



LE TOUQUET
MONTREUIL-SUR-MER

HÔTEL DE LA COUR DE FRANCE

IMMOBILIER PATRIMONIAL | MONUMENT HISTORIQUE | DEFICIT FONCIER | PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN



LA CARCASSONNE DU NORD

UN LIVRE D'HISTOIRE
ET D'ART À CIEL OUVERT
DEPUIS 12 SIÈCLES

UN MONUMENT HISTORIQUE AUX PORTES DU TOUQUET

BIEN PLUS QU'UNE SIMPLE VILLE FORTIFIÉE,

Montreuil-sur-Mer, nichée à proximité du Touquet, est un véritable trésor historique. Dotée d'un patrimoine architectural exceptionnel, la cité ne compte pas moins de 37 monuments protégés au titre des Monuments Historiques. En vous promenant dans les rues pittoresques, vous ne manquerez pas d'admirer des édifices remarquables tels que les remparts, la citadelle ou encore l'hôtel de ville datant du XV^{ème} siècle.



Montreuil-sur-Mer et Le Touquet-Paris-Plage sont également célèbres pour leur patrimoine culturel et leurs nombreuses manifestations festives. À Touquet-Paris-Plage, profitez du parcours historique qui retrace l'évolution architecturale et sociale de la station balnéaire du XX^{ème} siècle. À Montreuil-sur-Mer, profitez chaque année du festival international de la fiction historique, un rendez-vous incontournable pour les amateurs d'Histoire et de cinéma.

1 LA CITADELLE
Monument historique depuis 1926

2 LES HAUTEURS DE LA VILLE

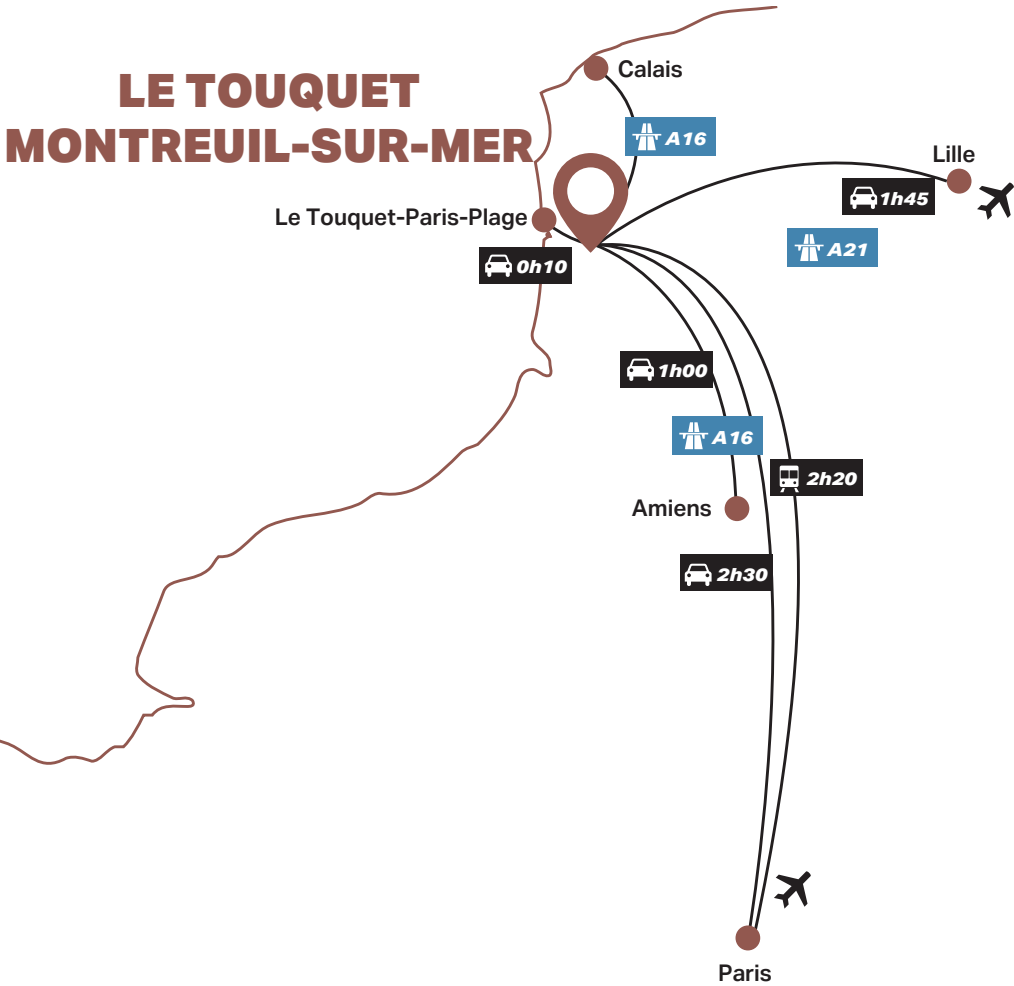
3 LE MOULIN DU BACON
Bijou du patrimoine montreuillois

4 RUE DU GÉNÉRAL DU CORMORANT

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE
EXCEPTIONNELLE
POUR DÉCOUVRIR LA CÔTE D'OPALE

LA VILLE EST PROCHE DES DES GRANDES AGGLOMÉRATIONS
ET SITES TOURISTIQUES DE LA RÉGION.

L'autoroute A16 constitue un axe principal permettant de rejoindre la ville de Paris en 2h30, Lille en 1h45 ou encore Amiens en 1h. Par ailleurs, Montreuil-sur-Mer offre une desserte en car TER vers un large éventail de villes situées dans la région.



UNE CITÉ HISTORIQUE,
UNE ATTRACTIVITÉ CROISSANTE

2^e VILLAGE
PRÉFÉRÉ
DES selon l'émission
"Le village préféré des Français"
FRANÇAIS

Millénaire avec sa citadelle historique, Montreuil-sur-Mer fascine depuis toujours les touristes venant la visiter, inspirant même Victor Hugo. Proche du Touquet, elle attire les amateurs d'histoire et les touristes, devenant une destination incontournable.

1,6 investis dans le projet
de rénovation urbaine de la ville
MILLION
D'EUROS

+20% de la fréquentation
touristique en 2023
par rapport à 2022

Montreuil-sur-Mer est une ville dynamique et accueillante qui offre un cadre de vie privilégié. De nombreux restaurants, cafés et boutiques qui animent les rues mais aussi des festivals et événements rythment l'année. Sa proximité avec le Touquet, station balnéaire de renommée, constitue un atout majeur en contribuant à l'essor économique de la région et en offrant aux montreuillois un accès à des infrastructures et services de qualité.

UN MARCHÉ IMMOBILIER
EN PLEINE EXPANSION

+21%
SUR 5 ANS (Prix du m²)

POPULATION

45% des Montreuillois
ont moins de
44 ans

et Montreuil-sur-Mer envisage d'attirer de plus en plus de jeunes travailleurs avec l'aide de l'État pour répondre à différents enjeux tels que l'attractivité économique, touristique et culturelle.



LE TOUQUET
ÉLÉGANCE ET ANIMATION
SUR LA CÔTE D'OPALE
Station balnéaire prisée, Le Touquet-Paris-Plage offre plages de sable fin, casino historique, gastronomie et boutiques chics, attirant une clientèle nombreuse. Son dynamisme est amplifié par des événements internationaux tel que l'enduropale du Touquet et une programmation culturelle riche. Nichée sur la Côte d'Opale, la ville offre un environnement naturel d'exception, faisant du Touquet une destination touristique prisée.



RÉNOVATION
TRANSFORMATION URBAINE
POUR UN AVENIR RADIEUX
La ville de Montreuil-sur-Mer s'engage dans un ambitieux projet de rénovation urbaine pour embellir le cadre de vie des habitants et améliorer l'attractivité de la ville notamment à travers la rénovation de l'entrée de ville et du pôle gare, une valorisation des atouts de la ville basse ou encore avec l'installation d'équipements sportifs et de loisirs.



VICTOR HUGO
MUSE ET DÉCOR
DES MISÉRABLES
Montreuil-sur-Mer, berceau des "Misérables", attire les admirateurs de Victor Hugo. Plus qu'une ville, c'est un sanctuaire littéraire où l'histoire et la fiction se confondent pour célébrer le génie de l'écrivain. L'HÔTEL DE LA COUR DE FRANCE, témoin de son inspiration, vous invite à séjourner dans l'atmosphère authentique de ce lieu historique. En effet, Victor Hugo a résidé plusieurs semaines dans les lieux.



PATRIMOINE HISTORIQUE
UN VOYAGE
À TRAVERS LES ÂGES
Dynamique et attractive, Montreuil-sur-Mer attire de nombreux visiteurs venant découvrir une ville fortifiée à l'architecture riche et au patrimoine historique unique, offrant un cadre de vie privilégié. Citadelle Vauban, abbaye Saint-Sauve, ruelles à colombages... Montreuil-sur-Mer est un véritable coffre aux trésors pour les amoureux d'histoire et de culture.



RENAISSANCE D'UN PATRIMOINE HISTORIQUE

À PROXIMITÉ DES
CENTRES D'INTÉRÊT
CULTURELS ET
ÉCONOMIQUES



À SEULEMENT 30 MÈTRES DES REMPARTS DE
LA CITADELLE,

ce programme de restauration de prestige se
dresse comme un témoin vivant de l'Histoire
de Montreuil-sur-Mer. Cette rénovation
exceptionnelle propose un cadre de vie idyllique, à
deux pas des commerces, des services et écoles.

Véritable havre de paix, cette résidence
patrimoniale intimiste vous offrira un
environnement paisible et bucolique, rythmé
par des promenades piétonnes à l'ombre des
remparts.

UN MONUMENT HISTORIQUE UNIQUE

UN HÔTEL
DU XVII^{ÈME}
SIÈCLE CHARGÉ
D'HISTOIRE

ÉDIFICE INCONTOURNABLE

de la citadelle de Montreuil-sur-Mer, en contrefort du Touquet, l'HÔTEL DE LA COUR DE FRANCE est un bâti unique où séjourna l'écrivain Victor Hugo, qui s'inspira des lieux dans les Misérables. Inscrit au titre des Monuments Historiques, il est un exemple d'architecture emblématique situé au cœur d'une ville de charme aux bâtiments anciens et aux ruelles pavées étroites. Sa restauration minutieuse offrira 17 appartements, du studio au 3 pièces.





BON GÔÛT & UNE DEMEURE OÙ RÉSIDA VICTOR HUGO AU XIX^{ÈME} SIÈCLE 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 un appareillage briques et chaux qui apporte à l'hôtel une aura intemporelle, ancrée dans le paysage urbain depuis Louis XIV. 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 ;
- 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 restauré ;
- Un visiophone assurant un accès sécurisé à la résidence.

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...)

80% DE QUOTE-PART TRAVAUX

DEUX FISCALITÉS POSSIBLES :
MONUMENT HISTORIQUE
OU DÉFICIT FONCIER

EXEMPLE DE SIMULATION EN MONUMENT HISTORIQUE POUR UN 2 PIÈCES DE 40 M²		
TMI 45%		Loyer : 600 € HC / mois
Prix du foncier : 52 000 € ⁽¹⁾	Prix des travaux : 255 000 €	Frais de notaire : 5 000 €
Total à financer : 312 000 € Emprunt ⁽²⁾ 312 000 € COÛT TOTAL DU CRÉDIT : 142 489 €		
Calcul de l'avantage fiscal : 255 000 € imputables sur le revenu global LE GAIN BRUT FISCAL TOTAL EST DE 114 750 €		Prix de revient de l'investissement : Total loyer sur 20 ans : 193 460 € ⁽³⁾ Économie d'impôt : 114 750 € 454 489 € (emprunt) - 193 460 € - 114 750 € LE PRIX DE REVIENT EST DE 146 279 €
RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION		
Prix de revient de l'investissement : 146 279 €	Valeur de l'investissement : 312 000 €	Capitalisation : 165 721 €

EXEMPLE DE SIMULATION EN DÉFICIT FONCIER POUR UN 2 PIÈCES DE 60 M²		
-10 000 € de bénéfices fonciers	TMI 41%	Loyer : 840 € HC / mois
Prix du foncier : 60 000 € ⁽¹⁾	Prix des travaux : 252 000 €	Frais de notaire : 6 000 €
Total à financer : 318 000 € Emprunt ⁽⁴⁾ 318 000 € COÛT TOTAL DU CRÉDIT : 145 229 €		
Calcul de l'avantage fiscal : 10 700 x 3 x 41% = 13 161 € imputables sur le revenu global Reste à reporter 219 900 € sur l'ensemble des revenus fonciers soit un gain de 127 982 € (219 900 x (41%[TMI]+17,2%[CSG])) LE GAIN BRUT FISCAL TOTAL EST DE 141 143 €		Prix de revient de l'investissement : Total loyer sur 20 ans : 270 853 € ⁽³⁾ Économie d'impôt : 141 143 € 463 229 € (emprunt) - 270 853 € - 141 143 € LE PRIX DE REVIENT EST DE 86 701 €
RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION		
Prix de revient de l'investissement : 51 233 €	Valeur de l'investissement : 318 000 €	Capitalisation : 266 767 €

⁽¹⁾ A titre indicatif - ⁽²⁾ Prêt amortissable sur 20 ans, 3,70% et 0,20% d'assurance. Mensualités TEG fixe : 1 894 € sur 20 ans - ⁽³⁾ 3% hausse loyer par an - ⁽⁴⁾ Prêt amortissable sur 20 ans, 3,70% et 0,20% d'assurance. Mensualités TEG fixe : 1 930 € sur 20 ans - **TMI** : Tranche Marginale d'Imposition - **CSG** : Contribution Sociale Généralisée.

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.	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
LES ENGAGEMENTS DE L' INVESTISSEUR ➤ Location nue pendant 3 ans minimum ➤ Durée de conservation obligatoire de 15 ans	

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...)	

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