



Une réhabilitation patrimoniale
au cœur du centre-ville de Cancale

Bienvenue à Cancale, la perle de la côte d'Émeraude.

Cancale : une ville où se conjuguent authenticité et modernité au rythme des marées

Ancrée dans la baie du Mont Saint-Michel et sur la côte d'Émeraude, ici, la Bretagne est une terre marine d'exception. Cancale en est un joyau aux multiples facettes.

En arrivant par la route de la corniche, vous découvrez La Houle, appelée aussi Ville Basse, l'ancien quartier des marins et des Terre-neuvas.

Avec ses terrasses en front de mer, son port et ses jetées, ses parcs à huîtres, ses quartiers de pêcheurs, ses pittoresques « rues de derrière » adossées à la falaise et son panorama sur le Mont-Saint-Michel, la renommée de Cancale n'est plus à faire.

En remontant la rue du port, la Ville Haute, domaine des armateurs vous accueille. Autour du bourg historique et de l'église Saint-Méen, un véritable centre-ville à l'ambiance de village et aux demeures séculaires offre une qualité de vie incomparable.

Au détour des ruelles, la mer couleur émeraude offre un paysage sans cesse renouvelé.

Aux alentours, le paysage est magique : rayonnez sur les pointes du Hock, des Crolles et du Grouin, le Rocher de Cancale, les criques et plages protégées, la réserve sauvage de L'Île des Landes.

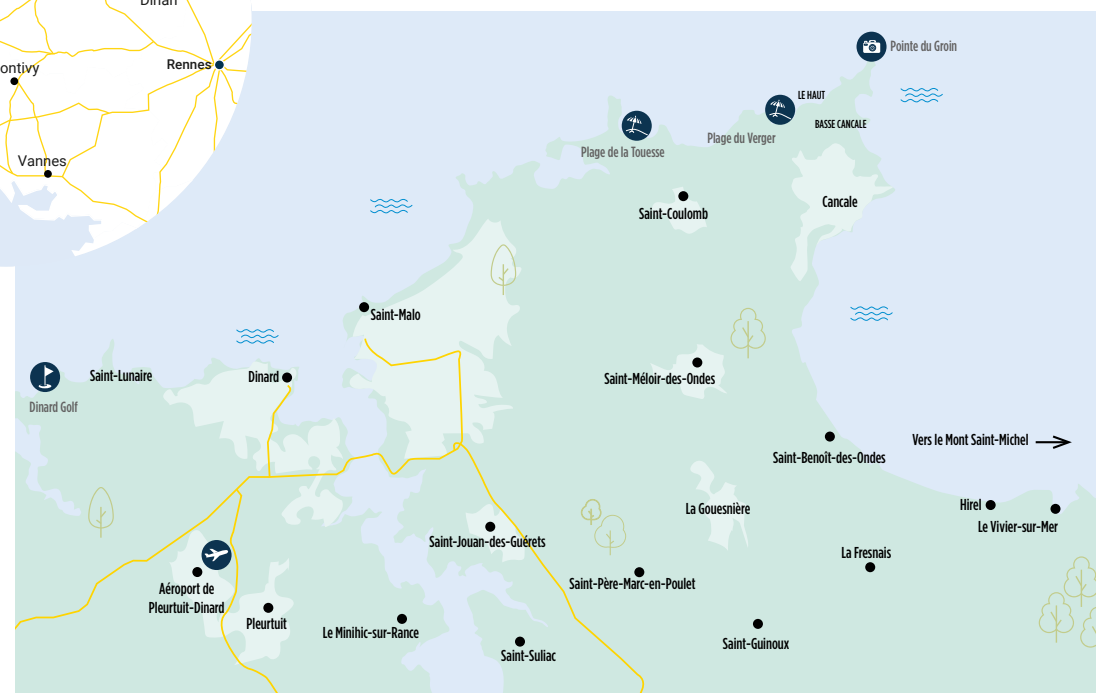
Et si vous poussez un peu plus loin : voici Saint-Malo et sa ville close, Dinard follement balnéaire et belle époque, les dunes sablonneuses de Saint-Lunaire...

Le dynamisme du pays malouin

Cancale profite du dynamisme de l'agglomération malouine où plus de 4 000 entreprises et des infrastructures économiques majeures poussent à une croissance économique durable.

Ville d'avenir, Saint-Malo a su conserver les atouts de son attractivité touristique et s'ouvrir sur de nouvelles activités comme la French Tech Rennes-Saint-Malo.

➤ Une agglomération de plus de 86 000 Habitants



Cancale en pratique : la qualité de vie au quotidien



+ 5000 habitants



Services
➤ 5 écoles et collèges
➤ Hôpital



Transports
➤ Gare TGV à St-Malo
➤ Gare TER de La Gouesnière - Cancale
➤ Bus Malo Agglo Transports



Loisirs
➤ Espace culturel La Halle à Marée
➤ Pôle culturel L'Amérance
➤ Cinéma
➤ Centre nautique
➤ Port de plaisance
➤ + de 100 associations cancalaises



Distances
➤ Rennes-Cancale : 50 min
➤ Gare de Saint-Malo-Cancale : 20 min
➤ À 2h30 de Paris en TGV



Nature
➤ 8 plages
➤ 11 km de sentier douanier



Le long de la corniche, au rythme des marées, les parcs à huîtres abritent ces trésors de la mer



L'ambiance conviviale et unique du marché aux huîtres, où se dégustent les belles cancalaises



La pointe du Grouin, une vue à couper le souffle à 40 m au-dessus de la mer

Cancale, vue sur mer

À la vie, à la mer

La Villa Haute mer est nichée au cœur du Haut-Cancale, le bourg ancien de la ville. Elle a su conserver son charme d'antan tout en se modernisant et en accueillant des boutiques tendances.

Convivialité, quiétude et caractère font bon ménage avec les vieilles pierres et les commerces de renom. Ici, toute l'année, il fait bon vivre. C'est un village dans la ville, c'est un art de vie.

La mer, omniprésente, est partout sous vos yeux : respirez l'air marin et iodé, écoutez les marées, admirez les couchers de soleil et les eaux vert émeraude.

Quel bel endroit pour vivre !

Villa
Haute mer



2 rue Vaujoyeux, au cœur de la ville Haute

La Villa Haute mer bénéficie d'un emplacement rare et exceptionnel. Cette adresse plein centre offre la quiétude d'un quartier résidentiel avec la proximité des commerces.

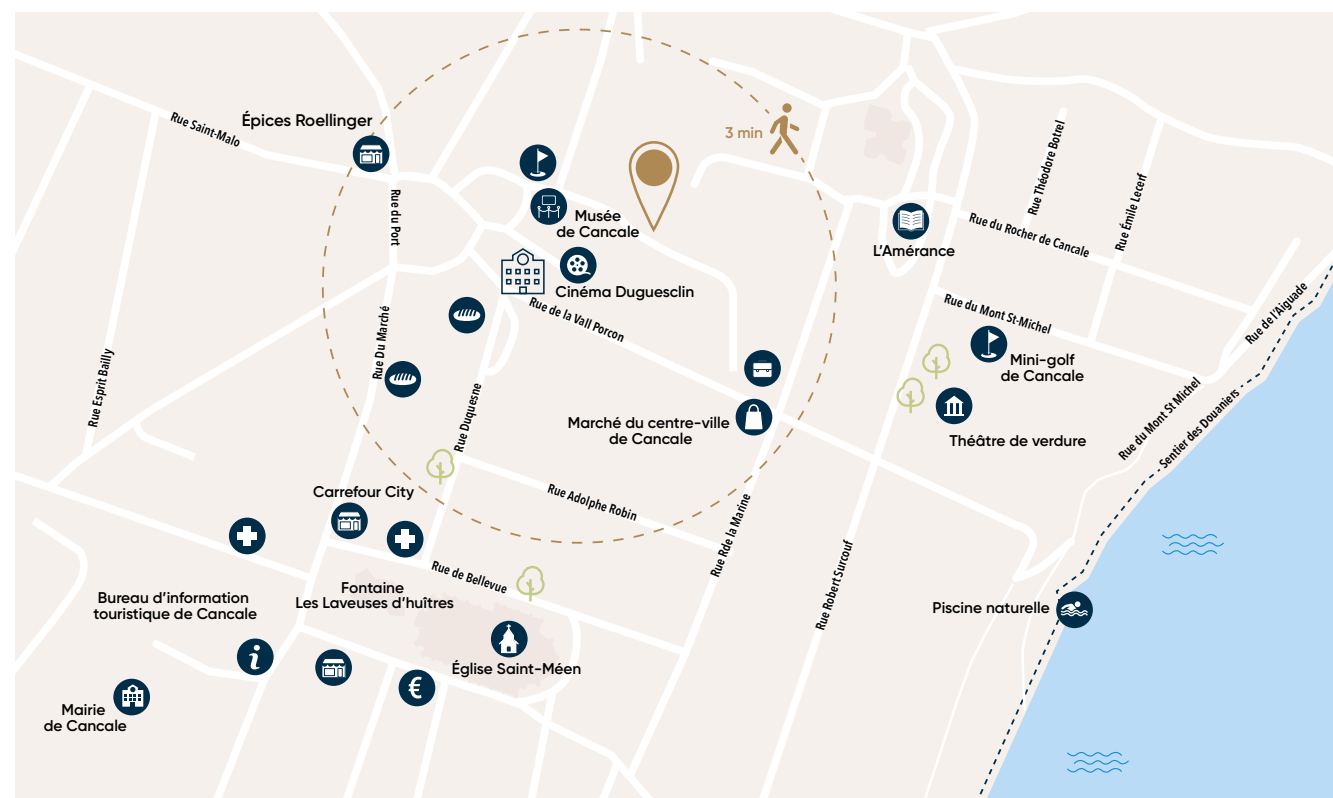
Ambiance centre bourg et vie de quartier

Entre 5 et 10 min à pied ou en vélo

- Tous les commerces et services accessibles à pied
- Les boutiques de la Place de la Victoire et de la rue du port à 100 m
- Marché de Cancale derrière l'église à 300 m
- L'école de musique et le pôle culturel l'Amérance à 100 m
- Le musée des arts et des traditions à 20 m
- La mer à 250 m
- La Mairie à 400 m
- Le port et ses restaurants à 900 m
- Le sentier des douaniers à 400 m

Rue Hamon
Vaujoyeux

Entre douceur
de vivre et
vie urbaine



Les célèbres laveuses d'huîtres
animent la Place de la République



La majestueuse église Saint-Méen avec
son clocher atypique veille sur le bourg



Les petites ruelles ont un charme infini



La Mairie



Le marché de Cancale



Commerces de renom et petits commerçants
locaux créent une vie de quartier animée



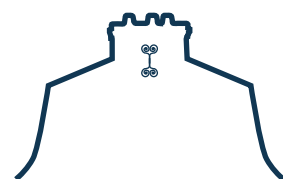
La plage

Un investissement qui a du sens

Composée de 3 bâtiments, le site, niché entre le musée des Arts et des Traditions de Cancale et la coulée verte qui mène à l'Amérance, **retrace l'évolution du style architectural breton du XIX^e.**

Dès le premier coup d'œil, les façades en pierre attirent le regard. Composées principalement de granit, de schiste et de grès, ces façades ont été construites avec des pierres typiques du Massif armoricain.

L'ensemble de la propriété est clos par un mur maçonné en pierre.



Profitez des avantages investisseurs



Projet éligible au déficit foncier

Travaux déductibles des revenus fonciers et des revenus globaux.

Foncier : 35 %

Travaux : 65 %

Avantages



Déduction de 100 % des travaux éligibles sur les revenus fonciers sans limitation de montant, puis sur revenus globaux, dans la limite de **10 700 €/an**



Durée : déduction dès l'année de paiement. Dans le cas où le montant imputable serait supérieur à celui des revenus fonciers et de la limite d'imputation de **10 700 €** sur les revenus globaux, cet excédent sera reportable sur les revenus fonciers uniquement des 10 années suivantes.



Mise en location pendant 3 ans avec un loyer libre

Le + investisseur à Cancale



Un dispositif validé par un cabinet d'avocats spécialisés



15 €/m² Loyer à 15 € du m² en moyenne



Une très forte demande locative à l'année poussée par la rareté des offres



Un marché en pleine croissance en bord de mer

Plusieurs siècles d'histoire

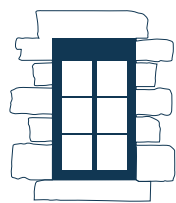
Construites par la famille de Courville au début du XIX^e siècle, les bâtisses du 2 rue Hamon Vaujoyeux entrent dans le domaine de la Congrégation des sœurs de la Providence au milieu du XIX^e siècle. Avec son voisin, le manoir Hamon de Vaujoyeux, l'ensemble du site devient tour à tour un hospice, une œuvre de bienfaisance au profit des familles de marins et une école « Notre-Dame-du-Verger » avec son pensionnat, le tout dirigé par la Congrégation.

Pendant presque 200 ans, les sœurs firent de ce lieu, un lieu d'accueil connu de tous les cancalais jusqu'à leur départ en 2022.



Le projet :

une réhabilitation dans le respect du patrimoine pour des appartements de standing



3 bâtiments, un ensemble architectural

Les façades existantes sont conservées pour garder l'âme du lieu et préserver le caractère intime d'hôtel particulier.

Le projet consiste en la **réhabilitation de 3 bâtiments pour y accueillir 11 logements confortables**. Une petite extension vient accueillir des locaux vélos pour la copropriété.

L'accès aux appartements se fait par la rue de l'abri des Flots et par la rue Hamon Vaujoyeux.

Rénovation complète des espaces intérieurs

L'ensemble des intérieurs est totalement réhabilité pour offrir des logements modernes, fonctionnels et confortables.

...Les atouts du neuf, tout en profitant du charme du bâti ancien.

Végétalisation et aménagements extérieurs

Les cœurs d'îlots sont végétalisés. Des arbres et arbustes y sont plantés et des cheminements doux sont aménagés. Des espaces privatifs sont créés pour les logements au RDC.

Une rénovation énergétique

- > Double vitrage
- > Chauffage décarboné
- > Réemploi des matériaux
- > Isolation par l'intérieur



3 bâtiments



11 appartements, du T1 au T3



Vue mer



Stationnement



Espace extérieur privatif

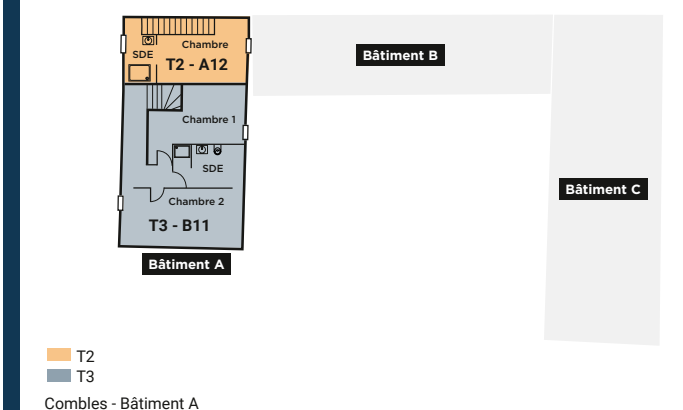
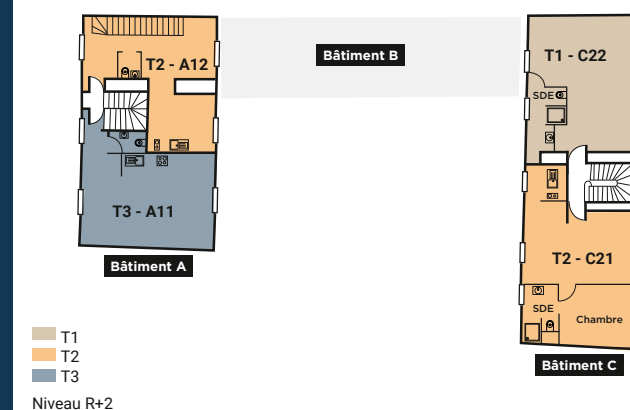
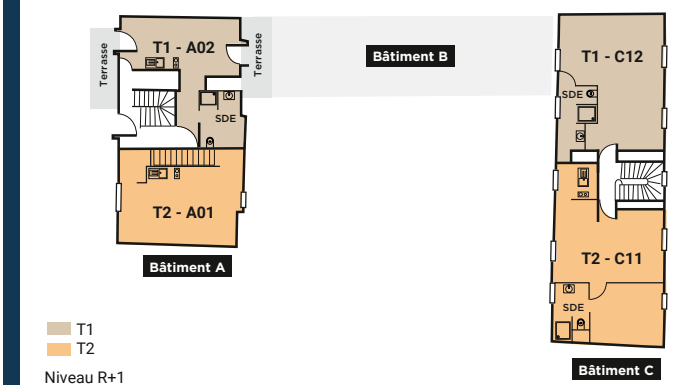
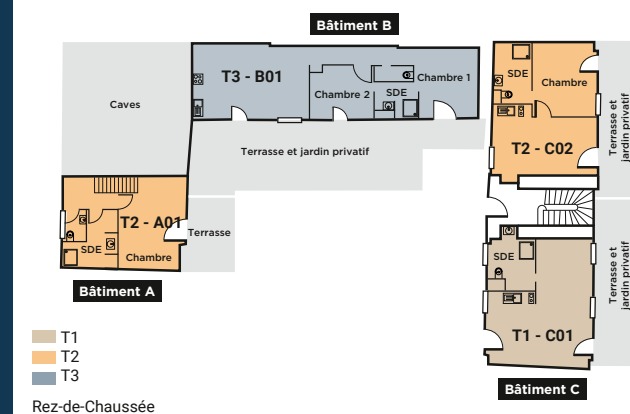


Cave



Plans par niveaux

Plans non contractuels



Réhabiliter

**ce patrimoine en un lieu de vie
singulier et d'exception**

La vision de l'opérateur

La Villa Haute mer, avec ses 200 ans d'histoire, est une pépite à révéler au cœur de Cancale. Notre mission d'acteur du patrimoine est de réhabiliter ce bâti ancien pour lui donner un second souffle et écrire un nouveau paragraphe de son histoire.

Chez Renaissance, nous œuvrons chaque jour pour mettre en valeur le patrimoine, l'habiter, le rendre vivant et l'ouvrir vers la ville afin de donner du sens aux projets immobiliers et urbains.



Des appartements à vivre.



Logements traversants



Vue mer



Pièces de vie chaleureuses



Grandes ouvertures et luminosité



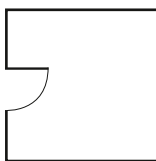
Finitions élégantes



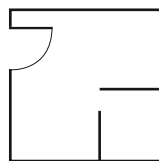
Plancher bois

Typologie

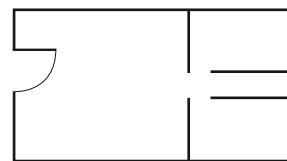
4 T1



5 T2



2 T3



Des prestations intérieures modernes et de qualité dans toutes les pièces

Sols

- > **Pièce de vie** : parquet bois contrecollé monolame, largeur 180 mm
- > **Pièces d'eau** : carrelage grès émaillé. L'ensemble des revêtements de sols des appartements sera posé sur chape thermo-acoustique.
- Peinture blanche murs et plafonds

Salle de bain aménagée

- > Meuble vasque comprenant plan en céramique avec vasque intégrée, tiroirs, miroir, applique lumineuse
- > Receveur de douche blanc en céramique et paroi de douche vitrage anti-calcaire selon plan



Visuels non contractuels

Robinetteries

- > Mitigeurs monocommande chromés, avec limiteur de débit et de température
- > Thermostatiques chromés bain douche mural
- > Faïence toute hauteur au droit des douches

Toilettes

- > WC suspendus
- > Lave-mains
- > Production d'eau chaude individuelle par ballon thermodynamique



“
**Réhabiliter un bâtiment,
c'est lui donner une seconde vie,
écrire un nouveau
paragraphe de son histoire**
”

Une expertise juridique
et fiscale

Des garanties promoteur

Un engagement pour
la ville durable

Renaissances conçoit la réhabilitation des bâtiments comme une juste réponse aux impératifs de la ville durable. Spécialiste de la réhabilitation en cœur de ville, Renaissances œuvre pour la mise en valeur d'un patrimoine habité, vivant et ouvert sur la ville afin de donner du sens aux projets immobiliers et urbains.

L'entreprise s'appuie sur le Groupe Bâisseurs d'Avenir, fort de plus de 30 ans dans la promotion immobilière et à l'origine de la renaissance de nombreux édifices.