



PÉRIGUEUX

HÔTEL DE LAMBERT

MONUMENT HISTORIQUE | MALRAUX | IMMOBILIER PATRIMONIAL | PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN



PÉRIGUEUX

LE CŒUR BATTANT DE LA DORDOGNE

VILLE DE CHARME TRAVERSÉE PAR LA RIVIÈRE ISLE

PÉRIGUEUX EST UNE VITRINE DE L'HISTOIRE FRANÇAISE

où l'on peut admirer des vestiges gallo-romains tels que la tour de Vésone. Fondée à l'époque romaine sous le nom de Vesunna, la ville a évolué à travers les âges, intégrant des éléments médiévaux et de la Renaissance qui témoignent de son riche passé. La ville est célèbre pour sa cathédrale Saint-Front, un joyau architectural classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Les gourmets se réjouiront des spécialités locales comme les truffes noires et le foie gras, disponibles dans les marchés et restaurants de la ville.



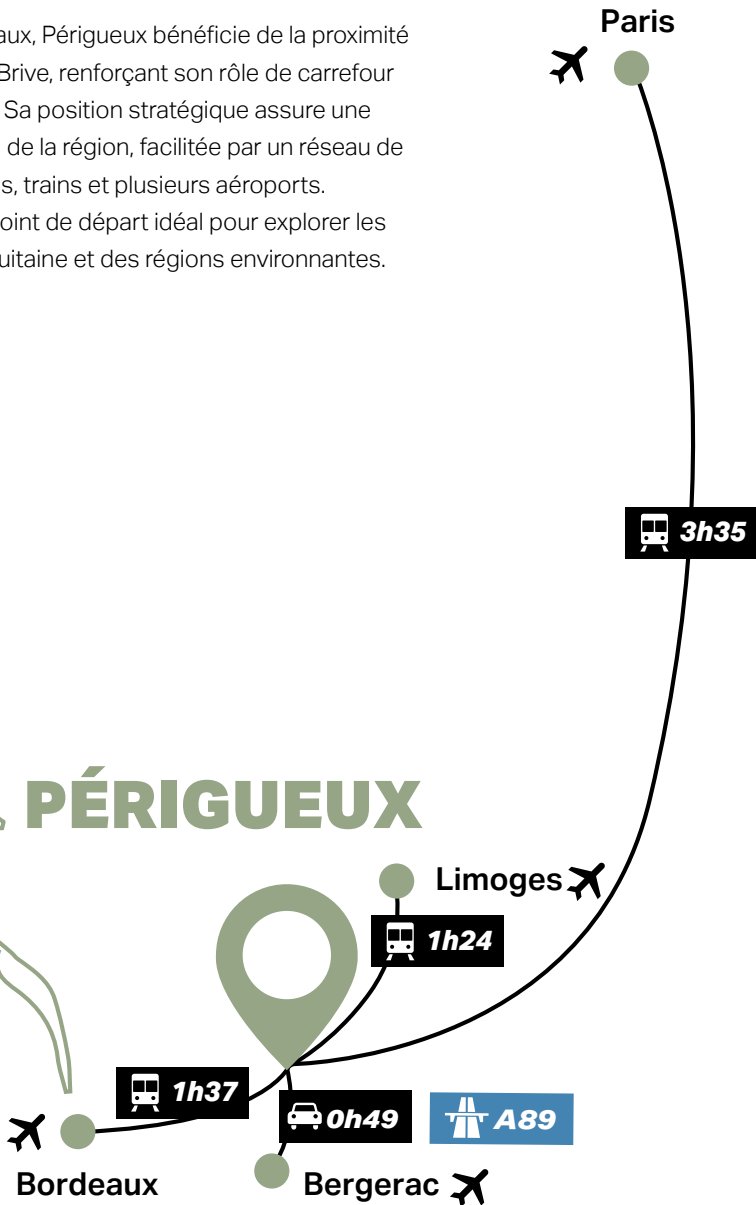
En explorant ses ruelles pavées, on découvre des boutiques artisanales et des galeries qui enrichissent l'expérience culturelle de Périgueux.

- 1 CATHÉDRALE SAINT-FRONT**
joyau architectural inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
- 2 MUSÉE D'ART ET D'ARCHÉOLOGIE DU PÉRIGORD,**
collections préhistoriques et médiévales
- 3 TOUR MATAGUERRE**
anciennes fortifications médiévales de la ville
- 4 JARDIN DES ARÈNES**
ancienne arène romaine transformée en espace vert
- 5 RUES MÉDIÉVALES,**
portant les traces de deux millénaires d'histoire

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE OPTIMALE

SITUÉE AU CŒUR DE LA DORDOGNE, et nichée à une heure de route de Bordeaux, Périgueux bénéficie de la proximité de villes majeures telles que Limoges et Brive, renforçant son rôle de carrefour régional dans le Sud-Ouest de la France. Sa position stratégique assure une connectivité exceptionnelle avec le reste de la région, facilitée par un réseau de transports bien développé incluant routes, trains et plusieurs aéroports. Cette accessibilité fait de Périgueux un point de départ idéal pour explorer les richesses culturelles et naturelles de l'Aquitaine et des régions environnantes.

PÉRIGUEUX



UN PÔLE ÉCONOMIQUE D'IMPORTANCE NATIONALE

Avec son rôle central dans l'économie régionale, Périgueux est un pivot économique dynamique dans le sud-ouest de la France. La ville, grâce à des projets tels que la Digital Valley et le nouveau quartier d'affaires, attire entreprises et investissements, stimulant l'emploi et la croissance économique. Ce développement est soutenu par une infrastructure moderne et des politiques favorables à l'innovation, **faisant de Périgueux un moteur de prospérité pour toute la région.**

+ 2 000 000

de chiffre d'affaires générés par le secteur agroalimentaire en Dordogne

1^{er} Bassin d'emplois du département

27% des emplois de la Dordogne dans l'agglomération de Périgueux

+ 12 000 entreprises (Hermès, Repetto, le Caviar Prunier, Saint Moret ou encore Pechalou)

+ 45 000 emplois



UN NOUVEAU QUARTIER D'AFFAIRE DYNAMIQUE AU CŒUR DE PÉRIGUEUX

Ce projet ambitieux incarne l'avenir et les aspirations de Périgueux. Idéalement situé près de la gare, ce centre économique de 35 000 m² est destiné à devenir le cœur actif de l'activité commerciale de la ville. Il attire des entreprises et des professionnels avec ses infrastructures modernes et sa proximité avec des initiatives numériques clés telles que la Digital Valley.

LA DIGITAL VALLEY : UN PÔLE NUMÉRIQUE D'EXCELLENCE

Implanté au cœur de Périgueux, ce projet est un véritable creuset de l'innovation et de la technologie. Avec ses infrastructures modernes et un cadre propice à la collaboration entre secteurs publics et privés, ce site se positionne comme un choix stratégique pour les entreprises en quête de dynamisme et de croissance dans le numérique. Investir ici, c'est parier sur un avenir digital florissant, au sein d'un écosystème vibrant et avant-gardiste.

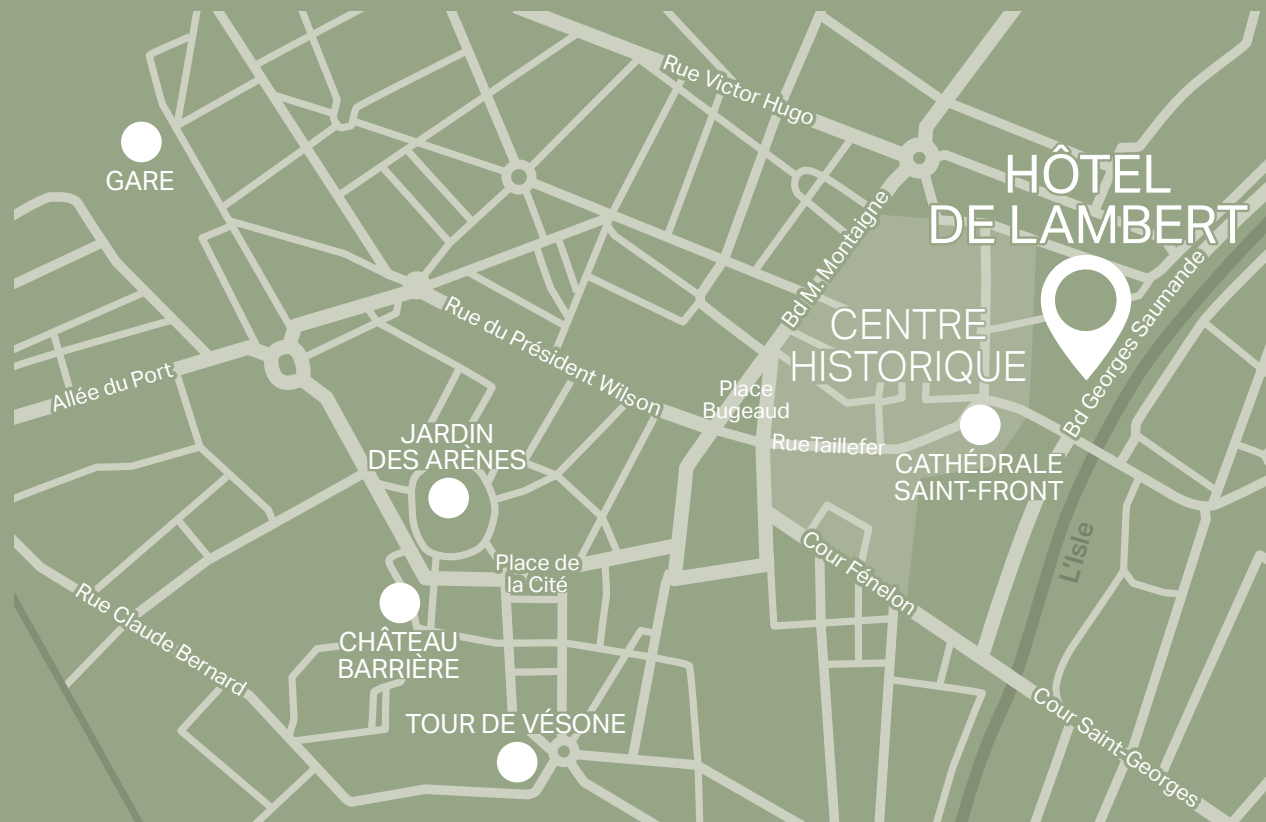


4 siècles D'ARCHITECTURE REVISITÉE

ET
UN PATRIMOINE
VALORISÉ

EN PLEIN CENTRE-VILLE ET AU
PIED DE LA CATHÉDRALE, L'HÔTEL
DE LAMBERT BÉNÉFICIE D'UNE
LOCALISATION EXCEPTIONNELLE
AU CŒUR DE PÉRIGUEUX.

Tous les services essentiels - écoles,
transports, commerces - se trouvent
à quelques minutes de marche,
rendant cette résidence idéalement
située pour un quotidien pratique
et agréable. La gare de Périgueux,
accessible en seulement 8 minutes
à vélo, offre d'excellentes connexions
régionales.



UNE RÉHABILITATION HAUT DE GAMME

POUR CET ÉDIFICE
EMBLÉMATIQUE
DES QUAIS DE L'ISLE

**LOGIS D'APPARAT MAJESTUEUX,
ÉRIGÉ À LA RENAISSANCE,**

L'Hôtel de Lambert est un exemple remarquable de l'architecture du XVI^{ème} siècle. Intégré dans ce que l'on désignait alors sous le nom de maisons des quais, ce bâtiment appartenait à la famille d'architectes Lambert et bénéficiait d'un accès direct depuis l'Isle.

Classée aux Monuments Historiques, cette demeure met en lumière son riche passé à travers une architecture exceptionnelle et des sculptures détaillées. Sa rénovation prévoit la création d'appartements qui reflètent l'esprit de la Renaissance. Cette initiative vise non seulement à préserver l'histoire, mais aussi à offrir une expérience résidentielle moderne imprégnée de richesse historique.





BON GÔÛT & UNE RÉNOVATION SOIGNÉE ET AUX MATÉRIAUX CHOISIS DURABILITÉ



BÂTIMENT EMBLÉMATIQUE DE LA VILLE CLASSÉ MONUMENT HISTORIQUE

Cet édifice, situé au cœur d'un quartier riche en histoire, sera un parfait exemple de restauration patrimoniale. Protégé monument historique, il sera méticuleusement restauré, les poutres, les plâtres, les boiseries, les parquets et les cheminées d'époque raconteront les siècles traversés avec élégance. La façade offre des ornements en pierre d'une rare qualité qui sont parvenus jusqu'à nous depuis le règne de François 1er. Cette restauration donnera une nouvelle vie à cet ensemble bâti, le transformant en un lieu où passé et présent se rencontreront harmonieusement.

Aurélien Dufour
Architecte du Patrimoine - Agence BDF

CHAQUE APPARTEMENT OFFRIRA :

- Des parquets contrecollés en chêne ;
- Des plinthes moulurées ;
- Des menuiseries en bois ;
- Des marques reconnues telles que Legrand, Villeroy & Bosch, Ideal Standard, ou équivalentes ;
- Des rangements dans la chambre permettant de dégager un maximum d'espace ;
- 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 réhabilité ;
- Un visiophone assurant un accès sécurisé à la résidence.

L'ESTHÉTIQUE COMME EXPRESSION DE LA LONGÉVITÉ :

- La cage d'escalier et les parties communes seront décorées par un architecte d'intérieur avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîte aux lettres, luminaires...) ;
- Les matériaux utilisés seront haut de gamme et durables (revêtements de sols, murs, menuiseries, électricité, plomberie, VMC...).

85% DE TRAVAUX ÉLIGIBLES

TROIS FISCALITÉS POSSIBLES :
LOI MALRAUX, MONUMENT
HISTORIQUE OU DÉFICIT FONCIER

EXEMPLE DE SIMULATION EN MALRAUX POUR UN STUDIO DE 33 M²				
Prix du foncier : 20 000 € ⁽¹⁾ <i>(1) A titre indicatif</i>	TMI 30 %	Prix des travaux : 158 000 €	Loyer : 375 € HC / mois	Frais de notaire : 4 000 €
Total à financer : 182 000 € (apport 15 000€) Emprunt⁽²⁾ 167 000 € <i>(2) Prêt amortissable sur 20 ans, 3,70% et 0,2% d'assurance - Mensualités TEG fixe : 1014 € sur 20 ans</i> COÛT TOTAL DU CRÉDIT : 145 229 €				
Calcul de l'avantage fiscal : 158 000 x 30% = 47 400 € de réduction d'impôts LE GAIN BRUT FISCAL TOTAL EST DE 47 400 €		Prix de revient de l'investissement : Total loyer sur 20 ans : 120 917 €⁽³⁾ Économie d'impôt : 47 400 € 243 268 € (emprunt) - 120 917 € - 47 400 € LE PRIX DE REVIENT EST DE 74 951 € <i>(3) 3% hausse loyer par an</i>		
RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION				
Prix de revient de l'investissement :	Valeur de l'investissement :		Capitalisation :	
74 951 €	182 000 €		107 049 €	

EXEMPLE DE SIMULATION EN MONUMENT HISTORIQUE POUR UN STUDIO DE 31 M²		
TMI 45%		Loyer : 400 € HC / mois
Prix du foncier : 30 000 € ⁽¹⁾ <i>⁽¹⁾ A titre indicatif</i>	Prix des travaux : 190 000 €	Frais de notaire : 4 000 €
Total à financer : 224 000 € Emprunt ⁽²⁾ 209 000 € <i>⁽²⁾ Prêt amortissable sur 20 ans, 3,70% et 0,2% d'assurance - Mensualités TEG fixe : 1 269 € sur 20 ans</i> COÛT TOTAL DU CRÉDIT : 95 449 €		
Calcul de l'avantage fiscal : 190 000 € imputables sur le revenu global LE GAIN BRUT FISCAL TOTAL EST DE 85 500 €		Prix de revient de l'investissement : Total loyer sur 20 ans : 128 977 € ⁽³⁾ Économie d'impôt : 85 500 € 319 449 € (emprunt) - 128 977 € - 85 500 € LE PRIX DE REVIENT EST DE 104 972 €
RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION		
Prix de revient de l'investissement : 104 972 €	Valeur de l'investissement : 220 000 €	Capitalisation : 134 500 €

LE DISPOSITIF MONUMENT HISTORIQUE
LE PRINCIPE Sans plafonnement, le dispositif Monument Historique permet de déduire de ses revenus fonciers et de son revenu global les travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration ainsi que les intérêts d'emprunt et frais assimilés. Cela correspond à tout investisseur disposant de TMI à 41% ou 45% et/ou de pics de revenus.
LES ENGAGEMENTS DE L' INVESTISSEUR ➤ Location nue pendant 3 ans minimum. ➤ Durée de conservation obligatoire de 15 ans.
DE NOMBREUX ATOUTS ➤ Régime fiscal de faveur non soumis au plafonnement des niches fiscales. ➤ Déduction sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur les bénéfices fonciers (TMI + PS) et le revenu global (TMI). ➤ Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus. ➤ L'excédent de déficit global se reporte pendant 6 ans. ➤ Location sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyer.

MALRAUX
LE PRINCIPE Le principe est d'investir dans un logement ancien situé dans les secteurs sauvegardés définis par le Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une mesure concrète visant à déduire de ses impôts le coût des travaux de restauration, dans le cas de l'achat d'un bien ancien à caractère historique.
LES ENGAGEMENTS DE L'INVESTISSEUR Vous devez louer votre bien nu pendant 9 ans.
DE NOMBREUX ATOUTS ➤ Réduction d'impôt qui s'élève à 30% du montant travaux. ➤ Un plafond de 400 000 € de travaux répartis sur 4 ans, soit une réduction directe de l'impôt à payer de 120.000 € sur quatre ans. ➤ La loi Malraux n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales ; ➤ La défiscalisation se fait dès le début des travaux.

UNE
SÉCURISATION
JURIDIQUE,
FISCALE
& TEMPORELLE
MAXIMALE

1

GARANTIE FINANCIÈRE DES FONDS A.S.I
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 renouveau des centres-villes anciens.



Beauregard
RENOUVEAU URBAIN

FILIALE DU GROUPE

 **DEMATHIEU
BARD**
IMMOBILIER