

L'Hôtel Particulier

120 Rue Victor Hugo
59 500 DOUAI



AVENIR & PATRIMOINE



DOUAI

« UNE VILLE CHARGÉE EN HISTOIRE »

Douai, ville née de la rivière Scarpe s'est développée grâce à une intense activité commerciale au Moyen Âge. Elle devient universitaire au 16ème siècle et développe son envergure administrative (Sous-préfecture) et judiciaire (Cour d'Appel).

L'art Flamand connaît un bel essor au XVe siècle notamment sur Douai via les œuvres des peintres Jan Van Scorel, Frans Floris et sculpteur Jean de Bologne ... Par ailleurs, à travers les époques, des monuments remarquables ont été érigés : l'église Notre Dame, les Portes de Douai, Arras, Valenciennes, le Beffroi, la Chartreuse et quelques beaux « Hôtels Particuliers ».

Une ville au patrimoine d'exception, primée à 3 classements à l'UNESCO mais également 3ème ville du Nord Pas de Calais en « Monuments Historiques » après Lille et Arras.

« UNE VILLE TOURNÉE VERS L'AVENIR »

Douai bénéficie d'une situation géographique privilégiée : proche de Lille, Lens, Arras et de Valenciennes. Elle est au centre des voies de communication (autoroutes, aéroport de Lesquin et le TGV).

Le projet d'envergure Gare – Scarpe – Vauban prévoit la création d'activités tertiaires, des commerces autour de la gare. Une ville pleine de projets et en renouveau, de part un investissement massif de 40 millions d'euros sur le centre-ville dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ».

Une dynamique qui s'appuie sur des infrastructures comme « Gayant Expo » la plus grande salle de spectacle au Nord de Paris. La ville organise également des événements majeurs comme les « Fêtes de Gayants et ses Géants » qui attirent plus de 70 000 visiteurs chaque année.

Douai en quelques chiffres



43 Monuments
historiques classés
ou inscrits au
Monument



40 000
Habitants



4 200
Étudiants



2 621
Entreprises
et Commerces



20 413
Salariés



15^{ème} Aire urbaine
de France



150 000
Habitants de la
Communauté
d'Agglomération de
Douai



• Une situation Géographique privilégiée •



En voiture



En train*

. 30 min. DOUAI - ARRAS 38 kms	. 15 min. DOUAI - ARRAS 28 trajets / jours
. 30 min. DOUAI - LILLE 40 kms	. 20 min. DOUAI - LILLE 33 trajets / jours
. 25 min. DOUAI - LENS 23 kms	. 30 min. DOUAI - LENS 21 trajets / jours
. 25 min. DOUAI - VALENCIENNES 17 kms	. 30 min. DOUAI - VALENCIENNES 19 trajets / jours
. 2h45 min. DOUAI - PARIS 200 kms	. 1h15 min. DOUAI - PARIS 15 trajets / jours

*Indication du trajet le plus court et de la fréquence des départs –extrait du site « ouisncf »

● Douai - Patrimoine architectural ●

43 monuments classés ou inscrits aux Monuments Historiques

À MOINS DE 500 MÈTRES DE « L'HÔTEL PARTICULIER » ...

DE L'HÔTEL DE VILLE ET SON BEFFROI

« Il y a là le plus joli beffroi que j'aie encore vu. Figure-toi une tour gothique, coiffée d'un toit d'ardoise, qui se compose d'une multitude de petites fenêtres coniques superposées ; sur chaque fenêtre une girouette, aux quatre coins, une tourelle ; sur la pointe du beffroi, un lion qui tourne avec un drapeau entre les pattes ; et de tout cet ensemble si amusant, si fou, si vivant, il sort un carillon. Dans chaque petite lucarne, on voit se démener une petite cloche qui fait rage comme une langue dans une gueule. J'ai dessiné cette tour, et quand je regarde mon dessin tout informe qu'il est, il me semble encore entendre ce joyeux carillon qui s'en échappait, comme la vapeur naturelle de cet amas de clochetons. »

Citation de Victor Hugo, de passage à DOUAI en 1837.



Porte de Valenciennes



Collégiale Saint Pierre



Place d'Armes

• QUARTIER DE L'HÔTEL PARTICULIER •

120 Rue Victor Hugo

• Artère commerciale à proximité :

- Boulangerie
- Pharmacie
- Boucherie / Traiteur
- Monoprix
- Boutique de Prêt à porter, décoration...

• Écoles à proximité :

- Institut Saint Jean
- Lycée Albert Châtelet
- Fac de Droit
- I.U.F.M
- I.M.T (3ème école des mines) Accessible à pied ou bus

• L'Hôtel Particulier à quelques pas des moyens de transports :

- **300 m** de la gare
- **200 m** de la Place Carnot : carrefour des principales lignes de bus qui desservent Douai et les villes alentours (gratuits depuis le 01/01/2022)

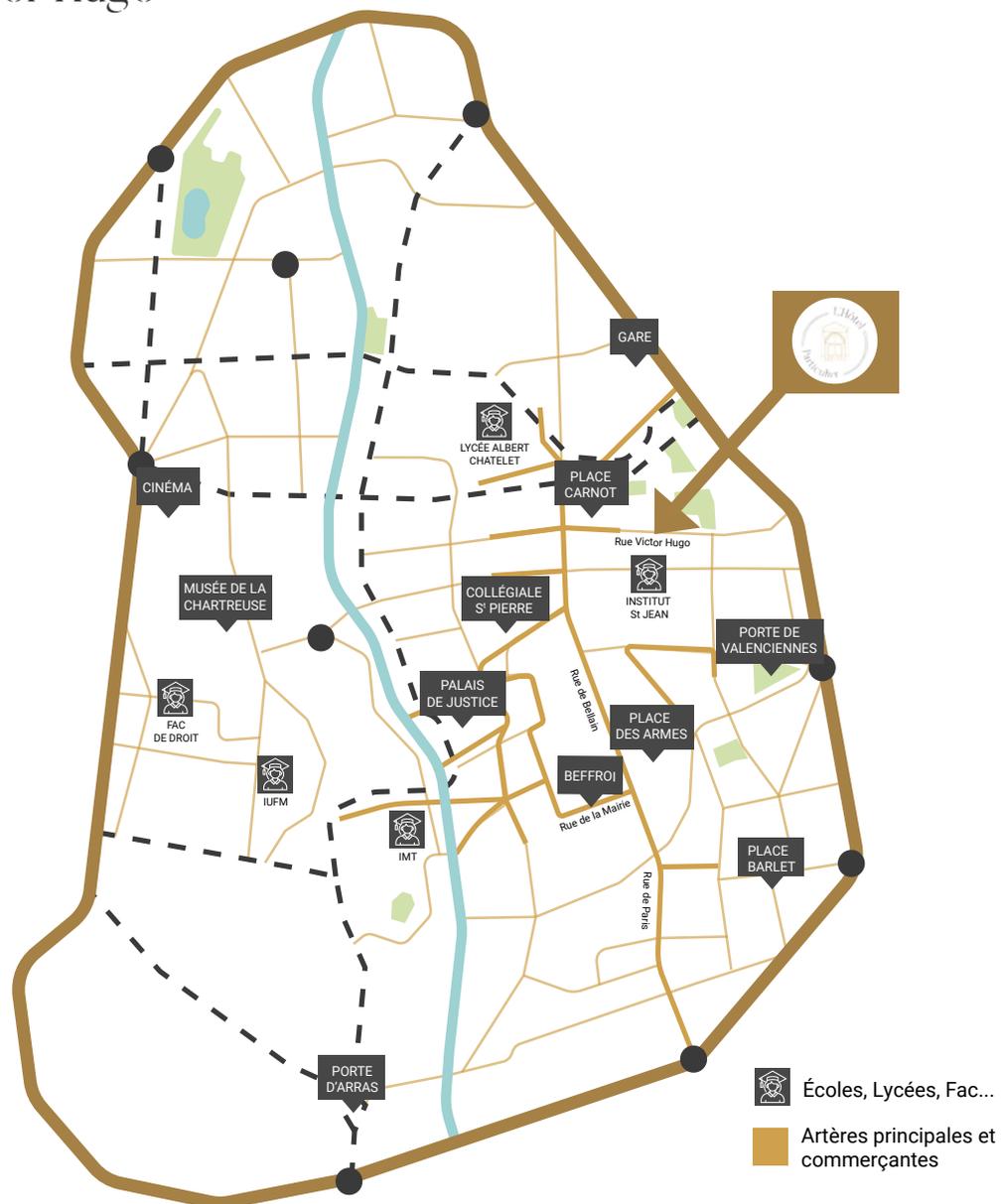




Photo de l'Hôtel Particulier - avant travaux

• Un lieu chargé d'histoire... •

Pendant plus de **150 ans**, de 1813 à 1978, l'Hôtel Particulier du 120 rue Victor Hugo était le siège de la **Sous-Préfecture**.

« Lors de la création des départements, le chef-lieu du Nord est fixé à Douai par décret du 7 février 1790. Cependant, malgré les interventions des Douaisiens et l'envoi d'une délégation auprès du Premier Consul, à Bruxelles, un arrêté du 22 juillet 1803 transfère la préfecture à Lille. Lorsque la mesure s'applique, en septembre 1804, Douai devient le siège d'une simple sous-préfecture.

Les locaux qui lui sont alors attribués jouxtent le palais de justice, rue du Palais. Mais, en 1813, le conseil général du Nord décide de réunir dans l'ancien parlement de Flandre les cours impériales et d'assises ainsi que le tribunal de première instance, qu'il loge dans la partie du palais affectée à la sous-préfecture. Le conseil d'arrondissement envisage donc d'installer cette dernière dans le couvent des Oratoriens, rue Victor-Hugo. Le projet ne se concrétise pas et finalement, le préfet est autorisé à acheter, pour le compte de l'arrondissement, un hôtel mitoyen qui se situe dans la même rue ainsi que deux maisons adjacentes de la rue Saint-Jean, parallèle. »

* Extrait : OpenEdition Journals

● LE PROJET DE RÉHABILITATION ●

Le projet de réhabilitation, mené par les équipes d'Avenir & Patrimoine permettra l'aménagement de 12 appartements du T2 au T4 idéalement situés en hypercentre. L'Hôtel Particulier est à proximité de l'ensemble des services (commerces, pharmacie, boulangerie, écoles, banques...).

CHARME DE L'ANCIEN AVEC LE CONFORT DU NEUF

La Rénovation complète d'un immeuble (parquets, cheminées, hauteurs sous plafonds...) avec le confort du neuf (ascenseur et parkings).



12 appartements



13 places de stationnement



2 à 4 pièces



De 37 m²
à 123 m²



Photos de l'Hôtel Particulier - avant travaux





Exemples de réalisations Avenir & Patrimoine



- Des prestations de qualité •
- Résidence Sécurisée (Visiophone, badge d'accès)
- Parkings
- Ascenseur
- Cour intérieure
- Parquet chêne ou contrecollé
- Carrelage 60x60 dans les pièces d'eau
- Cuisine équipée



● PLANS DES LOGEMENTS ●

REZ-DE-CHAUSSÉE



T2
T3
T4

T2 - 50,58m² Lot D0-03 T3 - 51,88m² Lot D0-04 T3 - 60,92m² Lot D0-05
T4 - 125,03m² Lot 0-02 T4 - 89,71m² Lot D0-01

DEMI-NIVEAU



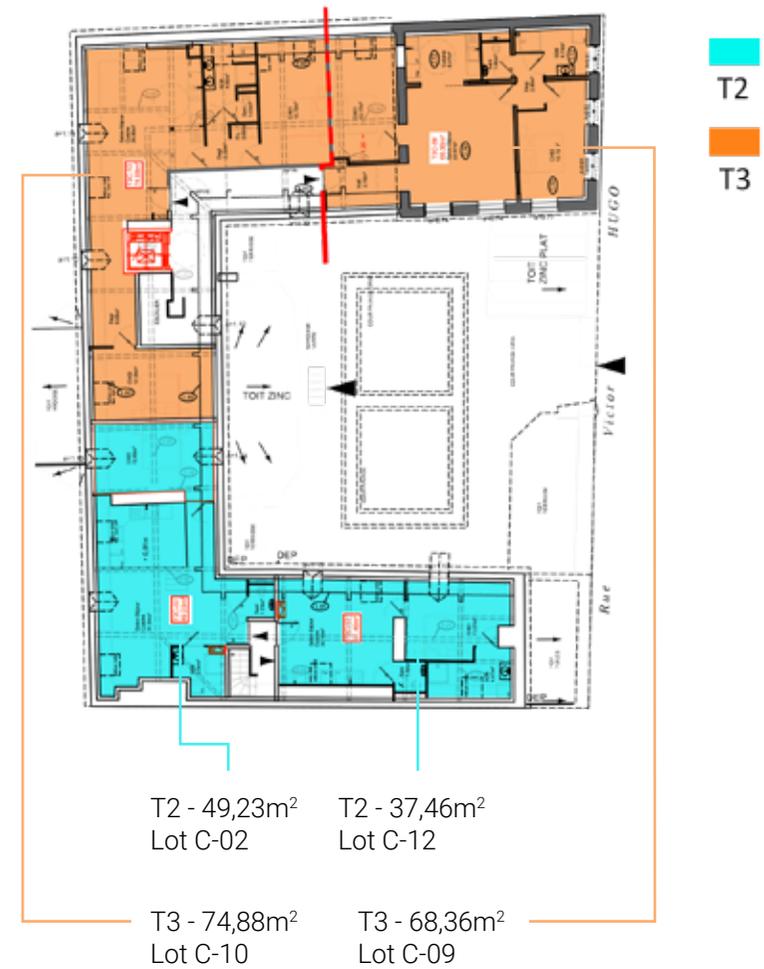
T2
T3
T4



ÉTAGE 1



ÉTAGE 2 - COMBLES



● PLANS DES FAÇADES ●



FAÇADE NORD EST SUR COUR - ÉTAT EXISTANT



FAÇADE EST SUR COUR - ÉTAT EXISTANT



FAÇADE SUD OUEST JARDIN - ÉTAT EXISTANT



FAÇADE NORD EST SUR RUE VICTOR HUGO - ÉTAT EXISTANT

● UN INVESTISSEMENT SUR MESURE ●

« L'Hôtel Particulier » est un lieu privilégié pour y vivre mais aussi pour y investir en raison de son emplacement stratégique en hyper centre-ville.

La Réhabilitation de cette ancienne Sous-Préfecture vous offrira plusieurs choix d'investissement :

BÉNÉFICIEZ DES AVANTAGES LIÉS AU « DISPOSITIF PINEL »

Souvent assimilé à de l'investissement dans le neuf, la loi Pinel est aussi éligible pour certaines réhabilitations comme « L'Hôtel Particulier ». Cela permet d'investir dans des immeubles de caractère en centre-ville.

La loi Pinel est un dispositif fiscal simple et avantageux, permettant d'investir dans l'immobilier locatif tout en réduisant ses impôts sur le revenu de 12%, 18% ou 21%, dans la limite de 63 000€*.

Dispositif soumis à un engagement de location et de ressource pour le locataire.

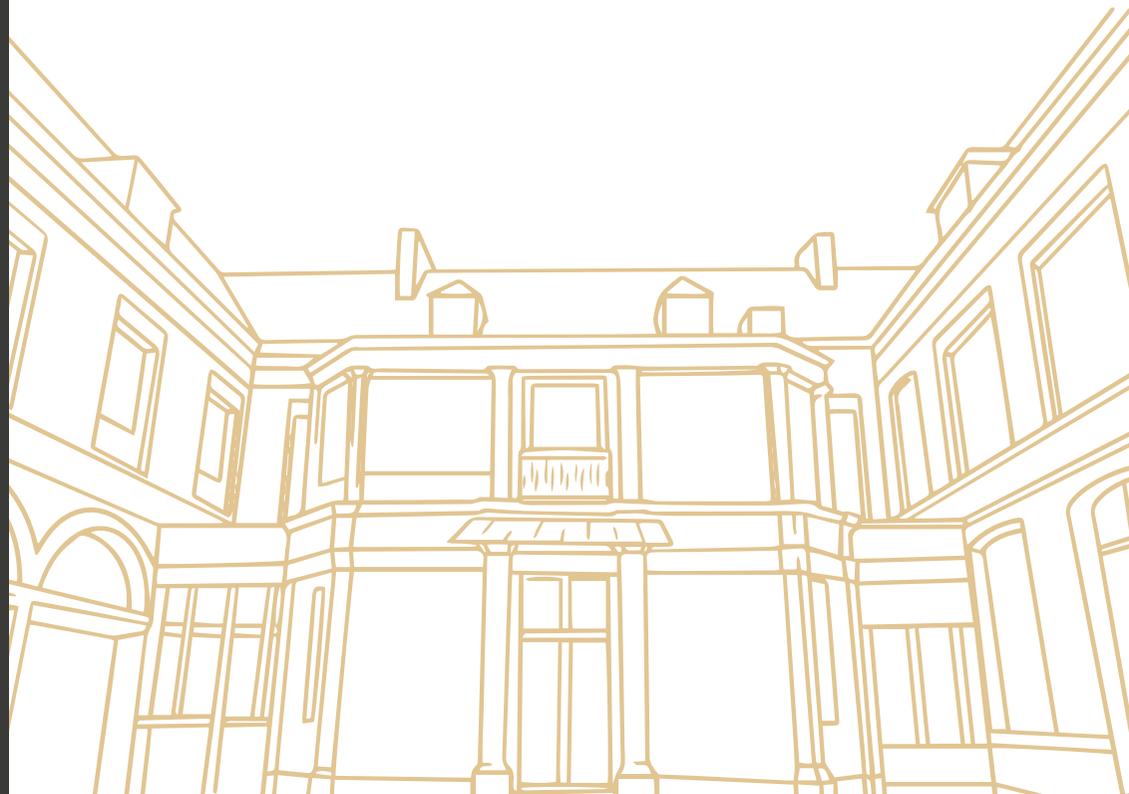
BÉNÉFICIEZ DES AVANTAGES DE « LA LOCATION MEUBLÉE (LMNP) »

Grâce à notre partenaire, vous pouvez commander l'ameublement de votre appartement pour bénéficier de l'amortissement de votre bien.

BÉNÉFICIEZ DES AVANTAGES DU « DÉFICIT FONCIER »

En optant pour un plateau à aménager pour votre investissement locatif, vous pouvez aussi bénéficier d'un DÉFICIT FONCIER.

Soumis à certaines conditions, ce dispositif vous permet de déduire de votre revenu locatif, certaines charges, notamment celles liées à la rénovation du logement.





À PROPOS D'AVENIR & PATRIMOINE

Quelques réalisations...



Rénovation de la «**Banque de France**»
de DOUAI



Rénovation de l'immeuble «**90B**»
de DOUAI



Rénovation de la Résidence de
l'Immeuble «**Art Déco**» de DOUAI



Rénovation de la «**Résidence de la
Verdérie**» de MERIGNIES

Avenir & Patrimoine est un opérateur reconnu dans la réhabilitation d'immeubles avec déjà plusieurs réalisations au cœur de la ville de Douai dont notamment l'Ancienne Banque de France.

Avenir & Patrimoine a choisi de se concentrer sur la rénovation d'immeubles de caractères pour leur permettre d'avoir une seconde vie.

Notre équipe a à cœur de créer des résidences agréables à vivre avec le confort moderne tout en préservant le cachet de l'existant.

Avenir
& Patrimoine

Jean Baptiste
SAINTHUILE
06 99 69 69 58
jbsainthuile@gmail.com

409 Rue de la Verdérie
59 710 MERIGNIES

RETROUVEZ TOUS NOS PROGRAMMES SUR

www.avenirepatrimoine.immo

