



Eligible au dispositif fiscal
**MONUMENT
HISTORIQUE**





RUE DU 15^E RÉGIMENT D'ARTILLERIE
DOUAI 59500



DOUAI, UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE



POPULATION

Nombre d'habitants :
40 600 habitants

Département :
Nord-Pas-de-Calais (sous-préfecture)

**Communauté d'agglomération
du Douaisis :**
35 communes et 155 000 habitants



LIAISONS ET DESERTES

Voies ferrées :

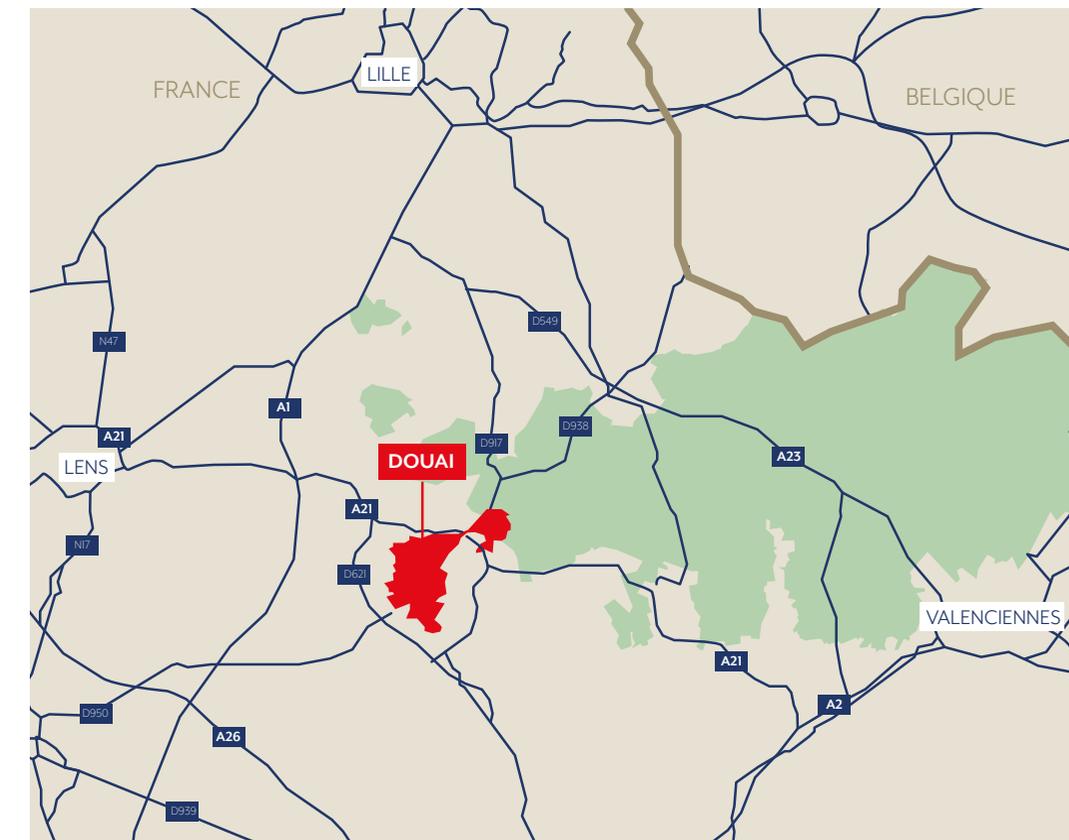
Douai - Paris : 1h17 en TGV
Douai - Lille : 21 min en TER

Routes :

A1 : Paris - Lille - Anvers - Amsterdam
A2 : Paris - Valenciennes - Bruxelles
A21 : Lens - Valenciennes
A23 : Lille - Valenciennes
A25 : Dunkerque - Lille
A26 : Calais - Reims

Voies aériennes :

Aéroport Lille - Lesquin à 20mn
Aéroport Paris Roissy - Charles de Gaulle à 1h45
Aéroport Bruxelles - Zaventem à 1h45
Aéroport Amsterdam - Schiphol à 3h10





DOUAI,
UN
DYNAMISME
EN POINTE



DOUAI,
Ville d'accueil des plus grandes
entreprises internationales

L'usine Renault est implantée depuis 50 ans dans l'Ouest de la ville, permettant ainsi à Douai d'être la 2^{ème} région de France dans le secteur automobile. Dès 2021, cette usine accueillera la future plateforme de l'alliance Renault Nissan Mitsubishi, et produira alors des véhicules électriques. Cette transformation atteste de la pérennité du site et du secteur dans la région.

La ville s'illustre également dans le secteur de la logistique avec Kiabi, et l'implantation récente d'Amazon qui emploie jusqu'à 2 000 salariés par an.

Au cœur des échanges économiques

Grâce à son emplacement stratégique et à des infrastructures de transport adéquates, Douai est en constante communication avec les grandes villes européennes. Située au cœur du triangle Paris - Bruxelles - Londres, la zone de Douai est la première de France en termes d'échange de travailleurs entre aires urbaines.



« DOUAI EST EN 6^E
POSITION DES VILLES LES
PLUS AGRÉABLES POUR
LE TÉLÉTRAVAIL »

- LE POINT, JUIN 2020 -

DOUAI,
VILLE UNIVERSITAIRE

- IMT Lille Douai - Antenne des Mines
- Prépa Saint-Jean
- École Supérieure du Professorat et de l'Éducation
- Université de droit d'Artois
- Futur CFA, spécialisé dans la domotique

« DOUAI COMPTE
PLUS DE 5 000 ÉTUDIANTS »



DOUAI, DANS L'HISTOIRE

LA PREMIÈRE MENTION DE DOUAI REMONTE
À 930 SOUS LE NOM DE DUACUM.
ENTRE LE ROYAUME DE FRANCE ET LE COMTÉ
DE FLANDRE, LA POSITION CHARNIÈRE
DE LA FUTURE VILLE ENCOURAGE
SA CRÉATION.

AU MOYEN ÂGE

Ville drapante et céréalière

Douai connaît une période de grande prospérité découlant de ses activités commerciales : connue dans toute l'Europe pour sa célèbre draperie, très florissante au XII^e siècle. La production de céréales (blé, seigle, orge) occupe également une grande place dans l'économie douaisienne, et sont vendues quotidiennement sur les marchés.

AU XVI^e SIÈCLE

Ville universitaire

Philippe II, maître du territoire de Douai, fonde l'Université de Douai en 1562 avec le soutien des papes Paul IV et Pie IV. L'université rassemble dès sa fondation cinq facultés : la théologie, le droit canon, le droit civil, la médecine et les arts libéraux.

AU XVII^e ET XVIII^e SIÈCLES

Ville française

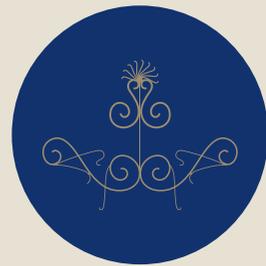
En mai 1667, le Roi de France Louis XIV décide de conquérir la Flandre. Douai est alors assiégée le 2 juillet et capitule le 6 juillet.

Cité militaire

Par sa proximité avec la frontière franco-belge, Douai a longtemps été une place forte dans les stratégies militaires. Cette frontière régulièrement franchie par l'ennemi, a obligé la ville à penser ses infrastructures pour préparer sa défense. Douai devient alors une cité militaire.

Ainsi, dès 1667 après la conquête de Douai par Louis XIV, les habitants cohabitent quotidiennement avec les militaires. Peu à peu, certains logements civils sont remplacés par des installations et bâtiments destinés aux militaires et à leurs entraînements.





UN CŒUR DE VILLE REVITALISÉ

DEPUIS 2014, L'ENJEU PRINCIPAL DE DOUAI
EST LA REVITALISATION DE SON CŒUR DE VILLE.

LE CENTRE-VILLE

Le centre de Douai est assurément le moteur de la ville grâce à ses nombreux commerces, ses services et équipements publics, son conservatoire, son magnifique Parc Charles Bertin...

La Gare de Douai, seconde gare des Hauts-de-France derrière Lille, est le point central du centre-ville.

Afin de renforcer davantage l'attractivité de son cœur, la ville de Douai va mettre en place plusieurs projets : aménagement de l'espace public, création de parkings, renforcement de l'offre de commerces, revalorisation de l'habitat...



LE VIEUX DOUAI

Quartier plein de charme et de monuments anciens, la ville souhaite davantage mettre en valeur ce patrimoine encore trop méconnu, par la rénovation d'habitations, l'aménagement de places de stationnement et de cheminements piétons, Douai souhaite faire de ce quartier un incontournable de la ville.

Traversée par la Scarpe, Douai projette également d'aménager ses berges en y créant des pistes cyclables, ballades, commerces et restaurants.



« DOUAI SOUHAITE FAIRE DE CE QUARTIER UN INCONTOURNABLE DE LA VILLE »

LA CASERNE DE CAUX

La réhabilitation de la Caserne de Caux s'inscrit dans un projet urbain de grande ampleur. Véritable quartier à part entière, la Caserne permettra de créer dans un des bâtiments 124 logements de type étudiant et lofts, et dans l'autre des résidences seniors.

La Cour d'Armes située entre les 2 bâtiments sera aménagée en aire de stationnement et en jardins publics, créant ainsi une extension du Jardin des Plantes.

La Rue du 15ème Régiment d'Artillerie est adjacente à la Rue D'Esquerchin, axe très fréquenté de la ville. C'est d'ailleurs de cette rue que part l'évènement le plus attendu de la région chaque année, le célèbre cortège des Fêtes de Gayant.





LES ORIGINES DE LA CASERNE DE CAUX



UNE FOIS LA VILLE DE DOUAI RATTACHÉE À LA FRANCE EN 1667, L'ARMÉE SE SERVIT D'ANCIENS BÂTIMENTS RELIGIEUX DÉSAFFECTÉS POUR SES INSTALLATIONS. CE N'EST QU'UN SIÈCLE PLUS TARD, EN 1751, QUE DES INVESTISSEMENTS SE FERONT : LA DÉCISION DE BÂTIR UNE CASERNE PRÈS DE LA PORTE D'ESQUERCHIN EST PRISE.

Totalement dédié à l'activité militaire, le plan de la caserne est très simple : deux longs bâtiments de 160 mètres se font face, séparés par une grande place d'armes.

La première unité à occuper les lieux est le régiment de Belzunce, du nom de son colonel. Puis c'est au tour du 15^e Régiment d'artillerie de s'y installer en 1868 : il y restera jusqu'en 1940.

Le site fermera ensuite en 1998 à la suite de la suspension du service national.



LOUIS-VICTOR DE CAUX

Louis-Victor de Caux, est né le 23 mai 1775 à Douai, et mort le 6 juin 1845. Il fut Général de division de la Révolution française et du Premier Empire, et homme politique français.

La Caserne fut nommée Quartier de Caux en 1887 en son honneur.



LE PROJET DE RÉHABILITATION

PAR HISTOIRE & PATRIMOINE

L'ANCIEN QUARTIER MILITAIRE DE DOUAI BÂTI AU XVIII^E SIÈCLE EST DÉSORMAIS INSCRIT À L'INVENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES DEPUIS 2018.

Les équipes d'Histoire & Patrimoine vont mener à bien la réhabilitation et la rénovation de l'ancien glacis défensif de la ville.

PROCHE DE TOUT

La Caserne de Caux est implantée dans le cœur historique de Douai. À mi-chemin entre la place Saint Amé et la Scarpe, la Caserne se situe à l'entrée du centre-ville. Elle bénéficie ainsi d'une excellente desserte routière et de transports en commun, mais également d'un accès rapide et facile aux commodités d'usages : commerces, parcs et services.

Architecte : Agence Boyeldieu Dehaene

« À MOINS D'UN KILOMÈTRE DU CŒUR DE DOUAI, LA DEMEURE EST PROCHE DE TOUT. »





Proposition d'aménagement du lot 009



Proposition d'aménagement du lot 202

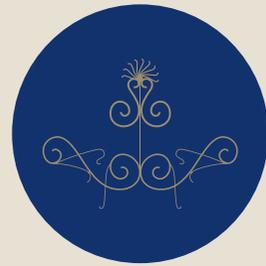
DES LOGEMENTS AGRÉABLES À VIVRE

Chaque logement en rez-de-chaussée bénéficie d'un jardin privatif dans le prolongement de l'espace de vie, entouré de haies assurant ainsi l'intimité des occupants. Les autres logements révéleront quant à eux des surfaces généreuses et parfois, des plafonds voutés et des poutres apparentes.

L'ensemble des logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, ou évolutifs.



Proposition d'aménagement du lot 304



HALL A

PLANS

- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN DU R+1 - HALL A



- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN DU RDC - HALL A



NIVEAUX

- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN DU R+3 - HALL A



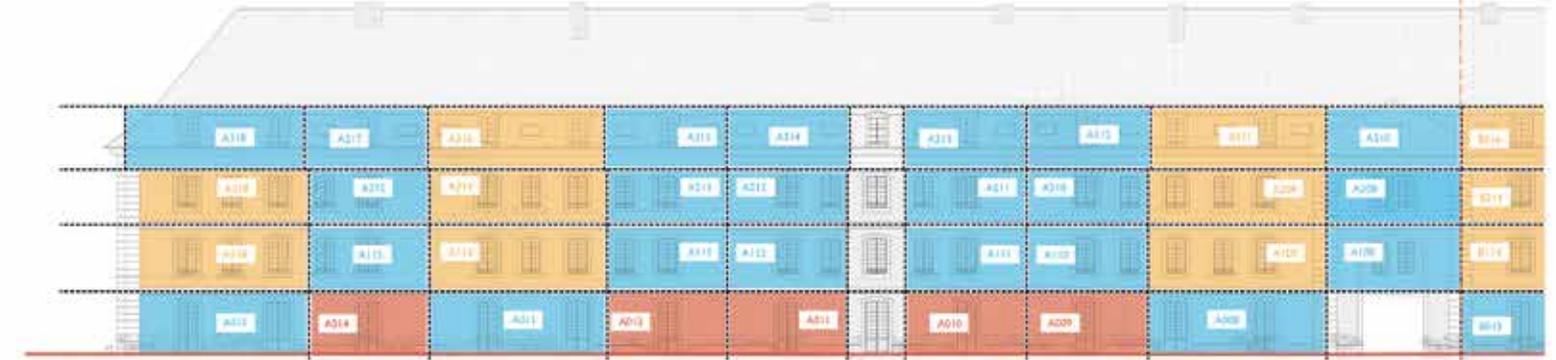
- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN DU R+2 - HALL A



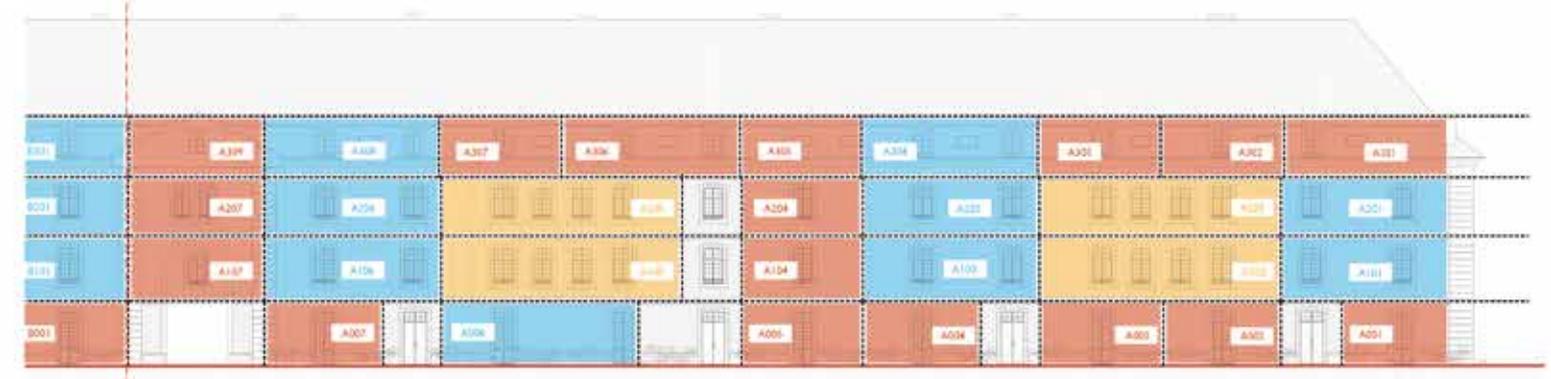
- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

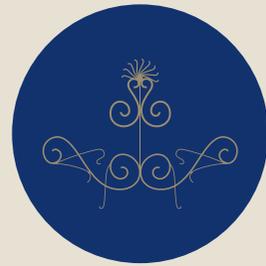
PLAN FACADE OUEST - HALL A



- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN FACADE EST - HALL A





HALL B

PLANS

- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN DU R+1 - HALL B



- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN DU RDC - HALL B



- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN DU R+3 - HALL B



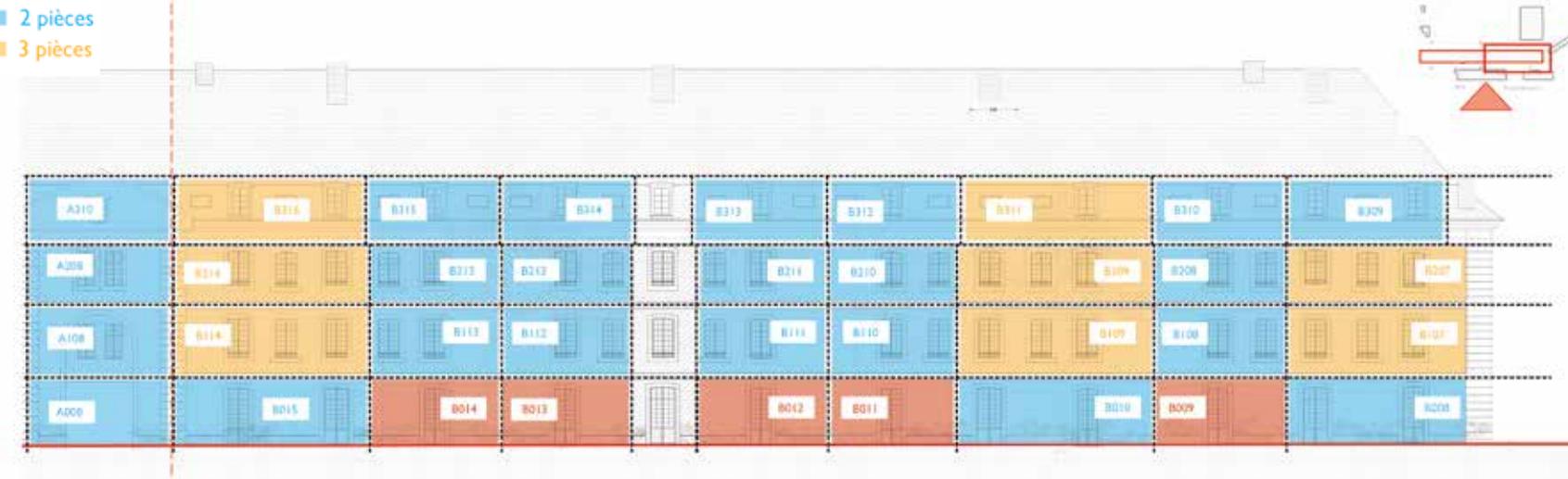
- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN DU R+2 - HALL B



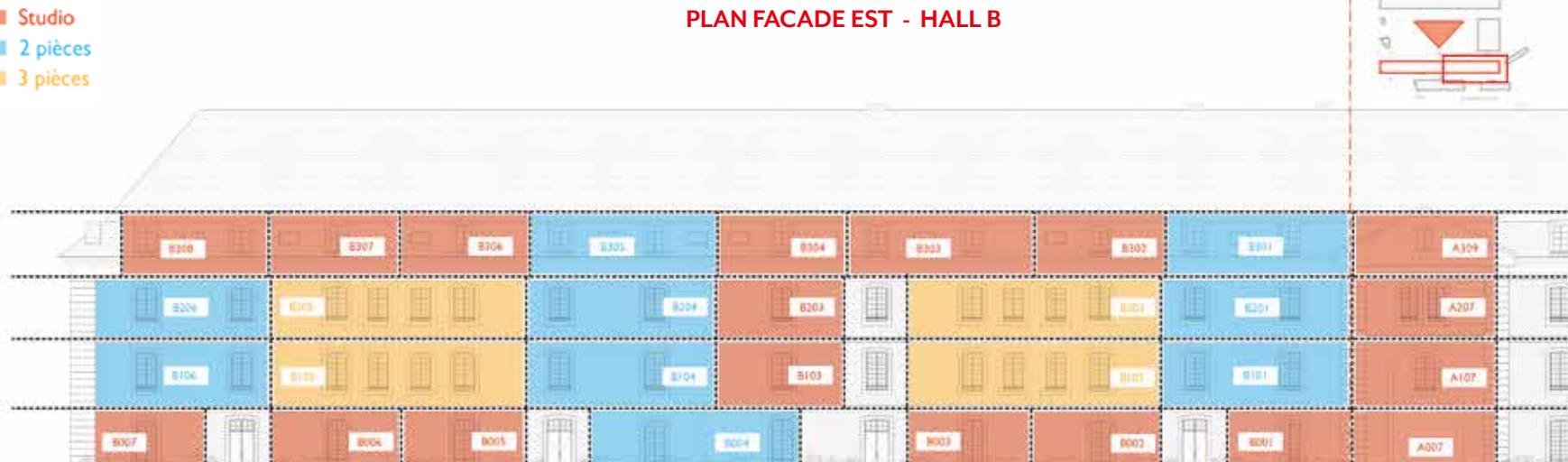
- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN FACADE OUEST - HALL B



- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

PLAN FACADE EST - HALL B





UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU

DISPOSITIF MONUMENT HISTORIQUE



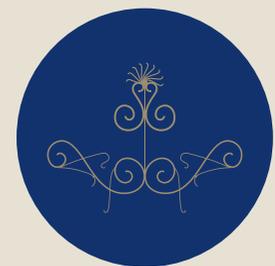
Les berges de la Scarpe

DE PAR L'INSCRIPTION AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES DE LA CASERNE DE CAUX, LES DÉPENSES DE TRAVAUX (ENTRETIEN ET RÉNOVATION) SONT DÉDUCTIBLES DU REVENU GLOBAL DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR, POUR LA PARTIE EXCÉDANT SES REVENUS FONCIERS.

Ces dépenses de travaux de rénovation représentent 100 % des dépenses de travaux totales du projet de réhabilitation.

- Les autres charges, y compris les intérêts d'emprunt, sont également déductibles. Si le bien n'est pas mis en location, par exemple s'il est occupé par son propriétaire, l'ensemble des charges sont déductibles à 50% du revenu global.
- Le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans.
- Le bien doit être conservé pendant au moins 15 ans dans le patrimoine de son propriétaire.
- Le régime des Monuments Historiques n'est pas concerné par le plafonnement global des niches fiscales.

Le non-respect de ces obligations entraîne la perte de l'avantage fiscal.



HISTOIRE & PATRIMOINE,

OPÉRATEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE



28

DÉCOUVREZ L'ENSEMBLE DES SERVICES
QUE NOUS METTONS À VOTRE DISPOSITION
POUR SÉCURISER VOTRE INVESTISSEMENT
ET GARANTIR VOTRE TRANQUILLITÉ.

GESTION LOCATIVE & OFFRE DE SYNDIC

Nos emplacements privilégiés en cœur de ville,
dans des immeubles remarquables,
nous permettent d'assurer une gestion locative
sereine.

**C'est pourquoi, si vous choisissez de nous
confier votre bien, nous pouvons nous
engager à :**

Vous mettre à disposition un suivi personnalisé
de la gestion locative de votre bien et un
espace personnel en ligne.

Vous garantir la mise en place du premier
locataire dans un délai inférieur à trois mois.

Vous indemniser jusqu'à 12 mois après
une franchise de trois mois si nous ne trouvons
pas votre premier locataire.



29

**En investissant chez
Histoire & Patrimoine, le spécialiste
de la Belle Pierre, vous faites fructifier
votre propre patrimoine tout en
participant à la sauvegarde du Patrimoine
français.**

Cette mission d'intérêt général est collective
mais votre investissement est individuel : vous
pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint
de ceux qui détiennent un bien immobilier
d'exception, que cela soit via la reconversion
de patrimoine religieux, administratif ou
militaire ou via la rénovation de bâtiments
classés, inscrits Monuments Historiques
ou situés dans des sites patrimoniaux
remarquables en loi Malraux.

Mais un investissement d'exception oblige
à des garanties et des services d'exception.
C'est pourquoi nous avons créé notre charte
« Patrimoine Confiance » qui rassemble toute
notre expertise, pour votre sérénité et votre
sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la
différence d'un accompagnement sur mesure.



VOUS & NOUS LE SENS DE LA RELATION CLIENT

Parce que
vous êtes au cœur de notre stratégie
et de nos valeurs

Parce que nous
nous engageons à vos côtés
dans votre projet

Parce que nous souhaitons avoir
une relation de proximité avec vous



NOS GARANTIES

Garantie décennale
des entreprises contractantes
Délai garanti de la durée des travaux
Assistance fiscale et juridique
Chiffrage des travaux par
nos meilleurs spécialistes



Notre service relation client

Pour mieux vous connaître
Pour mieux vous accompagner
Pour mieux vous informer

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr



CE QU'IL FAUT RETENIR

UNE LOCALISATION IDÉALE

À 1h17 de Paris et 20 minutes de Lille en train
Au cœur du triangle Paris - Bruxelles - Londres
À moins d'1km du centre-ville de Douai



LA DEMEURE

Classée Monument Historique
Jardins privés
Appartements d'exception : voutes,
poutres apparentes, lumineux,
et belles hauteurs sous plafond



UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

Espace paysager et aménagé
Environnement calme et serein
À deux pas des berges de la Scarpe

RUE DU 15^E RÉGIMENT D'ARTILLERIE
DOUAI 59500



LE PATRIMOINE, C'EST NOTRE HISTOIRE.

Le Groupe Histoire & Patrimoine est un opérateur
immobilier de référence.

Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des
projets à travers la France entière, il est le spécialiste
de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers
de prestigieuses opérations, dans des projets
de reconversion de patrimoine religieux, industriel,
administratif ou militaire comme dans la rénovation
de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs
sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV^e
au XX^e siècle et tous les styles de l'architecture classique
à l'architecture radicalement contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette
passion du patrimoine et savent lire le passé d'un
bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



HISTOIRE &
PATRIMOINE

contact@hpre.fr
www.histoire-patrimoine.fr

▶ N°Cristal 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE