



NORD REHAB

LE CARRÉ 1768

6 rue de Beaumont

DUNKERQUE



SOMMAIRE

Les points-clés de la ville de Dunkerque	3
Un emplacement cœur de ville fortement recherché	5
Que faire à 10 minutes du carré 1768 ?	6
Le projet de restauration	7
Plans des étages	11
La fiscalité et simulation Denormandie	38
Nos engagements	39
Qui sommes-nous ?	40
Nos réalisations	41
L'engagement en faveur de l'art	44



DUNKERQUE



LES POINTS-CLÉS DE LA VILLE DE DUNKERQUE

Proximité et accessibilité avec les grandes villes européennes

Dunkerque, ville du nord de la France, bénéficie d'une situation géographique avantageuse, à proximité de grandes métropoles européennes : **Lille, Amiens, Londres, Bruxelles, Anvers**. La ville est desservie par un réseau de transport dense, ce qui en fait un carrefour stratégique, notamment pour le commerce et les échanges internationaux. Les lignes de train la relient facilement à Paris et Lille. La proximité de l'aéroport de Lille et du tunnel sous la Manche pour rejoindre le Royaume-Uni renforce également son attractivité pour les investisseurs.



Le port de Dunkerque, centre économique-clé de la région

C'est l'un des **plus grands ports de France** : le 1^{er} port bananier, le 3^{ème} port porte-conteneurs, le premier port autonome devenu Grand Port Maritime. Il joue un rôle majeur dans les secteurs du transport maritime, de la logistique, de l'industrie et du commerce international. Il génère plus de 20 000 emplois directs et indirects.



Développement du secteur touristique

Dunkerque est également une destination prisée des touristes, notamment pour ses plages, son patrimoine historique (comme la célèbre bataille de Dunkerque de la Seconde Guerre mondiale), et ses événements tels que le **Carnaval de Dunkerque**. La station balnéaire de **Malo-les bains** est particulièrement appréciée pour son ambiance chaleureuse, ses multiples activités et la beauté de ses villas en bord de mer.





DUNKERQUE

Qualité de vie recherchée

La ville offre une qualité de vie agréable avec de nombreux espaces verts, des infrastructures modernes, ainsi que des écoles et des équipements de santé. Ces atouts contribuent à attirer une population jeune et active, ce qui peut être un facteur favorable à la demande de logements. On dénombre d'ailleurs 260 000 habitants dans son aire urbaine et 10 000 étudiants à l'Université du Littoral Côte d'Opale.



Revitalisation urbaine efficace

Dunkerque a connu plusieurs projets de rénovation urbaine ces dernières années, visant à moderniser les infrastructures et à améliorer la qualité de vie des habitants. Cela inclut des projets de réaménagement des quais, la modernisation des transports en commun et la réhabilitation de quartiers anciens.



LE SAVIEZ-VOUS ?

La réindustrialisation booste actuellement fortement l'immobilier dunkerquois.

La ville a pour ambition de devenir une avant-garde de la transition énergétique.

Des giga-usines de batteries vont y être créées comme celles des entreprises Suez, Prologium ou encore Verkor entraînant 30 000 nouveaux emplois d'ici 2030.

Ce développement industriel et technologique assure à la ville un bel avenir alors que les prix de l'immobilier y sont encore abordables en comparaison à d'autres villes du nord de la France.

C'EST LE MOMENT D'Y INVESTIR !



UN EMPLACEMENT CŒUR DE VILLE FORTEMENT RECHERCHÉ

LE
CARRÉ
1768



6 rue de Beaumont

L'immeuble se situe rue de Beaumont à Dunkerque, dans un charmant quartier résidentiel en déficit de logements.

Il est idéalement placé entre la gare (1), l'université (2), les plages (3) et le cœur vivant du centre-ville avec la célèbre place Jean Bart (4) juste au bout de la rue.

La demande locative y est donc forte et l'actif est propice à la location meublée longue ou courte durée.



QUE FAIRE À 5-10 MINUTES ?



- 4 min d'un supermarché
- 5 min de la place Jean Bart
- 7 min de La Poste
- 8 min de la bibliothèque
- 8 min du marché
- 8 min de la salle de spectacle
- 4 Écluses
- 8 min du parc de la Marine
- 9 min du théâtre Bateau Feu
- 10 min de la gare
- 11 min du centre commercial Pôle Marine
- 11 min de la mairie

A PIEDS



EN VOITURE



- 5 min de l'université (ULCO)
- 7 min du CHU
- 9 min de la plage

LE CARRÉ 1768



Une histoire respectée et valorisée

La façade du 6 rue de Beaumont à Dunkerque se distingue par sa structure et sa grandeur. Le nom de la résidence, «Le Carré 1768», est directement inspiré des éléments décoratifs présents sur la modénature de la porte d'entrée, comme un hommage à l'histoire du bâtiment.



LE PROJET DE RESTAURATION

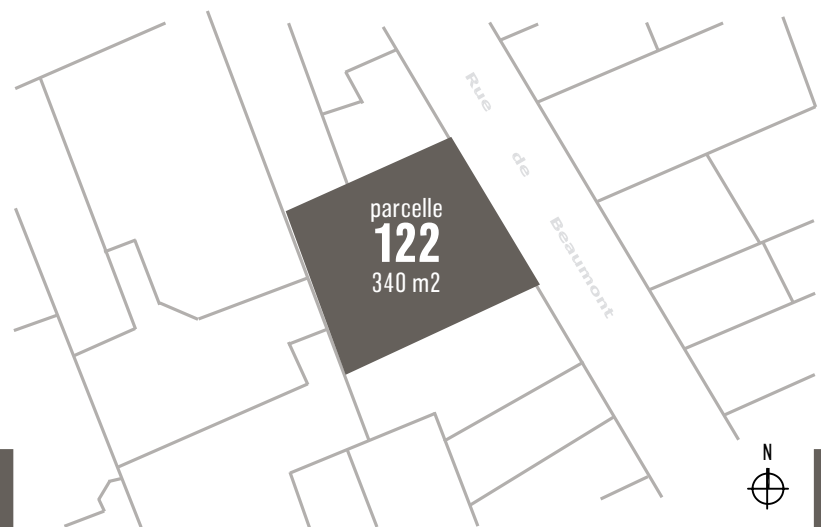


6 rue de Beaumont

12 logements haut de gamme
du T1 au T3

Fiscalité Denormandie

Livraison : décembre 2028



LE PROJET DE RESTAURATION



Une architecture du Nord mise à l'honneur

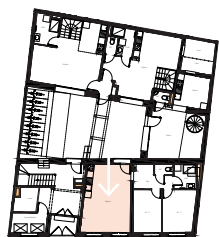
La brique est mise en avant sur les façades de la cour intérieure du Carré 1768 afin de valoriser l'histoire architecturale du Nord de la France. Elle crée une ambiance typique et remarquable. La cour constitue, quant à elle, un véritable puits de lumière pour l'ensemble des logements bénéficiant d'une ouverture vers celle-ci.



LE PROJET DE RESTAURATION

Un niveau de prestation supérieur

Nos projets bénéficient tous de prestations de standing. Au Carré 1768, les cuisines noires ajoutent du style aux espaces. Les différents revêtements sont sélectionnés avec le plus grand soin. Chaque détail a son importance et est pensé pour valoriser votre investissement. Les parties communes seront, elles aussi, soignées avec notamment la pose d'une signalétique haut de gamme.



PLANS DES ÉTAGES

R+0 & mezzanines

LOTS 1 À 4



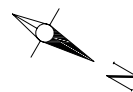
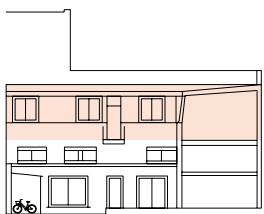
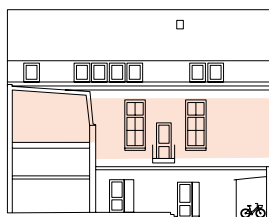
Parties communes

LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE

PLANS DES ÉTAGES

R+1

LOTS 5 À 10

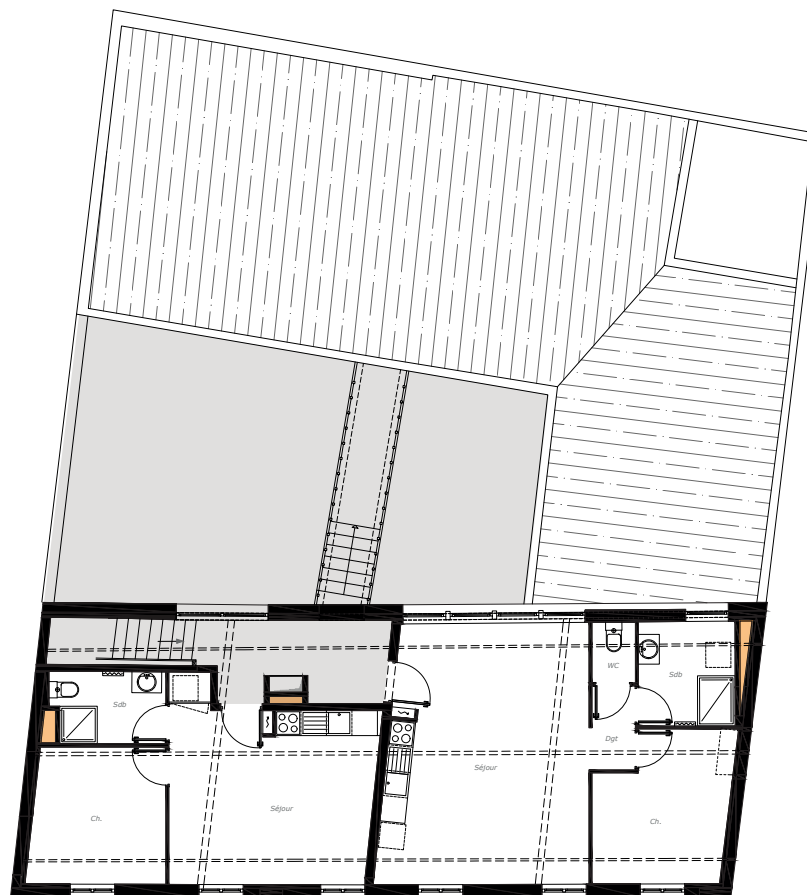
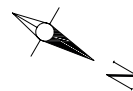


Parties communes

PLANS DES ÉTAGES

R+2

LOTS 11 À 12

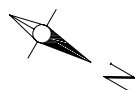


Parties communes

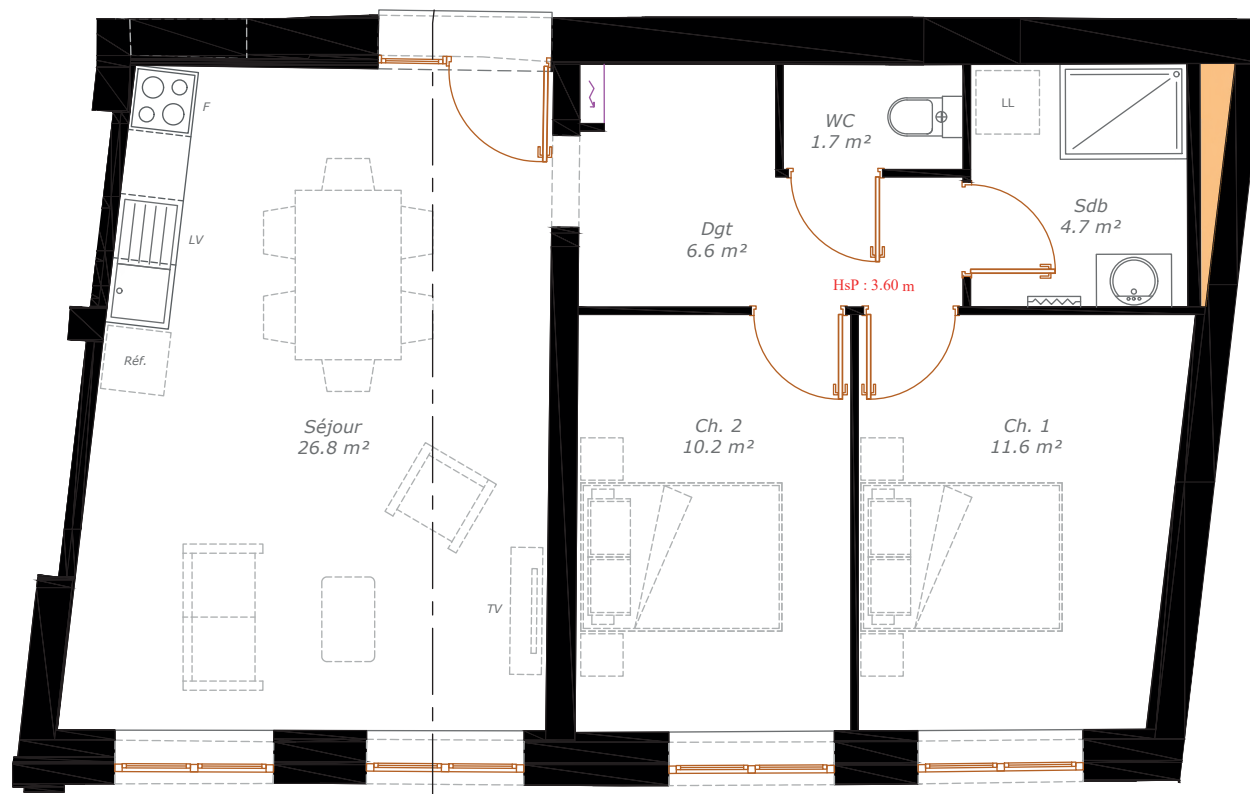
PLANS PAR LOTS

R+0

LOT 1



ENTRÉE



T3

Total surface habitables

61,6 m²

Pièce de vie	26,8 m ²
Dégagement	6,6 m ²
Chambre 1	11,6 m ²
Chambre 2	10,2 m ²
Salle d'eau	4,7 m ²
WC	1,7 m ²



PLANS PAR LOTS

R+0

LOT 1



LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



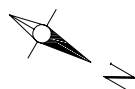
PLANS PAR LOTS

LE
CARRÉ
1768

6 rue de Beaumont
DUNKERQUE

R+0 & mezzanine

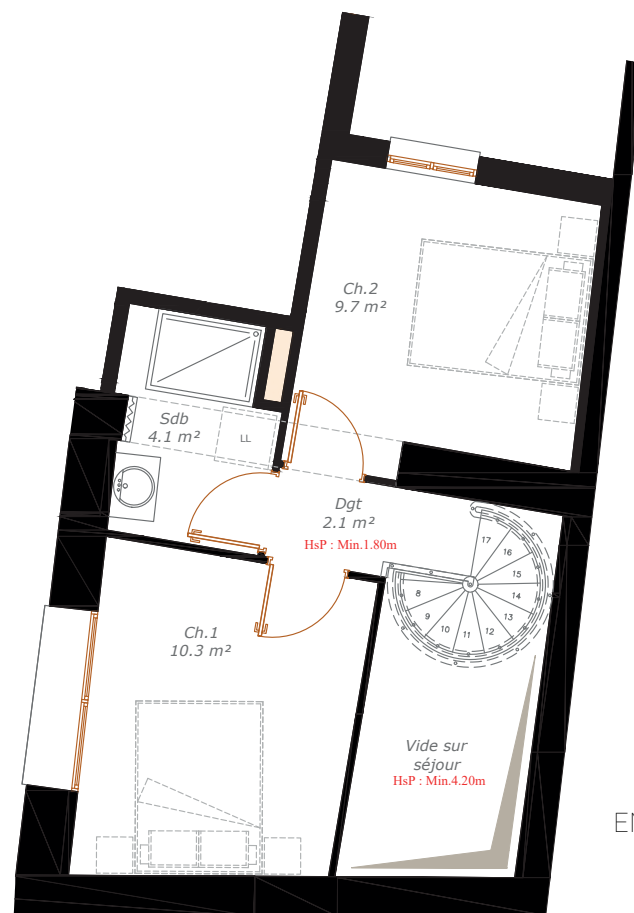
LOT 2



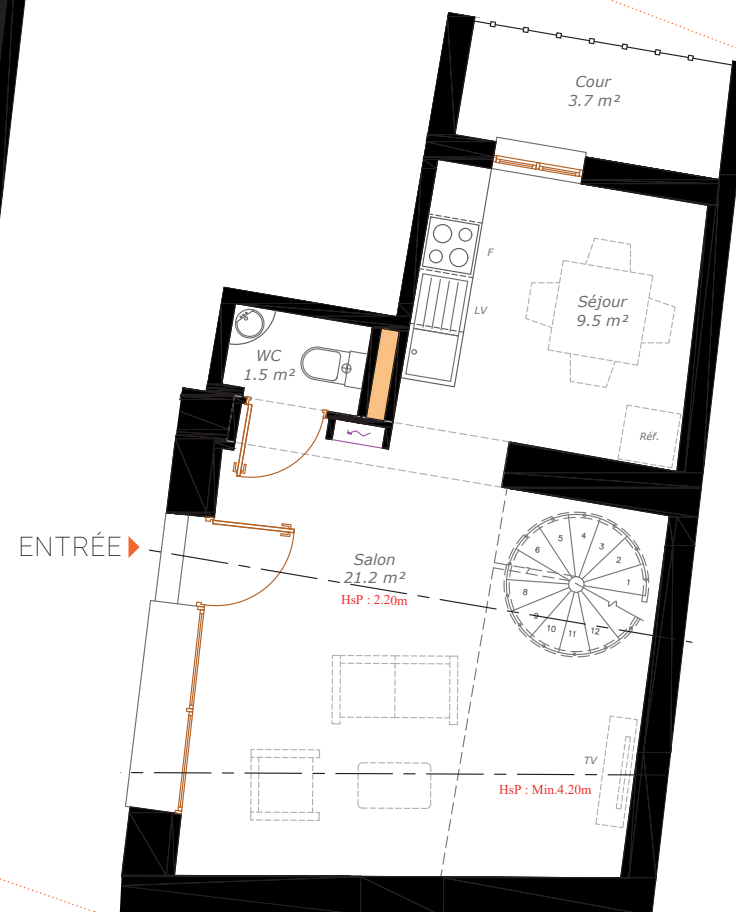
T3

Total surface habitables
58,4 m² + cour : 3,7m²

Pièce de vie	21,2 m ²
Cuisine	9,5 m ²
Chambre 1	10,3 m ²
Chambre 2	9,7 m ²
Dégagement	2,1 m ²
Salle d'eau	4,1 m ²
WC	1,5 m ²



Plan R+1



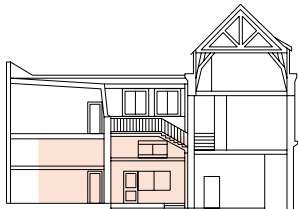
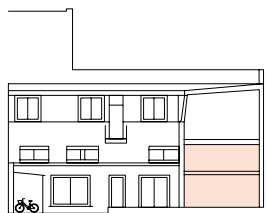
Plan R+0



PLANS PAR LOTS

R+0 & mezzanine

LOT 2



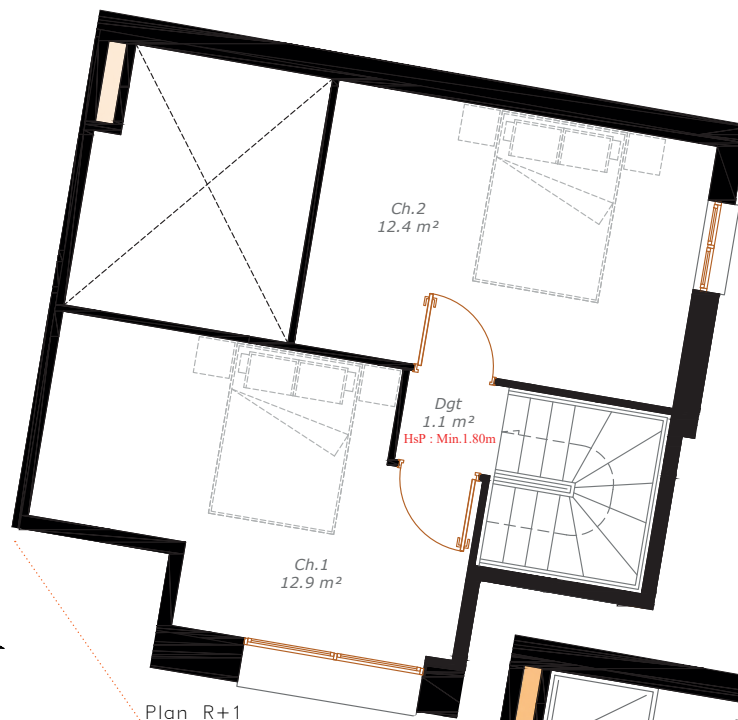
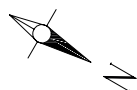
LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



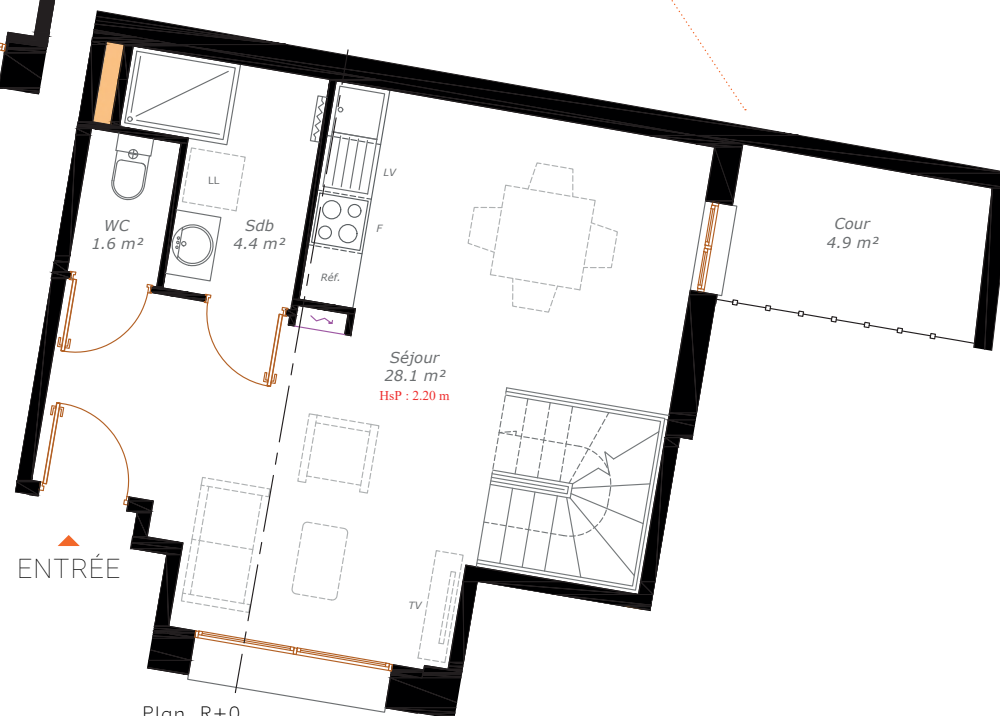
PLANS PAR LOTS

R+0 & mezzanine

LOT 3



Plan R+1



Plan R+0

T3

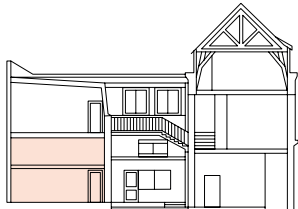
Total surface habitables
60,5 m² + cour : 4,9m²

Pièce de vie	28,1 m²
Chambre 1	12,9 m²
Chambre 2	12,4 m²
Dégagement	1,1 m²
Salle d'eau	4,4 m²
WC	1,6 m²

PLANS PAR LOTS

R+0 & mezzanine

LOT 3



LE
CARRÉ
1768

6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



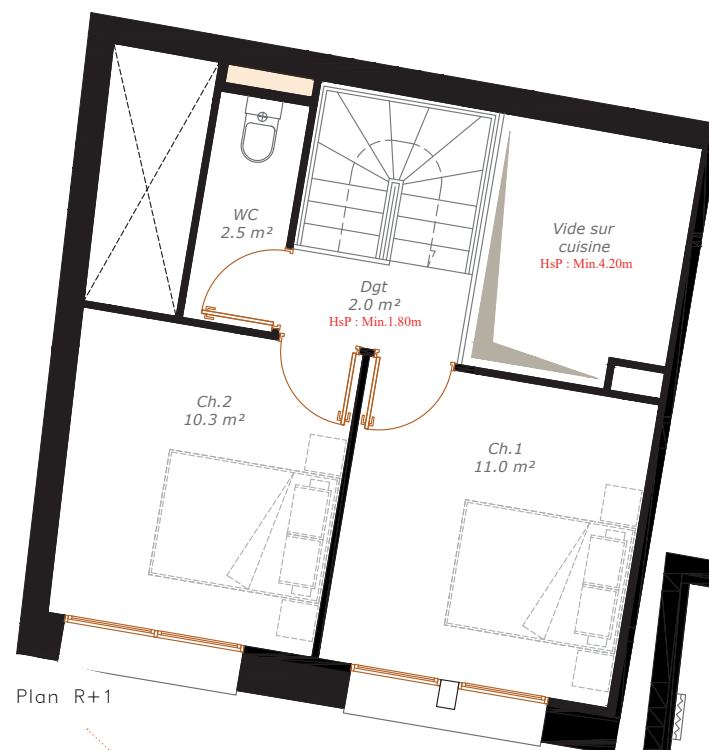
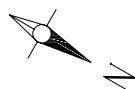
PLANS PAR LOTS

LE
CARRÉ
1768

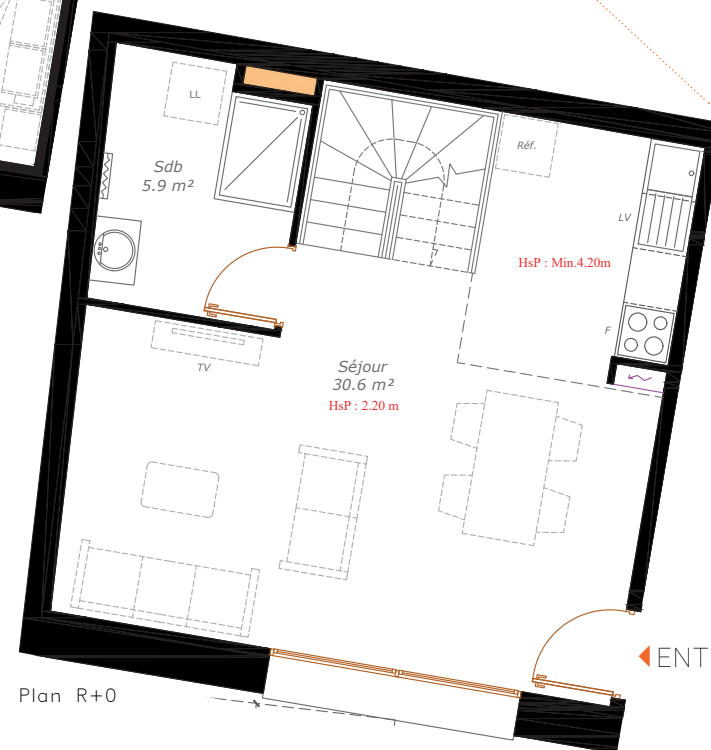
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE

R+0 & mezzanine

LOT 4



Plan R+1



Plan R+0

T3

Total surface habitables

62,3 m²

Pièce de vie	30,6 m ²
Salle d'eau	5,9 m ²
WC	2,5 m ²
Chambre 1	11,0 m ²
Chambre 2	10,3 m ²
Dégagement	2,0 m ²



PLANS PAR LOTS

R+0 & mezzanine

LOT 4



LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE

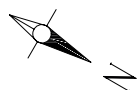
PLANS PAR LOTS

LE
CARRÉ
1768

6 rue de Beaumont
DUNKERQUE

R+1

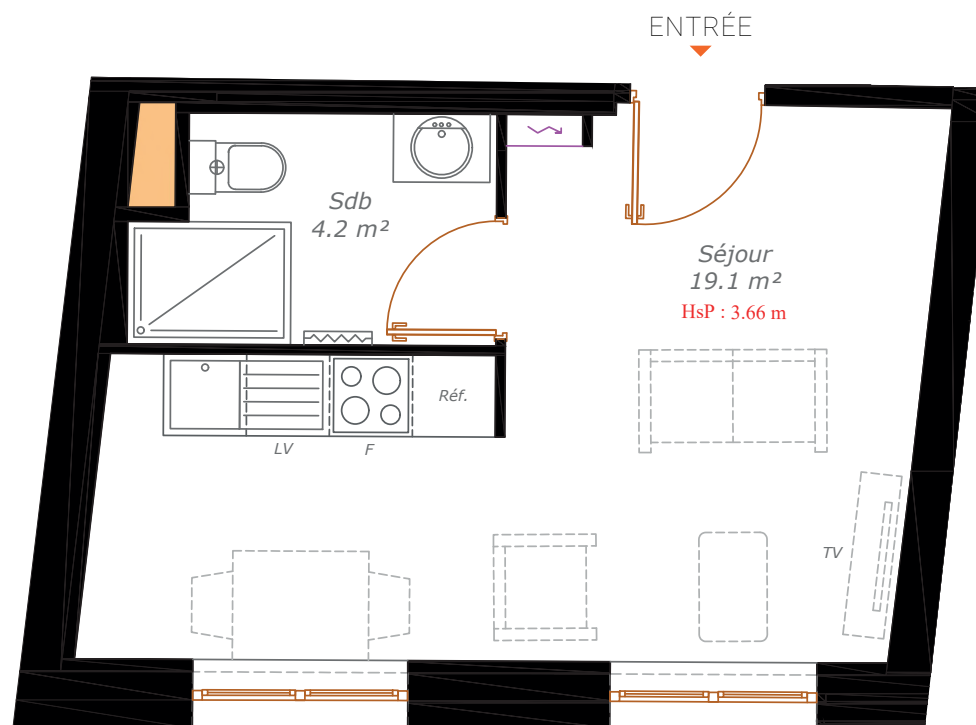
LOT 5



T1

Total surface habitables
23,3 m²

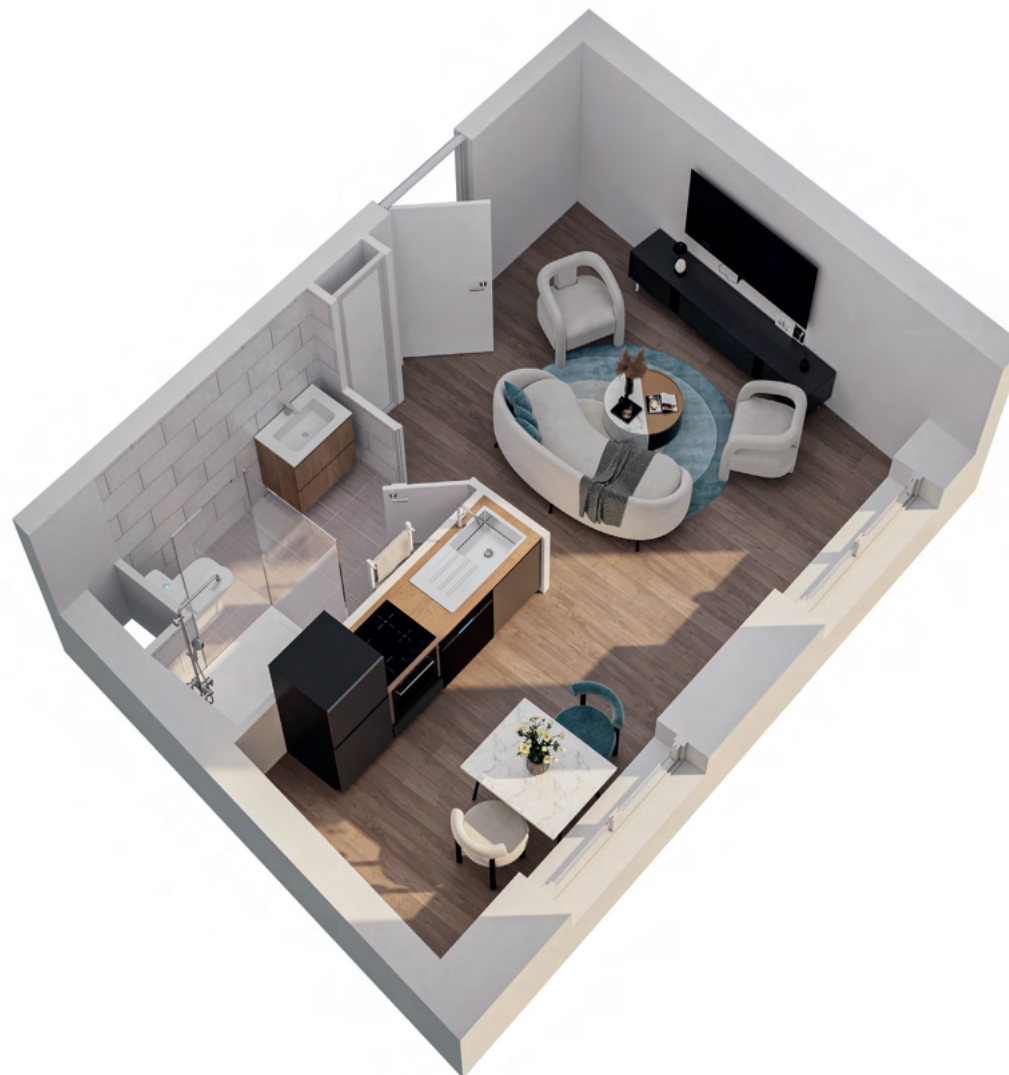
Pièce de vie	19,1 m ²
Salle d'eau	4,2 m ²



PLANS PAR LOTS

R+1

LOT 5



LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



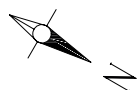
PLANS PAR LOTS

LE
CARRÉ
1768

6 rue de Beaumont
DUNKERQUE

R+1

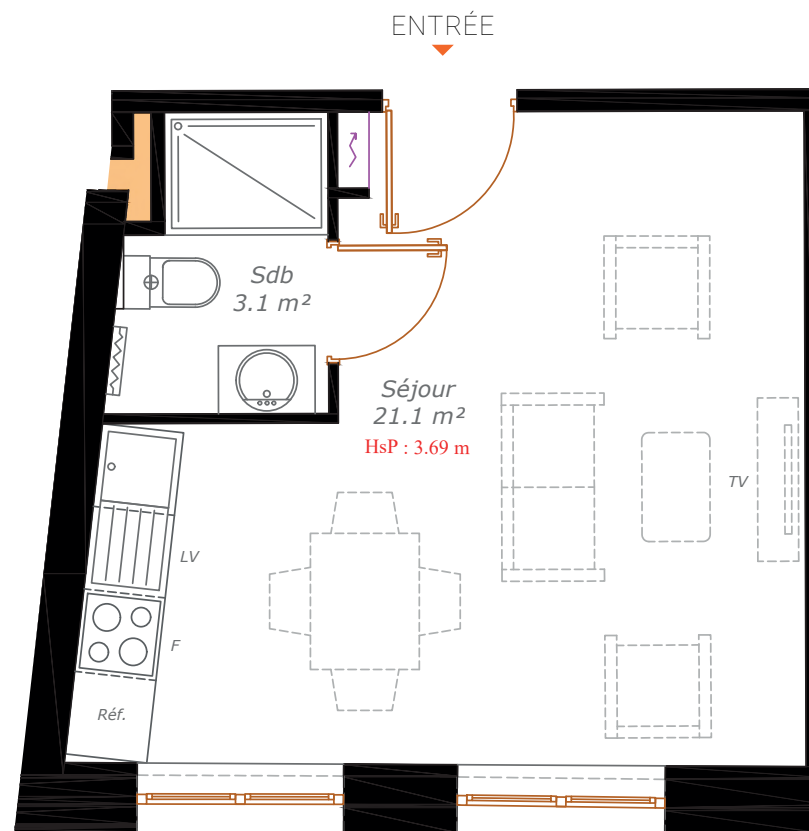
LOT 6



T1

Total surface habitables
24,2 m²

Pièce de vie	21,1 m ²
Salle d'eau	3,1 m ²



PLANS PAR LOTS

R+1

LOT 6



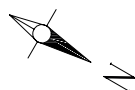
LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



PLANS PAR LOTS

R+1

LOT 7

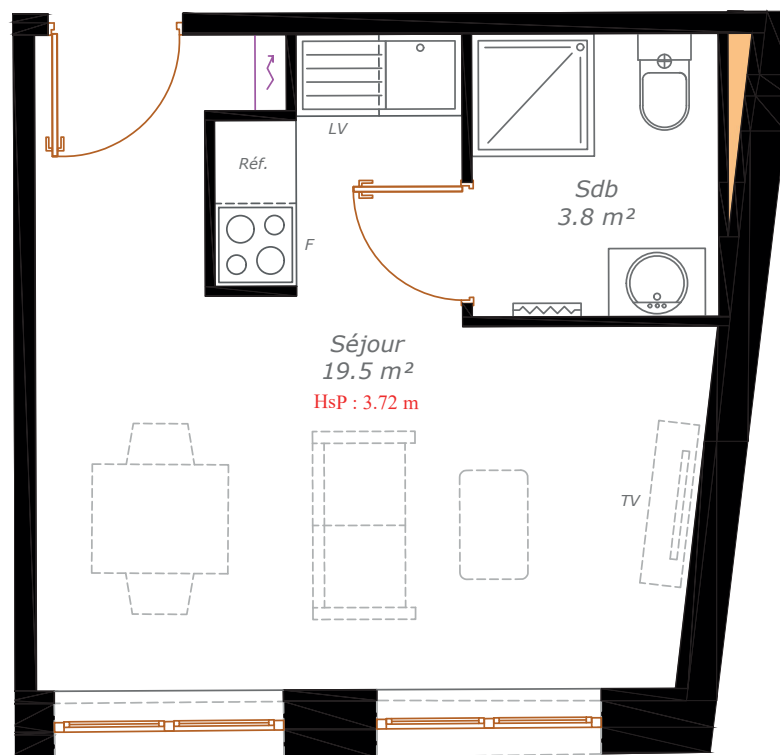


T1

Total surface habitables
23,3 m²

Pièce de vie 19,5 m²
Salle d'eau 3,8 m²

ENTRÉE



LE
CARRÉ
1768

6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



PLANS PAR LOTS

R+1

LOT 7



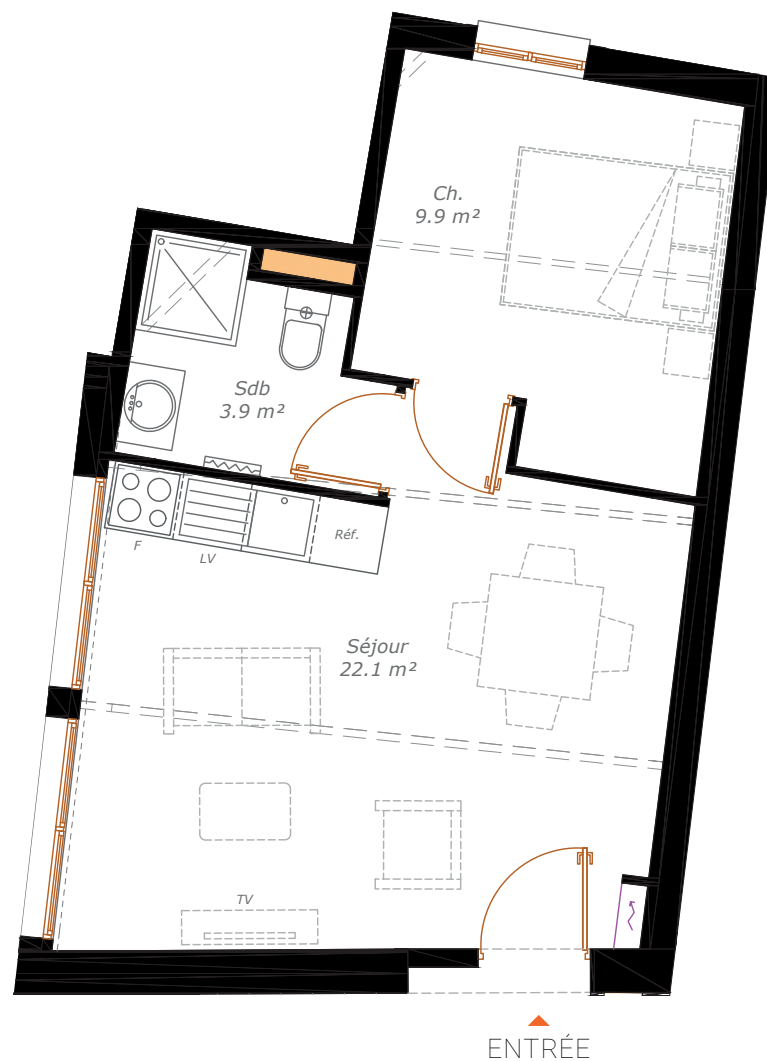
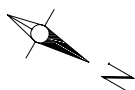
LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



PLANS PAR LOTS

R+1

LOT 8



T2

Total surface habitables
35,9 m²

Pièce de vie	22,1 m ²
Chambre	9,9 m ²
Salle d'eau	3,9 m ²

PLANS PAR LOTS

R+1

LOT 8



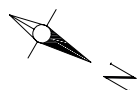
LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



PLANS PAR LOTS

R+1

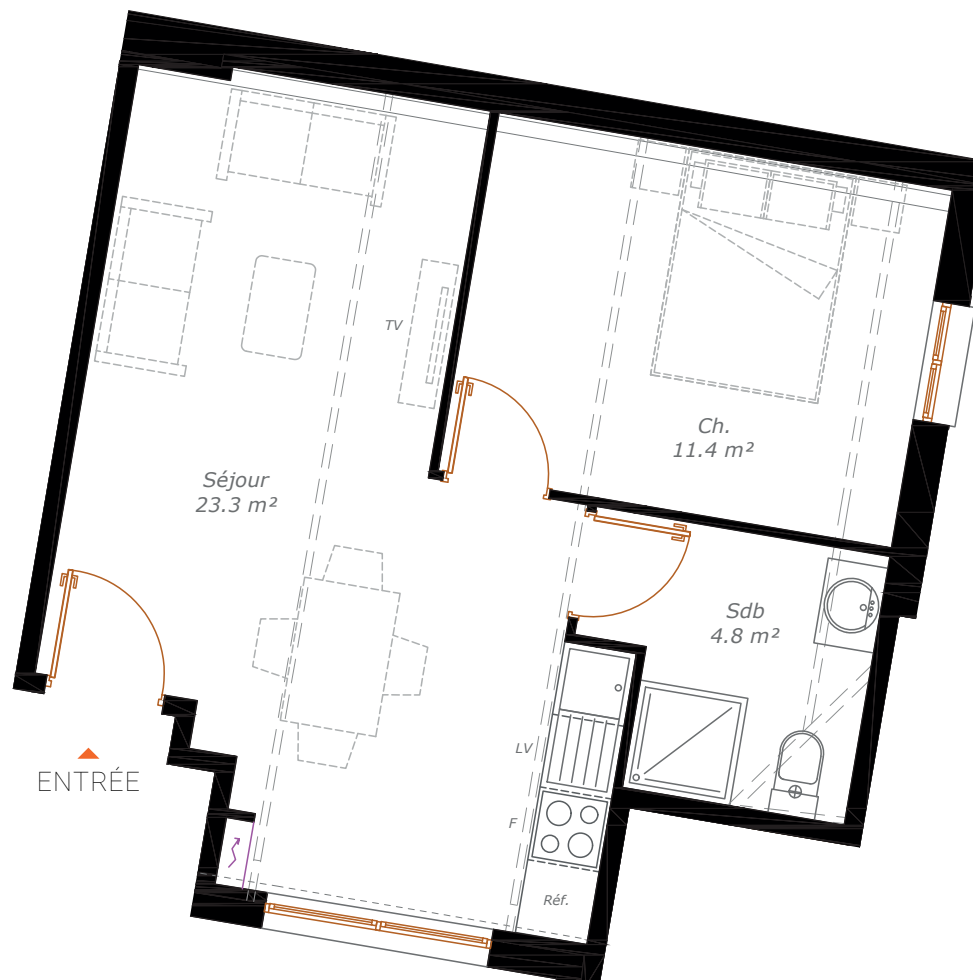
LOT 9



T2

Total surface habitables
39,5 m²

Pièce de vie	23,3 m ²
Chambre	11,4 m ²
Salle d'eau	4,8 m ²



LE
CARRÉ
1768

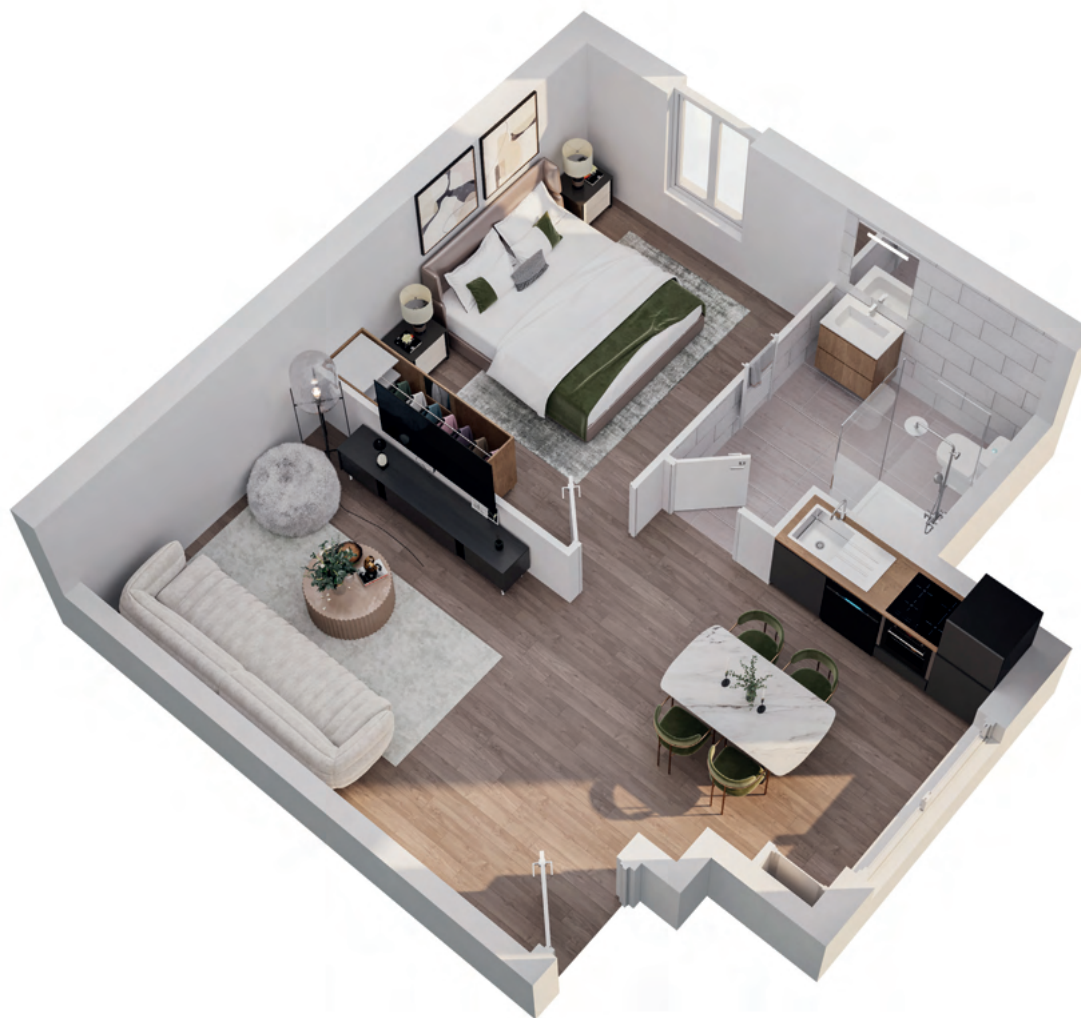
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



PLANS PAR LOTS

R+1

LOT 9



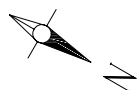
LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



PLANS PAR LOTS

R+1

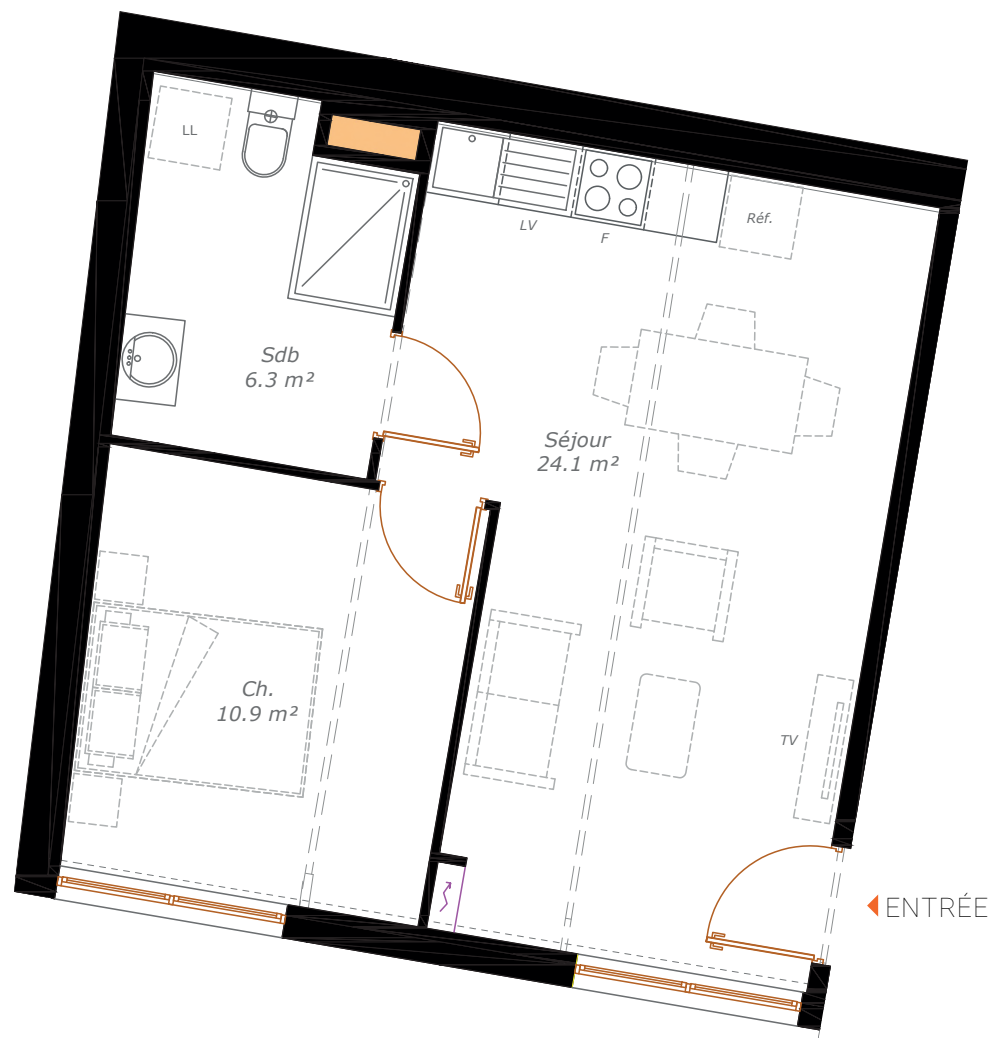
LOT 10



T2

Total surface habitables
41,3 m²

Pièce de vie	24,1 m ²
Chambre	10,9 m ²
Salle d'eau	6,3 m ²



LE
CARRÉ
1768

6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



PLANS PAR LOTS

R+1

LOT 10



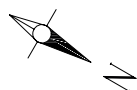
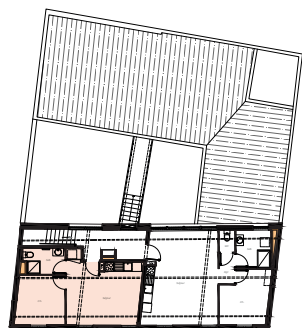
LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



PLANS PAR LOTS

R+2

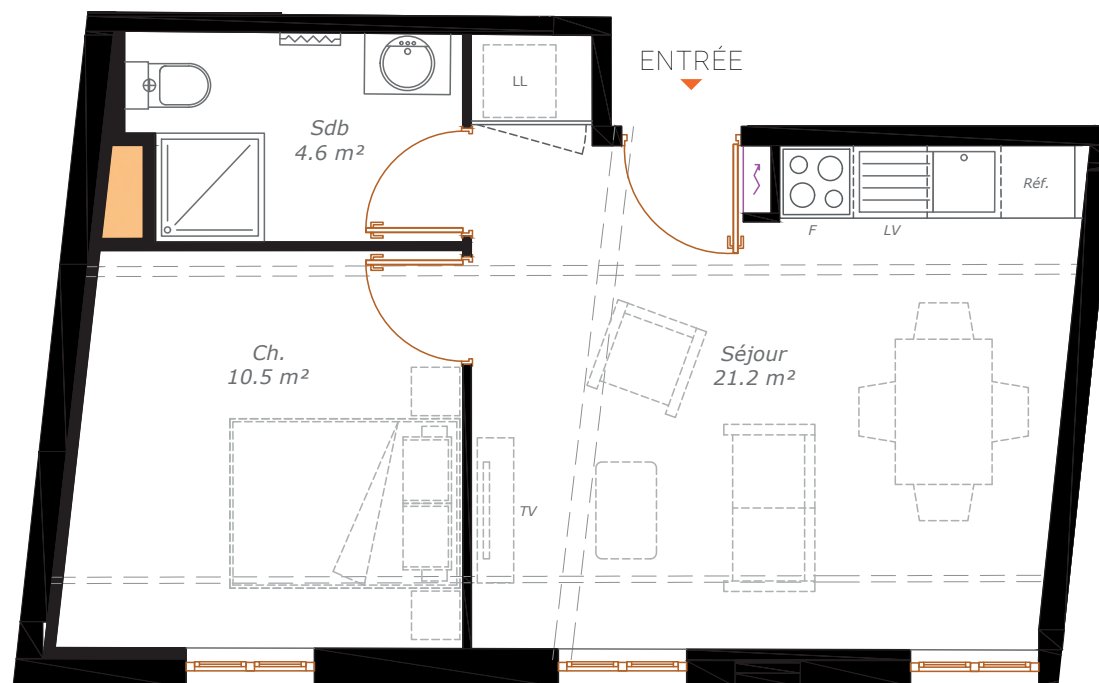
LOT 11



T2

Total surface habitables
36,3 m²

Pièce de vie	21,2 m ²
Chambre	10,5 m ²
Salle d'eau	4,6 m ²



LE
CARRÉ
1768

6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



PLANS PAR LOTS

R+2

LOT 11



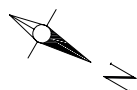
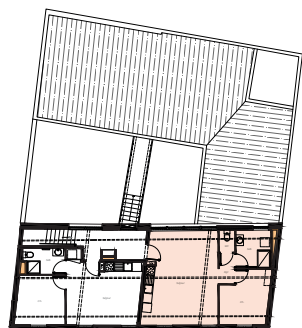
LE
CARRÉ
1768
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



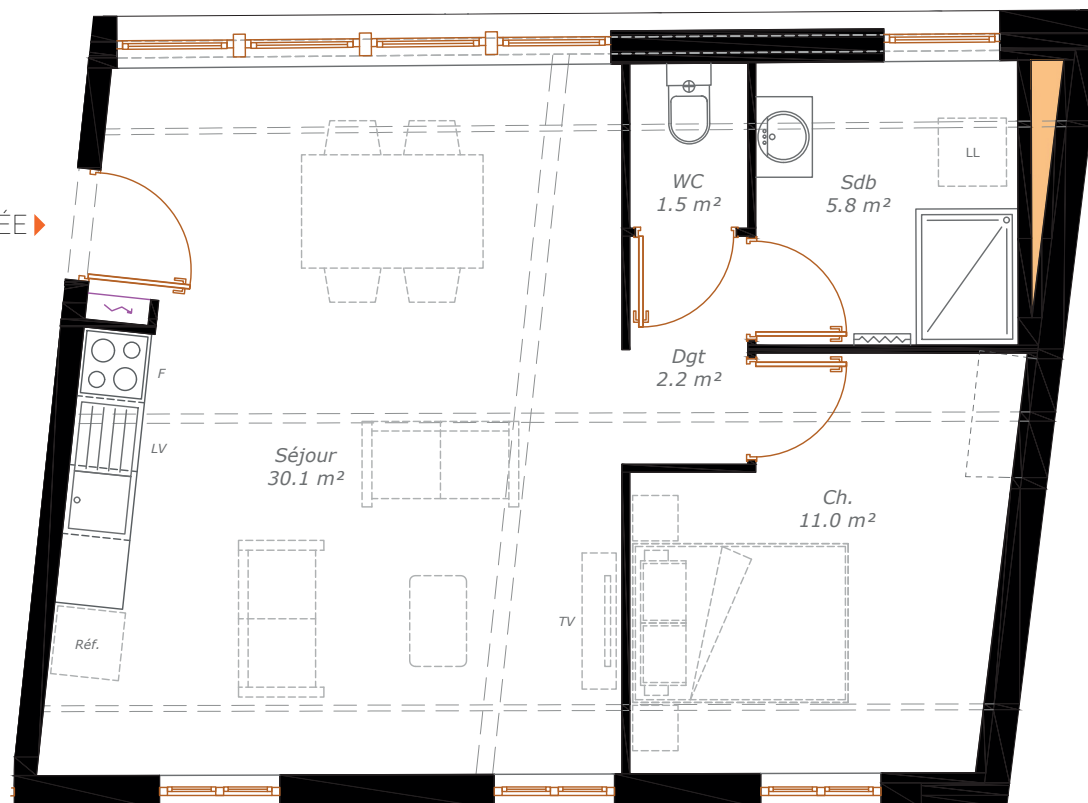
PLANS PAR LOTS

R+2

LOT 12



ENTRÉE



T2

Total surface habitables
50,6 m²

Pièce de vie	30,1 m ²
Chambre	11,0 m ²
Dégagement	2,2 m ²
Salle d'eau	5,8 m ²
WC	1,5 m ²

LE
CARRÉ
1768

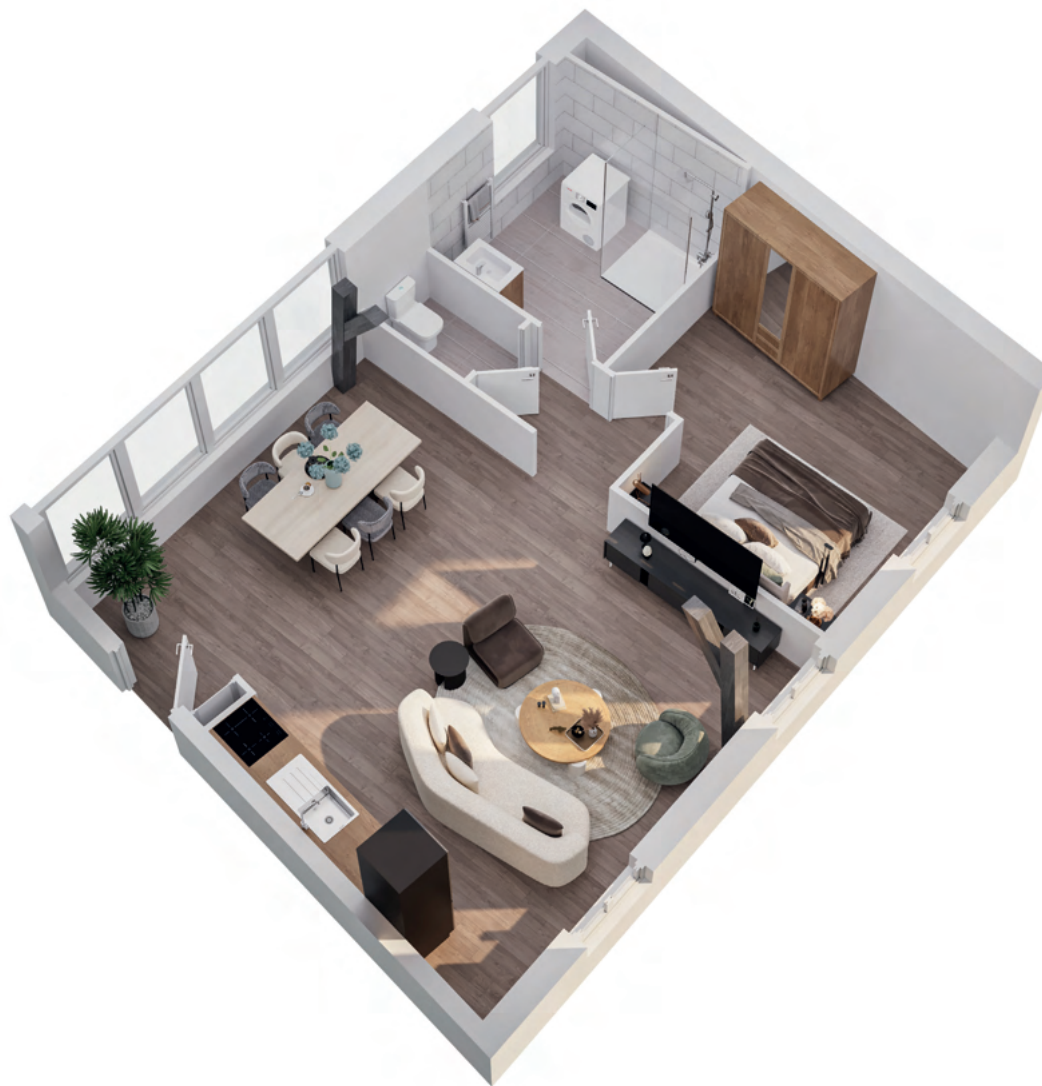
6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



PLANS PAR LOTS

R+2

LOT 12



LE
CARRÉ
1768

6 rue de Beaumont
DUNKERQUE



LA FISCALITE DENORMANDIE



Le projet est éligible à la loi Denormandie.

Celle-ci vise à rénover le bâti ancien des villes moyennes. Elle concerne en effet les 245 villes du plan « Action Cœur de ville » ou celles ayant signé une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

L'investisseur s'engage à réaliser des travaux à hauteur d'au moins 25% de l'investissement, qui est limité à 300 000 €. En échange, il bénéficiera de réductions d'impôts liées à la durée de location du bien :



Plafond de loyer en 2026	
	11,80 € / m²

Réductions d'impôt	
Pour un bail de	
6 ans	12%
9 ans	18%
12 ans	21%

EXEMPLE DE SIMULATION

Simulation réalisée sur la base d'hypothèses indicatives (taux d'emprunt, charges locatives). Les résultats réels peuvent varier selon le profil de l'acquéreur et les conditions de financement.

LOT 1 = 61,6 m²

Soit un loyer mensuel plafonné à **727 €**

► RÉDUCTION D'IMPÔT DENORMANDIE

6 000 €/an pendant 9 ans soit **54 000 €**

► REMBOURSEMENT DU PRÊT

1 693 € / mois*

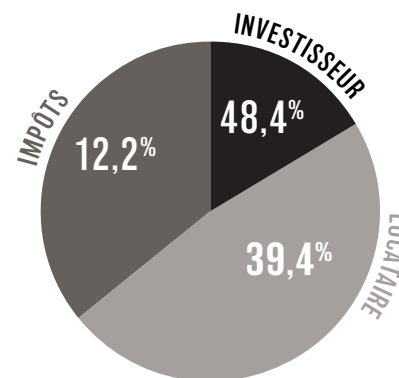
*pour 292 000 € empruntés sur 20 ans à un TEG de 3,5%

► SOIT, PENDANT 9 ANS

RECETTES		CHARGES	
Loyer annuel	8 724 €	Remboursement d'emprunt	20 316 €
Economie d'impôt	6 000 €	Gestion /Syndic / taxe foncière	1 804 €
TOTAL RECETTES		TOTAL CHARGES	
14 724 €		22 120 €	
Effort d'épargne mensuel (années 1 à 9) : 616 €			

► RÉSULTATS DE L'INVESTISSEMENT

Sources de financement de l'investissement



RÉCAPITULATIF SUR 20 ANS

Loyers encaissés :	174 480 €
Gain fiscal :	54 000 €
Total recettes :	228 480 €
Remboursements de l'emprunt :	406 320 €
Gestion/syndic/taxe foncière :	36 080 €
Total Charges :	442 400 €

Epargne investie : 213 920 €, soit 891 € / mois



NOS ENGAGEMENTS

- ◆ Garantie de prix ferme et définitif
- ◆ Garantie fiscale
- ◆ Garantie financière d'achèvement
- ◆ Garantie de bonne exécution
- ◆ Garantie décennale
- ◆ Assurance dommages ouvrage
- ◆ Garantie des équipements (ou "biennale")



QUI SOMMES-NOUS ?



SPÉCIALISTES DU RECYCLAGE URBAIN

Nous intervenons dans des projets de **restauration et de restructuration immobilière** en cœur de ville, avec ou sans levier fiscal.

Nous analysons les immeubles et vos objectifs avec précision et établissons des **solutions sur-mesure qui correspondent aux nouvelles façons d'habiter et aux aspirations de la ville de demain**. Parce que nous pensons que les lieux qui ont une histoire, peuvent y reconstruire plein d'autres encore.

NORD REHAB

PROMOTEURS LOCAUX

Cyril Fontaine et Christophe Boulanger travaillent ensemble depuis plus de 10 ans et ont plus de **20 ans d'expérience** dans la réhabilitation de friches industrielles et d'immeubles de caractère en logements.

Leurs compétences sont à la fois techniques (*suivi de chantier*), commerciales, bancaires, notariales, en urbanisme...

Ils s'appuient sur un réseau d'entreprises sous-traitantes fidèles **depuis plus de 10 ans**, notamment :

- ♦ Architectes
- ♦ Dessinateur
- ♦ Bureau d'études structure
- ♦ Gros-œuvre et fabricant de menuiseries
- ♦ Spécialiste en réalisations métalliques
- ♦ Deux entreprises en second œuvre

NOS RÉALISATIONS

Mozart
INVESTISSEMENT

Amadeus
RÉALISATIONS

11 RUE DUTILLEUL - LILLE

- Emplacement premium (Quai du Wault)
- Restructuration de 4 700 m² de bureaux en 42 logements (avec balcons et 65 parkings)
- Éligibilité au Pinel Optimisé au Déficit Foncier



131 RUE NATIONALE - LILLE

- Emplacement cœur de ville
- Colocation 5 chambres + 5 appartements
- Investissement en immeuble en bloc en fiscalité LMNP



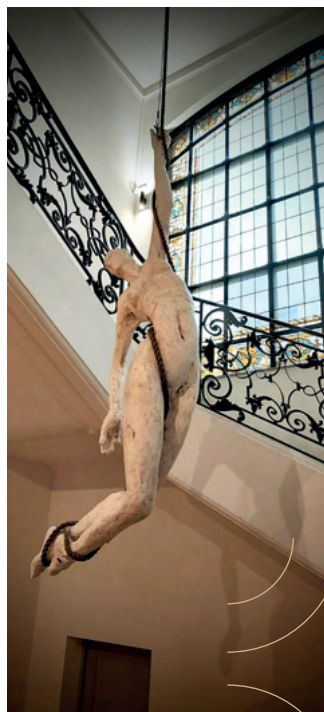
NOS RÉALISATIONS

Mozart
INVESTISSEMENT

Amadeus
RÉALISATIONS

65 RUE DE LILLE - TOURCOING

- En métropole lilloise
- Restauration d'un ancien hôtel particulier en 17 appartements de standing (*parkings pour tous et extérieurs pour certains*)
- Éligibilité au Pinel Optimisé au Déficit Foncier



14 RUE DE FAMARS - VALENCIENNES

- Dans la plus belle rue de Valenciennes
- 10 appartements, du T1 au T3 duplex
- Éligibilité au déficit foncier avec une quote-part travaux de 77% à 81% selon les lots



EXEMPLES DE PROGRAMMES

Mozart
INVESTISSEMENT

Amadeus
RÉALISATIONS

15 RUE PUEBLA - LILLE

- Au cœur d'un quartier dynamique et central
- Restauration d'un immeuble en coliving de 12 chambres
- Logements de standing entièrement meublés



15 BD DE STRASBOURG - CANNES

- Quartier Californie
- 13 appartements & local commercial du T1 au T3 avec extérieurs pour certains
- Éligibilité au déficit foncier



L'ENGAGEMENT EN FAVEUR DE L'ART



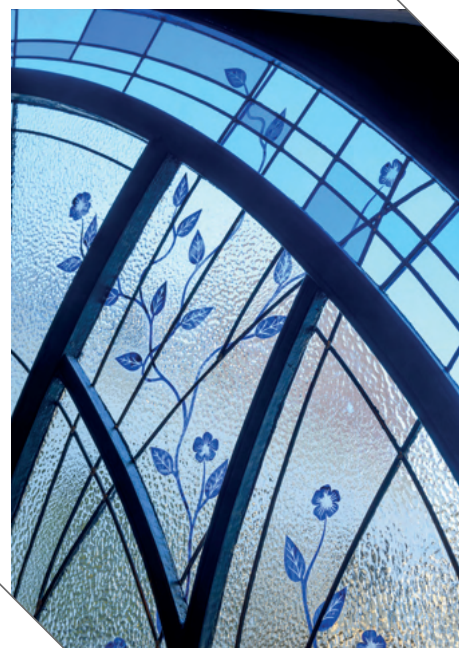
1 immeuble
1 œuvre

Nous sommes signataires de la charte "**1 immeuble 1 œuvre**", collaboration entre la Fédération des Promoteurs Immobiliers et le Ministère de la Culture consistant à commander **une œuvre** à un artiste à **chaque projet immobilier**.

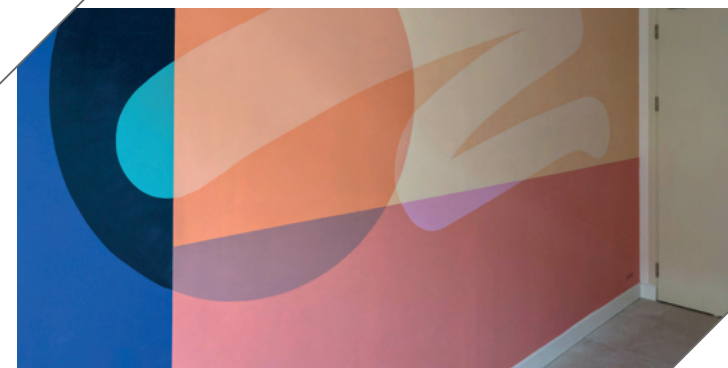
Cette démarche permet de proposer **des immeubles aux caractères uniques** qui sauront se distinguer par leur originalité.



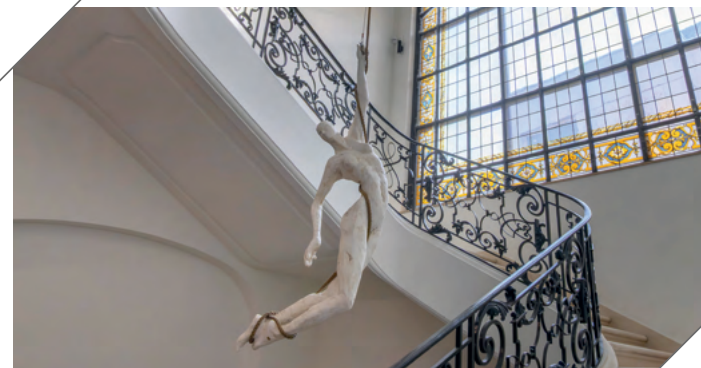
Vincent Lelievre - Lille



Thomas Masson - Valenciennes



Dr Colors - Arras



Abel à Tourcoing



Sabine Blanchard - Arras





22 place du Maréchal Leclerc
59800 Lille



CONTACT :

Nelson Barata

- Président -

06 64 59 35 19

nbarata@mozartgroupe.fr