



# REVERSO

## LOUVIERS



 **PIERRE  
DE SEINE**  
Groupe *Odysée* Immobilier



# DYNAMISME ET RICHESSE ÉCONOMIQUE, LES CLÉS DE L'ATTRACTIVITÉ

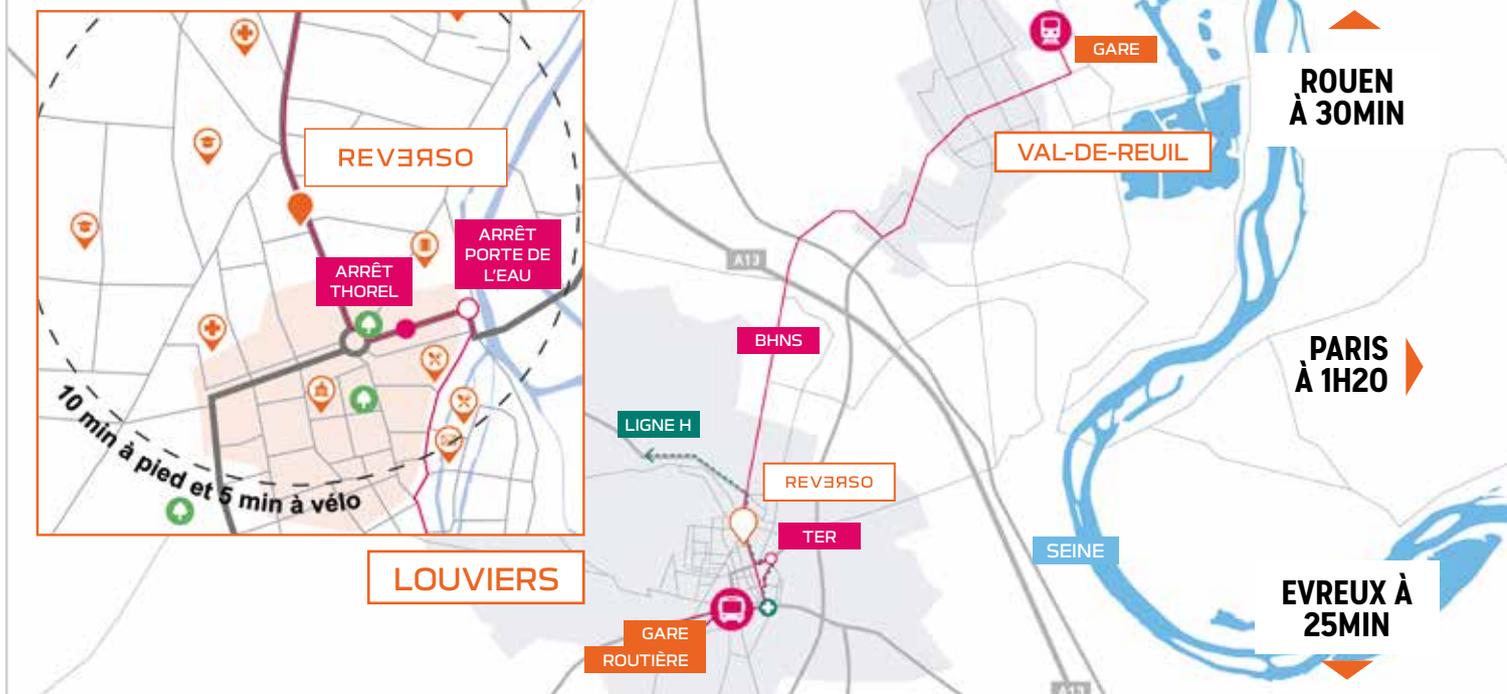
**LOUVIERS, AU CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION SEINE-EURE, SE STRUCTURE AUTOUR DE GRANDS PROJETS QUI FONT DE LA VILLE UN LIEU OÙ IL FAIT BON VIVRE, TOUJOURS PLUS AUDACIEUX ET CRÉATIF.**

Terre de grandes entreprises, de PME, de services innovants, de commerces et d'artisans, le territoire de Louviers possède tous les atouts pour continuer son développement. Signe de cette attractivité la 20<sup>ème</sup> manufacture de la marque de luxe Hermès (maroquinerie et sellerie) ouvrira à Louviers.

Sans cesse à l'affût d'idées pour faciliter le quotidien de ses habitants, Louviers est également distinguée pour ses nombreux services : La Chaloupe (guichet unique pour les démarches administratives labellisé Frances services), La Maison de l'Habitat (lieu qui réunit tous les services liés au logement).

Située à 25 kilomètres d'Evreux, 30 kilomètres de Rouen et 100 kilomètres de Paris, l'ancienne cité drapière accueille chaque année de nouveaux habitants, attirés par ses airs bucoliques et verdoyants de « ville à la campagne », desservie à la fois par l'autoroute A13 et la ligne de train SNCF grâce à la proximité de la gare de Val-de-Reuil.

Un grand nombre d'équipements culturels, touristiques, sportifs, de plein air, sur le territoire Seine-Eure, contribue à la vitalité de Louviers. Citons notamment la voie verte qui offre, au fil de l'eau, une promenade de 30 kilomètres le long de l'Eure, le festival international de Jazz porté chaque année par des artistes de renommée régionale, nationale ou internationale sans oublier le parc de loisirs Léry-Poses et ses 1300 hectares de verdure, ses 3 lacs et ses 2 plages.



# RUE CAROLINE ET RUE DU 11 NOVEMBRE 1918, LE CHOIX D'UN SPOT RÉSIDENTIEL ET CONNECTÉ

À 300 mètres de la Place Ernest Thorel et à 600 mètres du cœur historique de la ville, la résidence Reverso profite d'un emplacement central et offre le charme d'une vie agréable avec toutes les commodités à proximité. On aime se rendre à pied en 10 minutes à peine aux deux marchés hebdomadaires (mercredi et samedi) sur la Place de la Halle. L'accès aux transports en commun est très proche : les arrêts de bus H, TER et BHNS se situent à 500 mètres.

## UNE POSITION CONNECTÉE ENTRE ROUEN ET PARIS

- Autoroute A13 : 30 minutes de Rouen, 1h20 de Paris et ses aéroports (CDG et ORY)
- Gare SNCF de Val-de-Reuil à 13 minutes en voiture (Ligne Paris – Rouen – Le Havre)
- Gare de Louviers Porte de l'eau (Ligne Rouen – Evreux) Elle permet notamment de rejoindre Evreux en 25 minutes et Rouen en 30 minutes.
- Réseau de bus H (Ligne Louviers – Elbeuf – Saint-Aubin-lès-Elbeuf)
- **NOUVEAU ! Le BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) entre Louviers et Val-de-Reuil entre en service pour une meilleure accessibilité des pôles de vie et d'activité.**

Cette liaison dessert de façon très efficace l'axe Nord-Sud qui traverse le territoire – en passant par les communes de Louviers, Incarville, Le Vaudreuil et Val-de-Reuil – et autour de laquelle s'organisent les réseaux de transport en commun de l'Agglo, les principales zones d'activités (qui concentrent plus de 10 000 emplois) et de nombreux points stratégiques du territoire.

## UNE ADRESSE FACILE À VIVRE

- Tous les services et commerces du centre-ville à 600 mètres
- À 8 minutes à pied, sur l'avenue Winston Churchill : supermarchés et espace de coworking
- 2 marchés hebdomadaires
- Médecins et professionnels de santé dans un rayon de 400 mètres
- Centre Hospitalier de Louviers – Elbeuf à 1,5 kilomètres

## DES ACTIVITÉS POUR BOUGER ET SE CULTIVER

- Nombreuses activités sportives
- Cinéma, théâtre à 5 minutes à pied
- Ecole de musique et médiathèque à moins de 600 mètres



## UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Reverso met en scène des toitures en dents de scie, formées d'une succession de toits à deux versants de pentes différentes, en hommage aux anciens sheds qui occupaient autrefois l'ancienne cité drapière. Les deux bâtiments s'inscrivent à merveille dans leur environnement et font écho à la nouvelle voirie, rue du 11 novembre.

## DES ESPACES POUR SE DÉTENDRE

Lumière, quiétude et convivialité dominent cet ensemble audacieux dans lequel tout a été pensé pour bien vivre dedans et dehors. Terrasse partagée, terrain de pétanque, serre et kiosque composent des univers extérieurs agréables à l'usage de tous les occupants de la résidence, dans une enceinte sécurisée et gardiennée.



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

Situé au Nord de Louviers, au cœur d'un ancien tissu mixte d'activités artisanales et d'habitations, le projet propose la mise en valeur du lieu en revisitant l'ancienne cité drapière. En cœur d'îlot, un interstice de lumière ouvert sur la rue Caroline permet de scinder le projet en deux parties tout en conservant la même écriture architecturale.

Les matériaux retenus sont l'enduit et le zinc laqué pour une ambiance lumineuse et chaude. Les constructions s'inscrivent dans le respect des règles bio climatiques et répondent à des objectifs de qualité environnementale. Les stationnements sont installés au rez de chaussée pour plus d'espaces verts partagés et des espaces communs composés d'une terrasse et d'une verrière sont offerts aux résidents.

**Atelier des deux Anges Architectes**

-  84 appartements du studio au 3 pièces
-  Ascenseur, résidence sécurisée, gardien
-  Parkings en rez-de-chaussée couvert
-  Généreux espaces extérieurs partagés
-  2 commerces en rez-de-chaussée

# UN NOUVEAU CADRE DE VIE

**NICHÉ SOUS LA TOITURE EN SHEDS, DU CONFORT ET DES AGENCEMENTS ASTUCIEUX !  
DÉCOUVREZ DES APPARTEMENTS OPTIMISÉS OÙ CHAQUE MÈTRE CARRÉ A ÉTÉ SOIGNEUSEMENT PENSÉ  
POUR L'USAGE DE SES OCCUPANTS.**

- Architecture de qualité
  - Prestations intérieures et extérieures soignées
  - Résidence privée fermée et sécurisée
  - Loge / Gardien
  - Carrelages 33 x 33 et faïences 20 x 40
  - Ascenseur
- Hall d'entrée et parties communes réalisés par une décoratrice
  - Alcôve Nuit / Espace Bureau selon plan
  - Rangements et tablettes
  - Porte serviette
  - Peinture lisse



**LES APPARTEMENTS DES REVERSO RÉPONDENT AUX ENVIES D'INTIMITÉ ET DE PARTAGE.  
DES ESPACES MODULABLES, DES COINS BUREAUX, DES ESPACES DE RANGEMENTS, DE LA LUMIÈRE :  
LA PROMESSE DE L'HABITAT DE DEMAIN. PROJET D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ POUR LES UNS,  
OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT LOCATIF POUR LES AUTRES !**

# INVESTIR EN MEUBLÉ

**Loueur meublé : une solution avantageuse et accessible à tous en investissant dans un logement équipé et meublé. Il s'agit d'un placement LMNP non géré\*. Il permet de percevoir des loyers non plafonnés, peu fiscalisés, donc d'atteindre une rentabilité particulièrement intéressante, de construire votre patrimoine immobilier et constituer un revenu de complément pour votre retraite.**

Nous vous accompagnons dans l'équipement de votre bien grâce à l'option Pack Meublé qui respecte la liste de meubles publiée par la loi ALUR. Prenez rendez-vous avec nos conseillers pour découvrir les avantages fiscaux du LMNP, la souplesse d'utilisation du bien que ce statut vous offre et son mode de gestion.

\* Le LMNP non géré se distingue du LMNP « classique » qui consiste à acheter dans une résidence services (étudiant, sénior, tourisme) en confiant l'administration du bien à un gestionnaire professionnel en signant un bail longue durée. L'investissement « LMNP non géré » est plus souple, il vous permet de maîtriser votre placement, sa gestion et sa revente, tout en conservant la possibilité de déléguer la gestion locative à un professionnel si vous le souhaitez.

# INVESTIR EN LOCATIF

**Location nue : un investissement simple et sans aménagement. En mettant en location un logement vide de meubles, il s'agit d'une location nue qui vous permet de percevoir des loyers et bénéficier d'avantages fiscaux (abattement ou déduction de charges) selon le régime fiscal choisi.**

Le bien comporte alors uniquement les équipements nécessaires tels que la salle de bains et les sanitaires. Prenez rendez-vous avec nos conseillers pour découvrir les principes de la location nue, les régimes fiscaux, les critères d'un bail et son mode de gestion.



# ACHETER EN RESIDENCE PRINCIPALE

**Devenir propriétaire de son logement neuf : le bénéfice d'un bien aux dernières normes, respectueux de l'environnement et économe en énergie.**

En achetant un bien neuf en résidence principale, il est possible de bénéficier de dispositifs fiscaux avantageux : le PTZ, les aides financières directes et la TVA réduite. Prenez rendez-vous avec nos conseillers pour concrétiser votre projet et en savoir plus sur les différentes aides.



# REVERSO, UNE AUTRE FAÇON DE VIVRE LE COLLECTIF, D'ENVI-SAGER LES ESPACES PRIVATIFS OU PARTAGÉS ET LES RELATIONS AVEC SON ENTOURAGE.



QUALITÉ DE VIE – BIEN-ÊTRE – SATISFACTION CLIENT :  
LES CLÉS QUI GUIDENT  
NOS RÉFLEXIONS AU QUOTIDIEN.



PRENEZ RENDEZ-VOUS  
02 35 02 75 33 / [CONTACT@PIERREDESEINE.FR](mailto:CONTACT@PIERREDESEINE.FR)  
[WWW.PIERREDESEINE.FR](http://WWW.PIERREDESEINE.FR)

PIERRE DE SEINE • HANGAR 107  
107 C ALLÉE FRANÇOIS MITTERAND  
76100 ROUEN