

Manoir d'Hennequeville

Projet de restauration
Trouville-sur-Mer (14)



François 1^{er}
GROUPE

OPÉRATION BORD DE MER



DÉFICIT FONCIER & LMNP





Manoir d'Hennequeville



Sommaire

Introduction & Mot du Président	04
Le bâtiment, dans l'élégance de l'architecture anglo-normande	06
Un emplacement de choix à proximité du cœur de ville	09
Trouville-sur-Mer, station balnéaire raffinée et vivante	10
Trouville-sur-Mer, ville dynamique et touristique	12
Le mot de l'architecte	14
Un projet dans le respect de l'architecture anglo-normande	16
Groupe François 1 ^{er} , l'investissement pierre par excellence	22
Un groupe, quatre métiers	24
Quelques-unes de nos plus belles réalisations	26
L'équipe à votre écoute	28



GROUPE FRANÇOIS 1ER
156 BOULEVARD HAUSSMANN
75008 PARIS.

W www.francois1er.com
M contact@francois1er.com
T +33 1 42 97 97 77

Manoir d'Hennequeville

Trouville-sur-Mer, joyau de la Côte Fleurie, témoigne depuis deux siècles son luxe discret, son charme inimitable.

À deux heures de Paris, attenante à Deauville, elle séduit pour sa longue plage de sable fin doré qui offre sur la Manche une inoubliable perspective. On aime son casino, ses restaurants, son authentique port de pêche. On déambule le long de ses petites rues pittoresques, reflets à la fois de son histoire glorieuse et de sa douceur de vivre, en découvrant l'élégance des belles demeures.

Le Manoir d'Hennequeville, que le Groupe François 1^{er} restaure, est connu pour être l'une des plus belles demeures de la ville. Exemple éclatant d'architecture anglo-normande du début du XX^e siècle, il bénéficie d'un emplacement privilégié, face à la mer.



Le mot du président

La France est riche d'un patrimoine historique incomparable. Combien de merveilles architecturales demandent aujourd'hui à retrouver leur prestige d'antan ainsi qu'un rôle pour l'avenir ? Depuis plus de quinze ans, le Groupe François 1^{er}, référence nationale en solutions patrimoniales, permet à ces bâtiments d'exception de retrouver vie et splendeur.

Notre crédo : allier avec harmonie la remise en jeu de l'ancien et le confort de la modernité, dans le respect permanent de l'âme et des particularités du bâti. C'est pourquoi le Groupe François 1^{er} accorde une importance fondamentale à la sélection rigoureuse des corps de métiers qui interviennent (architectes en chef des Monuments Historiques, architectes des bâtiments de France, les métiers d'art, etc.).

Que vous soyez élu et concerné par le problème de la réhabilitation d'un immeuble majeur dans votre ville, département ou région; que vous soyez en charge d'une administration et soucieux de la reconversion de l'un de vos bâtiments; que vous soyez un propriétaire privé désireux de transmettre votre bien et qu'il bénéficie ainsi d'une nouvelle vie; que vous soyez un particulier à la recherche d'un investissement de prestige; que vous soyez enfin un Conseiller en Gestion de Patrimoine attaché à apporter des solutions de qualité à vos clients.

Les équipes du Groupe François 1^{er} trouveront et vous proposeront toujours les meilleures solutions. Car la recherche de l'excellence patrimoniale est notre priorité.

**CHRISTOPHE
BARILLÉ**

Fondateur
& Président
du Groupe
François 1^{er}

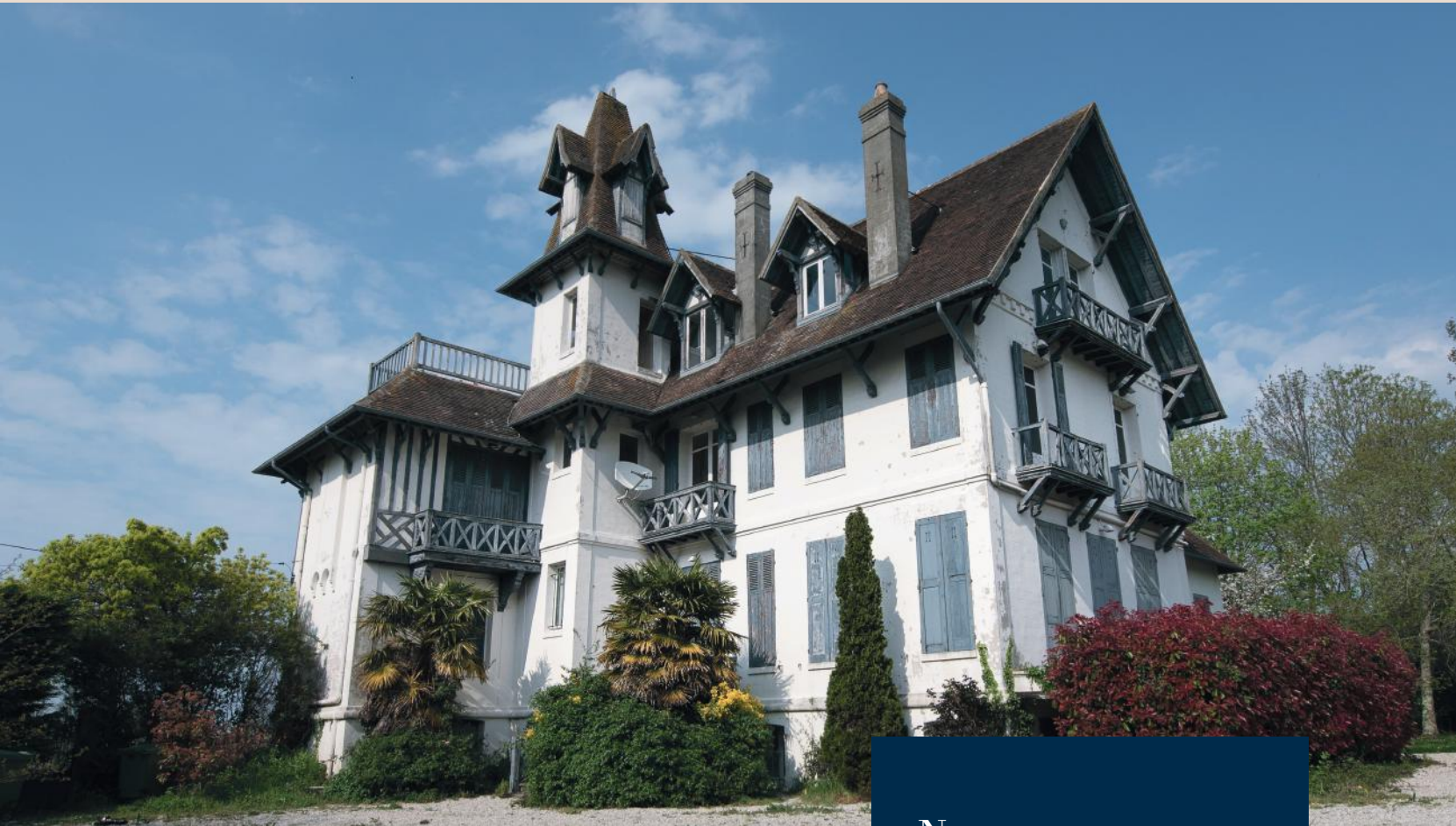
“ La recherche de l'excellence
patrimoniale est notre priorité. ”

Un manoir anglo- -normand

À cinq minutes du centre-ville se trouve l'écrin de verdure du quartier d'Hennequeville. Cet ancien hameau est l'endroit le plus calme de Trouville-sur-Mer, propice aux balades et à la flânerie.

La plage sauvage est bordée par les falaises des Roches Noires. C'est là que se dresse sur les hauteurs, face à la Manche, un splendide manoir anglo-normand du début du XX^e siècle.

C'est à cette belle demeure avec dépendance, au toit en tuiles plates et aux grandes pièces avec vue sur l'immensité de la mer ou le cocon douillet du jardin, que le Groupe François 1^{er} redonne aujourd'hui toute son aura.



Nos Missions

L'âme du lieu est non seulement préservée, mais elle est sublimée par la restauration du manoir par le Groupe François 1^{er}. Respect du bâti original, retour de la beauté originelle... tout est réuni pour allier le plus grand confort au caractère patrimonial de ce lieu éternel.

La restauration de la toiture et des menuiseries extérieures – caractéristiques de ce style anglo-normand – la remise en jeu des plafonds à caissons moulurés, des cheminées en marbre, de l'escalier en chêne et des planchers à points-de-Hongrie et à bâtons-rompus font recouvrir à l'ensemble son inestimable valeur.

Qualités architecturales

STYLE
Architecture anglo-normande

CONSTRUCTION
1910

SURFACE HABITABLE
Un Manoir de 463 m²,
et une dépendance de 119 m²

QUOTE-PART TRAVAUX
60%

LE PLUS DE L'OPÉRATION
Une vue sur mer,
à quelques minutes
du centre-ville.



EN QUELQUES MOTS D'ARCHITECTURE

Les villas et manoirs construits sur la côte anglo-normande à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle répondaient à une double ambition : voir et être vu. C'est-à-dire affirmer sa réussite sociale tout en profitant du splendide panorama. Sont alors nées des demeures monumentales pourvues de terrasses, balcons ou bow-windows, réalisées dans des styles variés, dans une exubérance n'excluant pas l'harmonie.

Le 1910 bâtiment dans l'élégance de l'architecture anglo-normande du XX^e siècle

Une demeure
aux atouts de charme

Emplacement

Situé à l'est de Trouville-sur-Mer, Hennequeville a d'abord été un hameau indépendant avant que les deux villes ne fusionnent en 1847. Aujourd'hui connu pour être le quartier le plus vert et l'un des plus huppés de Trouville-sur-Mer, on y trouve un délicieux mélange entre architecture et nature. Les beaux manoirs et grandes villas y côtoient la mer, les parcs, les ruisseaux et les chemins ombragés.



- COMMERCES**
» À deux pas d'un lieu traditionnel et incontournable, les poissonneries de la halle sont ouvertes tous les jours de l'année.
- TRANSPORTS**
» Les bus verts permettent de rallier Trouville depuis Caen ou Le Havre. Une navette interurbaine existe également pour faire la liaison avec les communes proches. Le Bac de Trouville-Deauville permet lui de rejoindre de manière originale et dépayssante les 2 rives de la Touques à raison d'une traversée toutes les 5 minutes.
- ÉQUIPEMENTS & INFRASTRUCTURES**
» Parmi les sites emblématiques, on peut citer le Musée Villa Montebello, le château d'Aguesseau ou encore l'hippodrome de Deauville-Trouville.

du bâtiment

Un emplacement dans un écrin de verdure à quelques minutes du cœur de ville de la cité balnéaire

PORT-DEAUVILLE à 3 km	GRANDE PLAGE à 1,5 km	CENTRE-VILLE à 2,5 km	AÉROPORT à 5 km
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------



À DEUX PAS DE L'HYPERCENTRE ET DES PLAGES



LA JETÉE ET LE PHARE



LE MARCHÉ AUX POISSONS



LA PROMENADE SAVIGNAC

à proximité de toutes les commodités

Trouville -sur-Mer,

station balnéaire raffinée et vivante

Devenu un lieu de villégiature très apprécié avec la popularisation des bains de mer, Trouville-sur-Mer a réussi le tour de force de ne jamais perdre son âme authentique dans le tourbillon du succès. Le long des boutiques ou des marchés, les passants fourmillent du Pont aux Belges jusqu'à la halle aux poissons.

Les terrasses essaimées sur les quais donnent à la ville une ambiance jeune et dynamique. On se sent bien, entre les rires et les cliquetis des couverts, comme dans le silence romantique d'une promenade sur la plage.

UNE CITÉ BALNÉAIRE OÙ RÉGNENT CHARME ET BIEN-ÊTRE

» Pour s'y installer à l'année ou pour en faire sa résidence secondaire, il fait bon vivre à Trouville-sur-Mer. Flâner au détour des ruelles, entre casino, villas, palais et hôtels est un enchantement : tout ici est charme et bien-être.

Comme jadis le viking Thorulfr – qui lui donna son nom – la ville se laisse volontiers porter par l'appel du large. Côté baigneurs ou côté pêcheurs, la mer est omniprésente. Jusqu'à la halle aux poissons, classée aux Monuments Historiques depuis 1992.



Trouville-sur-Mer, ville dynamique & touristique

Vivre à Trouville-sur-Mer, c’est vivre à la fois non loin de Paris et dans un décor intemporel de carte postale. Un grand nombre de visiteurs y viennent chaque année, quelle que soit la saison. Le climat y est agréable, la vie douce et les activités innombrables.

Comme toutes les cités balnéaires, Trouville-sur-Mer compte un grand nombre de résidences secondaires (5 598 en 2014). Elle présente cependant la particularité de conserver une vie locale hors-saison, comme en attestent les 2 601 résidences principales présentes.

Admirablement desservie par voie aérienne, ferrée ou autoroutière, Trouville-sur-Mer offre aux vacanciers et résidents un casino, 14 hôtels (dont 4 trois étoiles), un centre de thalassothérapie et bien sûr une multitude de commerces, restaurants et cafés proposant produits authentiques, de la mer ou du terroir normand.

Sur la grande plage les sports nautiques sont évidemment à l’honneur, accompagnés à l’envi d’autres activités : tennis, char à voile, promenades pédestres ou hippiques.

à 2h00
de Paris

Attractivité en quelques chiffres

STATION BALNÉAIRE
+ de 4 000 habitants,
- 700 habitants au km².

VILLE TOURISTIQUE
avec des lieux incontournables, le musée Villa Montebello d’Art et d’Histoire balnéaire, le Casino Barrière de Trouville, la halle aux poissons, le circuit des murs peints de Savignac, ou le Château d’Aguesseau.

TAUX DE REMPLISSAGE DES HÔTELS
à 100% tous les week-ends de l’année.

À PROXIMITÉ DE PARIS
à 200 km de Paris,
- de 2h00 en voiture et train.



Trouville-sur-Mer entre plage et pages

Trouville-sur-Mer, c’est avant tout sa plage. S’étirant langoureusement du phare jusqu’au club nautique, elle est jalonnée depuis 1867 par les fameuses planches de la promenade Savignac. On peut désormais y admirer les œuvres du célèbre affichiste du même nom, mais aussi découvrir, inscrits sur les bancs qui la longent, les noms de peintres, photographes et écrivains. Car bon nombre de grands auteurs trouvèrent en ces lieux l’inspiration : Alexandre Dumas, Marguerite Duras, Gustave Flaubert – dont la statue est sur le port – et bien sûr Marcel Proust, qui y résida à maintes reprises.



POPULATION

Trouville-sur-Mer est peuplée de 4 708 Trouvillais et Trouvillaises, vivant sur une superficie de 6,89 km², soit une densité de 683 habitants au km². Bien entendu, la population et la densité croissent lors des week-ends et congés et plus encore lors de la période estivale.



MARCHÉ DU TRAVAIL

Le pourcentage d’actifs était en 2016 de 73,3%, soit deux points de plus qu’en 2011.

Le nombre d’entreprises recensées sur le territoire de Trouville-sur-Mer était en 2015 de 873. Près d’un tiers d’entre elles comptait de 1 à 9 salariés.

Le mot de l'architecte



Marie Beniguel

Marie Beniguel est architecte du patrimoine chez MBAP. Voici ce qu'elle dit de la restauration du Manoir d'Hennequeville .

"Le manoir d'Hennequeville forme avec sa dépendance un ensemble architectural remarquable. Le projet de restauration du Manoir d'Hennequeville et de sa dépendance conserve l'âme de ce lieu hors du temps. Les bâtiments sont restaurés avec un confort moderne. Les éléments patrimoniaux sont conservés et mis en valeur. Dans le Manoir, chaque appartement bénéficie d'une terrasse ou d'un jardin. La restauration est soignée : les parquets, les cheminées, les plafonds à caissons sont conservés. De la même façon, les dépendances conservent les éléments patrimoniaux remarquables. Trois appartements y sont restaurés. Ils bénéficient chacun d'une terrasse et d'un jardin.

A l'intérieur, les volumes exploitent toute la hauteur sous la charpente, les anciennes fermes de charpente en chêne restent visibles. Les extérieurs sont aménagés de façon homogène. Les jardins reprennent vie, bordés de clôtures doublées de plantes persistantes et grimpantes."



9

Appartements



du T2 au T4

6 appartements dans le Manoir du T2 au T4
et 3 dans la dépendance, des T2 uniquement



2022

Livraison prévisionnelle
des travaux

Le projet



Un ensemble immobilier
composé d'un bâtiment principal
et d'une dépendance



ANCIEN PROPRIÉTAIRE

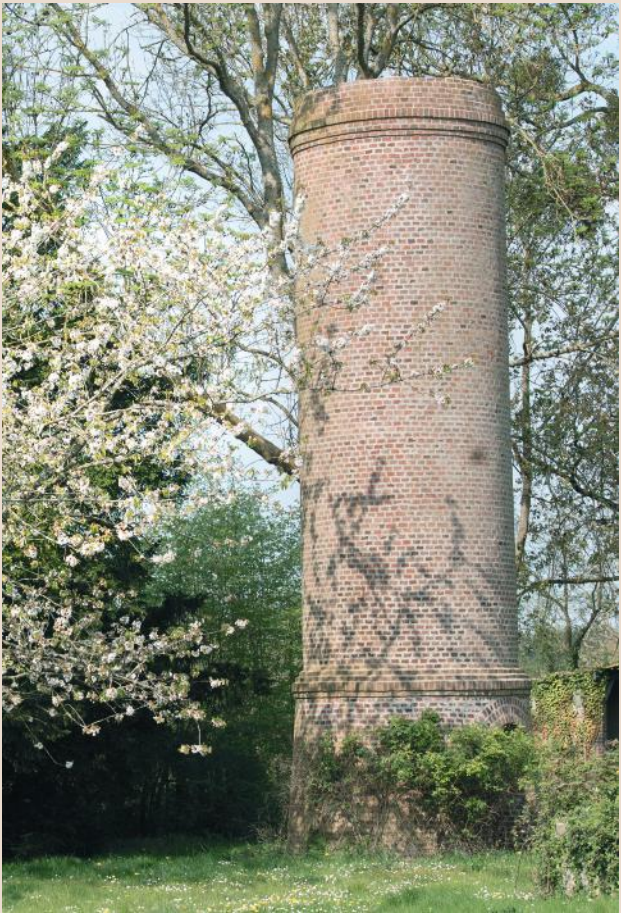
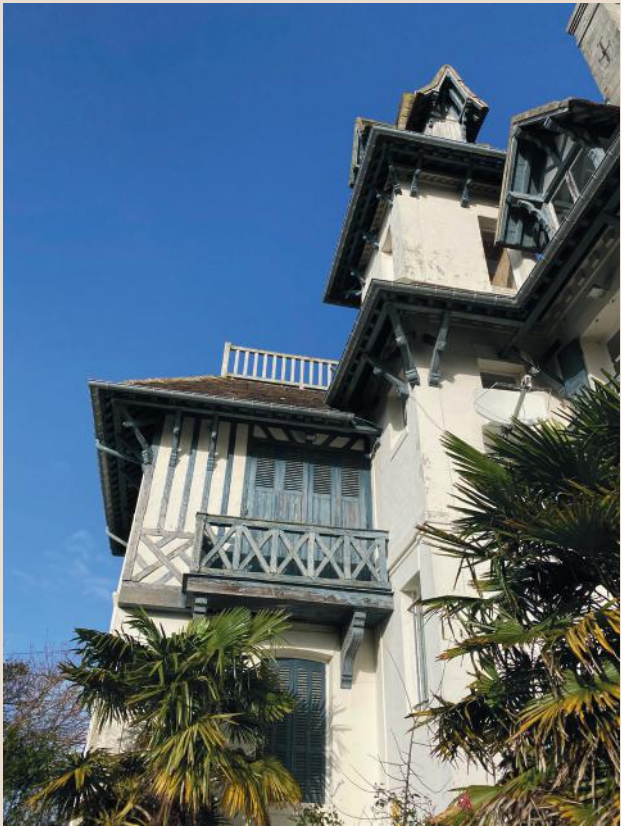
» Particulier

BUDGET TRAVAUX

» 2 939 940 M€

DISPOSITIF

» Déficit Foncier & LMNP



Un projet dans le respect de l'architecture anglo-normande



Préserver l'existant
& sublimer l'ancien.

01. La restauration du Manoir fidèle à son architecture d'origine

Fidèle à sa règle, le Groupe François 1^{er} fait ressortir la substantifique moelle du Manoir d'Hennequeville.

Son charme hors du temps est sublimé par la remise en valeur des éléments patrimoniaux : parquets, marbreries, plafonds moulurés, garde-corps extérieurs...

La lumière circule dans ces grands volumes, dans ces exceptionnelles parties communes ou ces magnifiques appartements au confort moderne – qui bénéficient tous d'une terrasse ou d'un jardin. L'ensemble mêle avec harmonie l'authenticité d'un manoir anglo-normand à l'épure contemporaine.

PERSPECTIVE EXTÉRIEURE DU MANOIR

» Perspective de la restauration des façades, toitures et aménagements extérieurs du Manoir d'Hennequeville qui seront entièrement remis en état dans le respect de l'architecture anglo-normande du début du XIX^e siècle.

02. Trois appartements avec terrasse et jardin d'agrément privatif

La dépendance voit, elle aussi, ses éléments patrimoniaux sublimes.

Sa toiture est unifiée avec celle du Manoir et les volumes de ses intérieurs sont magnifiés par l'exploitation de toute sa hauteur sous charpente en un impressionnant toit cathédrale.

Ses trois appartements s'ouvrent sur une terrasse suivie d'un jardin d'agrément privatif. Cet Eden normand respecte l'aménagement de l'ancien verger originel de la demeure.

Sous ces arbres centenaires, dont le premier a été planté en 1910, tout invite à l'évasion, au repos, à la quiétude.

PERSPECTIVE DES JARDINS ET
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS





Les plus belles opérations
de restauration ont un nom...

03. Des aménagements contemporains sublimés par la lumière naturelle

À l'intérieur, toujours ce soin apporté à la préservation des éléments patrimoniaux remarquables (parquets en points-de-Hongrie, cheminées anciennes, plafonds à caissons...) mais aussi au choix des matières, à la distribution de l'espace et de la lumière.

Le style sobre et élégant, les beaux volumes, laissent place à des aménagements contemporains sublimés par la luminosité naturelle que laissent abondamment entrer les fenêtres.

PERSPECTIVE
DE L'AMÉNAGEMENT
INTÉRIEUR DU MANOIR



PERSPECTIVE
DE L'AMÉNAGEMENT
INTERIEUR DANS
LA DÉPENDANCE

L'investissement pierre par excellence

Fondé il y a plus de 15 ans, le Groupe François 1^{er} est devenu depuis une référence française dans le domaine de la restauration immobilière et la réhabilitation de bâtiments à haute valeur patrimoniale.

Le Groupe François 1^{er} réunit sur chaque projet la meilleure équipe technique afin d'exécuter une réalisation soignée des travaux tout en respectant les délais et le budget fixés.
Qualité des emplacements, qualité de restauration, qualité du suivi, le Groupe François 1^{er} œuvre quotidiennement à viser l'excellence.



Le Groupe François 1^{er} en quelques chiffres

- ÉQUIPES
35 collaborateurs,
pour 4 entités
- EXPÉRIENCE
15 années d'expérience
en restauration immobilière
- COLLABORATION
20 corps de métiers sélectionnés
avec le plus grand soin
- MARCHÉS DE TRAVAUX
50 M€ en 2019
- RÉALISATIONS
1500 lots livrés
1000 lots en cours de réalisation



NOS GARANTIES

- Respect du planning d'exécution des travaux
- Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
- Accompagnement juridique et fiscal sur toute la durée du projet



LES AVANTAGES DU DÉFICIT FONCIER

- Déduction sans plafonnement de tous travaux de réparation, d'entretien (locaux d'habitation et professionnels), d'amélioration (seulement pour les locaux d'habitation) sur les revenus fonciers



POUR QUI ?

- Régime non soumis au plafonnement des niches fiscale. Intérêt d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus fonciers
- Imputation du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 €/an
- Excédent reportable sur les revenus fonciers des 10 années futures
- Toute personne souhaitant se constituer un patrimoine à haute valeur ajoutée
- Tout investisseur disposant ou non de revenus fonciers afin d'anticiper et réduire la fiscalité et les charges sociales sur les revenus fonciers



Un groupe, quatre métiers

Le Groupe François 1^{er} fut créé par Christophe Barillé. D’abord conseiller en gestion de patrimoine, passionné par la rénovation de monuments historiques, il se spécialise dans des solutions dirigées vers l’immobilier ancien. Fort de ses premiers succès, notamment la réhabilitation de la Villa Térésa située à Arcachon, il crée le Groupe.

Le Groupe est aujourd’hui divisé en quatre entités distinctes :

- **François 1^{er} Développement,**
pour la recherche d’opérations et le montage
- **François 1^{er} Finance,**
pour la recherche de partenaires et d’investisseurs
- **François 1^{er} Rénovation,**
pour la réalisation des travaux
- **François 1^{er} Gestion,**
pour la gestion des appartements

Des réalisations sur tout le territoire

La plus grande offre Monument Historique





»

**SUBLIMER LE CARACTÈRE
DES BIENS PATRIMONIAUX,
UN ENGAGEMENT FRANÇOIS 1^{ER}**

Au sein d'un domaine construit
au XVII^e siècle, aux portes de Poitiers,
le Palais est un exemple fort du
savoir-faire du Groupe François 1^{er}.

La restauration de cet ensemble
remarquable inscrit au titre
des Monuments Historiques,
a consisté en la réalisation
de 16 appartements du T2 au T4.





L'investissement pierre par excellence



GROUPE FRANÇOIS 1^{ER}

OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE



OÙ NOUS TROUVER :

156 BOULEVARD HAUSSMANN
75008 PARIS



VOS CONTACTS :

LAURENT DEMAY - RESPONSABLE RÉSEAUX
06.17.02.80.55 - LDEMAY@FRANCOIS1ER.COM

ALEXANDRE BAYART - RESPONSABLE CGP/CGPI
06.81.45.02.13 - ABAYART@FRANCOIS1ER.COM

STÉPHANE FORCADE - RESP. RÉSEAUX BANCAIRES
06.20.09.60.48 - SFORCADE@FRANCOIS1ER.COM