre des plus belles histoires** : plus que de belles pierres, nous parlons ici de transmission entre générations, d'héritages séculaires, mais surtout, d'histoire humaine.

Nos immeubles sont riches de leurs affectations successives et de leurs changements de propriétaires au fil des siècles.

Ils nous parviennent avec une lourde mais noble responsabilité : celle que nous endossons avec passion chez Histoire & Patrimoine, celle de les **sauver**, de **soigner** les stigmates du temps et de leur **redonner vie** en les transmettant à nos clients.

Ces derniers font ainsi fructifier leur patrimoine tout en accomplissant une mission d'**intérêt général** dont ils peuvent être fiers car elle différencie à jamais leur investissement de tout autre placement financier ou immobilier.



#### PATRIMOINE MILITAIRE

Les sites militaires d'Arras reconvertis en 450 appartements



#### PATRIMOINE RELIGIEUX

9 couvents transformés en 240 appartements



#### PATRIMOINE HOSPITALIER

7 établissements hospitaliers reconvertis en 880 appartements



#### PATRIMOINE INDUSTRIEL

500 appartements créés dans 5 usines désaffectées

# Un investissement éligible au dispositif Déficit Foncier



**Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.**

L'investisseur peut ainsi :



D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ;

D'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.



Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros. Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.

# Gestion locative & offre de syndic nos services personnalisés au service de votre investissement

**Nos emplacements privilégiés au coeur de lieux uniques, dans des demeures remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.**

**SI VOUS CHOISISSEZ  
DE NOUS CONFIER VOTRE BIEN,  
NOUS POUVONS NOUS ENGAGER À :**



Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.



Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à 3 mois.



Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de 3 mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

**“ Nos demeures sont uniques,  
vous l'êtes aussi”**



**LE SENS DE LA RELATION CLIENT  
C'EST...**

Nous engager à vos côtés dans votre projet.

Avoir une relation de proximité avec vous.

Vous mettre au coeur de notre stratégie et de nos valeurs.

**NOTRE SERVICE RELATION CLIENT  
POUR MIEUX...**

Vous connaître

Vous accompagner

Vous informer

## INVESTIR COMPORTE DES RISQUES.

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ET DE CONSERVATION ENTRAÎNE LA PERTE DE L'AVANTAGE FISCAL. L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE D'UNE OPÉRATION OUVRANT DROIT À UN AVANTAGE FISCAL DÉPEND PRINCIPALEMENT DU MARCHÉ LOCATIF, DES CHARGES LIÉES À LA DÉTENTION D'UN BIEN EN VUE DE SA LOCATION ET DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE.



# La réhabilitation responsable, Une mission d'intérêt général.

Face à l'importance et à l'urgence des enjeux climatiques, **Histoire & Patrimoine s'engage à apporter des réponses concrètes pour préserver l'environnement.**

La réhabilitation, l'essence même de notre activité, est contributrice d'une ville plus durable et permet de diminuer les émissions de gaz à effets de serre en effet, l'impact carbone lié aux produits de construction et équipements de nos projets de rénovation est 30 à 70 % inférieur à celui d'un projet de logements collectifs neufs d'usage et d'occupation similaires.



**DES CŒURS DE VILLES  
REDYNAMISÉS**

La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine tout en luttant contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

En revitalisant les centres-villes anciens ou en développant des opérations mixtes, nous permettons le rapprochement entre les lieux de vie, les lieux de travail et les lieux de consommation et de distraction, tout en limitant le recours aux déplacements motorisés et donc, aux émissions de GES.

Nous contribuons donc au développement de la ville du quart d'heure. En 2022, ce ne sont pas moins de 18 programmes immobiliers situés \*en centre-ville qui ont été commercialisés.

*Création d'un gîte à faucons dans la charpente de la flèche des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille.*



**DES CHANTIERS  
RESPONSABLES**

Nos chantiers nécessitent le talent de ferronniers, de couvreurs spécialistes d'ardoises au clou ou au crochet, de menuisiers travaillant sur mesure, de charpentiers, de tailleurs de pierres, de staffeurs... Grâce à l'investissement de nos clients, ces précieux et rares savoir-faire continuent de vivre et de se transmettre.

Cet engagement s'illustre également à travers le choix de nos matériaux : nous privilégions l'utilisation raisonnée des ressources en privilégiant la restauration et les matériaux biosourcés ou géosourcés.

Enfin, nous œuvrons à revaloriser les matériaux de nos chantiers. Par exemple, les déchets issus de la démolition des anciens silos en béton des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille ont été valorisés par concassage et recyclés en couche de forme pour les structures des chaussées du site.

Grâce à cette action, ce ne sont pas moins de **10 000 tonnes de matériaux qui ont pu être utilisés une seconde fois.**



Dans le cadre de nos projets, nous engageons une rénovation énergétique performante : isolation thermique intérieure des murs et des combles, remplacement des menuiseries extérieures dans le respect du dessin d'origine tout en ajoutant un double vitrage, et changement de l'ensemble des équipements de production d'eau chaude et de chauffage par des terminaux individuels électriques, faisant le choix d'une énergie faiblement carbonée.

Nos logements justifient ainsi d'étiquettes énergétiques efficientes permettant l'atteinte d'un niveau de diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe D à minima.\*

Ces mesures non-exhaustives contribuent à l'amélioration du confort thermique et de répondre aux grands enjeux fixés par la loi Climat et Résilience visant à lutter contre les passoires énergétiques. Par ailleurs, **25% de nos projets présentent des performances énergétiques supérieures à la réglementation thermique applicable.**



**UNE NATURE  
PRÉSERVÉE**

Pour Histoire & Patrimoine, la préservation de l'environnement est un des piliers

incontournables lors d'une réhabilitation. Certains immeubles étant inhabités depuis plusieurs années, la nature reprend ses droits : ainsi, il n'est pas rare que la faune et la flore aient investi nos futures demeures.

Aussi, des experts nous accompagnent systématiquement en amont de nos chantiers pour préserver et protéger ces espèces.

En généralisant la végétalisation de nos projets et en optant pour des revêtements perméables, nous participons à la préservation de la nature et luttons contre l'artificialisation des sols.

Nous offrons des environnements propices au bien-être des futurs habitants comme à la biodiversité, en préservant ou créant des jardins, parcs et espaces verts dans nos réhabilitations dès que cela est possible.

En ressuscitant l'existant, Histoire & Patrimoine incarne une nouvelle société de préservation.



*Pose des ardoises au clou au Domaine de Bonnelles, technique traditionnelle de restauration réservée aux Monuments Historiques.*





### UNE LOCALISATION UNIQUE

Marseille,  
2<sup>e</sup> ville de France

Métropole  
méditerranéenne  
recherchée des actifs

Adresse idéalement  
située en hypercentre

### UN BIEN D'EXCEPTION

Des appartements  
spacieux et lumineux

Des belles hauteurs  
sous plafond

Des richesses  
architecturales préservées

### UN INVESTISSEMENT SEREIN

Éligible au dispositif  
Déficit Foncier

Des typologies en accord  
avec la demande locative

Un marché immobilier  
en constante progression



Retrouvez tous nos programmes sur notre site : [histoire-patrimoine.fr](https://histoire-patrimoine.fr)

▶ **N°Cristal** 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE



Histoire & Patrimoine - 87 rue de Richelieu 75002 Paris - SAS au capital de 769 800 € - RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel - Crédit photos : Adobe Stock, Antoine Piechaud - \*Google Maps - Perspectives : Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles © ImageDoing - Conception graphique : Joconde, Mai 2023. Le non respect des engagements de conservation et de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

# LIEUX D'HISTOIRE, LIEUX DE VIE

Le groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur immobilier de référence.

Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en coeur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme des projets de rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture contemporaine.

Histoire & Patrimoine œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



[www.histoire-patrimoine.fr](http://www.histoire-patrimoine.fr)

 **N°Cristal** 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE

Suivez toutes nos actualités

  Histoire & Patrimoine

 [histoire\\_patrimoine\\_immobilier](https://www.instagram.com/histoire_patrimoine_immobilier)