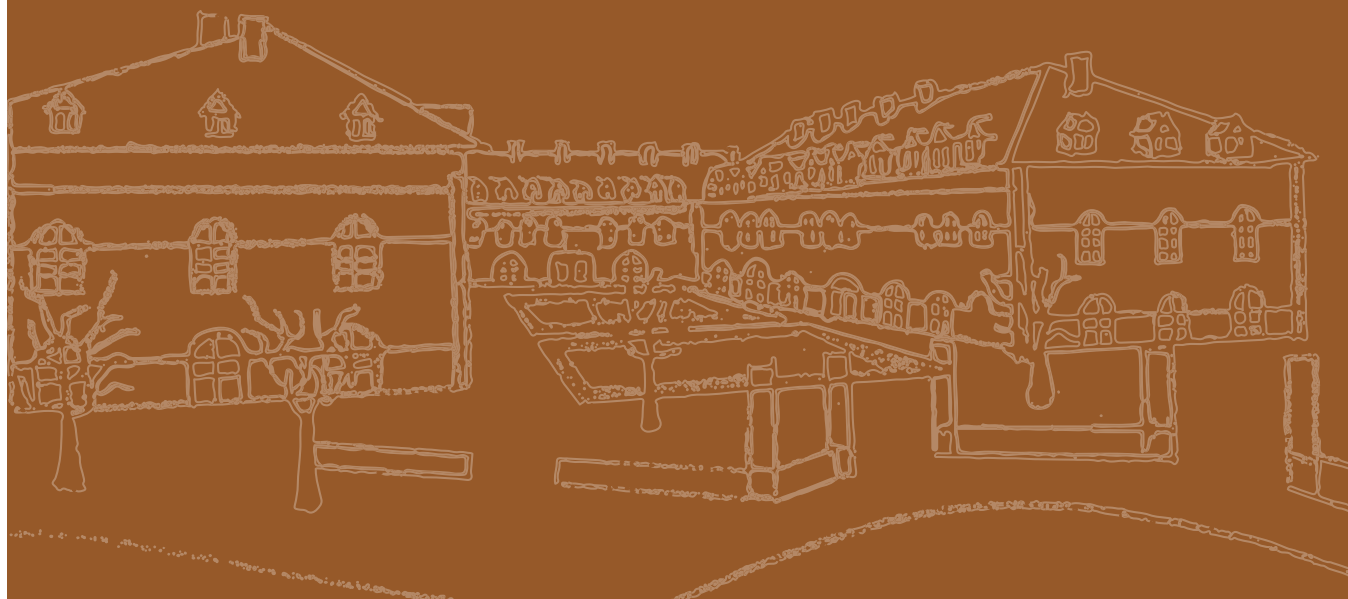


Résidence
Nouvel
Art
Valenciennes

CASERNE VINCENT, RUE DE LILLE, VALENCIENNES



Une sélection

Mozart

PRESTIGE PATRIMOINE

EMPLACEMENT & FISCALITE

Sommaire

03	LA VILLE DE VALENCIENNES
07	SITUATION DU PROJET : COEUR DE VILLE
10	LE PROJET DE RESTAURATION
25	FISCALITÉ
27	APPROCHE FINANCIÈRE
32	SÉCURISATION DU PROJET
35	RÉALISATIONS DE LA FINANCIÈRE VAUBAN



La ville de Valenciennes


PRESTIGE PATRIMOINE
EMPLACEMENT & FISCALITE

UNE POSITION STRATÉGIQUE AU COEUR DE L'EUROPE DU NORD



78 millions de consommateurs
dans un rayon de 300 km

Des **liaisons multiples** avec
la Belgique, le Luxembourg,
les Pays-Bas, la Grande-Bretagne
et l'Allemagne

Proximité avec Lille, Paris, Bruxelles,
Cologne, Amsterdam, Rotterdam,
Londres...

Un **bassin industriel** dynamique
qui jouit d'une **grande notoriété**
en Europe



UN TERRITOIRE MULTIMODAL

Réseau routier, train et avion interconnecté au réseau européen plaçant Valenciennes à :

30min de Lille **1h** de Bruxelles moins de **2h** de Paris et Londres



En voiture

- A2 Paris–Bruxelles et Calais–Dijon
- A23 Lille–Dunkerque et Londres



En train

- 8 liaisons TGV chaque jour avec Paris
- 1 TER toutes les 30 minutes pour Lille



En avion

- Proximité des aéroports de Lesquin, Roissy, Bruxelles et Charleroi
- Aéroport de Valenciennes-Denain à 5 minutes du centre de Valenciennes



En transports en commun

- 2 lignes de tramway
- Réseau de Bus



Valenciennes, ville au passé culturel riche, surnommée « l'Athènes du Nord »



Un **accès fluvial** avec le port multimodal, relié aux grands ports de la Mer du Nord, adossé à des solutions logistiques de proximité, qui s'ouvrira d'autant plus avec l'ouverture stratégique du Canal Seine Nord.



LES POINTS-CLÉS DE LA VILLE



Une aire Urbaine comptant
399 677 habitants



12 000 Etudiants



Une ville chargée d'**histoire riche**
d'un patrimoine culturel, industriel
et artistique...



De nombreux **commerces** et **zones**
commerciales attractives
(Le Centre Place d'Armes Valenciennes
propose plus de 60 commerces)



Des **équipements de santé** performants
(centre hospitalier, cliniques...)



De nombreux **équipements culturels**
et de loisirs (Musée des Beaux-Arts,
Le Phénix Scène Nationale, Casino de
Saint-Amand-Les- Eaux, Le Boulon, un
escape game, un lasergame, un espace
bowling, cinémas, base de loisirs...)



Des **équipements sportifs**
(stade du Hainaut, golf de Valenciennes,
Patinoire Valigloo...)



Une **proximité avec la nature** (parc
naturel régional Scarpe Escaut – 6000
hectares de forêts, 4 plans d'eau, accès
au port de plaisance)



L'évasion juste à côté: Côte d'Opale,
Belgique, Ardennes...





Situation du projet

COEUR DE VILLE

Mozart

PRESTIGE PATRIMOINE

EMPLACEMENT & FISCALITE







UN EMPLACEMENT DE QUALITE

La résidence Nouvel Art, en plein coeur de Valenciennes, se trouve à côté du passage de l'Arsenal, à proximité immédiate du Royal Hainaut Hôtel. Ce quartier en pleine rénovation propose une situation de choix, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville et de la place d'Armes où se concentrent rues commerçantes, infrastructures de loisirs, restaurants et brasseries.

À seulement un arrêt de tramway de la gare de Valenciennes, les mobilités sont facilitées : Paris, Amsterdam, Londres.

Sa position stratégique attire familles, travailleurs et étudiants, dynamisant ainsi le marché immobilier valenciennois.

Le projet de restauration



Mozart
PRESTIGE PATRIMOINE
EMPLACEMENT & FISCALITE





AU COEUR D'UN QUARTIER ENTIÈREMENT RESTAURÉ

La Résidence Nouvel Art - Le Village des Antiquaires, bénéficie d'un emplacement exceptionnel, en plein hyper-centre de Valenciennes, au coeur d'un quartier entièrement restauré composé de :

2018 - LE ROYAL HAINAUT SPA & RESORT HOTEL

Achevée en 2018, la restauration de ce Monument historique, Ancien Hôpital de Valenciennes, a constitué le plus grand chantier de restauration d'un Monument Historique classé privé en France. 32 000 m2 qui ont permis de réaliser : un Hôtel 4* de 79 chambres et suites, 161 logements de standing, une brasserie, un restaurant gastronomique, 2300m2 d'espace business, un club de jazz, un spa de 1400m2

2019 - LE PASSAGE DE L'ARSENAL

Projet de requalification de l'ancien site VAL'2 place Charles de Gaulle, le Passage de l'Arsenal permet le prolongement de l'axe commercial Nord-Sud actuel.

Ce programme offrira 3 695m2 de surface de vente, 11 commerces, 457 places de stationnement, 54 logements résidentiels et 90 logements résidentiels séniors

Créateur de lien, il garantit une nouvelle place piétonne et un nouveau pôle de stationnement. Cette nouvelle porte vers la rue de Lille permettra une passerelle naturelle entre le ROYAL HAINAUT HOTEL et le Centre-Ville de Valenciennes







NOUVEL ART DE VIVRE

La reconversion du site de la Caserne Saint Vincent en Village des Antiquaires assure des enjeux urbains de taille comme la création de nouveaux flux de circulation, la continuité d'espaces publics et une liaison entre les projets récents et à venir.

Ce programme de restauration immobilière offre 107 logements de standing sans logements sociaux, 400 m² de bureaux destinés à la Mairie de Valenciennes, 16 cellules commerciales dédiées aux antiquités ainsi qu'un bar à huîtres, un musée des arts artisanaux, et un restaurant.



La cour intérieure de la caserne sera entièrement paysagée pour offrir aux résidents comme aux promeneurs **un lieu de flânerie et de divertissement.**

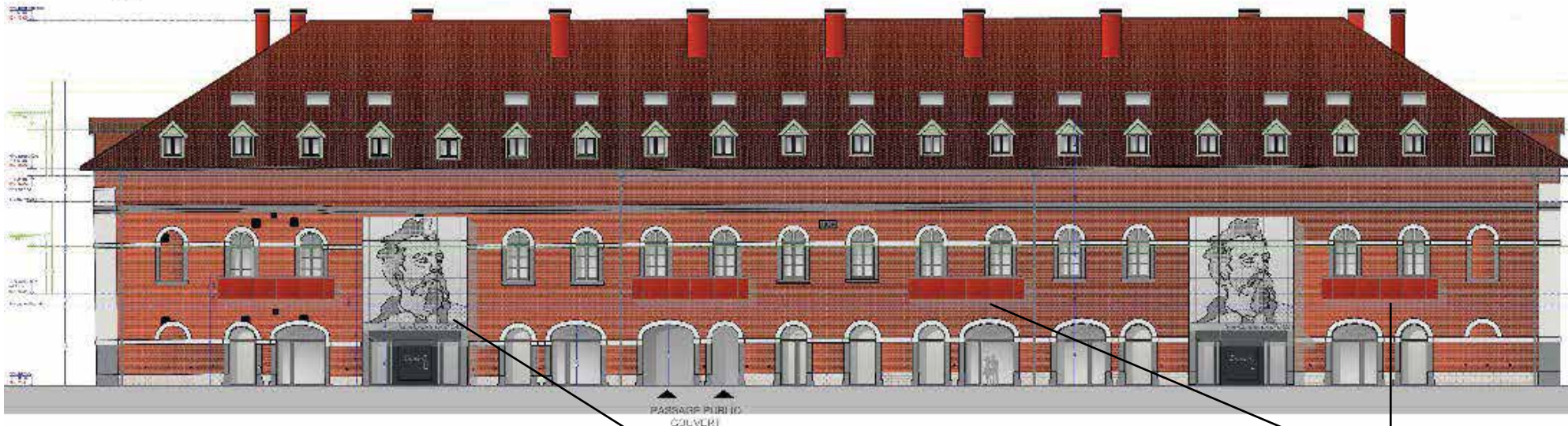
L'eau, la pierre et le végétal apporteront l'harmonie à ce projet de restauration.
Les façades historiques et les toitures seront totalement **restaurées à l'identique.**

Derrière l'épaisseur des murs de ce bâtiment historique, les appartements offriront **des prestations de standing** et tout le confort moderne, pour le plus grand plaisir des occupants.

- Bâtiment A (J.B. CARPEAUX) : 32 logements aménagés, 6 cellules commerciales
- Bâtiment B (C. EISEN) : 41 logements aménagés et 7 cellules commerciales
- Bâtiment C (A. WATTEAU) : 34 plateaux lofts à aménager et 3 commerces, un musée de l'Art Artisanal et des bureaux pour la Mairie de Valenciennes
- 1 restaurant à l'extrémité sud de la parcelle

Date de livraison prévisionnelle : septembre 2022

ELEVATION OUEST
A-B



Composition des façades historiques :

- Soubassement en grès
- Maçonnerie courante briques appareillages
- Encadrement pierres bleu, cintre / anse de panier pierre calcaire
- Angles en pierre bleu en partie inférieure et pierre calcaire supérieure



Traitement des entrées d'immeubles différencié des commerces :

- Structure acier galvanisé
- Habillage cassettes tôle acier poli effet miroir
- Pixellisation par perforations (portraits Watteau, Eisen, Carpeaux)
- Auvent de protection en continuité

Balcons rapportés :

- Structure acier galvanisé
- Habillage cassettes tôle acier CORTEN ou acier teinte proche CORTEN, joints creux bords à bords



Traitement des façades





Photos de l'appartement témoin


PRESTIGE PATRIMOINE
EMPLACEMENT & FISCALITE















LE MARCHÉ LOCATIF À VALENCIENNES

Niveau des loyers du marché à Valenciennes
11,5 €/m² en 2018 soit + **3** % en 2018 (+ **1,4** % en France)
Moyenne Annuelle : + **2,2** %/an depuis 2000
(NPDC : **1,7** %, France **2** %)
Selon la côte immobilière : **11** €/m²

LOYERS MOYENS CONSTATÉS DANS L'ANCIEN	LOYER MINIMUM	LOYER MOYEN	LOYER MAXIMUM
T1 - 27m ²	297 €	453 €	621 €
T2 - 44m ²	424 €	542 €	680 €
T3 - 65m ²	527 €	660 €	804 €
T4 - 86m ²	628 €	756 €	937 €
T5 - 108m ²	710 €	942 €	1 118 €

Sources : Clameur et Leboncoin juillet 2019

Fiscalité

PINEL


PRESTIGE PATRIMOINE
EMPLACEMENT & FISCALITE



PINEL

Une solution d'investissement accessible au plus grand nombre

Une solution d'investissement accessible au plus grand nombre, une opportunité de valorisation forte d'immeubles de bureaux en centre-ville, un cadre fiscal pour optimiser la réhabilitation d'immeubles d'habitation.

La loi Pinel dans l'ancien

La loi Pinel est valable pour les acquisitions effectuées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2022 :

- Pour les logements ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation pour y remédier.
- Pour des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logements.



La réduction d'impôt se calcule alors sur la base du prix d'acquisition + travaux de réhabilitation ou de transformation. Cette base de calcul est plafonnée à 300 000 euros par contribuable et par an. Taux de réduction d'impôt :

- 12% de réduction d'impôt répartie sur 6 ans pour un engagement de 6 ans
- 18% de réduction d'impôt r.partie sur 9 ans pour un engagement de 9 ans
- 21% de réduction d'impôt r.partie sur 12 ans pour un engagement de 12 ans

Date d'effet de la réduction :

Elle débute l'année fiscale de l'achèvement des travaux



Approche Financière



Couple marié
avec 2 enfants

30% TMI

7 000 €
d'impôt



Loyer prévisionnel
776 € mensuels

SIMULATION

Achat d'un T3 - lot A 208 Bât 3
Superficie de 80,78 m2 Carrez + 10,80m2 sous 1,80m

Prix de l'appartement	240 500 €
Frais de notaire	19 240 €
Frais de garantie de prêt	2 500 €
Total à financer	262 240 €





Plan de financement

- Pas d'apport
- Prêt amortissable de 262 240 € sur 20 ans
- Taux d'emprunt : 1,4% + 0,3% assurances

Mensualités TEG fixe : 1 318 € sur 20 ans

Calcul de l'avantage Pinel

Base de calcul Pinel : 259 740 €

Engagement de location	Taux de réduction	Total économie d'impôt	Soit annuellement
6 ans	12%	31 168,80 €	5 194,80 €
9 ans	18%	46 753,20 €	5 194,80 €
12 ans	21%	54 545,40 €	5 194,80 € pendant 9 ans puis 2 597,40 € pendant 3 ans



Tableau des flux mensuels

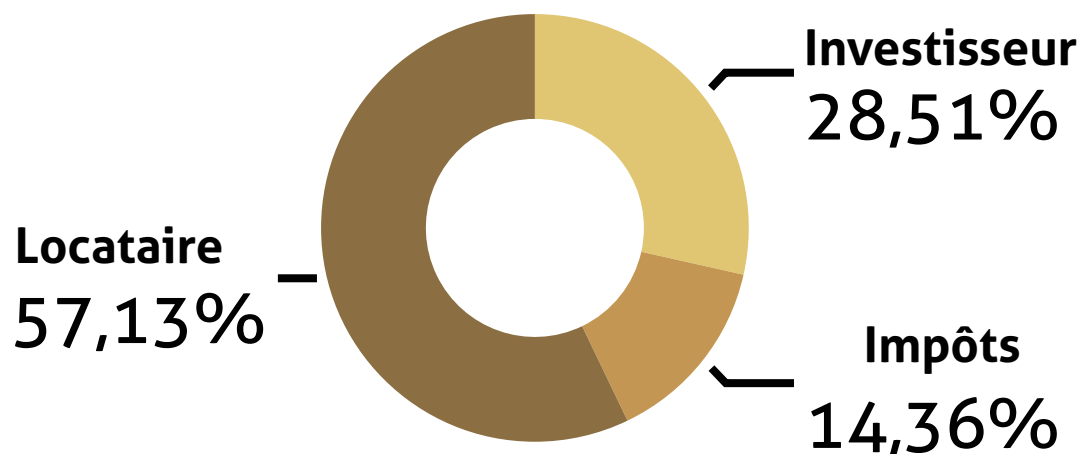
Année	ENTREES			SORTIES				Epargne placée par l'investisseur	
	Loyer	Réduction d'impôt	Total	Prêt	Taxe Foncière	Gestion/Assurance (8%)	Syndic		Total
2020	776€	432€	1208€	1318€	58€	62€	40€	1478€	270€
2021	784€	432€	1216€	1318€	59€	63€	40€	1480€	264€
2022	792€	432€	1224€	1318€	59€	63€	41€	1481€	258€
2023	800€	432€	1232€	1318€	60€	64€	41€	1483€	251€
2024	808€	432€	1240€	1318€	60€	65€	42€	1485€	245€
2025	816€	432€	1248€	1318€	61€	65€	42€	1486€	239€
2026	824€	432€	1256€	1318€	62€	66€	42€	1488€	232€
2027	832€	432€	1264€	1318€	62€	67€	43€	1490€	226€
2028	840€	432€	1272€	1318€	63€	67€	43€	1491€	219€
2029	849€	216€	1065€	1318€	63€	68€	44€	1493€	428€
2030	857€	216€	1073€	1318€	64€	69€	44€	1495€	422€
2031	866€	216€	1082€	1318€	65€	69€	45€	1497€	415€
2032	874€		874€	1318€	65€	70€	45€	1498€	624€
2033	883€		883€	1318€	66€	71€	46€	1500€	617€
2034	892€		892€	1318€	67€	71€	46€	1502€	610€
2035	901€		901€	1318€	67€	72€	46€	1504€	603€
2036	910€		910€	1318€	68€	73€	47€	1506€	596€
2037	919€		919€	1318€	69€	74€	47€	1508€	589€
2038	928€		928€	1318€	69€	74€	48€	1509€	581€
2039	937€		937€	1318€	70€	75€	48€	1511€	574€
2040	947€		947€	1318€	71€	76€	49€	1513€	566€

Moins de
270 €
d'effort
d'épargne
les 9
premières
années

Épargne moyen de l'investisseur : 450 € par mois



RESULTATS DE L'INVESTISSEMENT



Valeur de l'investissement : 240 500 €
Coût de l'investissement total : 378 792 €

- Réduction fiscale : 54 545 €
- Loyers perçus : 216 408 €
- Épargne placée par l'investisseur : 108 000 €

SOURCES DE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Pour 450€ par mois, l'investisseur s'est constitué un patrimoine de 240 500 € (hors revalorisation)

Sécurisation du projet


PRESTIGE PATRIMOINE
EMPLACEMENT & FISCALITE

SECURISATION DU PROJET

LES GARANTIES DE L'OPÉRATION



LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT (ART. 1792.6 DU CODE CIVIL)

Tous les dommages, défauts et malfaçons, quels qu'ils soient (défaut de peinture, porte qui coince, toiture qui fuit, problème de plomberie ou d'électricité...), constatés lors de la livraison ou durant l'année qui suit, sont couverts par cette garantie.

L'entreprise est légalement tenue de réparer ces dommages. Pour actionner cette garantie, il suffit que les dommages constatés à la livraison soient signifiés sur le procès-verbal de réception (les réserves). Les défauts apparaissant durant l'année devront être signifiés à l'Entreprise par lettre recommandée avec accusé de réception (AR).

LA GARANTIE DES ÉQUIPEMENTS (ART. 1792.3 DU CODE CIVIL)

Egalement appelée Garantie biennale, elle concerne les équipements qui peuvent être démontés sans modifier le gros œuvre (chaudière, robinetterie, volets roulants par exemple). Durant deux ans, ils sont garantis par l'artisan. En cas de défaillance, informez l'entrepreneur par lettre recommandée avec AR. Il devra les réparer ou de les remplacer.

LA GARANTIE DÉCENNALE (ART. 1792, 1792.2 ET 2270 DU CODE CIVIL)

Les malfaçons qui apparaissent dans les dix ans, empêchant l'utilisation normale du logement, sont couvertes par cette garantie. Ce sera le cas notamment des dommages compromettant la solidité du bâtiment (affaissement d'un mur, effondrement de la charpente par exemple) ou rendant la construction impropre à sa destination (la toiture qui fuit). Les équipements indissociables du gros œuvre (rupture d'une canalisation encastrée dans un mur) sont aussi concernés. Sitôt le sinistre apparu, prévenez votre assureur dommages-ouvrage par lettre recommandée avec AR. Vous pourrez ainsi percevoir rapidement les indemnisations nécessaires pour faire les réparations.

LA GARANTIE PRIX FERME ET DÉFINITIF

Le marché de travaux conclu avec le Promoteur Immobilier est forfaitaire, ferme et définitif. Ce qui implique qu'il ne peut y avoir de variation des prix, même en cas de variation des indices ou de travaux supplémentaires nécessaires au bon déroulement du chantier.



SECURISATION DU PROJET

LES ASSURANCES

LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

La garantie financière d'achèvement apparaît dans le Code de la Construction et de l'Habitation à l'article 261-1 et les suivants. Elle donne à l'investisseur la certitude qu'en cas de défaillance du Promoteur Immobilier ou du Maître d'Ouvrage, le financement de l'achèvement des travaux est garanti par une compagnie d'assurances.

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance dommages-ouvrage permet en cas de sinistre de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice. L'assureur se charge ensuite de faire un recours contre le ou les constructeurs responsables.

Les risques couverts par l'assurance sont :

Les vices et malfaçons qui menacent la solidité de la construction et les désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage (par exemple, affaissement de plancher, effondrement de la toiture, fissures importantes des murs...).

Les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage c'est-à-dire ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abîmer ou enlever une partie de l'ouvrage qui lui sert de support (par exemple, le chauffage central).

ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

Les garanties couvrent les dommages matériels occasionnés sur le chantier à tout ce qui est destiné à faire parti intégrante de l'ouvrage définitif. En cas de sinistre, l'indemnisation intervient sans recherche préalable de responsabilité de la part des assureurs.

Réalisations de la Financière Vauban





CHÂTEAU DE FESTIEUX





HOSPICE MARGUERITE DE FLANDRES

SECLIN



LES MOULINS DE PARIS - MARQUETTE-LEZ-LILLE





HOSPICE GÉNÉRAL DE DOUAI



Résidence
Nouvel
Art
Valenciennes

CASERNE VINCENT, RUE DE LILLE, VALENCIENNES

