

Jardins des Tisserands

25 Rue du Grand Chemin, Roubaix

BULTEAU 
Développement



Document non contractuel, réservé à un usage professionnel



SOMMAIRE

LA VILLE 02

LE PROJET ARCHITECTURAL 07

APPROCHE FINANCIERE 14

SECURISATION DU PROJET 19

BULTEAU DEVELOPPEMENT 23

LA VILLE: ROUBAIX

Roubaix, située dans le département du Nord, est une ville au riche passé industriel, notamment liée à l'industrie textile. Aujourd'hui, elle est en pleine transformation, combinant héritage historique et modernité, ce qui en fait un terrain favorable pour les projets immobiliers.





Accessibilité



Métro, Tramway, Gare, Bus
A1, A22 et A25 -
Paris, Bruxelles, Calais
15 min de Lille en métro

Agglomération MEL



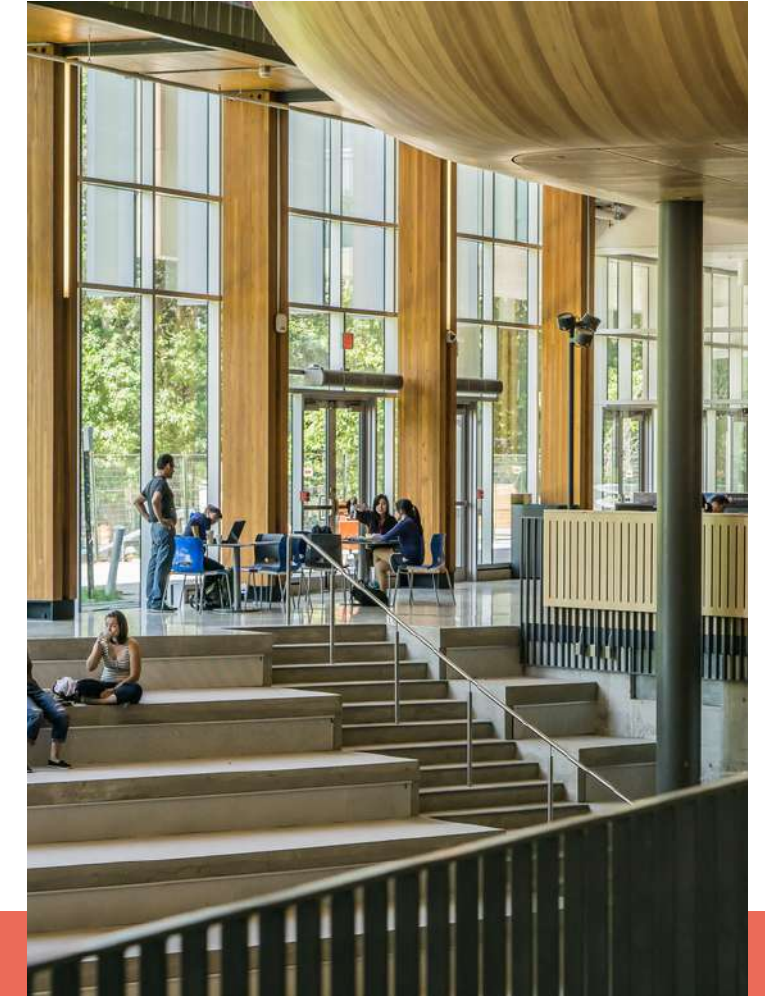
1 180 000 habitants dans la
Métropole
125 000 étudiants

Culture et Patrimoine



Ville textile, Architecture
soignée, Maisons des maitres
Parc Barbieux - 34 hectares
Eco-quartiers

Ecoles et universités

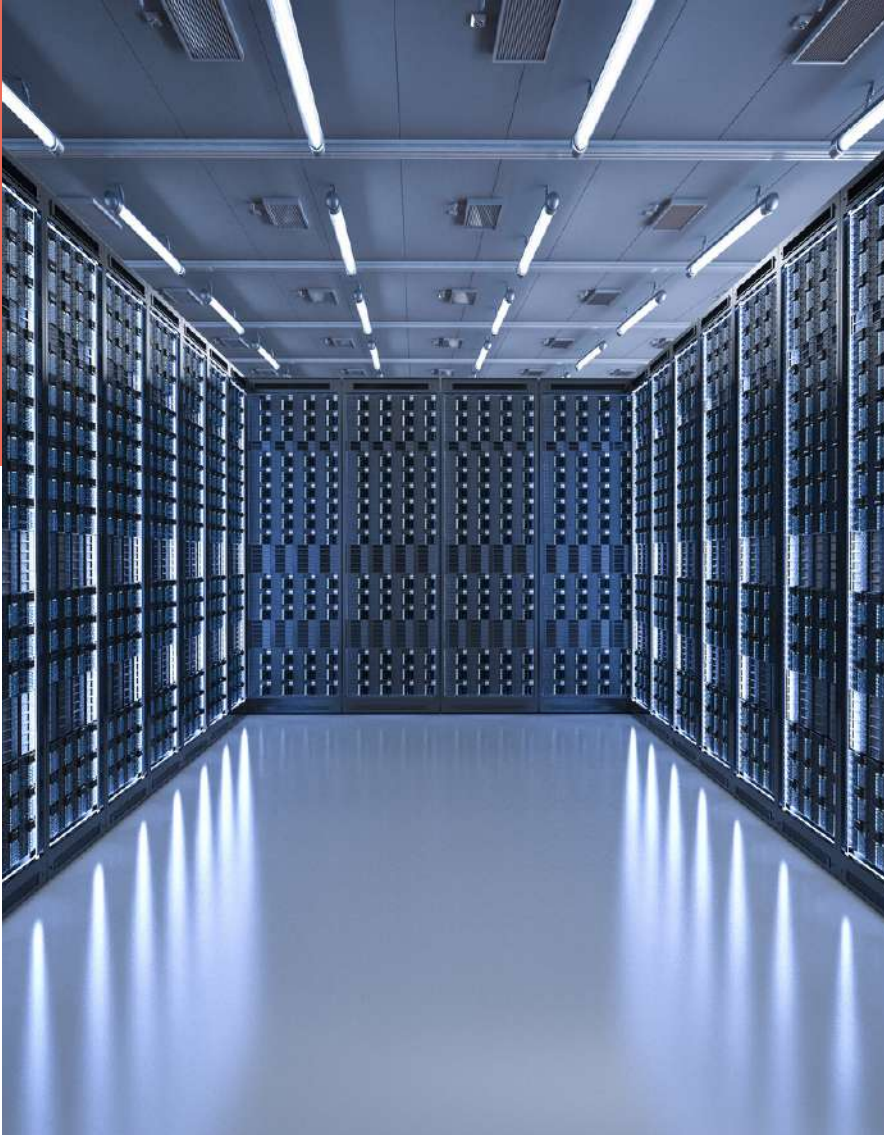


EDHEC Business School
ESAAT - ENSAIT
ESMOD
Pôle 3D FULP

ATOUTS

Un Hub d'Innovation et de Renaissance Économique

CLOUD COMPUTING



OVHcloud et Showroomprivé acteurs clés du développement économique, ces entreprises déversent des milliards d'euros de CA chaque année.

INNOVATION NUMÉRIQUE



La ville encourage l'innovation avec des espaces dédiés aux start-ups et des incubateurs comme La Plaine Images, spécialisée dans les industries créatives et numériques.

E-COMMERCE



La Redoute a su se réinventer et représente aujourd'hui la France sur le marché du e-commerce. C'est un acteur majeur de l'économie roubaisienne.

Perspectives du marché immobilier

L'immobilier à Roubaix connaît une hausse des prix depuis quelques années. Cette hausse est portée par des projets de rénovation urbaine, la proximité de Lille, et une demande croissante pour des logements à des prix accessibles. Toutefois, les prix restent attractifs, offrant de belles opportunités dans une ville en pleine transformation.



Roubaix, pôle d'attractivité



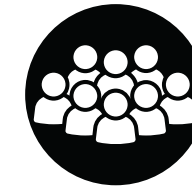
3.2 MILLIARDS

Des investissements massifs dans la MEL:
3,2 milliards d'euros d'investissement sont projetés sur la période 2024-2028



+20 % SUR 6 ANS

Le nombre d'entreprises est passé de 5000 à 6000 depuis 2018. Dynamique positive malgré les défis économiques



+ 3 % SUR 6 ANS

La population de la ville a augmenté de 3% sur les 6 dernières années, avec un potentiel important de croissance



+ 16% SUR 5 ANS

L'évolution du prix de l'immobilier au m² est de 4% sur un an et de 16% sur 5 ans et de 30% sur 10 ans, Roubaix démontre un marché immobilier sécuritaire

Jardins des Tisserands

La transformation du paysage

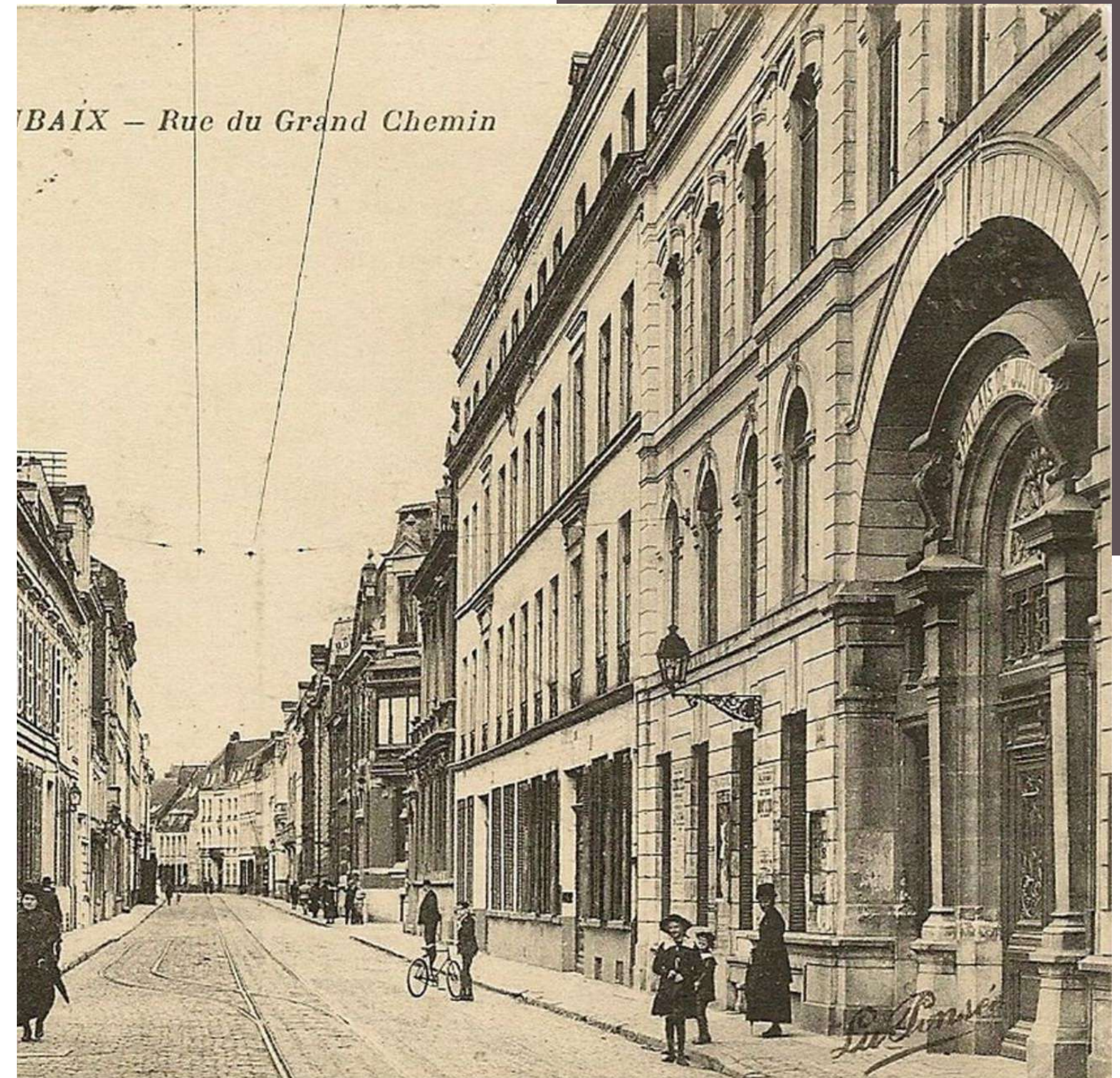


LE LIEU

RUE DU GRAND CHEMIN

La rue du Grand Chemin à Roubaix a une histoire riche et ancienne qui reflète l'évolution de la ville, notamment son passé industriel et commercial.

- ✓ La rue du Grand Chemin est l'une des plus anciennes artères de Roubaix. Elle doit son nom à son statut d'axe principal reliant autrefois le centre-ville aux zones rurales et aux villes voisines.
- ✓ Depuis les années 2000, la rue a bénéficié de programmes de rénovation urbaine et de modernisation dans le cadre des projets de Roubaix pour se transformer en ville créative et numérique.
- ✓ Elle est située dans un environnement qui bénéficie de la proximité de commerces, d'équipements publics, et d'un accès relativement facile aux transports en commun.





LE PROJET



Les Jardins des Tisserands se situent à proximité des commerces et de toutes les commodités (métro, bus, station de vélos).

L'immeuble profite donc d'un emplacement de premier choix : agréable et stratégique

1 EN PLEIN CENTRE VILLE

A 6min à pied du métro grand place, de la mairie de Roubaix et du centre ville

3 FISCALITE "DENORMANDIE"

Fiscalité "Denormandie" avec une défiscalisation selon les critères et la période de location.

2 34 LOGEMENTS

25 appartements dans un immeuble collectif et 9 maisons individuelles. 34 places de parking

4 4ÈME TRIMESTRE 2025

Les travaux sont en cours. Réception des travaux dans moins d'un an.

Prestations de qualité

La résidence est constituée d'un sublime bâtiment principal et d'un bâtiment secondaire. Le charme de la brique et les détails architecturaux ont été préservés. La transformation offrira un îlot de confort, de calme et d'intimité au coeur de Roubaix.

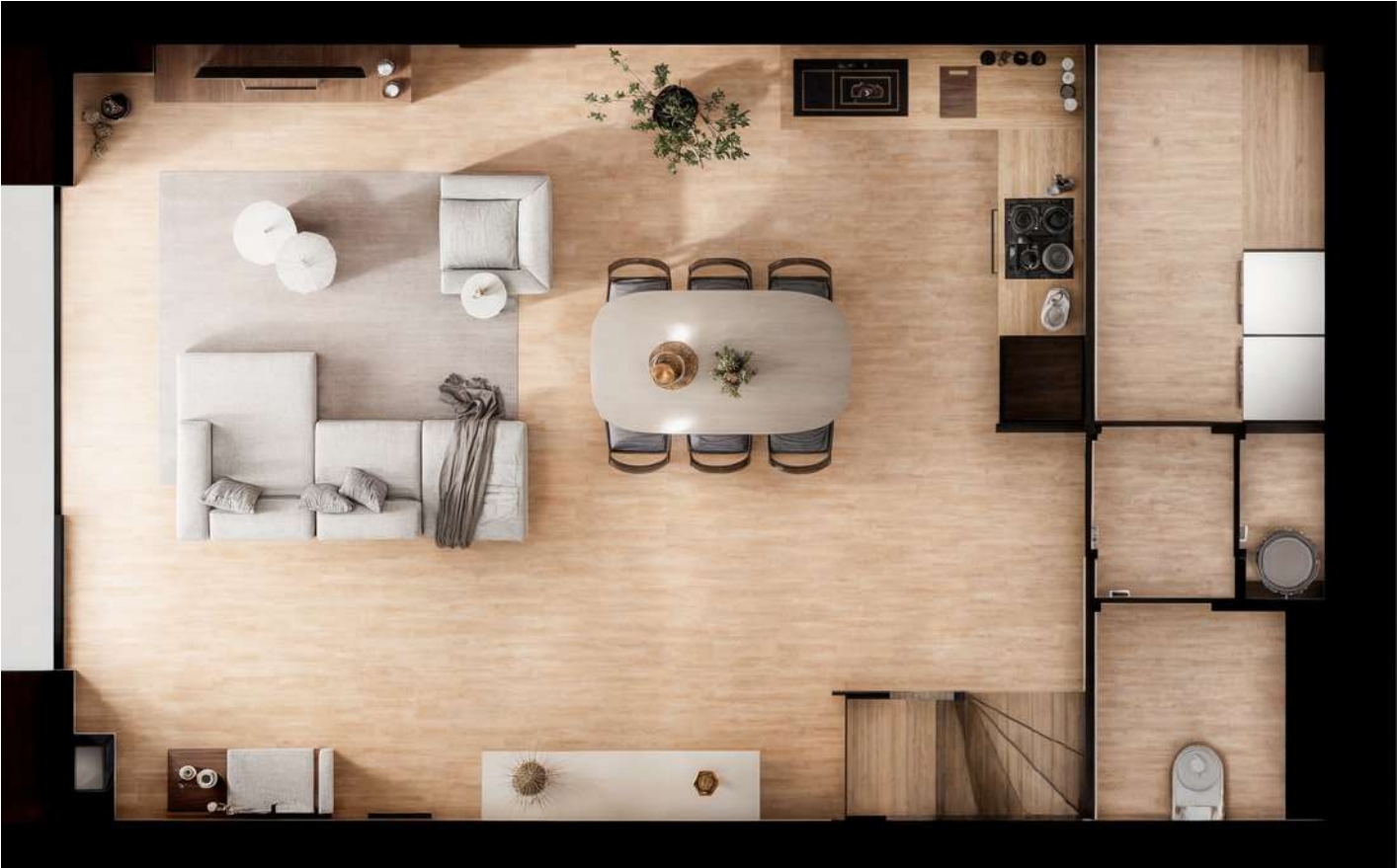
Ultra-connectée à la vie urbaine et modernisée, elle permettra de vivre pleinement la ville et de profiter de prestations de standing qui confèrent aux lieux une ambiance chaleureuse et distinguée.



Résidence intimiste de 34 logements, le projet de transformation permettra de valoriser les volumes offerts par l'immeuble et d'offrir aux occupants de vastes espaces de vie, harmonieusement aménagés et confortables.

Grâce à une transformation en profondeur, la performance énergétique de l'immeuble a été pensée dans le respect des exigences actuelles, pour des logements économes et écologiques.



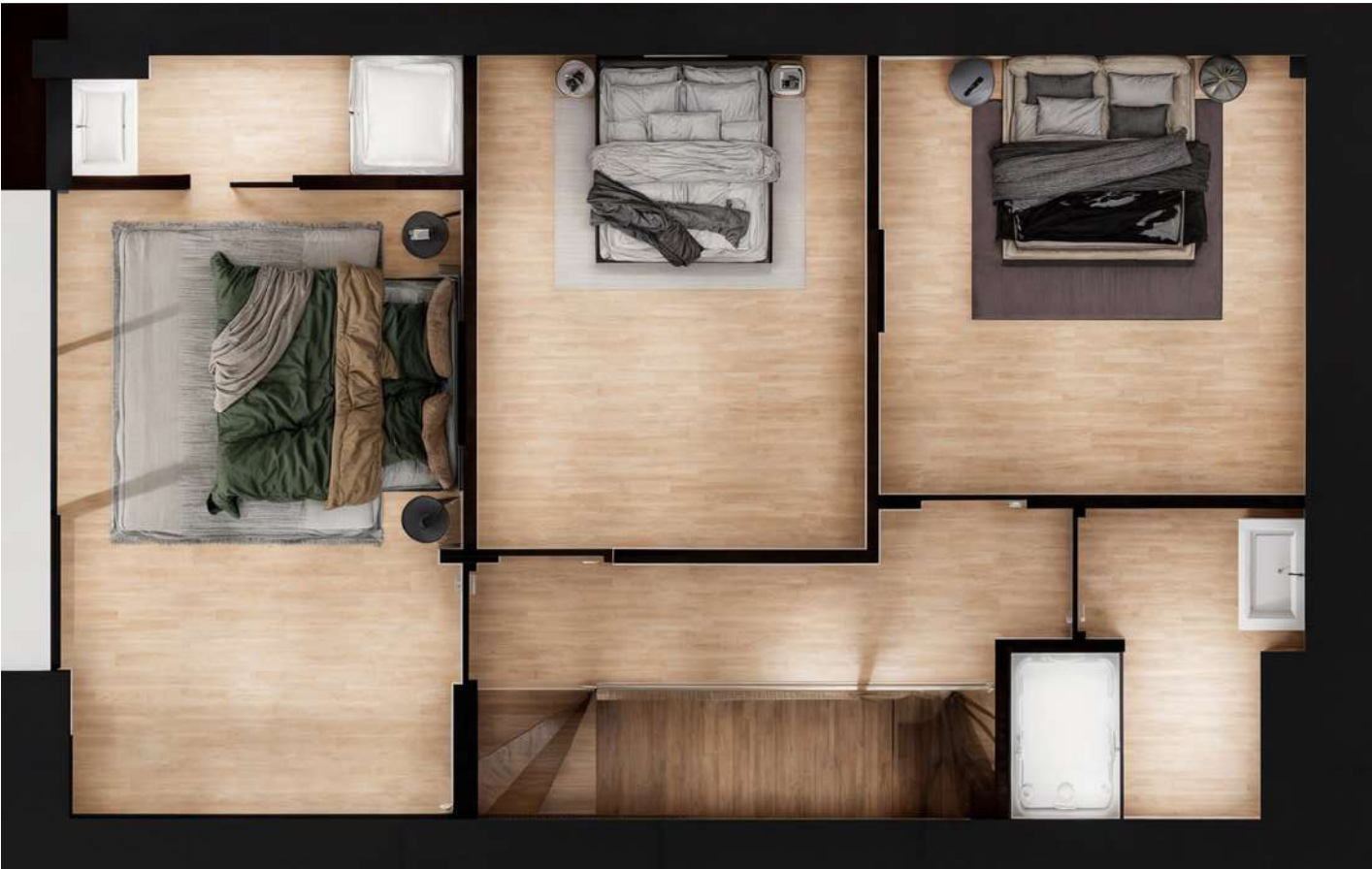


RDC



Plan d'aménagement LOT B - Maison T4 - 91.95 m²

R+1



RDC	Séjour - cuisine	38.65 m ²
	WC	2.1 m ²
	Cellier	6.5 m ²
R+1	Chambre 1	10.1 m ²
	Chambre 2	10.4 m ²
	Chambre 3 + SDD	15.9 m ²
	SDD + WC	3.9 m ²
Total		91.95 m ²
Terrasse privative		10 m ²



Vente LOT 4 - Appartement T4 - 81.05 m²

RDC	Séjour - cuisine	30.7 m ²
	WC	2.1 m ²
	Hall	3.9 m ²
	Chambre 1 + SDD	12.55 m ²
R+1	Chambre 2	14.5 m ²
	Chambre 3	11 m ²
	SDD	2.7 m ²
	Pallier	3.6 m ²
Total		81.05 m ²
Balcon privatif		14.95 m ²



RDC



R+1

Approche financière



Financement de l'opération

AUTO-FINANCEMENT

Le projet est financé à 100% par le promoteur. La vente se fera à l'achèvement des travaux, prévue au 4^{ème} trimestre 2025.

ACTE DE VENTE

La réservation d'un lot se fera à travers un compromis de vente auprès du notaire: PHI LAW AVOCATS ET NOTAIRES.

L'acte de vente sera signé après la réception des travaux.



Dispositif Denormandie

PRINCIPE

Le dispositif "Denormandie" est un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif qui permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu, à condition d'acheter un logement ancien, situé dans certaines zones, et d'y réaliser des travaux pour le mettre en location.

DATES

La réduction d'impôt concerne les acquisitions réalisées entre le 28 mars 2019 et le 31 décembre 2027

AVANTAGE FISCAL

La réduction d'impôt dépend du prix de l'acquisition et de la durée de location, jusqu'à 21% de réduction d'impôt sur 12 ans, c'est à dire un montant réel de 63 000 €.



Pourquoi choisir ce dispositif

S'INSCRIRE DANS LA DURÉE POUR UNE VISION LOINTAINE

- Pour beaucoup de Français, le placement préféré reste l'immobilier, pour sa stabilité et sa pérennité.
- Acquérir via le dispositif Denormandie peut être un excellent moyen d'anticiper l'avenir, et notamment la retraite. Et s'il y a bien un sujet épineux et incertain, c'est celui des retraites, dont les pensions qui ont tendance à diminuer.
- Bénéficier d'une résidence remise à neuf, avec une rénovation énergétique dans une ville à fort potentiel.
- La loi Denormandie est également un bon moyen de venir en aide à sa famille. Tout comme le dispositif Pinel, il autorise la location à un ascendant ou à un descendant.



Simulation Dispositif Denormandie

Plafond Loyer Zone B1 - 11.31 €

Loyer Mensuel (y compris coefficient): 892.19 €

Prix de vente : 285 000 €

Pour une location sur 12 ans le gain fiscal s'élève à 59 850 €.

Le gain fiscal par année peut se décomposer :

- 2% par an pendant 9 ans - $5\,700\text{ €} \times 9\text{ ans} = 51\,300\text{ €}$
- 1% par an pendant 3 ans - $2\,850\text{ €} \times 3\text{ ans} = 8\,550\text{ €}$



Vente LOT 4 - Appartement T4 - 81.05 m²

RDC	Séjour - cuisine	30.7 m²
	WC	2.1 m²
	Hall	3.9 m²
	Chambre 1 + SDD	12.55 m²
R+1	Chambre 2	14.5 m²
	Chambre 3	11 m²
	SDD	2.7 m²
	Pallier	3.6 m²
Total		81.05 m²
Balcon privatif		14.95 m²

Sécurisation du Projet



Garantie Fiscale et Juridique

LE CABINET RIVIÈRE AVOCATS & ASSOCIÉS

Dirigé par quatre avocats associés, le cabinet réunit des compétences hautement spécialisées en droit de l'immobilier. Le cabinet est également recherché pour son engagement comme « co-développeur » de l'activité de ses clients. La clientèle du cabinet est constituée de professionnels de l'immobilier (promoteurs, SCPI, aménageurs, marchands de biens), investisseurs (privés et institutionnels) et collectivités territoriales.

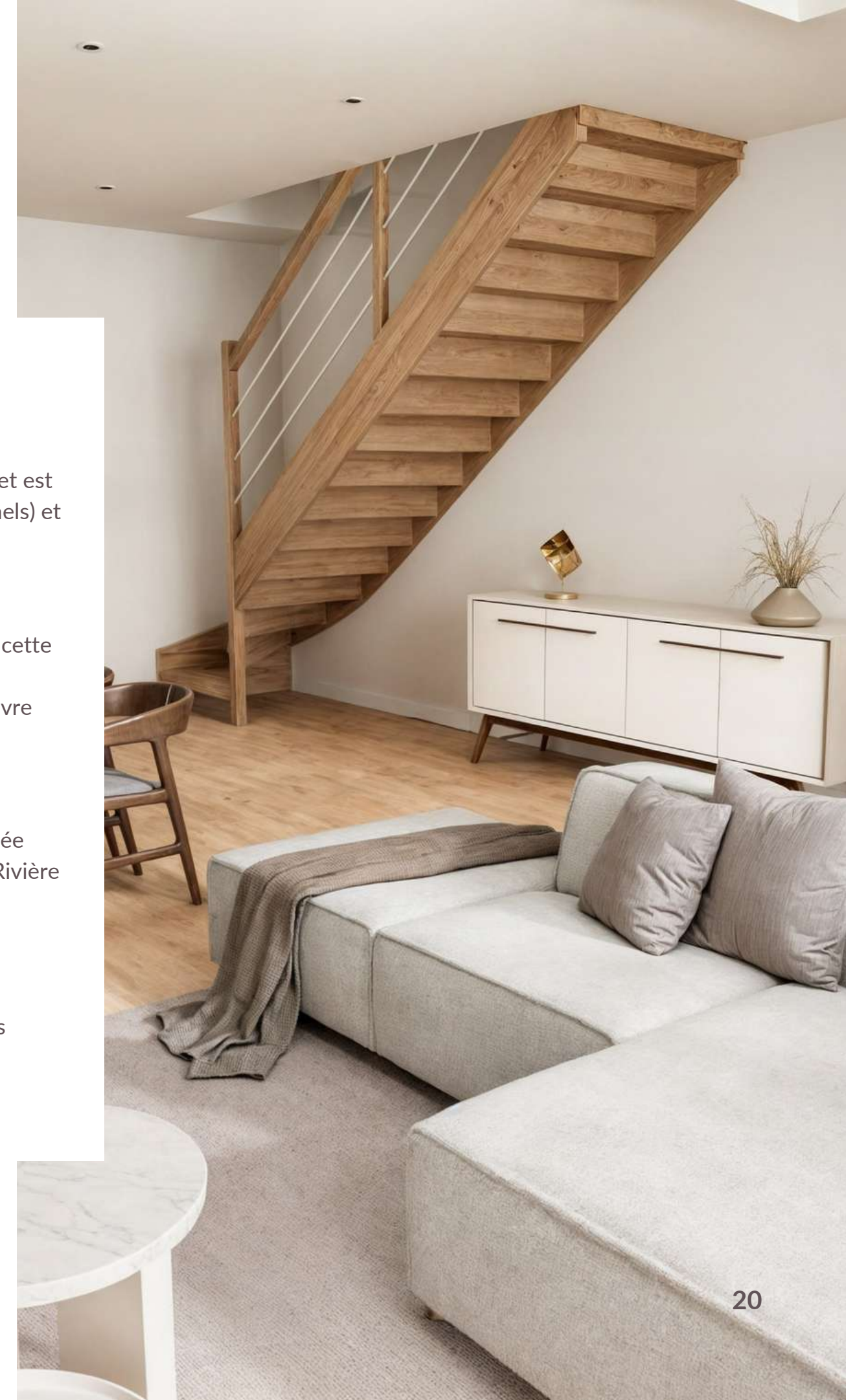
Avec plus de 800 opérations au cours des vingt dernières années et une équipe de 40 personnes – la plus grande équipe consacrée à cette activité en France – le cabinet a démontré un savoir-faire unique en matière d'opérations immobilières avec effet de levier fiscal. La spécificité du cabinet est de proposer des solutions opérationnelles garanties, grâce notamment, à des missions de « maîtrise d'oeuvre juridique » allant bien au-delà de la formulation de conseils.

Le département concentre l'essence des savoir-faire du cabinet. Depuis 1998, le cabinet a développé une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations immobilières qui a bénéficié à plus de 800 programmes d'envergure. C'est à ce titre que Vianney Rivière contribue activement à l'évolution de la législation fiscale immobilière et a notamment participé :

- À la rédaction d'amendements aux lois Malraux et Monuments Historiques,
- À des groupes de travail sur les niches fiscales organisés par la Direction de la législation fiscale
- À une commission de contrôle budgétaire menée par le Sénat pour la loi de finances pour 2016,
- Depuis 2003, Vianney Rivière assiste chaque année des membres des commissions des finances des deux assemblées au sujet des aspects de fiscalité immobilière de la loi de finances.

Le cabinet est structuré en cinq départements :

- Opérations immobilières
- Urbanisme
- Contentieux fiscal immobilier
- Ingénierie patrimoniale
- Droit civil immobilier



ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

L'assurance dommages-ouvrage (DO) rembourse la totalité des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale des constructeurs.

Elle garantit les malfaçons qui affectent la solidité de l'ouvrage et le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné (fissures importantes, effondrement de toiture...).

L'assurance DO garantit les dommages apparents ou non lors de la réception de travaux.

Elle couvre également les malfaçons qui compromettent la solidité des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert. Il s'agit d'éléments dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peuvent s'effectuer sans détériorer la construction comme pour des canalisations encastrées, par exemple.





BULTEAU

Développement



TURQUET
CARTONNIER AGILE



TAPIERO
Les sacs en papier, c'est notre métier !

Créateur et développeur d'entreprises

UN GROUPE 100% FAMILIAL

- 255 M€ CA en 2023
- Un groupe financièrement solide: 184 M€ capitaux propres et endettement financier <0 €
- 53 M€ d'investissements sur les 3 dernières années

NOS VALEURS



Immobilier

BULTEAU DEVELOPPEMENT place depuis plusieurs années la construction durable au cœur de sa stratégie

Le Groupe déploie une expertise unique pour répondre aux attentes de ses clients. Pour leur offrir des bâtiments toujours plus évolutifs et performants, un travail permanent est mené sur la qualité du bâti et la maîtrise des coûts.



Nos réalisations



Logements

103-105 rue Saint André à Lille

Vente Dispositif Malreaux

9 lots

Appartements du T1 au T4

4 places de parking



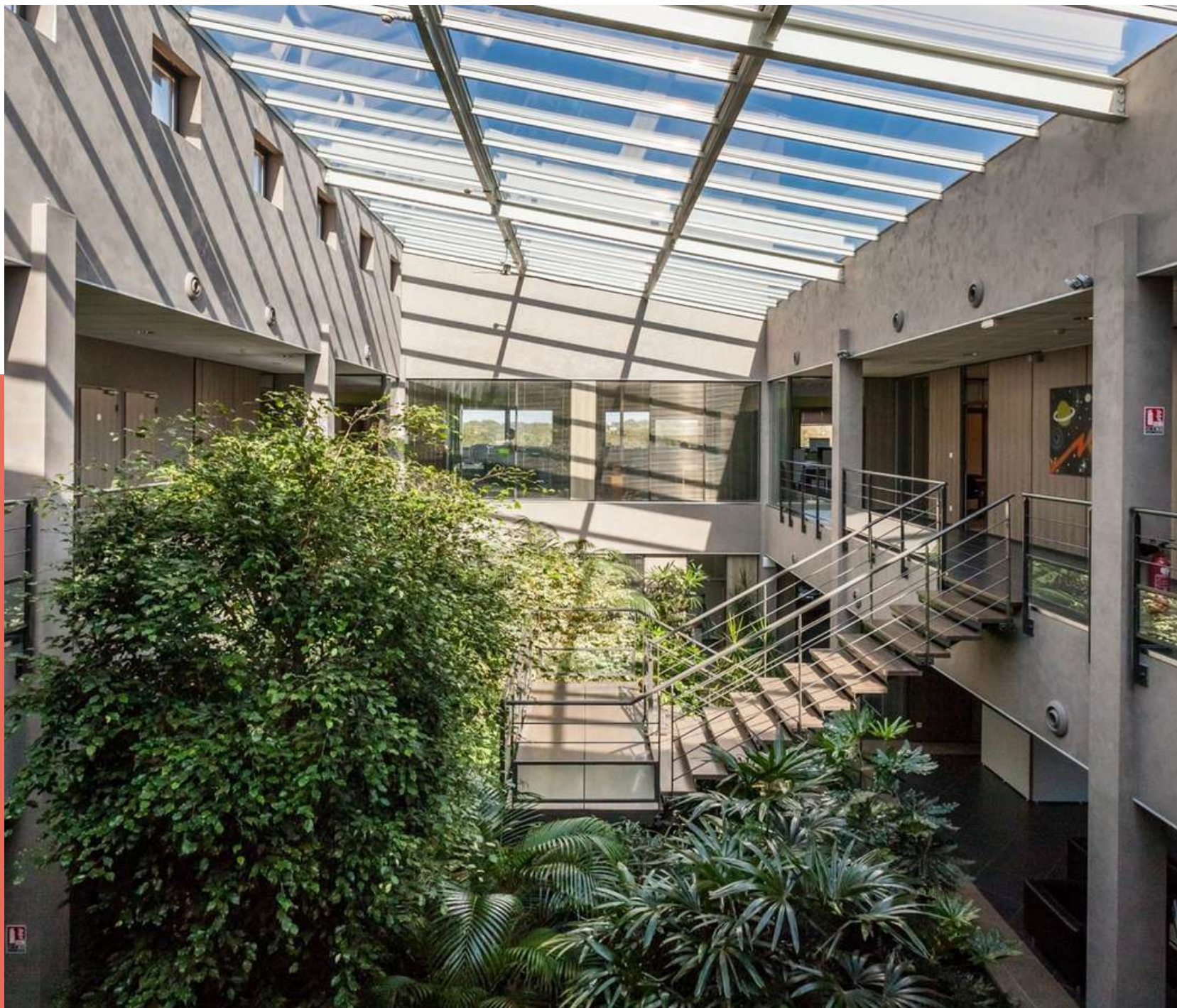


Hotel-Restaurant Bercaïl à Wambrechies

42 chambres
Restaurant - Bar
Espace de réception
Roof-Top



BERCAIL



Bureaux et locaux d'activité

6000 m² de bureaux et activité à Arnas

12 000 m² bureaux et activité à Lesquin

20 000 m² bureaux et activité à Wambrechies



A venir





28 RUE DE BAPAUME A LILLE

Situé au coeur de Lille, ce projet prévoit la réhabilitation d'un bâtiment et la construction d'un nouvel immeuble. Le programme sera composé de:

- 4 Logements T3
- 3 Logements T2
- 8 places de parking

Livraison: 3ème trimestre 2026



Le projet prévoit la réhabilitation d'une ancienne écurie et de la maison attenante pour développer:

- 8 Logements T2
- 2 Logements T3
- 2 Logements T4
- 1 Logement T5
- 15 places de Parking

Livraison : 1er trimestre 2026



46 RUE DES ORIONS À TOURCOING



PAVILLON LEMONIER A LILLE

Au centre du quartier prisé Saint Maurice Pellevoisin, ce projet prévoit la réhabilitation d'un bâtiment et la construction d'un nouvel immeuble.

Le programme sera composé de:

- 1 Logement T3
- 2 Logements T4
- 1 Logements T5
- 4 places de parking

Livraison: 3ème trimestre 2026

Jardins des Tisserands

BULTEAU 
Développement



Document non contractuel, réservé à un usage professionnel