



UNE DEMEURE D'EXCEPTION
EN PLEIN CŒUR DE DOUAI



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

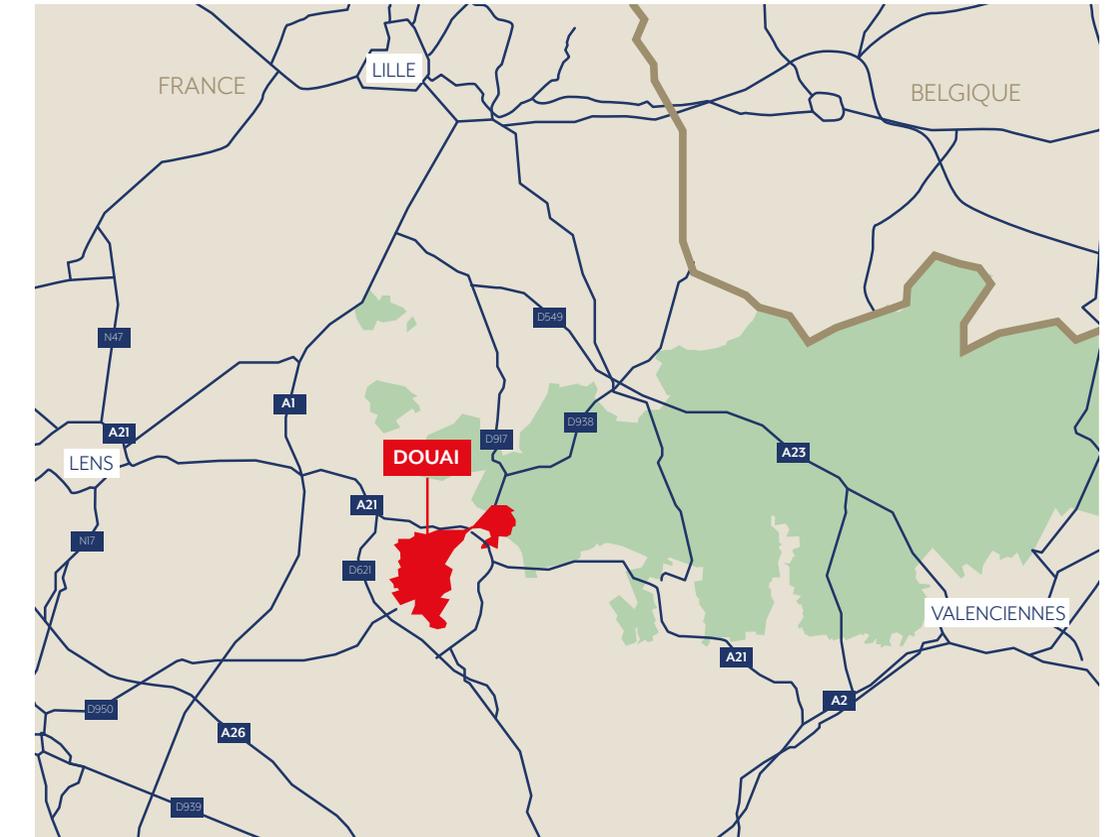


LIAISONS ET DESSERTES

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

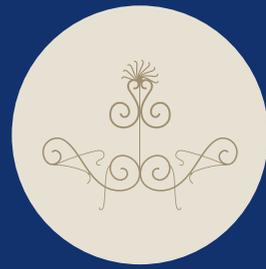
En mai 1667, le Roi de France Louis XIV décide de conquérir la Flandre. Douai est alors assiégée le 2 juillet et capitule le 6 juillet.

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, balades, 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 offrira une programmation de logements diversifiée. L'Aile Ouest, dont les travaux seront lancés en 2021, accueillera 123 logements de type étudiants et lofts. C'est l'Aile Est qui accueillera les Jardins de Caux, avec 114 appartements spécialement conçus pour les séniors.

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

La Rue du 15^{ème} 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

LES JARDINS DE CAUX

« UN ÉCRIN DE CALME
ET DE BIEN-ÊTRE
S'OFFRE AUJOURD'HUI
AUX SENIORS ACTIFS. »

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

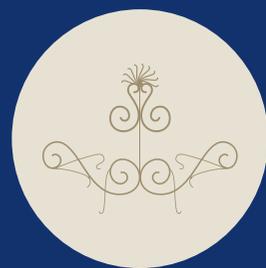
Les équipes d'Histoire et Patrimoine vont
mener à bien la réhabilitation de l'ancien glacis
défensif de la ville et créer, au sein de l'Aile Est
de la Caserne de Caux, une résidence de
114 appartements d'exception spécialement
pensés pour les séniors.

Proximité du centre-ville, ensemble paysager,
alliance des influences architecturales d'hier
et des critères de confort d'aujourd'hui, la
résidence des Jardins de Caux est un espace
de vie et d'échanges, animé par un ensemble
de prestations qualitatives.

Un écrin de calme et de bien-être s'offre
aujourd'hui aux séniors actifs : nature,
convivialité et simplicité au cœur du quotidien.



Aile Est



LES ACTEURS DU PROJET



HISTOIRE & PATRIMOINE, UN OPÉRATEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

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

Leader sur le secteur de l'immobilier ancien, il a forgé son savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans les projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire, comme dans la rénovation de bâtiments classés Monuments Historiques ou encore situés en secteur sauvegardé.

Des engagements concrets :

- Histoire & Patrimoine conçoit l'investissement immobilier dans une optique patrimoniale et de pérennité, garanti par la valeur intrinsèque du bien.
- Le groupe place haut ses exigences, tant en termes d'emplacements que de qualité des projets de réhabilitation.
- Ses équipes témoignent d'un savoir-faire unique, hérité des nombreuses et prestigieuses opérations de rénovation et de promotion menées à travers toute la France.
- Il propose des solutions immobilières adaptées à chaque profil d'investisseur et un accompagnement constant, à travers un interlocuteur unique et dédié.

Histoire & Patrimoine est une société du groupe Altarea.

COGEDIM CLUB, LA RÉFÉRENCE BIEN-ÊTRE DES SÉNIORS

Les résidences Cogedim Club possèdent chacune leur propre caractère mais sont toutes l'expression d'une conception de la qualité de vie : des équipements modernes, une architecture soignée et des services destinés aux seniors. Le but étant de préserver la liberté et faciliter l'indépendance.

Les espaces communs invitent à la détente, favorisant le lien social.

Salon au style raffiné, coin TV, coin détente cheminée, bibliothèque créent de véritables moments de partage.

Cogedim Club offre des appartements confortables, spacieux, modernes et lumineux. Ces logements nouvelle génération sont aménagés et équipés afin de se sentir indépendant chez soi.



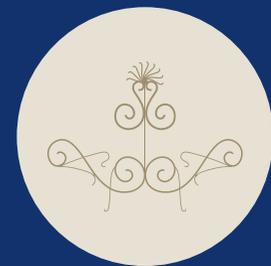
Les Jardins d'Artois

Déjà une première référence commune à succès : Les Jardins d'Artois à Arras.

La résidence les Jardins d'Artois marque la première collaboration entre Histoire & Patrimoine et Cogedim Club, alliant ainsi le savoir-faire en matière de restauration d'un bâtiment ancien à l'excellence dans l'animation d'une résidence tournée vers les seniors. Une alliance récompensée au SIMI 2018, où la résidence a reçu le Grand Prix dans la catégorie « Immobilier et Services ». Située au cœur du site historique de l'ancienne caserne Schramm, fleuron du patrimoine de la ville, la résidence « Les Jardins d'Artois » est une réponse aux seniors en quête du bien vieillir. Emblème de la ville, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2008, la citadelle Vauban est aujourd'hui devenue un quartier à part entière qui s'est tournée vers l'avenir et propose un cadre de vie prestigieux aux Arrageois.



TAUX D'OCCUPATION
DE LA RÉSIDENCE : 95%

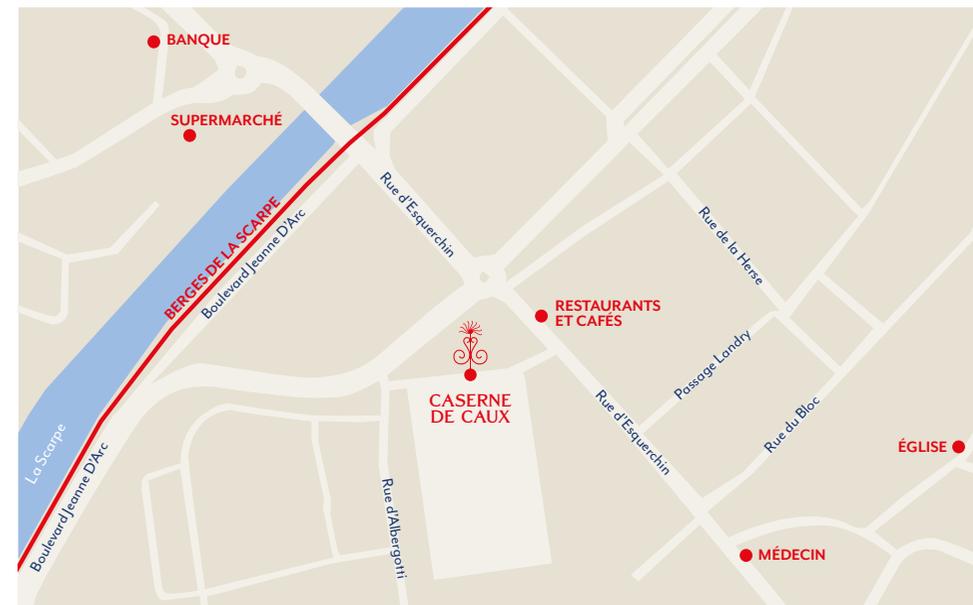


BIEN PLUS QU'UNE RÉSIDENCE, UN MODE DE VIE

LA RÉSIDENCE DES JARDINS DE CAUX EST IMPLANTÉE DANS LE CŒUR HISTORIQUE DE DOUAI.

À MI-CHEMIN ENTRE LA PLACE SAINT AMÉ ET LA SCARPE, LA RÉSIDENCE DES JARDINS DE CAUX SE SITUE À L'ENTRÉE DU CENTRE-VILLE.

Les Jardins de Caux bénéficient 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.



SIMPLICITÉ & SÉRÉNITÉ

Directement accessible depuis les espaces paysagers de la place d'arme, un hall d'accueil desservira les espaces communs, véritables pièces à vivre, dans le prolongement des logements. Autour de ce hall, des espaces de convivialité accueilleront des activités et services répondant aux envies de tous, à toute heure de la journée: salon, restaurant, espace bien être. Ces espaces communs seront aisément accessibles depuis l'ensemble des circulations intérieures et extérieures de la résidence. Décorés par un architecte d'intérieur, ces espaces se veulent être le cœur de vie chaleureux de la résidence.

Tous les étages seront desservis depuis 2 halls de circulation verticale, associant chacun un escalier éclairé naturellement et un ascenseur confortable. Tous les appartements, du Rez-de-Chaussée au 3^e étage, seront conçus pour faciliter la vie des seniors avec de grands espaces et une salle d'eau adaptés à la mobilité, alliant praticité et bien-être.

Les résidences sont bordées de jardins et d'espaces verts et leur conception est soigneusement étudiée pour garantir une qualité de vie optimale tout en préservant l'autonomie.

« GARANTIR UNE QUALITÉ DE VIE OPTIMALE TOUT EN PRÉSERVANT L'AUTONOMIE. »



Les Jardins d'Artois (Arras), espaces services



Les Jardins d'Artois (Arras), le restaurant

BIEN-ÊTRE & CONFORT

La résidence des Jardins de Caux offre une large gamme de services adaptés aux attentes des seniors actifs.

La différence Cogedim Club® c'est avant tout un esprit « maison de famille » qui est présent dans toutes ses résidences. Un accueil sept jours sur sept, des animations et activités sont proposées dans une ambiance conviviale.

Les résidents peuvent profiter de services au quotidien. Certains services optionnels sont disponibles sur simple demande auprès de l'accueil et permettent ainsi aux résidents de maîtriser leurs dépenses selon leurs besoins.

« AVANT TOUT
UN ESPRIT MAISON
DE FAMILLE. »



Le Clos des Vénètes (Vannes), appartement



Les Jardins d'Artois (Arras), espaces services



ACCUEIL

- Accueil 7 J / 7 et équipe joignable 24h/24
- Vidéo surveillance de la résidence 24h/24
- Téléassistance dans tous les appartements

SERVICES DU QUOTIDIEN

- Réservation d'un taxi, de billets d'avions ou de trains
- Réservation de billetterie spectacles
- Coordination de soin de santé
- Réception des courses, ménage, pressing...
- Transmission des ordonnances et réception des médicaments
- Mise en contact avec des artisans

LOISIRS, DÉTENTE

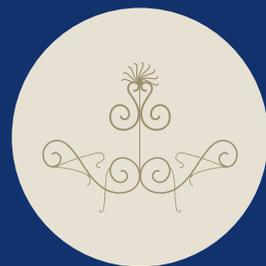
- Bien-être : sophrologie, gym douce, conférences nutrition, bien-être
- Tea-time quotidien, animations, ateliers et conférences à la résidence

TÉLÉPHONIE, INTERNET

- Connexion Internet en WiFi dans toute les espaces services la résidence
- Téléphone fixe illimité dans les appartements

ACCÈS AUX ESPACES CLUB

- Salon
- Bibliothèque
- Salon cheminée
- Espace bien-être
- Restaurant



UN INVESTISSEMENT RARE

SÉCURISANT ET PERFORMANT

UNE OPÉRATION MARQUÉE DU SCEAU DE L'EXCEPTION

Proche du centre-ville, fruit d'une réhabilitation de grande qualité, pourvue d'espaces paysagers, d'équipements et de services offrant aux résidents le meilleur confort possible, la résidence des Jardins de Caux constitue un patrimoine immobilier attractif et durable.

UN PRODUIT RÉPONDANT À UNE DEMANDE CROISSANTE

Le nombre de seniors s'apprête pratiquement à doubler d'ici l'horizon 2050. Cette population a d'ores et déjà un réel besoin d'habitat adapté à ses nouveaux modes de vie.

UN PLACEMENT ATTRACTIF EN MONUMENTS HISTORIQUES

L'inscription de la Caserne de Caux au titre des monuments Historiques vous permet la déductibilité des dépenses de travaux et des autres charges associées, y compris les intérêts d'emprunt.

22

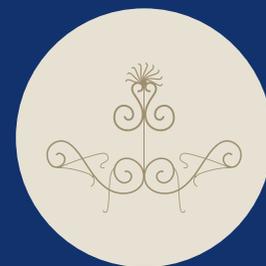
« UN PATRIMOINE IMMOBILIER ATTRACTIF ET DURABLE. »

DES RÉSIDENTS DE QUALITÉ

La résidence des Jardins de Caux est destinée aux seniors en quête d'un logement plus moderne et sécurisé en cœur de ville. Locataires stables et sécurisants, fiables et solvables, ils garantissent la pérennité de l'exploitation et la bonne tenue de l'immeuble.

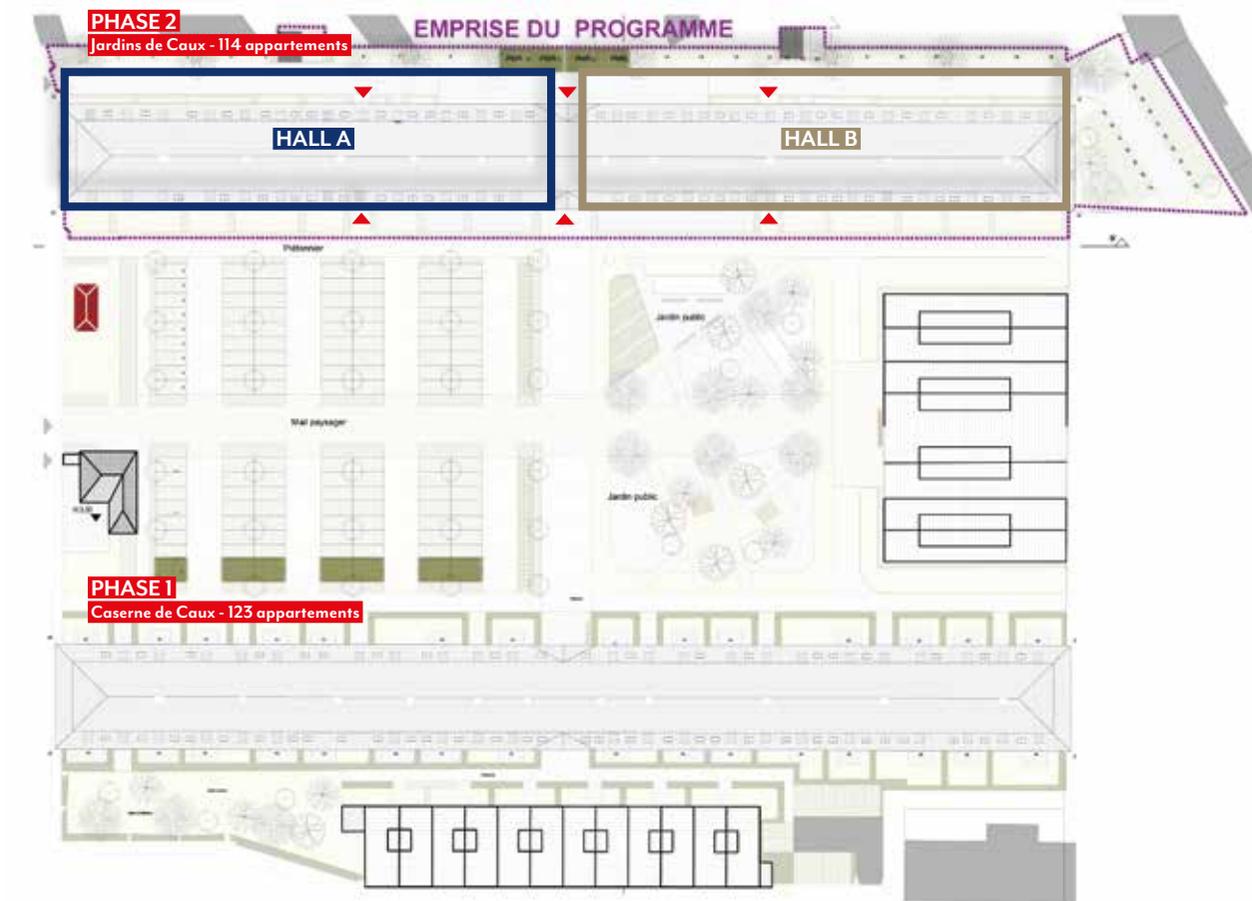
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES, VOTRE LOCATAIRE

Les Résidences Cogedim Club garantissent la qualité des services dans la durée. L'implication d'un acteur reconnu comme COGEDIM Club, c'est l'assurance d'une gestion sans souci de votre bien et de la perception de vos loyers.



LES PLANS

HALL A & HALL B

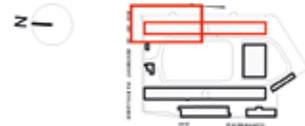


23



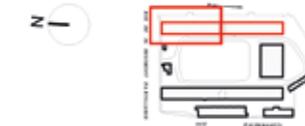
PLAN DU R+1 - HALL A

- T1
- T2
- T1A
- T3
- T2A



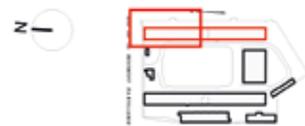
PLAN DU R+3 - HALL A

- T1
- T2
- T1A
- T3
- T2A



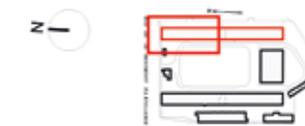
PLAN DU RDC - HALL A

- T1
- T2
- T1A
- T3
- T2A



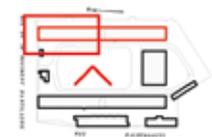
PLAN DU R+2 - HALL A

- T1
- T2
- T1A
- T3
- T2A

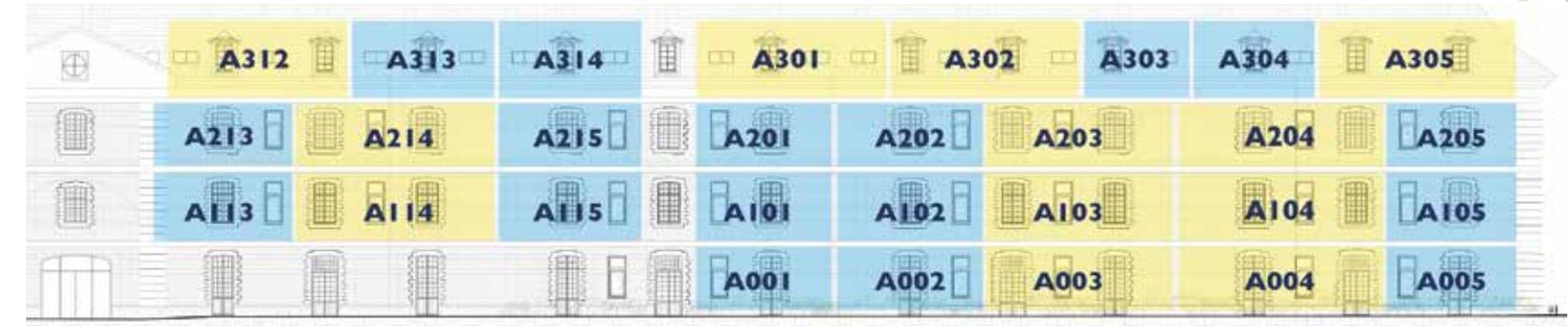
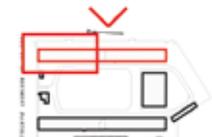




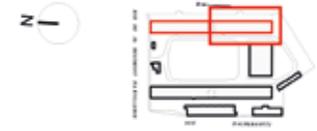
PLAN FACADE OUEST - HALL A



PLAN FACADE EST - HALL A



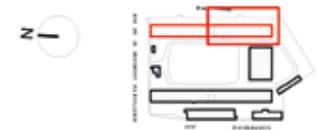
PLAN DU R+1 - HALL B



- T1
- T2
- T1A
- T3
- T2A



PLAN DU RDC - HALL B



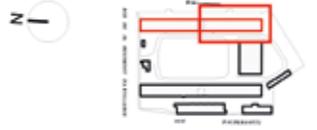
- T1
- T2
- T1A
- T3
- T2A



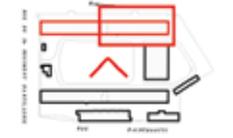
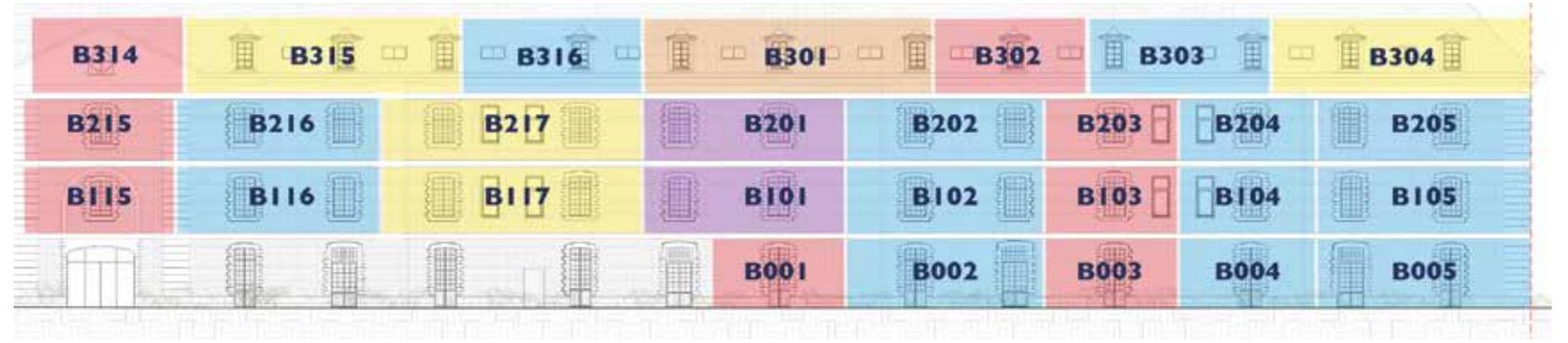


PLAN DU R+3 - HALL B

- T1
- T2
- T1A
- T3
- T2A

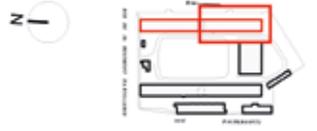


PLAN FACADE OUEST - HALL B

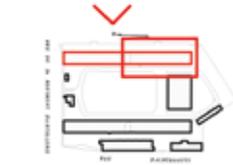


PLAN DU R+2 - HALL B

- T1
- T2
- T1A
- T3
- T2A



PLAN FACADE EST - HALL B





UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU

DISPOSITIF MONUMENT HISTORIQUE



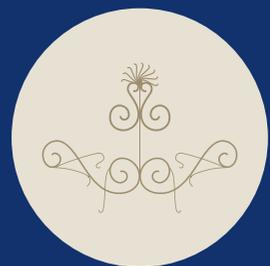
Les berges de la Scarpe

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.
- 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



32

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

OFFRE DE SYNDIC

**Histoire & Patrimoine place la réhabilitation
et l'entretien de bâtiments patrimoniaux
dans la durée.**

C'est pourquoi nous opérons également en tant que Syndic de Copropriété avec une attention toute particulière acquise après des dizaines d'années d'expérience sur le patrimoine bâti remarquable.

Cette offre de Syndic, venant s'articuler en complément de la gestion locative proposée par Cogedim Résidences Services, garantit la pérennité de votre bien.



33

**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
Centre-ville et commerces de proximité
À deux pas des berges de la Scarpe



UNE RÉSIDENCE UNIQUE POUR LES SÉNIORS

Classée Monument Historique
114 appartements agréables à vivre
Large gamme de services proposés



UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

Espace paysager aménagé
Environnement calme et serein
Espaces bien-être et détente

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