



DINAN CÔTE D'ÉMERAUDE

LA CASERNE BEAUMANOIR

IMMOBILIER PATRIMONIAL | DÉFICIT FONCIER | DENORMANDIE OPTIMISÉ | PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN

DINAN

TRÉSOR DE LA BRETAGNE MÉDIÉVALE

AU CŒUR
DE LA CÔTE
D'ÉMERAUDE

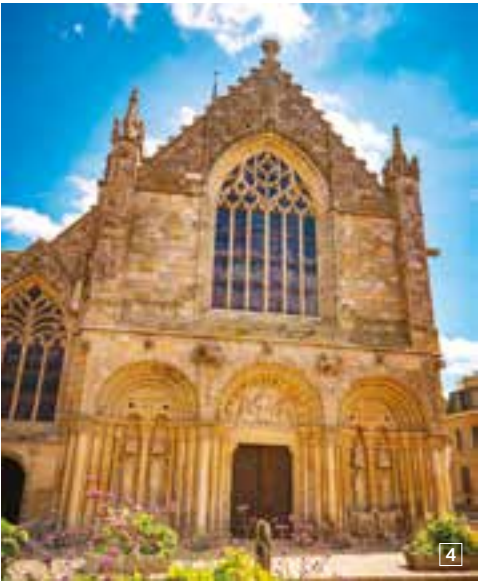


UNE VILLE FORTIFIÉE CHARGÉE D'HISTOIRE

TRÈS ATTACHÉE À SES TRADITIONS,

Dinan se distingue par son patrimoine exceptionnel, avec plus de **70 monuments historiques** témoignant de son rôle clé à travers les siècles. Ses remparts majestueux, la Tour de l'Horloge et la Basilique Saint-Sauveur captivent par leur beauté et leur histoire.

En arpentant ses ruelles pavées, vous découvrirez des maisons à colombages et des façades en pierre de taille, véritables symboles du savoir-faire architectural breton. Les remparts, parmi les mieux conservés de la région, offrent une vue panoramique sur la vallée de la Rance, ajoutant une touche spectaculaire au charme de la ville.



Le port de Dinan, niché au pied des remparts, est un véritable havre de tranquillité. Avec ses quais bordés de maisons anciennes et ses terrasses animées, il est le point de départ idéal pour une balade le long de la Rance ou une excursion en bateau. Ce lieu emblématique reflète à la fois le dynamisme de la ville et son lien intime avec son fleuve.

Traversée par la Rance et située à proximité des plages de **la Côte d'Émeraude**, Dinan mêle à la perfection son riche passé et les merveilles naturelles de la Bretagne.

1 VUE AÉRIENNE DE DINAN
traversée par la Rance

2 LE CŒUR DE DINAN
aux ruelles pavées

3 LA CÔTE D'ÉMERAUDE
un joyau de la Bretagne

4 LA BASILIQUE SAINT-SAUVEUR
édifiée à la fin du XII^{ème} siècle

5 LA TOUR DE L'HORLOGE
*domine du haut de ses 43 mètres
la cité médiévale*

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

DINAN BÉNÉFICIE D'UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE AU CŒUR DE LA BRETAGNE.

Parfaitement connectée, la ville est accessible en **2h40 depuis Paris** grâce au TGV et TER. En seulement **20 minutes**, rejoignez les stations balnéaires renommées de Dinard et Saint-Malo, et en **40 minutes**, la capitale bretonne, Rennes.

Proche des plages de la Côte d'Émeraude et des grands axes routiers, Dinan offre un cadre de vie idéal, alliant proximité des centres urbains et accès aux merveilles naturelles de la région.



UN PATRIMOINE ET UNE ATTRACTIVITÉ UNIQUES

700 000

visiteurs par an attirés par son centre historique, ses remparts spectaculaires et son charme authentique.

La municipalité de Dinan s'engage activement dans la revitalisation de son centre-ville, alliant préservation du patrimoine et modernisation des infrastructures. Des projets majeurs, tels que le réaménagement de la Place Saint-Sauveur, ont été initiés pour renforcer l'attractivité du cœur historique.

Par ailleurs, le quartier de la gare fait l'objet d'une attention particulière, avec des travaux de réfection des réseaux et un projet de réaménagement visant à améliorer la mobilité et l'accessibilité.

Ces initiatives s'inscrivent dans une démarche globale de développement durable, favorisant les mobilités douces et la renaturation des espaces urbains. Grâce à ces efforts concertés, **Dinan offre aujourd'hui un cadre de vie harmonieux, où dynamisme économique et qualité de vie se conjuguent pour le bien-être de ses habitants et visiteurs.**

4^{ème} ville de Bretagne
la plus dynamique démographiquement,
derrière Rennes, Vannes et Saint-Malo.

Dinan porte fièrement le label **Ville et Pays d'Art & d'Histoire**, qui témoigne de la richesse et de la préservation de son patrimoine exceptionnel. Ce titre prestigieux souligne l'engagement de la ville à valoriser son héritage architectural, culturel et naturel, tout en proposant des actions de sensibilisation auprès de ses habitants et visiteurs.

Avec ses remparts majestueux, ses maisons à colombages, et ses édifices emblématiques comme la Basilique Saint-Sauveur ou la Tour de l'Horloge, **Dinan incarne l'authenticité bretonne**. Ce label garantit une expérience immersive, où chaque ruelle raconte une histoire et où le passé rencontre harmonieusement le présent.

Dinan n'est pas seulement une ville à découvrir, mais une ville à vivre, dans toute sa splendeur artistique et historique.

UN MARCHÉ IMMOBILIER
TRÈS DYNAMIQUE

+75% augmentation du prix
de l'immobilier sur 10 ans

+ 3200 entreprises

+ 650 commerces

La Côte d'Émeraude,

SITUÉE À QUELQUES MINUTES DE DINAN, EST L'UN DES JOYAUX DE LA BRETAGNE.

Avec ses plages aux eaux turquoise, ses falaises spectaculaires et ses stations balnéaires prestigieuses, elle offre un cadre d'exception, mêlant nature, histoire et art de vivre.



SAINT-MALO : LA CITÉ CORSAIRE PAR EXCELLENCE
À 20 MIN DE DINAN

- Véritable symbole de la Bretagne, Saint-Malo séduit par ses remparts majestueux, son histoire de corsaires, et ses plages emblématiques comme le Sillon.
- Elle accueille également des événements prestigieux comme la Route du Rhum, renforçant son rayonnement international.



DINARD :
L'ÉLÉGANCE BELLE ÉPOQUE À 20 MIN DE DINAN

- Station balnéaire renommée, Dinard est célèbre pour ses villas Belle Époque, son festival de cinéma britannique, et son ambiance chic et paisible.
- Avec ses plages bordées de cabines colorées et ses promenades côtières, Dinard offre un cadre raffiné et authentique.



DES PLAGES ET PAYSAGES D'EXCEPTION

- La Côte d'Émeraude se distingue par ses plages de sable fin, ses criques préservées, et ses falaises impressionnantes, parfaites pour les activités nautiques et les randonnées.
- Le GR34, célèbre sentier des douaniers, permet de découvrir ces paysages à couper le souffle.



LE MONT-SAINT-MICHEL :
PATRIMOINE MONDIAL

- Situé à 45 minutes de Dinan, le Mont-Saint-Michel offre une expérience inoubliable, mêlant spiritualité, histoire et architecture unique.
- Entouré par les marées, ce site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO est une merveille naturelle et culturelle.

RÉINVENTER LA VIE DE QUARTIER

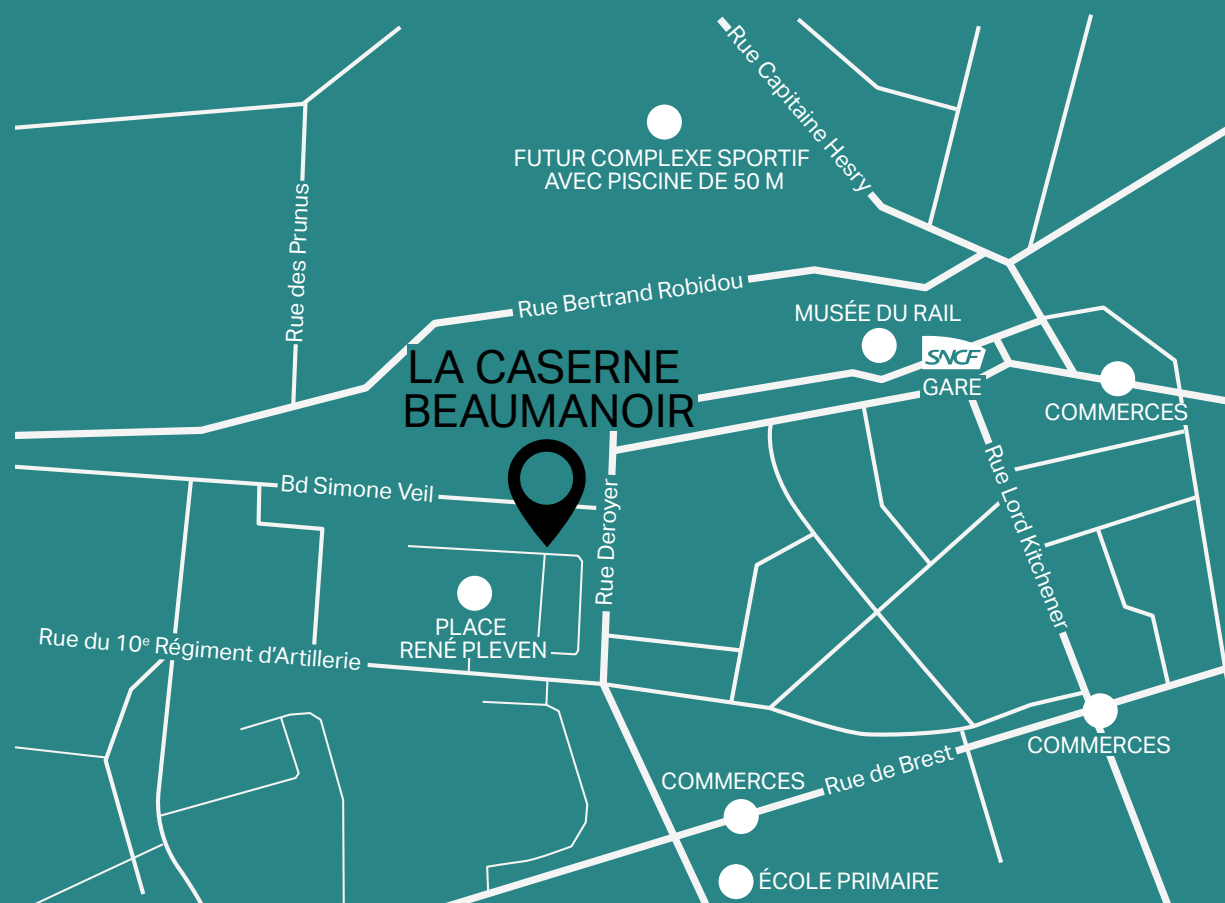
AUTOUR
D'UN PROJET
D'AVENIR

TOUTES LES COMMODITÉS D'AUJOURD'HUI, AU CŒUR DES PROJETS DE DEMAIN

Situé à quelques pas de la **gare TER**, des **commerces** et des **arrêts de bus**, ce programme profite d'un emplacement idéal, parfaitement adapté à un quotidien pratique et agréable.

Son environnement immédiat s'enrichira bientôt grâce à un ambitieux projet de réaménagement urbain, incluant la création d'un **nouveau centre aquatique** et de nouvelles infrastructures commerciales.

Cet emplacement stratégique offre un cadre de vie privilégié, à proximité du centre historique de Dinan et des paysages exceptionnels de la **Côte d'Émeraude**, mêlant confort moderne et attraits naturels.





LA CASERNE BEAUMANOIR | DINAN

UNE

UN ÉDIFICE
MILITAIRE DU XIX^e
EXCEPTIONNEL



RÉHABILITATION HAUT DE GAMME



L'ARCHITECTURE

de ce bâtiment militaire monumental du XIX^{ème} siècle témoigne de la richesse patrimoniale de Dinan. Avec ses façades en pierre de taille et en granit, il incarne l'élégance et la solidité des constructions de son époque.

La réhabilitation soigneusement pensée préserve son caractère historique tout en lui apportant des touches de modernité. Les grandes ouvertures offrent une vue dégagée, laissant entrer la lumière dans chaque espace, tandis que des ascenseurs garantissent un confort au quotidien.

Des matériaux nobles, associés à une isolation optimisée, assurent un cadre de vie chaleureux et durable, où l'authenticité du lieu se marie avec des prestations haut de gamme. Cette équilibre parfait confère à cet édifice une aura singulière, où passé et présent cohabitent harmonieusement.





BON GÔÛT



**UNE RÉNOVATION SOIGNÉE
ET AUX MATÉRIAUX CHOISIS**

DURABILITÉ



UN TÉMOIGNAGE VIVANT DU PATRIMOINE BRETON

Ce bâtiment est situé au cœur d'un quartier en plein réaménagement. Ce projet de réhabilitation rend hommage à un édifice d'exception, où chaque détail architectural raconte une part de l'histoire bretonne. Construit au XIX^{ème} siècle, cet ancien bâtiment militaire retrouvera toute sa splendeur à travers une restauration minutieuse et respectueuse de son caractère original.

Les matériaux nobles, tels que la pierre de taille et le granit, seront sublimés pour mettre en valeur la qualité et l'authenticité de l'édifice. Ses grandes ouvertures donnent sur une place et offrent une vue dégagée.

Pensée dans les moindres détails, cette restauration conjuguera respect du patrimoine et prestations modernes, pour faire de ce lieu un symbole intemporel, où la richesse du passé se mêlera au confort d'aujourd'hui.

L'architecte du programme

CHAQUE APPARTEMENT OFFRIRA :

- Des parquets stratifiés ;
- Des menuiseries aluminium ;
- Des marques reconnues telles que Legrand, Villeroy & Bosch, Ideal Standard, ou équivalentes...
- Une cuisine aménagée avec meubles hauts et bas, plan de travail haut de gamme, plaque vitrocéramique et hotte ;
- Une salle de bains premium avec faïences italiennes, qui intègre un meuble vasque, un placard bas, une porte de douche en verre, un miroir avec luminaire décoratif et un sèche-serviettes ;
- Une isolation très fortement améliorée à l'intérieur des logements pour atteindre les meilleurs standards sur un édifice historique restauré ;
- Un visiophone assurant un accès sécurisé à la résidence.

Des places de stationnements seront disponibles dans un centre-ville où les stationnements sont rares, à l'acquisition comme à la location. Elles garantiront aux investisseurs une rentabilité attractive.

CET ÉDIFICE PATRIMONIAL RESTAURÉ ALLIERA BON GOÛT ET DURABILITÉ :

- La cage d'escalier et les parties communes seront méticuleusement restaurées, avec une attention particulière portée à chaque détail, comme les boîtes aux lettres, les luminaires, et les finitions.
- L'ajout d'ascenseurs modernes garantit une accessibilité optimale, tout en s'intégrant harmonieusement au caractère patrimonial de l'édifice

90%

DE QUOTE-PART
TRAVAUX

DEUX FISCALITÉS POSSIBLES:
DÉFICIT FONCIER
OU DENORMANDIE OPTIMISÉ

EXEMPLE DE SIMULATION EN DÉFICIT FONCIER POUR UN 2 PIÈCES DE 37 M²

2 parts	TMI 30%	Loyer : 518 € HC / mois
Prix du foncier : 28 832 € ⁽¹⁾ <i>⁽¹⁾ A titre indicatif</i>	Prix des travaux : 212 168 €	Frais de notaire : 4 000 €

Total à financer : 245 000 € | Emprunt⁽²⁾ 220 500 €

⁽²⁾ Prêt amortissable sur 20 ans, 3,50% et 0,2% d'assurance

Mensualités TEG fixe : 1 316 € sur 20 ans

COÛT TOTAL DU CRÉDIT : 95 235 €

Calcul de l'avantage fiscal :

10 700 x 3 x 30% = 9 630 €

imputables sur le revenu global

Reste à reporter 180 068 €

sur l'ensemble des revenus fonciers soit un gain de

84 992 €

(180 068 x (30%[TMI]+17,2%[CSG]))

LE GAIN BRUT FISCAL TOTAL

EST DE 94 622 €

Prix de revient
de l'investissement :

Total loyer sur 20 ans : 167 026 €⁽³⁾

Économie d'impôt : 94 622 €

315 735 € (emprunt) - 167 026 € - 94 622 €

LE PRIX DE REVIENT
EST DE 54 087 €

⁽³⁾ 3% hausse loyer par an

RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION

Prix de revient de l'investissement : 54 087 €	Valeur de l'investissement : 241 000 €	Capitalisation : 186 913 €
--	--	--------------------------------------

TMI : Tranche Marginale d'Imposition - CSG : Contribution Sociale Généralisée.

LE DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER

LE PRINCIPE

Le principe est de rénover un bien immobilier destiné à la location nue et de déduire le montant des travaux d'entretien, réparation et d'amélioration de vos revenus fonciers. En réalisant ces travaux, vous pourrez créer un déficit foncier (charges foncières plus importantes que les recettes foncières) imputable sur les revenus fonciers tirés de vos autres biens mais également imputable, pour l'année de sa constatation, à hauteur de 10 700 € sur votre revenu global. L'éventuel reliquat de déficit foncier est ensuite imputable sur les revenus fonciers de vos dix prochaines années.

LES ENGAGEMENTS DE L' INVESTISSEUR

Un investissement permettant de gommer l'imposition sur les revenus fonciers voire plus généralement l'impôt sur le revenu du fait de l'imputation sur le revenu global de 10 700 € l'année de constatation du déficit.

- Un dispositif n'entrant pas dans le plafonnement des niches fiscales.
- Un investissement sans contrainte : montant de l'investissement, loyers et ressources du locataire non plafonnés.
- Déduction des travaux d'entretien, réparation et amélioration en plus de la déduction des charges de la propriété (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais d'administration et de gestion...)

DE NOMBREUX ATOUTS

- Une déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € ;
- Ce dispositif n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales ;
- Double impact fiscal sur la TMI et les prélèvements sociaux (CSG/CRDS) ;
- Une déduction sur les bénéfices fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ;
- Une déduction sur les bénéfices fonciers des intérêts d'emprunt et des frais assimilés ;
- Un report de l'excédent du Déficit Foncier pendant dix ans sur les revenus fonciers.

LE DISPOSITIF DENORMANDIE OPTIMISÉ

LE PRINCIPE

Le Denormandie optimisé aux déficits fonciers vous permet de bénéficier d'un double avantage fiscal : la réduction d'impôt Denormandie à l'achèvement des travaux et le régime de droit commun des déficits fonciers.

LES ENGAGEMENTS DE L' INVESTISSEUR

Les travaux devront représenter au moins 25% du coût total de l'opération et être achevés au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année suivant celle de l'acquisition.

DE NOMBREUX ATOUTS

Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux d'amélioration ou transformation feront l'objet, dans la limite annuelle de 300 000 € (et de 5 500 €/m²), de la réduction d'impôt sur le revenu « Denormandie ».

Cette réduction d'impôt est égale à :

- 12% ou 18% du montant de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement de location est respectivement souscrit pour une durée de 6 ou 9 ans (soit 2% par an) ;
- 21% au plus de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement initial de location a été prorogé par période triennale jusqu'à atteindre 12 ans (soit 2% complémentaires par an en cas de prorogation jusqu'à 9 ans, puis 1% complémentaire par an en cas de prorogation jusqu'à 12 ans).

La réduction d'impôt « Denormandie » sera applicable à compter de l'année d'achèvement des logements. Il est ici précisé que cette réduction d'impôt 3 / 5 est prise en compte pour le calcul du plafonnement global prévu à l'article, 200-0A du CGI.

UNE SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE & TEMPORELLE MAXIMALE

1 GARANTIE FINANCIÈRE DES FONDS A.S.L
déposés sur un compte CARPA.

**2 GARANTIE DU RESPECT DU PLANNING
D'EXÉCUTION DES TRAVAUX :** en cas de retard de
réception des ouvrages, paiement d'une indemnité (selon le
planning des travaux. Hors cas de force majeure, intempéries,
congés d'été, fouilles...).

**3 GARANTIE DE PRIX FORFAITAIRE, FERME ET
DÉFINITIF :** maintien du prix initial figurant dans le
marché de travaux et ce quelles que soient les variations
d'indices ou la nécessité de travaux complémentaires.

4 GARANTIE JURIDIQUE ET FISCALE
assurée par l'AARPI Rivière, Avocats, Associés.

CONTINUITÉ ENTRE PASSÉ ET PRÉSENT

Spécialisée dans les opérations de restauration immobilière, Beauregard réhabilite des bâtiments désaffectés de toutes les époques et qualités architecturales, sur l'ensemble du territoire français.

Ces programmes résidentiels sont éligibles à différents dispositifs : loi Malraux, loi Monument Historique, Déficit foncier, Denormandie, LMNP...

Filiale de Demathieu Bard Immobilier, Beauregard s'appuie sur la forte expertise technique et financière d'un acteur majeur de la construction et de la promotion immobilière. Le Groupe Demathieu Bard réalise annuellement plus de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

En s'adaptant aux bâtiments existants, Beauregard préserve le patrimoine et s'engage en faveur d'une production de logements vertueuse. Nos résidences limitent l'étalement urbain et contribuent durablement au renouvellement des centres-villes anciens.



Beauregard
RENOUVEAU URBAIN

FILIALE DU GROUPE

 **DEMATHIEU
BARD**
IMMOBILIER