

Domaine de l'Œ

DOSSIER COMMERCIAL

A propos de nous



Scot'Immo a été créée il y a 8 ans, avec l'expérience de son dirigeant de plus de 20 ans dans le lotissement et la promotion immobilière. L'équipe est à votre service pour vous apporter l'accompagnement nécessaire à votre projet.

Notre concept

Spécialisée dans l'aménagement de terrains à bâtir et dans la promotion immobilière dans les Hauts de France, Scot'Immo, assure une maîtrise globale de l'aménagement foncier, de l'étude jusqu'à la conception.

Nous concevons et réalisons de nouveaux espaces de vie pensés avec rigueur, dans le respect des règles d'urbanisme, de l'environnement et du patrimoine.

Votre commerciale

Aurélie sera votre interlocutrice principale, elle saura vous accueillir et répondre à vos besoins tout au long de votre projet.

L'équipe

Notre président : Joël Lanscotte

Notre assistant de direction - Développement foncier : Christophe Clavijo

Nos responsables de programmes : Maxime Verbrugghe

Notre assistante de projets immobiliers : Zélie Verpoort

Notre responsable commerciale : Aurélie Ramet

Notre responsable administrative et comptable : Florence Corbeau

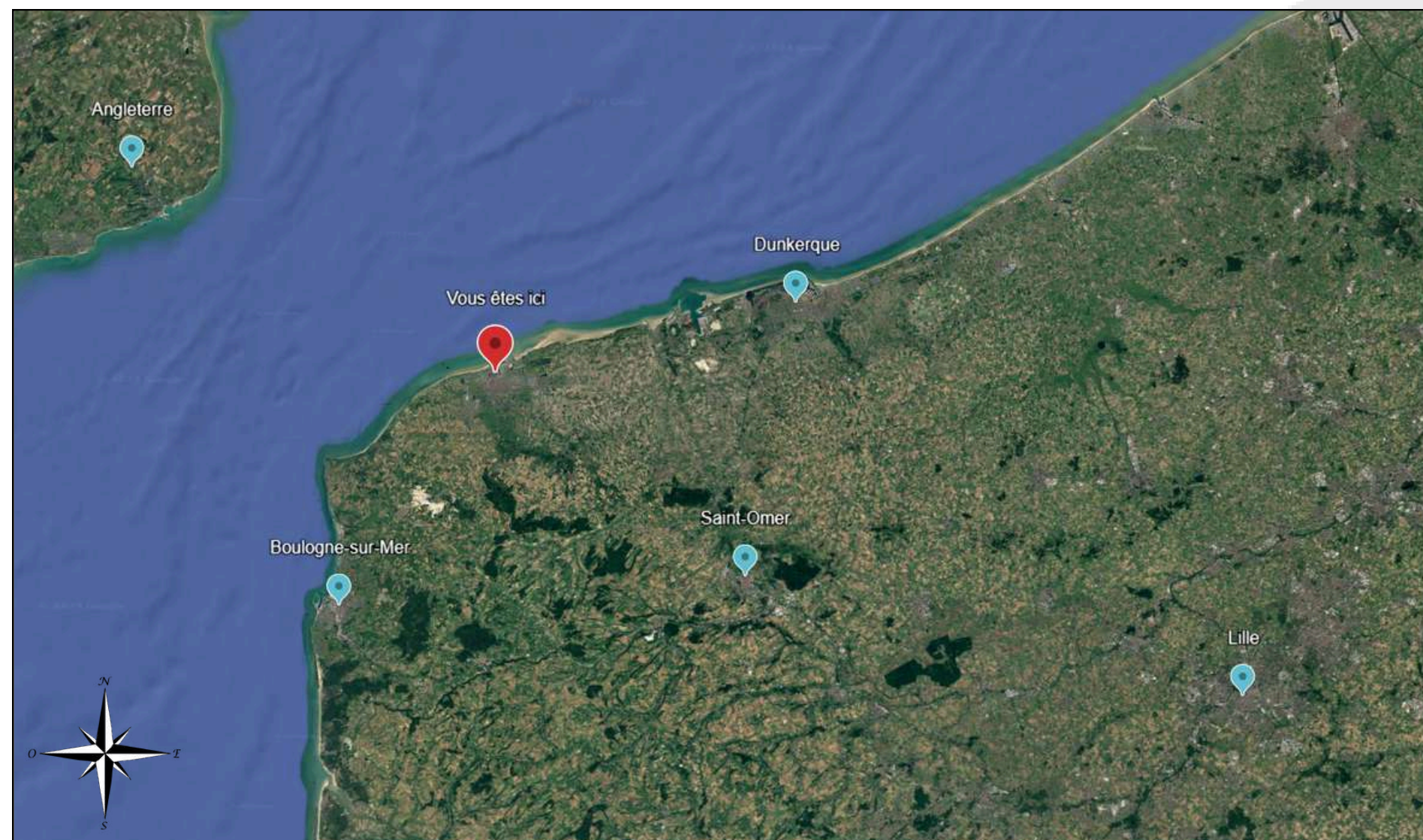
Mot du président

Votre décision est prise et dès aujourd'hui vous réalisez votre rêve : « acheter un logement ».

Nous mettons à votre disposition toute notre compétence et notre expérience afin de réussir au mieux votre projet selon vos attentes.

Nous vous souhaitons bonheur et réussite dans l'accomplissement de votre projet.

Situation géographique



La commune de Calais fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Calais Terres et Mers représentant 14 communes pour 100 257 habitants.

Elle s'étend sur 33.50 km² et compte 68 193 habitants.

Depuis Calais on se trouve à :

- 39 km de Boulogne-sur-Mer
- 41 km de Saint-Omer
- 42 km de Dunkerque
- 69 km de Le Touquet-Paris-Plage
- 85 km de Douvres (Angleterre)
- 102 km de Arras
- 109 km de Lille
- 159 km de Amiens
- 288 km de Paris

La ville de Calais



Situé au sein de la région des Hauts-de-France, le territoire du Grand Calais bénéficie d'une localisation stratégique au Nord-Ouest de l'Europe. La Belgique et le Royaume Uni sont situés à respectivement 30 et 50 km du territoire. Le Grand Calais bénéficie également d'infrastructures de transport et de desserte exceptionnelles. Avec un nombre d'habitants dépassant les 100 000, le Grand Calais se caractérise par un bassin d'emploi conséquent et disponible.

Chiffres clés :

- Agglomération de 104.926 habitants
- Main d'œuvre disponible
- 1er opérateur privé de fret ferroviaire au Royaume-Uni et en France
- 1er port européen équipé d'un terminal d'autoroute ferroviaire
- 52 % des échanges Anglo continentaux
- 26 % des échanges commerciaux entre le Royaume-Uni et l'Europe passent par le Tunnel sous la Manche
- 30 % de la population a moins de 30 ans
- Des formations en logistique du CAP au BTS dispensées sur le territoire
- Un des campus de l'Université du Littoral Côte d'Opale (ULCO) se trouve à Calais et propose principalement des formations liées aux sciences et aux technologies.

De plus, le site universitaire de Calais accueille depuis 2011 l'Ecole d'Ingénieurs de la Côte d'Opale (EILCO). Habilitée par la Commission des Titres d'Ingénieur (CTI), elle forme des ingénieurs dans les domaines de l'informatique, du génie industriel et du génie énergétique et environnement.

La ville de Calais



Accessibilité remarquable :

Avec 78 millions de consommateurs dans un rayon de 300 km, le Grand Calais est la porte à l'Europe et à l'international.

C'est l'entrée principale vers le Royaume-Uni. L'Eurotunnel sous la Manche relie la France et la Grande-Bretagne, l'une des voies les plus fréquentées et utilisées à 60% de ses capacités. De l'autre, son port équipé et connecté au réseau autoroutier et ferroviaire est le 2e port européen, qui va doubler ses capacités aussitôt.

Il est également possible de rejoindre l'Espagne grâce à la plus longue autoroute ferroviaire d'Europe.

En outre, le Grand Calais bénéficie de la proximité aux pays voisins, grâce à son emplacement au cœur de l'Europe : la Belgique, les Pays-Bas et le Luxembourg.

Par voie ferroviaire, Calais est situé à :

- 30 min de Lille
- 1h de Bruxelles
- 1h de Londres
- 1h45 de Paris

Par autoroute :

- A26/E15 vers Reims, Paris et l'est de la France
- A16/E40 vers Lille, la Belgique et vers Le Havre Paris

Par rapport à l'international, la présence de l'Aéroport international de Calais-Dunkerque est incontournable afin de rejoindre le Grand Calais, disponible soit pour la marchandise soit pour le tourisme.

La ville de Calais



Leader des échanges commerciaux entre l'Europe continentale et les îles britanniques

Une combinaison de transport - port et tunnel sous la manche - performante et flexible

Le territoire du Grand Calais dispose des liaisons ferroviaires et maritimes les plus rapides et les plus courtes vers les îles britanniques, permettant ainsi de générer un trafic en constante évolution. Des dispositifs de contrôles efficaces, rapides et adaptés au trafic sont adoptés afin de sécuriser tous les échanges commerciaux. En moyenne, le territoire connaît le passage de 10 000 véhicules par jour avec des pointes pouvant dépasser les 12 000.

Une aire de marché qui couvre toute l'Europe :

- Allemagne : 22%
- Benelux : 25%
- France : 20%
- Europe du sud : 16%
- Europe de l'est : 13%

Et toutes les régions des îles britanniques.

Nature des produits transportés :

- 34,4% Autres (bois/papier, produits métallurgiques, courrier colis, textile/habillement...)
- 34,3% produits alimentaires
- 11,7% Machines diverses, biens de consommation et équipement
- 10 % Matières plastiques
- 9,5% Automotive

Grand Calais est caractérisé par le premier port européen équipé d'un terminal d'autoroute ferroviaire et par l'Eurotunnel leader mondial du ferroutage. 26 % des échanges commerciaux entre le Royaume-Uni et l'Europe passent par le Tunnel sous la Manche. Le territoire prévoit également des projets pour de nouvelles liaisons visant à desservir l'Allemagne et l'Europe de l'est.

Sur place



A un quart d'heure à pied :
Gare, parcs, arrêts de bus, centre ville, commerces, écoles, port et plage

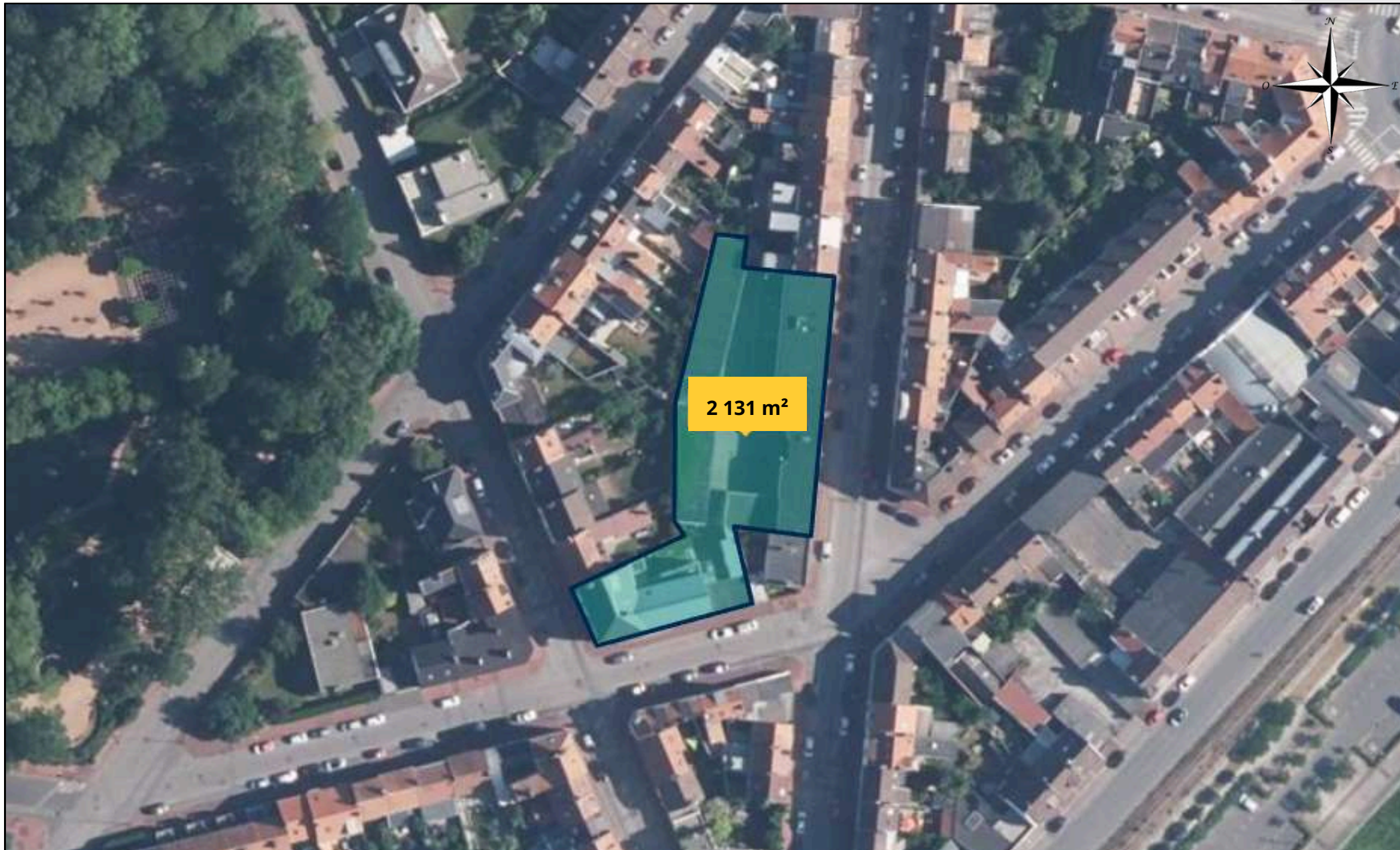
En voiture :

- Gare TGV (Fréthun) : 14 min*
- Boulogne-sur-Mer : 35 min
- Dunkerque : 40 min
- Lille : 1 heure 15 min

28 min de Lille en tgv et 1h30 de paris.

La gare TGV (Fréthun) est également accessible depuis la gare de Calais ville, en train ou en bus (9 minutes).

Informations parcelles



Ensemble immobilier situé à l'angle des rues de Varsovie, d'Edimbourg et de Bruxelles

Adresses :

9 rue de Varsovie, 10 rue d'Edimbourg et 17-25 rue de Bruxelles, 62 100 Calais

Numéros de parcelles :

XK 96, XK 97, XK 98, XK 99, XK 127, XK 221

Superficie :

2 131 m²

Description du projet



Notre projet préservera la structure et la façade des deux bâtiments, garantissant ainsi leur intégration harmonieuse dans leur environnement.

Il prévoit la création de 22 logements de standing du type 1 au type 4, en accession privée.

Le premier **bâtiment (A)** s'élève sur trois niveaux (rez-de-chaussée, 1er et 2e étage) et est équipé d'un ascenseur pour une accessibilité optimale.

Le second **bâtiment (B)**, est conçu sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage) sans ascenseur.

Le troisième et dernier **bâtiment (C)** est également conçu sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) et est équipé d'un ascenseur.

Afin de répondre aux besoins des futurs propriétaires, 25 stationnements seront prévus, avec une majorité de garages fermés.

Image d'insertion

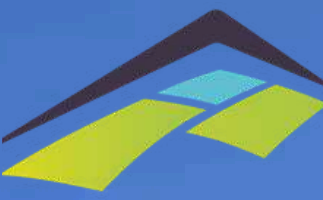


Image d'insertion

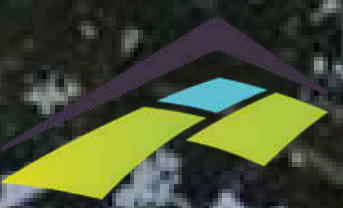


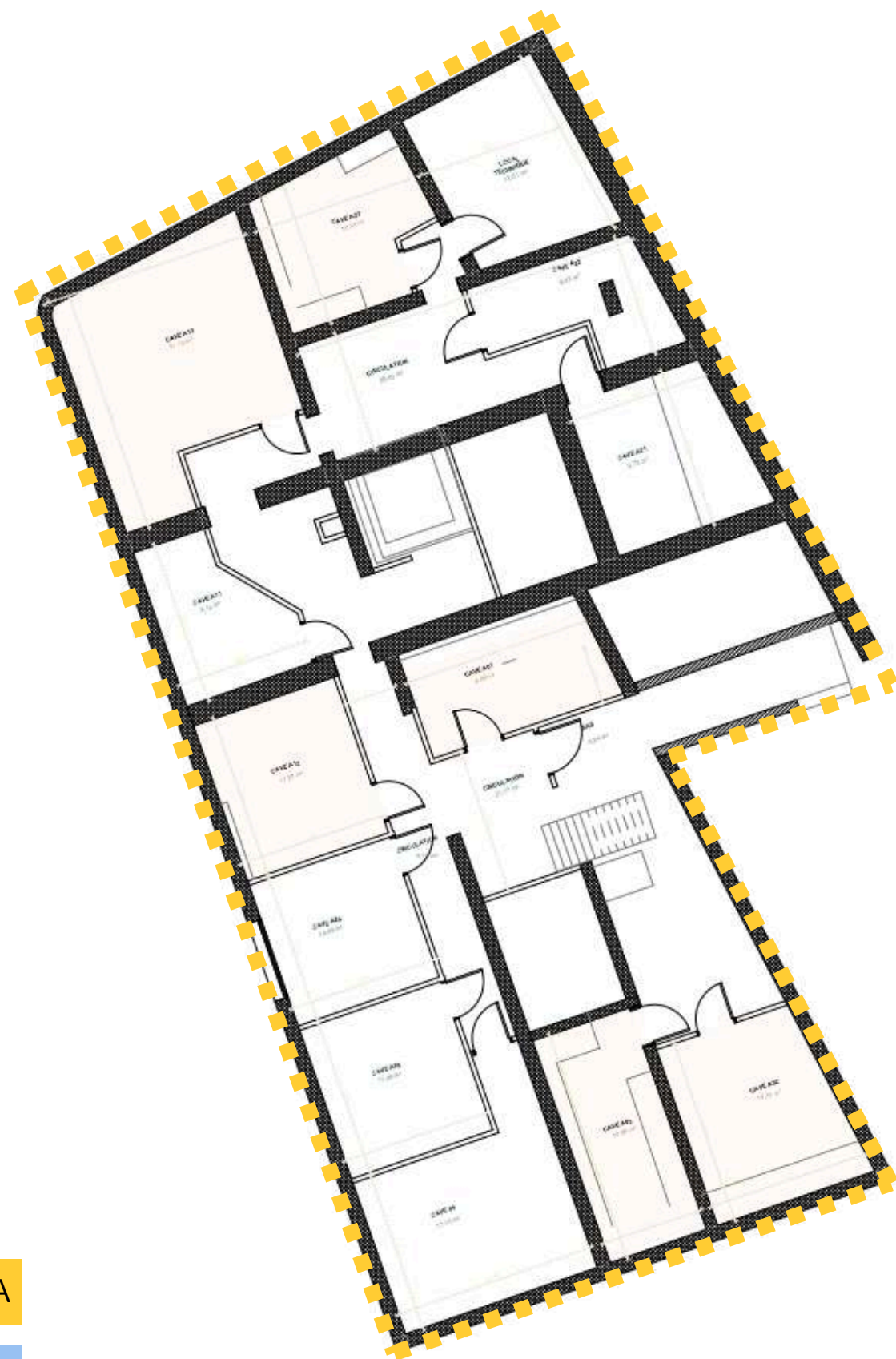
Image d'insertion





Plan de masse

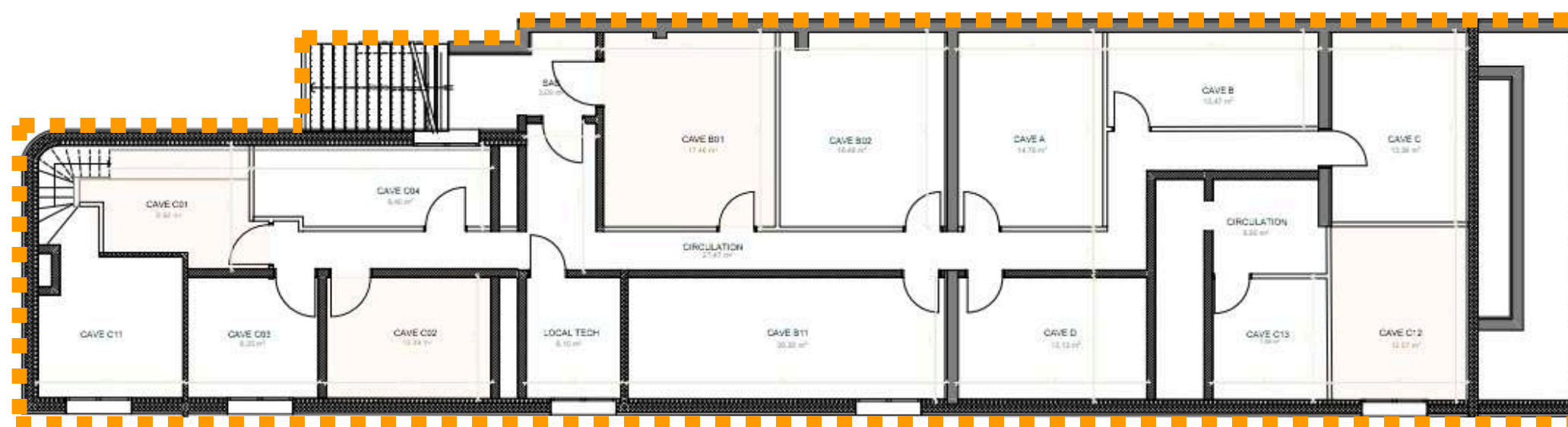
Sous-sol



Bâtiment A

Bâtiment B

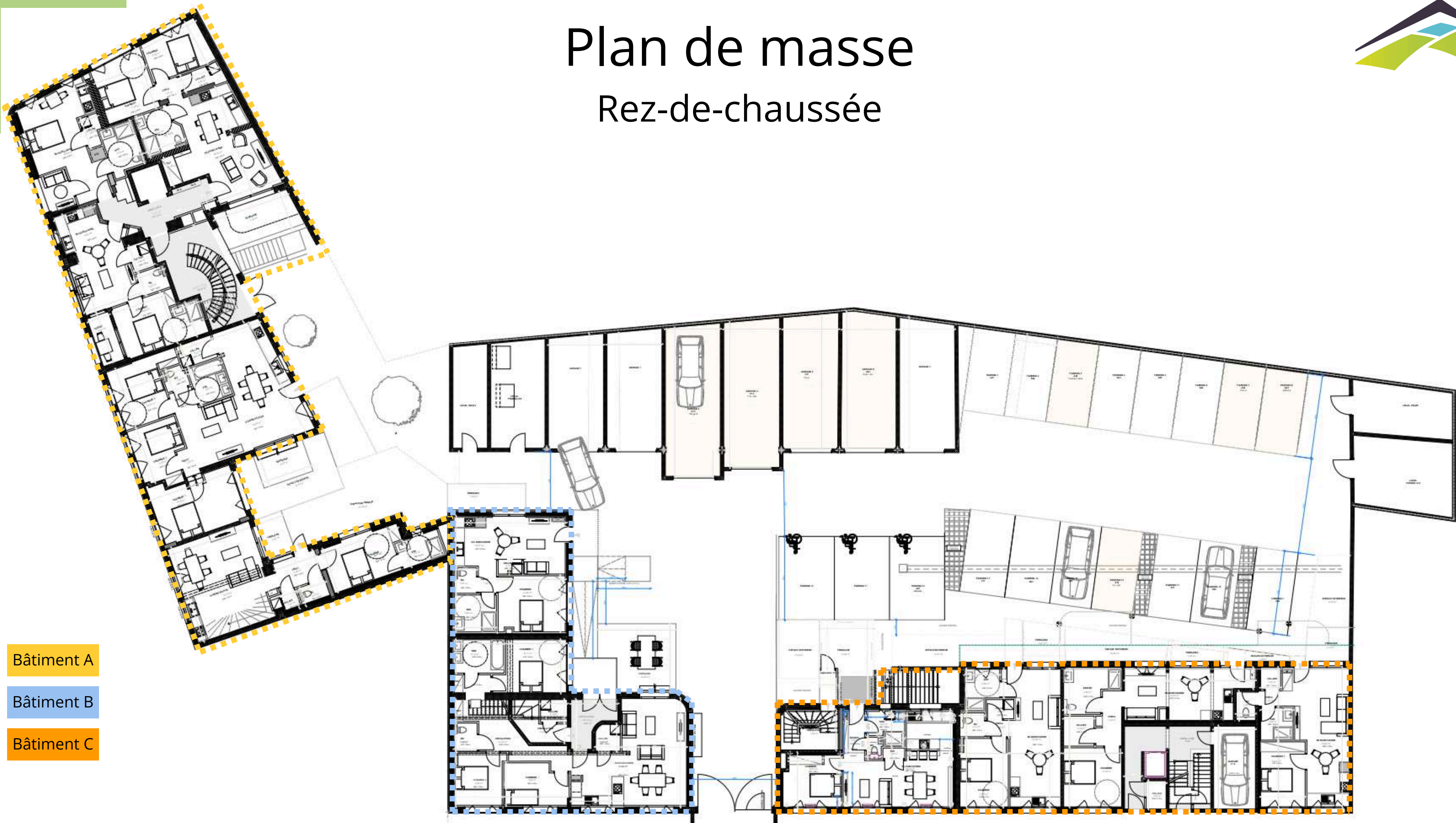
Bâtiment C





Plan de masse

Rez-de-chaussée



Bâtiment A

Bâtiment B

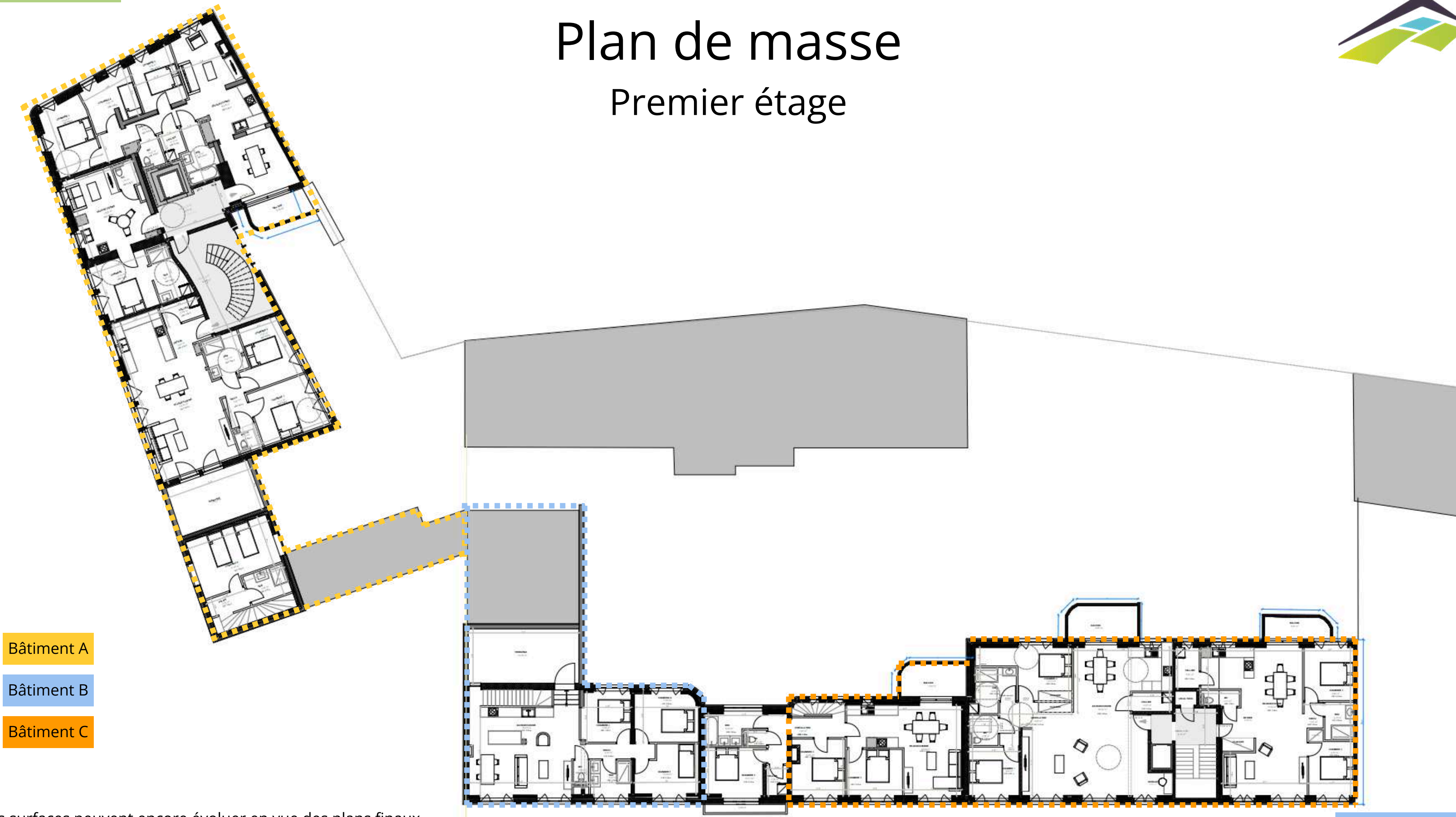
Bâtiment C

Les surfaces peuvent encore évoluer en vue des plans finaux



Plan de masse

Premier étage



Les surfaces peuvent encore évoluer en vue des plans finaux



Plan de masse

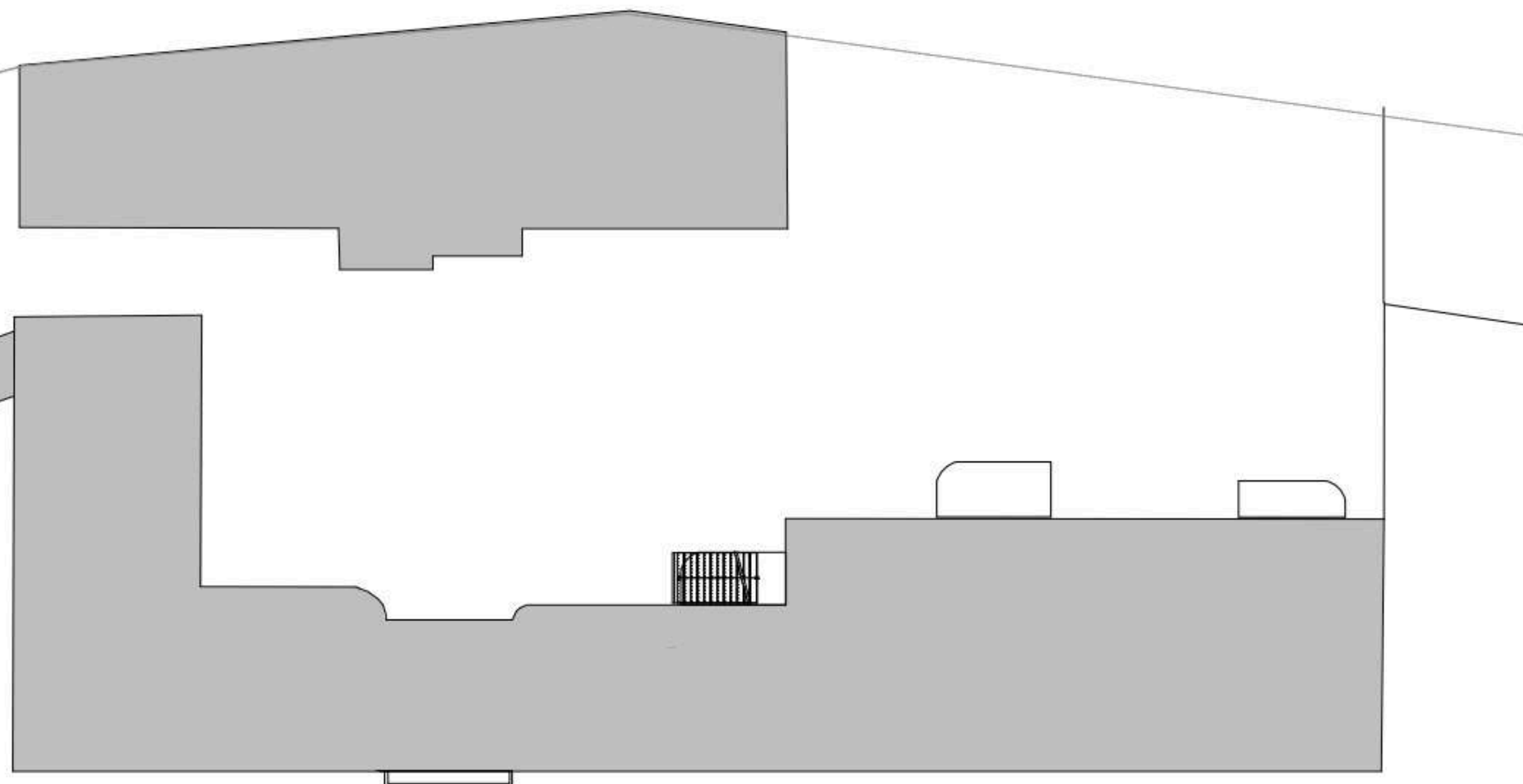
Deuxième étage



Bâtiment A

Bâtiment B

Bâtiment C



Grille de prix - bâtiment A

A	N° de lot	Typologie	Etage	Orientation	m² shab	Extérieur	Prix stationnement	Disponibilité
	1	3	RDC	EST	59,04	Terrasse	Parking	Réservé
	2	1	RDC	SUD	33,83	Loggia	Parking	Réservé
	3	2	RDC	SUD	38,74	Loggia	Parking	Optionné
	4	4	RDC	OUEST	88,49	Terrasse + jardin	Garage	Optionné
	5	3	RDC - R+1	NORD	68,81	Terrasse + jardin	Parking	Disponible
	101	4	R+1 (asc)	SUD	85,60	Terrasse	Garage	Réservé
	102	2	R+1 (asc)	SUD	37,84	/	Parking	Réservé
	103	4	R+1 (asc)	EST	83,8	Balcon	Parking	Optionné
	201	3	R+2 (asc)	OUEST	62,62	Balcon	Parking	Réservé
	202	1	R+2 (asc)	SUD	31,81	/	Parking	Réservé
	203	3	R+2 (asc)	SUD	62,35	/	Parking	Disponible
	204	3	R+2 / R+3 (asc)	EST	46,27	/	Parking	Disponible

Grille de prix - bâtiments B et C

Bâtiment	N° de lot	Typologie	Etage	Orientation	m² shab	Extérieur	Prix stationnement	Disponibilité
B	6	2	RDC	OUEST	43,62	Terrasse	Parking	Réservé
	7	4	RDC	NORD - OUEST	88,38	Terrasse	Parking	Disponible
	8	4	R+1	OUEST	83,79	Terrasse	Garage	Réservé
C	9	4	R+1	EST	79,42	Balcon	Parking	Optionné
	10	2	RDC	SUD - OUEST	47,24	Terrasse	Garage	Réservé
	11	2	RDC	SUD - OUEST	47,28	Terrasse + jardin	Garage	Réservé
	12	2	RDC	SUD - OUEST	48,97	Terrasse + jardin	Parking	Réservé
	14	2	RDC	SUD - OUEST	46,96	Terrasse + jardin	Parking	Réservé
	104	4	R+1 (asc)	OUEST	101,77	Balcon	Garage	Réservé
	105	3	R+1 (asc)	OUEST	78,59	Balcon	Garage	Réservé

Investissement locatif



Loi Denormandie

La loi Denormandie, mise en place pour encourager la rénovation des logements anciens dans les villes moyennes, s'applique également à Calais. Ce dispositif permet aux investisseurs qui acquièrent et rénovent des logements anciens situés dans certaines zones d'obtenir une réduction d'impôt sur le revenu similaire à celle du dispositif Pinel.

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération, ce qui favorise la réhabilitation de l'habitat tout en aidant les investisseurs à tirer parti de réductions d'impôt significatives.

Avec un parc immobilier parfois vieillissant, Calais offre ainsi un potentiel de rénovation particulièrement attractif pour les projets de modernisation et de valorisation de biens immobiliers.

Autres Avantages Fiscaux et Aides Locales

En plus de ces dispositifs nationaux, Calais met en place des initiatives pour accompagner les investisseurs dans leurs démarches de rénovation et d'amélioration énergétique.

La ville bénéficie de subventions locales pour les travaux de réhabilitation, notamment dans le cadre de la transition énergétique, avec des aides pour l'isolation, le remplacement des fenêtres, ou encore l'installation de systèmes de chauffage performants.

Ces incitations placent Calais dans une position favorable pour les investissements locatifs, répondant aux besoins de logements modernes tout en participant au renouvellement urbain.

L'accès au dispositif Denormandie en fait une opportunité de premier plan pour les investisseurs cherchant à combiner rentabilité locative et avantages fiscaux.

En résumé, entre la loi Denormandie et les aides locales, Calais est aujourd'hui un pôle d'attraction pour l'investissement immobilier, particulièrement pour ceux qui souhaitent s'engager dans des projets de construction neuve ou de rénovation.

Restons en contact



Joël Lancotte

Directeur
Fondateur et dirigeant de Scot'Immo



<https://scotimmo.fr>



Aurélie Ramet

Responsable commerciale
Répond à toutes vos questions



06 35 33 89 83



aurelie@scotimmo.fr

