



DOUAI

LE MOULIN DES AUGUSTINS

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

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN



UNE FORTE EMPREINTE
HISTORIQUE
ET CULTURELLE

TRÈS ATTACHÉE À SES TRADITIONS,

Douai possède bien plus qu'un beffroi monumental, puisqu'elle compte pas moins de 45 bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques. Dans chaque rue, la ville offre des édifices remarquables parmi lesquels l'Hôtel de ville, le Palais de Justice, l'église Notre-Dame et le Musée des Beaux-Arts. Dans ce dernier, l'un des Maîtres de la Renaissance du Nord y est exposé : Jehan Bellegambe, originaire de Douai, surnommé le « Maître des Couleurs ».



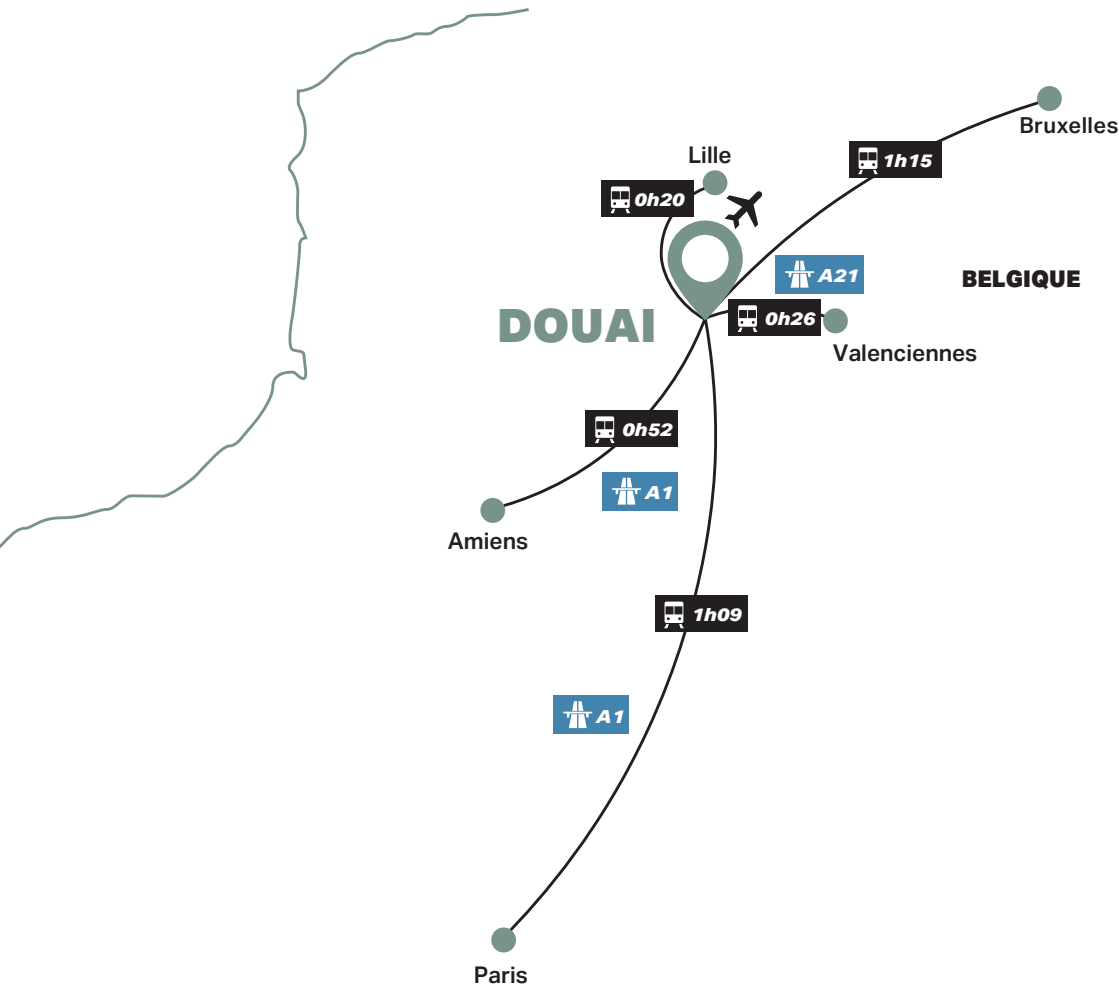
Traversée par le canal de la scarpe et très largement préservée à travers les siècles, Douai ressemble à Bruges et de nombreux monuments le long du canal s'inspirent de la Cité des Doges.

- 1 LE CENTRE-VILLE**
propose d'innombrables services
- 2 LE CANAL DE LA SCARPE**
Longé par une voie verte
- 3 L'HÔTEL DE VILLE**
Classé au patrimoine mondial de l'UNESCO
- 4 LES FÊTES DE GAYANT**
Un événement incontournable
- 5 LE PALAIS DE JUSTICE**
Bâtiment du XVIII^e siècle
- 6 LE BEFFROI**
Monument symbolique de la ville

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE OPTIMALE

DOUAI JOUIT D'UNE POSITION EXCEPTIONNELLE AU CŒUR DE L'EUROPE.

En effet, la ville est desservie en TGV et permet de rejoindre Paris 17 fois par jour en seulement 1h09. En 20 minutes, Lille est accessible très facilement en voiture ou en TER tout au long de la journée.



UN PÔLE ÉCONOMIQUE D'IMPORTANCE NATIONALE

2 MILLIARDS D'EUROS

investis dans une usine de batteries pour Renault

La municipalité a beaucoup œuvré à la redynamisation du centre-ville qui offre toutes les enseignes nationales. Les immeubles ont été largement rénovés. Plus de 25 millions d'euros ont été investis par les collectivités ces dernières années. Dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, 7 millions d'euros supplémentaires viennent de lui être alloués. La ville est objectivement attrayante, propre et bien fréquentée, y compris autour de la gare ou dans ses faubourgs.

50 MILLIONS D'EUROS

investis dans le futur quartier d'affaires EuraDouai sur 44 hectares. Celui-ci accueillera le Centre de Formation d'Apprentis, le Palais des Congrès, de nouvelles entreprises, ainsi que des hôtels.

+18,5% croissance du nombre d'entreprises entre 2016 et 2021

Ancienne ville minière qui a su se reconvertir avec succès, Douai accueille désormais le principal site d'assemblage de Renault, plusieurs groupes métallurgiques, l'Imprimerie nationale, plusieurs entreprises pétrochimiques, plusieurs fabricants internationaux de batteries pour voitures électriques, l'entreprise Vivendi.

UN MARCHÉ IMMOBILIER TRÈS DYNAMIQUE

Entre 2024 et 2027, 7000 nouveaux emplois liés à l'automobile électrique vont être implantés à Douai

POPULATION

41% des douaisiens ont moins de 29 ans et la ville attire de plus en plus d'étudiants et de jeunes couples qui peinent à se loger dans l'hyper-centre de Lille.

3,8 MILLIONS (aire métropolitaine)



COMMERCE EN LIGNE AMAZON GRANDIT ENCORE

Depuis le début de l'année 2021, le géant du commerce en ligne a recruté, sur son site de Douai, pas moins de 750 personnes en CDI. La croissance de l'activité est telle que le 15 février dernier 400 nouvelles embauches ont été annoncées.



LOGISTIQUE 500 NOUVEAUX EMPLOIS DANS LA LOGISTIQUE

Le groupe Bils-Deroo s'installe à Somain pour développer son activité de transport et logistique. Proche de l'A21, le site de 40 ha accueillera deux entrepôts de 50 000 et 100 000 m², avec une connexion directe au rail.



ÉNERGIE DURABLE 2 MILLIARDS D'EUROS POUR LA GIGAFACTORY

Envision, géant chinois des technologies vertes, s'est allié au groupe Renault-Nissan pour construire, tout près du site historique de la marque, une immense usine. Elle produira, dès 2024, les batteries destinées aux marques du groupe (Renault, Nissan, Mitsubishi, Dacia...). La capacité de 9 GWh/an prévue à l'ouverture sera portée à 30 GWh/an en 2029. 1 000 recrutements sont programmés pour la seule première phase.



PÔLE DE COMPÉTENCES TERRE DE L'AGRO-INDUSTRIE ET DE L'AGRO-ALIMENTAIRE

Le Douaisis est le siège de plusieurs entreprises phares du secteur : Gènes Diffusion (coopérative d'insémination), Distillerie de Gayant (spiritueux), Leroux (un des grands leaders du marché de la chicorée dans le monde) ou encore Nestlé (usine).



AUTOMOBILE ÉLECTRIQUE RENAULT CHOISIT DOUAI POUR SON PROJET ELECTRICITY

L'usine Renault-Nissan de Douai va devenir la pierre angulaire du projet « Renault ElectricCity », pôle d'excellence qui pilotera l'électrification de la gamme. Renault ElectricCity regroupe déjà 5 000 salariés sur 3 sites. 500 000 véhicules électriques doivent être produits chaque année à partir de 2025. Le site de Douai accueillera notamment les nouvelles Megane e-tech et Nissan Micra ainsi que la très attendue Renault 5 électrique.



INFRASTRUCTURE OUVERTURE D'UN PLANÉTIARIUM ULTRA MODERNE EN 2023

À proximité du musée-parc archéologique Arkéos, le planétarium qui a ouvert ses portes très récemment met à disposition du grand public comme des chercheurs, un équipement scientifique de grande qualité, doté des dernières technologies.

REDONNER VIE À UN PATRIMOINE UNIQUE

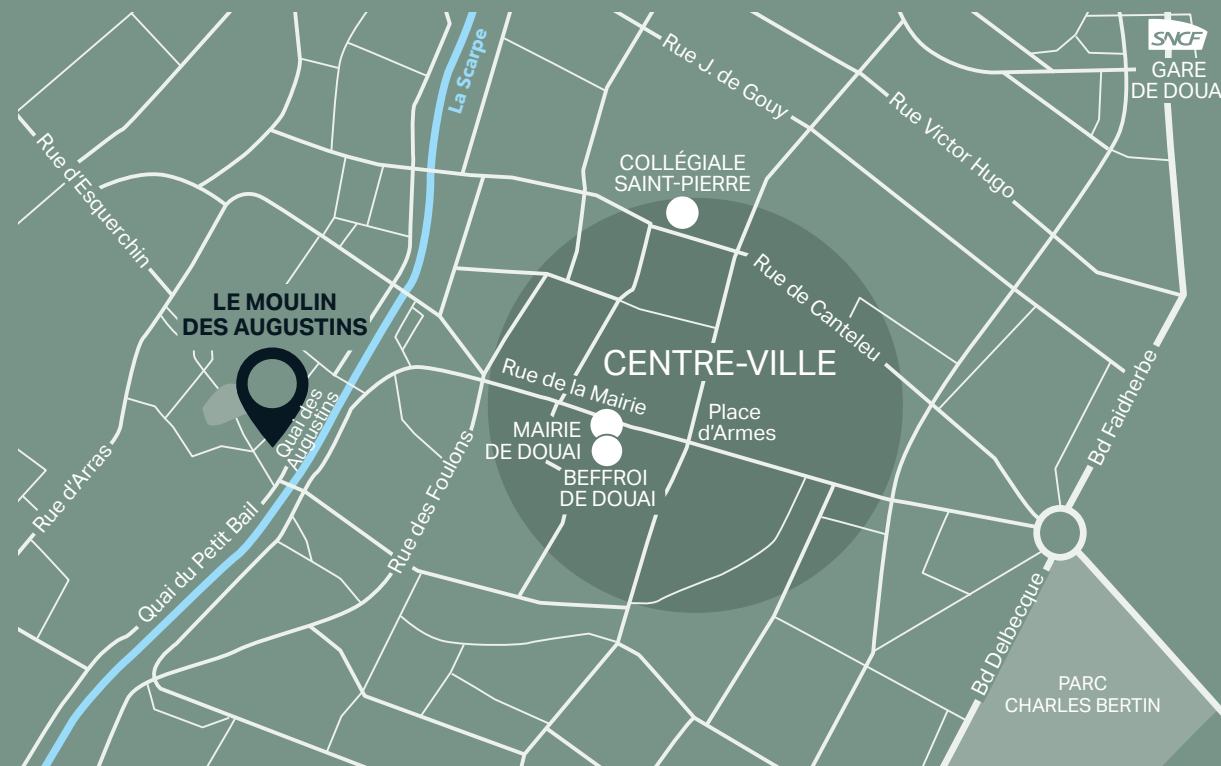
AVEC TOUTES
LES COMMODITÉS

À SEULEMENT TROIS CENT MÈTRES
DU BEFFROI,

et en bordure du canal qui traverse le
centre historique de Douai, Le Moulin
des Augustins offre un cadre de vie
exceptionnel.

Niché aux pieds des commerces et des
écoles, il propose une vue imprenable
sur le canal et la promenade piétonne
adjacente.

Son emplacement stratégique constitue
un point de départ idéal pour explorer la
ville et profiter de ses multiples attraits.





UNE RÉHABILITATION HAUT DE GAMME

UN ÉDIFICE
INDUSTRIEL DU XIX^e
EXCEPTIONNEL



UNE ARCHITECTURE EMBLÉMATIQUE

des constructions industrielles du XIX^e siècle dans les Flandres. Avec ses poutres en fonte et ses charpentes apparentes, ses parquets massifs et son appareillage de façade en brique et pierre de taille, cet édifice incarne l'authenticité et le charme de l'époque industrielle.

Des matériaux de qualité, des places de stationnement et une isolation optimisée sont prévus, assurant ainsi un mariage harmonieux entre bon goût, confort et durabilité dans la restauration de cet édifice remarquable.



BON GÔUT & DURABILITÉ

LE MOULIN DES AUGUSTINS SERA
ENTIÈREMENT RESTAURÉ SOUS LE STRICT
CONTRÔLE DE L'ARCHITECTE
DES BÂTIMENTS DE FRANCE.

BÂTIMENT EMBLÉMATIQUE DE LA VILLE ET DU PASSÉ INDUSTRIEL DE LA RÉGION

Ce bâtiment, situé au cœur d'un quartier riche en histoire, sera un parfait exemple de restauration patrimoniale. Il sera méticuleusement restauré, les poutres métalliques, les parquets d'atelier et la charpente apparente raconteront l'histoire de leur époque avec élégance. Les briques et la pierre de taille conféreront au Moulin une aura intemporelle, ancrée dans le paysage urbain depuis des décennies. Cette restauration donnera une nouvelle vie à cet édifice, le transformant en un lieu où passé et présent se rencontreront harmonieusement.

Antoine Thobois,
Architecte associé - Bureau Volant

CHAQUE APPARTEMENT OFFRIRA :

- Des parquets stratifiés ;
- Des menuiseries en aluminium ;
- 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 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 restaurées 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...)

90%

DE QUOTE-PART
TRAVAUX

DEUX FISCALITÉS POSSIBLES :
DÉFICIT FONCIER
OU DENORMANDIE OPTIMISÉ

EXEMPLE DE SIMULATION EN DÉFICIT FONCIER POUR UN 2 PIÈCES DE 45 M²		
2 parts	TMI 30%	Loyer : 518 € HC / mois
Prix du foncier : 15 000 € ⁽¹⁾ <i>⁽¹⁾A titre indicatif</i>	Prix des travaux : 194 000 €	Frais de notaire : 4 000 €
Total à financer : 213 000 € Emprunt⁽²⁾ 213 000 € <i>⁽²⁾ Prêt amortissable sur 20 ans, 3,70% et 0,2% d'assurance</i> <i>Mensualités TEG fixe : 1 293 € sur 20 ans</i> COÛT TOTAL DU CRÉDIT : 97 276 €		
Calcul de l'avantage fiscal : 10 700 x 3 x 30% = 9 630 € imputables sur le revenu global Reste à reporter 161 900 € sur l'ensemble des revenus fonciers soit un gain de 76 417 € (161 900 x (30%[TMI]+17,2%[CSG])) LE GAIN BRUT FISCAL TOTAL EST DE 86 046 €		Prix de revient de l'investissement : Total loyer sur 20 ans : 167 000 €⁽³⁾ Économie d'impôt : 86 046 € 310 276 € (emprunt) - 167 000 € - 86 046 € LE PRIX DE REVIENT EST DE 57 230 € <i>⁽³⁾ 3% hausse loyer par an</i>
RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION		
Prix de revient de l'investissement : 57 230 €	Valeur de l'investissement : 213 000 €	Capitalisation : 155 770 €

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.	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.
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...)	

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.	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.
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.	

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 renouveau des centres-villes anciens.

BEAUREGARD-IMMOBILIER.FR

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN



FILIALE DU GROUPE

 **DEMATHIEU
BARD**
IMMOBILIER