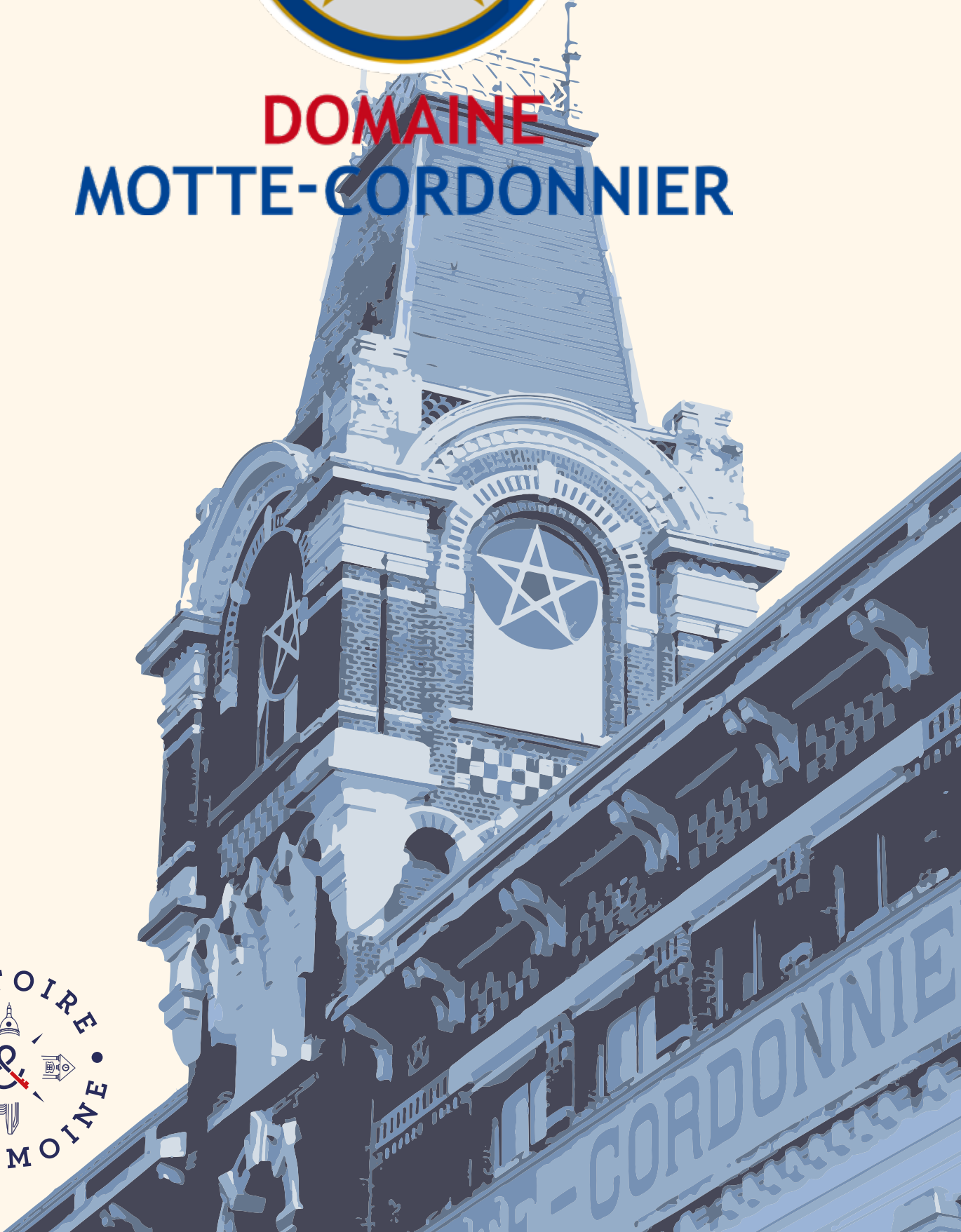




Bâtiments  
Brasserie &  
Malterie



# DOMAINE MOTTE-CORDONNIER







# DOMAINE MOTTE-CORDONNIER

5 AVENUE PIERRE BROSELETTE  
59280 ARMENTIÈRES



DÉCOUVREZ LE PROJET DE RÉHABILITATION  
DU DOMAINE MOTTE-CORDONNIER  
EN VIDÉO





# Au cœur des grandes métropoles européennes

## L'EUROMÉTROPOLE LILLE • KORTRIJK • TOURNAI

Frontalière de la Flandre belge sur 84 km, la Métropole Européenne de Lille a tout naturellement favorisé le développement de relations privilégiées avec les intercommunalités belges limitrophes.

Le 21 janvier 2008, l'Eurométropole est créée par arrêté préfectoral, devenant dès lors le premier groupement européen de coopération territoriale.

L'Eurométropole Lille-Kortrijk-Tournai regroupe aujourd'hui 157 communes françaises et belges, dynamiques, aux paysages et atouts naturels variés. L'ensemble couvre 3 629 km<sup>2</sup> et réunit plus de deux millions d'habitants.

Français, Flamands et Wallons conjuguent donc leurs efforts pour initier et accompagner, ensemble, la réalisation de projets d'intérêt commun.

# Armentières, attractivité et avenir



À seulement 15 kilomètres de Lille, Armentières a entamé sa métamorphose sous la forte impulsion économique de la Métropole Européenne de Lille.

Sa proximité immédiate de Lille et sa facilité d'accès depuis les grandes villes d'Europe ont considérablement accéléré et dynamisé son développement économique. Aujourd'hui, les entreprises de toutes tailles choisissent Armentières pour s'y installer.

Armentières se positionne ainsi comme un véritable pilier de la MEL, une place forte d'une métropole positionnée au carrefour de l'Europe, qui ne tarit ni d'idées ni d'ambitions.

RÉGION : HAUTS-DE-FRANCE  
DÉPARTEMENT : NORD  
POPULATION : 25 000 HABITANTS

### LIAISONS & TRANSPORTS



Lille : 20 minutes  
Roubaix : 30 minutes



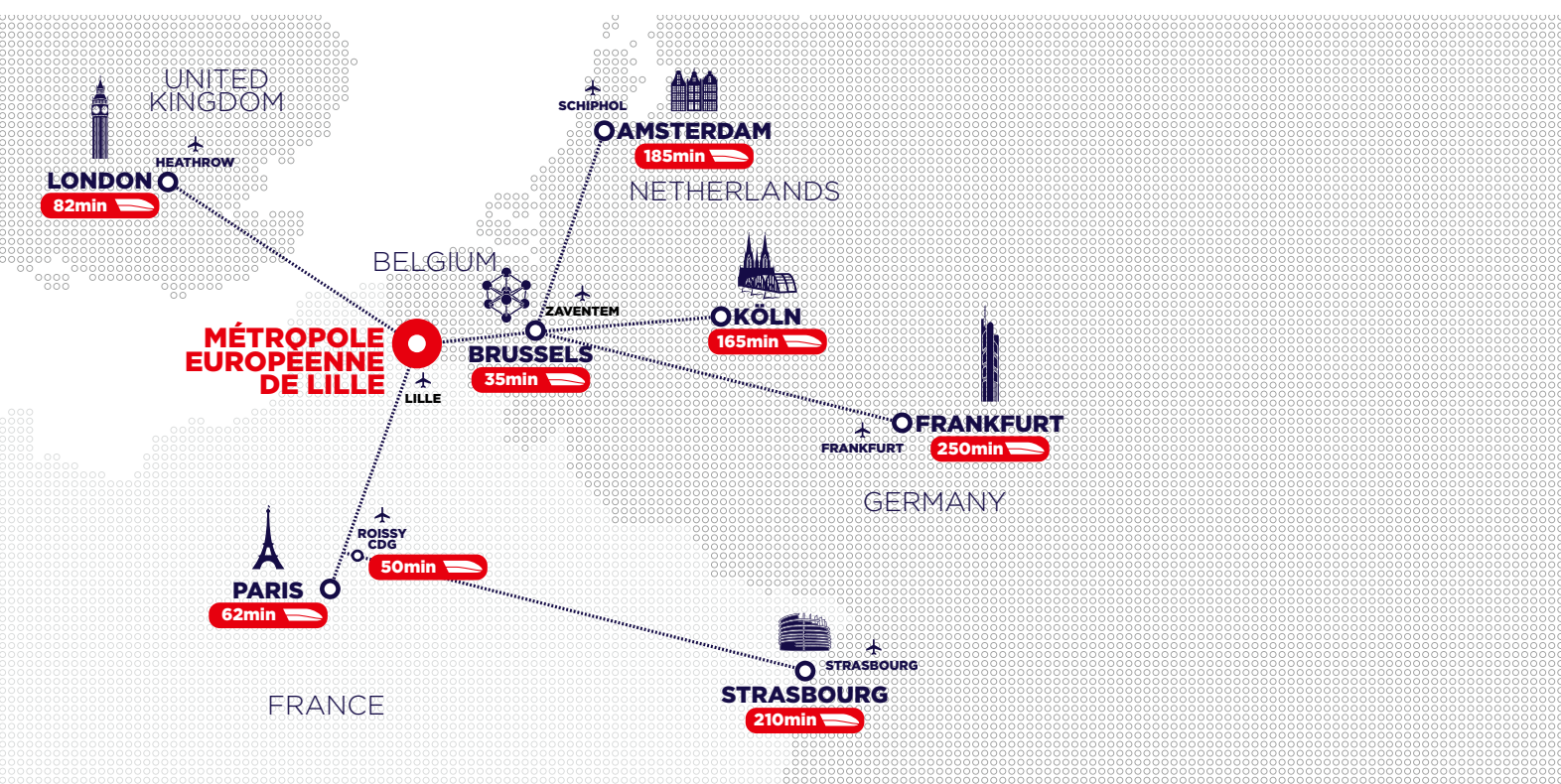
Lille-Flandres : 15 minutes  
Roubaix : 40 minutes  
Paris : 90 minutes



Lille-Lesquin : 30 minutes  
Aéroport international



Hôtel de Ville





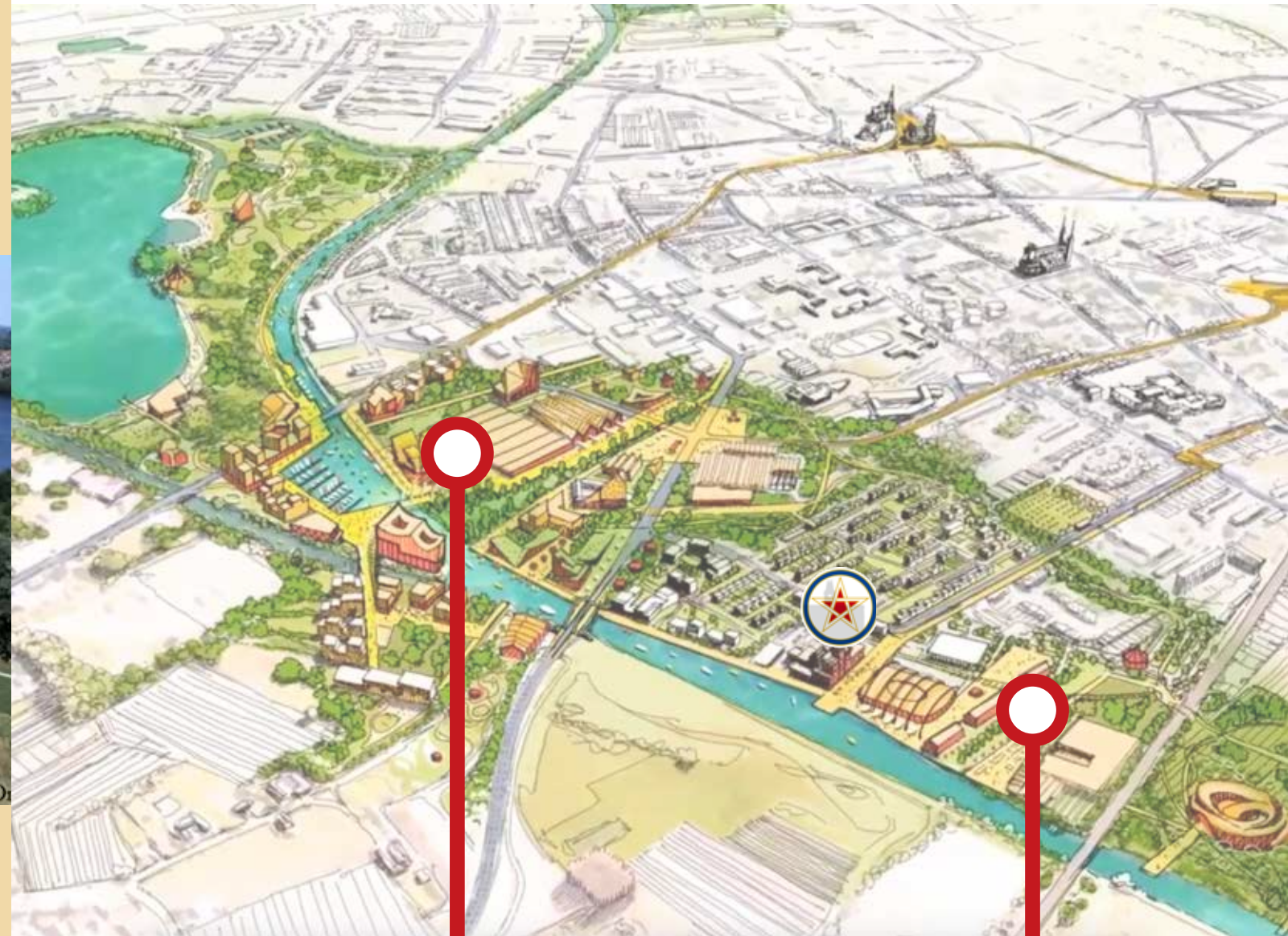
# EURALOISIRS, UN PROJET D'ENVERGURE

Euralille, Eurasanté, Euratechnologies, Euralimentaire... La MEL structure son territoire en pôles d'excellence dédiés à des pans entiers de l'économie. C'est la réponse à la dimension européenne d'une région qui affirme sa volonté de jouer dans la cour des grands de l'Europe du Nord en pleine conscience de sa position stratégique.

À la fermeture de la Brasserie Motte-Cordonnier en 2002, un immense espace de douze hectares est laissé en friche. Une occasion spectaculaire de reconvertir ce site chargé d'histoire s'offre au territoire, et le projet Euraloisirs naît.

Soutenu par la MEL, ce pôle métropolitain d'excellence dédié aux loisirs devrait voir le jour. Bowling, mini-golf, futsal devraient agrémenter fortement le quotidien des futurs habitants du Domaine Motte-Cordonnier, promis à une réhabilitation unique de logements et de commerces.

La base nautique des Prés du Hem (120 hectares de nature autour d'un lac) accueille déjà 200 000 visiteurs pour la pratique ou l'apprentissage de la voile, du canoé kayak, de l'aviron, du paddle...



Damien CASTELAIN, Président de la MEL et  
Bernard HAESBROECK, Vice-Président de la MEL et Maire d'Armentières  
sont pleinement associés et engagés en faveur de ce projet de grande ampleur.

## LES AUTRES GRANDS PROJETS DU TERRITOIRE

### Union Lille-Roubaix-Tourcoing : horizon 2022

Le projet d'aménagement de l'Union vise à développer d'anciennes friches afin de recréer un quartier à part entière et le relier au tissu urbain existant.

### Euratechnologies : inauguré en 2009

Il s'agit d'un site d'excellence dédié aux nouvelles technologies de l'Information et de la Communication et à la filière numérique. Il accompagne le développement de tous les entrepreneurs du numérique.

### LA RÉGION DES HAUTS-DE-FRANCE EST PLACÉE

EN 3<sup>E</sup> POSITION DES RÉGIONS  
FRANÇAISES LES PLUS ATTRACTIVES  
POUR LES INVESTISSEURS ET  
EN 1<sup>È</sup>RE POSITION POUR LES  
INVESTISSEURS INDUSTRIELS.

**Base nautique  
des Prés du Hem**

**Projet EURALOISIRS**





Ville d'Armentières



Berges de la Lys

Grâce à son passé très riche, qui lui a légué un patrimoine remarquable, et à sa situation géographique exceptionnelle, Armentières est une ville qui présente de nombreux atouts touristiques.

En bordure de l'autoroute A25, elle est idéalement située au carrefour de plusieurs territoires afin d'être incontournable pour les visiteurs.



Rue Sadi Carnot



Cinéma Ciné Lumières



Église catholique Notre-Dame-du-Sacré-Cœur

# L'agglomération lilloise :

## un investissement locatif pérenne

Lille, quatrième agglomération de France, présente de nombreux avantages pour celles ou ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier. Le cadre de vie au cœur de l'Europe est agréable par son dynamisme et le développement du quartier d'affaires Euralille.

Par ailleurs, les nombreux équipements culturels, sportifs, espaces verts, écoles... apportent confort et sérénité aux familles et leurs enfants. Ces caractéristiques sont encouragées par une population étudiante, jeune et familiale.

En agglomération lilloise, le marché de l'immobilier est en pleine transformation. Y investir en 2021 représente un levier économique très important.

### POURQUOI INVESTIR À ARMENTIÈRES ?

15 min de Lille en train

Centre-ville dynamique

Excellente desserte

Proximité immédiate de Lille



# Le Domaine Motte-Cordonnier



## LA PLUS ANCIENNE BRASSERIE D'ARMENTIÈRES

Véritable château de l'industrie, la brasserie Motte-Cordonnier, possède un riche passé brassicole. Datant de 1650, c'est la brasserie la plus ancienne d'Armentières. L'ancien bâtiment avait été construit en 1891 et détruit durant la Première Guerre Mondiale.

En 1922, les établissements Motte-Cordonnier sont érigés de nouveau, à un endroit stratégique desservi par la route, la voie ferrée et la Lys. Dans les années 1970, les nouveaux modes de consommation provoquent l'essor de la grande distribution et modifient le modèle de production de la bière.

À sa création, le projet fut de construire une brasserie industrielle et moderne. Le brasseur René Motte, souhaitant perpétuer la tradition familiale du brassage, prend les rênes de l'entreprise et s'attache à agrandir l'outil de production. À l'époque, la Brasserie fournit plus de 400 estaminets de la ville d'Armentières.

En 1914, la guerre repousse le projet d'agrandissement. Trop proche de la ligne de front, la Brasserie subit des dégâts importants qui la rendent inopérante. En 1920 la Brasserie est réimplantée le long de la Lys : château-usine dont l'architecture rappelle celle des beffrois aux briques rouges du Nord. La nouvelle usine est inaugurée en 1923, elle comporte cette fois une brasserie et une malterie, propice à améliorer les conditions de production de la bière. Tout le processus de brassage a donc lieu sur place. Cependant, un nouveau principe de fermentation de la levure à basse température y est réalisé. Il assure la fabrication d'une bière stable toute l'année dans un contexte où les brasseries du Nord sont encore très artisanales et ont une production de proximité.

La Brasserie Motte-Cordonnier, fleuron de l'architecture industrielle, est un véritable symbole de la grande période des brasseurs du Nord.







# Un projet de réhabilitation dans les règles de l'art

## LA RECONVERSION D'UNE ANCIENNE BRASSERIE

Faire d'un lieu d'histoire un lieu de vie, c'est avoir un autre regard sur la protection du patrimoine. C'est lui redonner place et vie dans une nouvelle époque, un nouveau siècle, sans refuser l'idée d'en changer l'affectation d'origine.

C'est le regard que les experts d'Histoire & Patrimoine ont eu sur les bâtiments de l'ancienne Brasserie-Malterie Motte-Cordonnier, avec le concours des architectes de l'agence MAES.

Puisqu'il est inimaginable d'en conserver sa destinée première, et puisque le site est exceptionnel, il était temps de penser à une nouvelle histoire.

Habités pendant plus d'un demi siècle par des brasseurs, les bâtiments seront dans un futur proche habités par les Armentériens, des habitants en quête d'une qualité de vie et d'un espace à vivre, à l'incontestable charme de l'architecture industrielle.



## HABITER UN CHÂTEAU DE L'INDUSTRIE

**Volumes, ambiance et architectures atypiques, luminosité...** la vogue des transformations de locaux industriels en habitations ne date pas d'hier. Mais le phénomène se poursuit et s'amplifie avec d'une part une envie grandissante de conserver un patrimoine rare, et d'autre part la recherche de **lieux de vie hors normes**.

Si l'on ajoute aux qualités d'une **architecture intérieure atypique**, un site exceptionnel en bord de canal avec vue imprenable sur les

paysages verdoyants du Val de Lys, on tient un **lieu de vie où il fera bon vivre**.

Et puis, les friches industrielles, offrent des caractéristiques particulières qui avec le talent et l'imagination d'architectes d'intérieurs vont offrir des **appartements uniques** dans leur conception et parfois par leurs espaces extérieurs.

**Verrières, terrasses, jardins privatifs, duplex...** feront le caractère inimitable des appartements du **Domaine Motte-Cordonnier**.

Bâtiment La Malterie



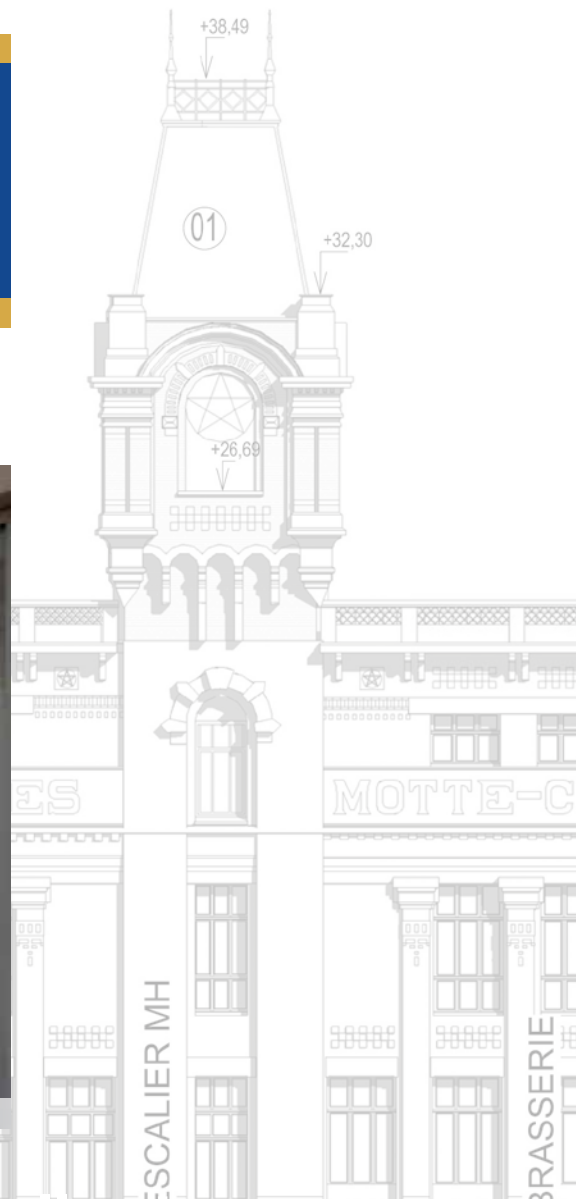


*12 appartements d'exception  
Du 2 au 4 pièces duplex*

**DES APPARTEMENTS AUX VOLUMES  
HORS DU COMMUN,**

**AVEC LIVRAISON IMMINENTE !**

**Terrasses et jardins  
privatifs**



Salle de bain de l'appartement M004



**Belles hauteurs  
sous plafond**



**Entrée  
privative**







# Plan masse

## LA MALTERIE

5 appartements restants  
du T2 au T4

## PARC PAYSAGER

## LA BRASSERIE

7 appartements  
du T2 au T4

## EMPRISE FONCIÈRE DU SITE HISTORIQUE

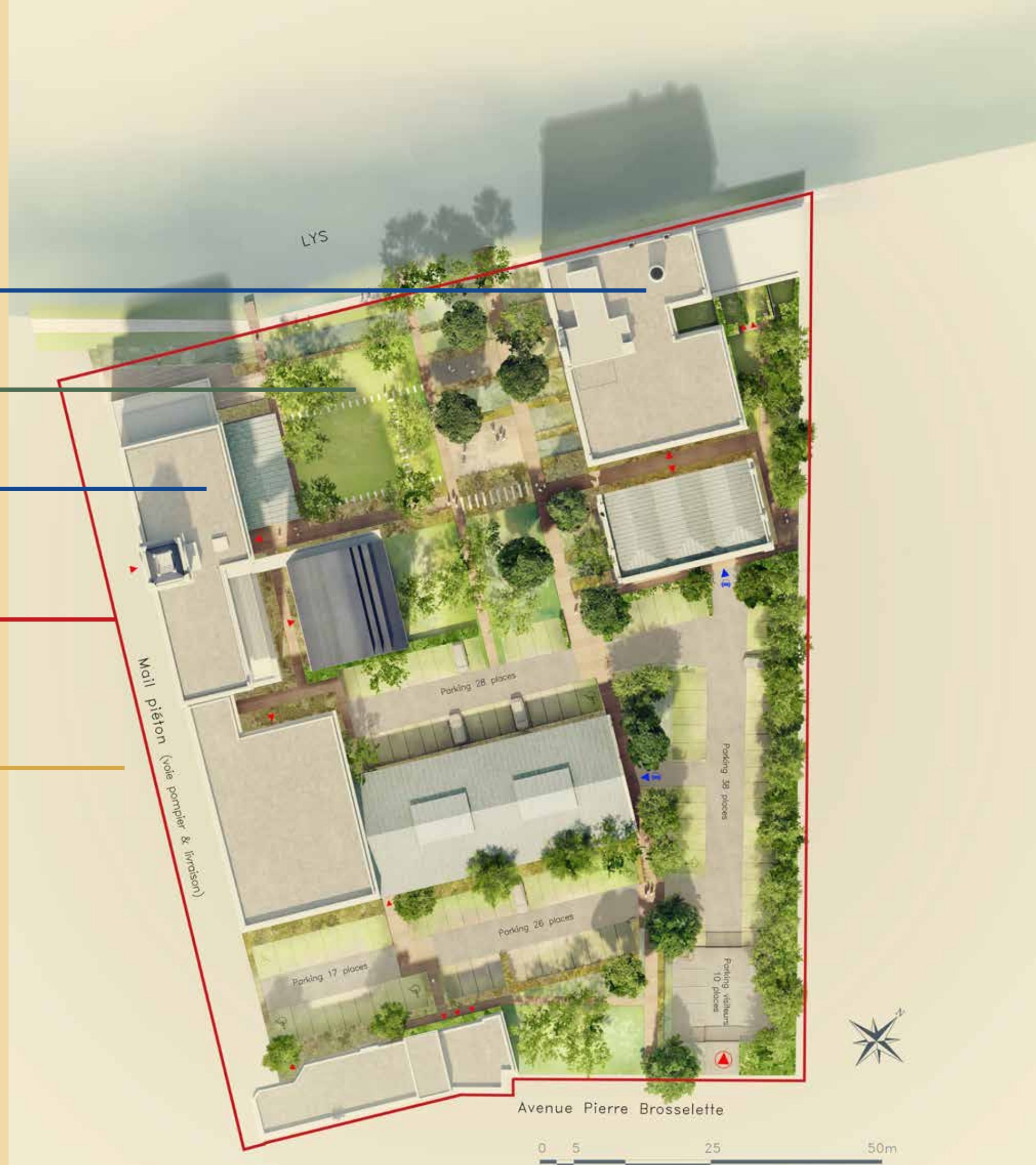
Superficie : 1 ha

## ESPLANADE

Axe reliant le cœur de ville à la Lys



DÉCOUVREZ LE PROJET DE RÉHABILITATION  
DU DOMAINE MOTTE-CORDONNIER  
EN VIDÉO



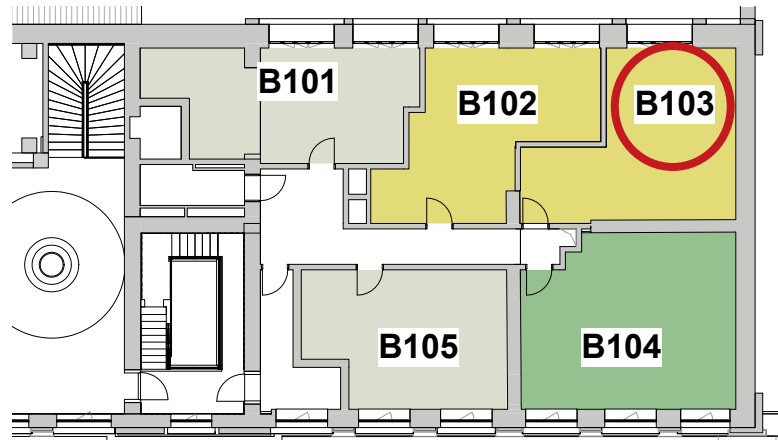




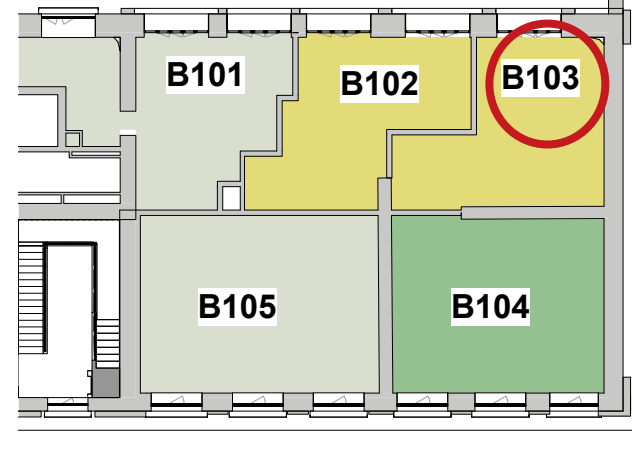
# Plans des étages

## BRASSERIE

### 1ER ÉTAGE



R+1 bis



### 2E ÉTAGE



R+2 bis



Vue de la cuisine de l'appartement B103



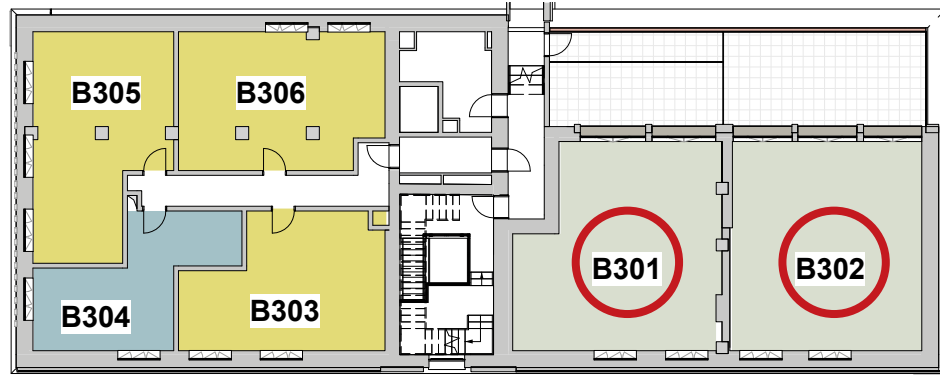
Vue de la cuisine de l'appartement B201



Vue sur la Lys depuis l'appartement B201



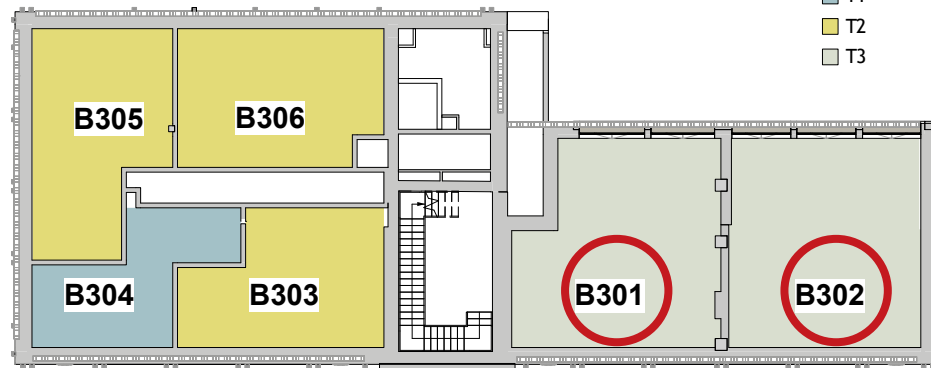
# 3E ÉTAGE



R+3 bis

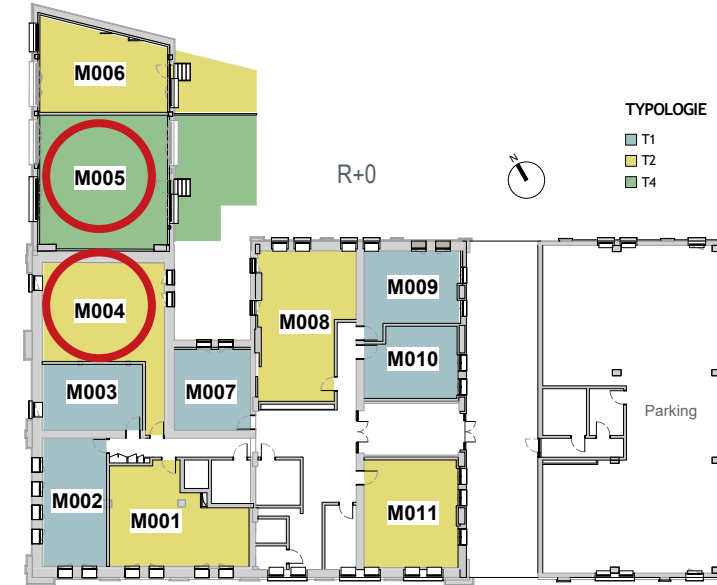
TYPOLOGIE

- T1
- T2
- T3



# MALTERIE

## REZ-DE-CHAUSSÉE



TYPOLOGIE

- T1
- T2
- T3

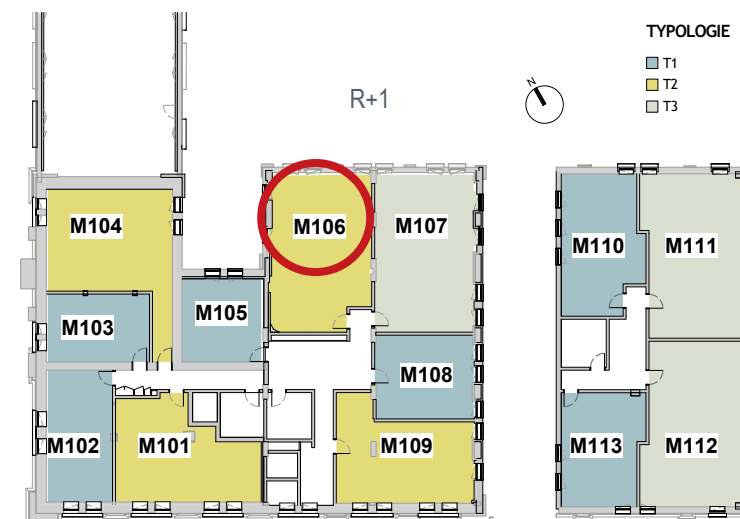


Entrée privée de l'appartement M005



Vue sur le séjour, la cuisine et la terrasse de l'appartement B302

## 1ER ÉTAGE



TYPOLOGIE

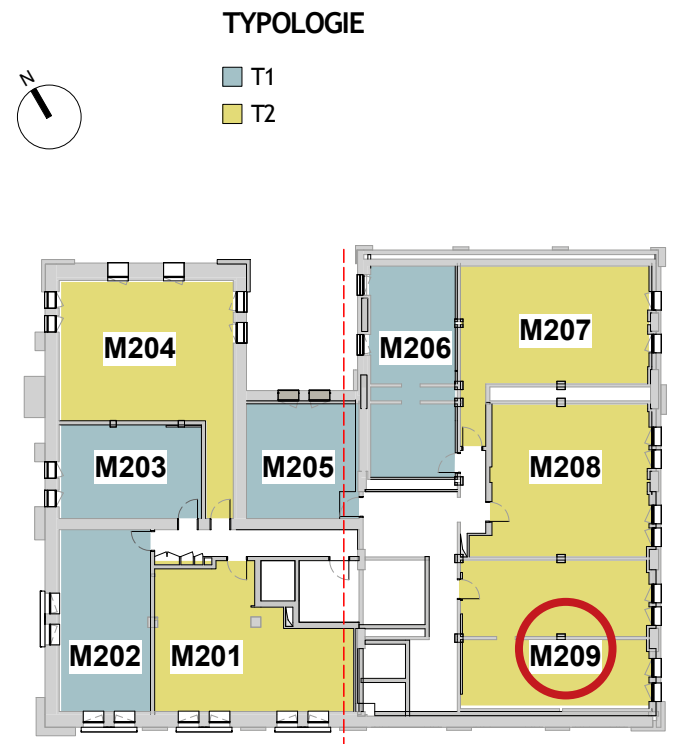
- T1
- T2
- T3



Salle de bain de l'appartement M106

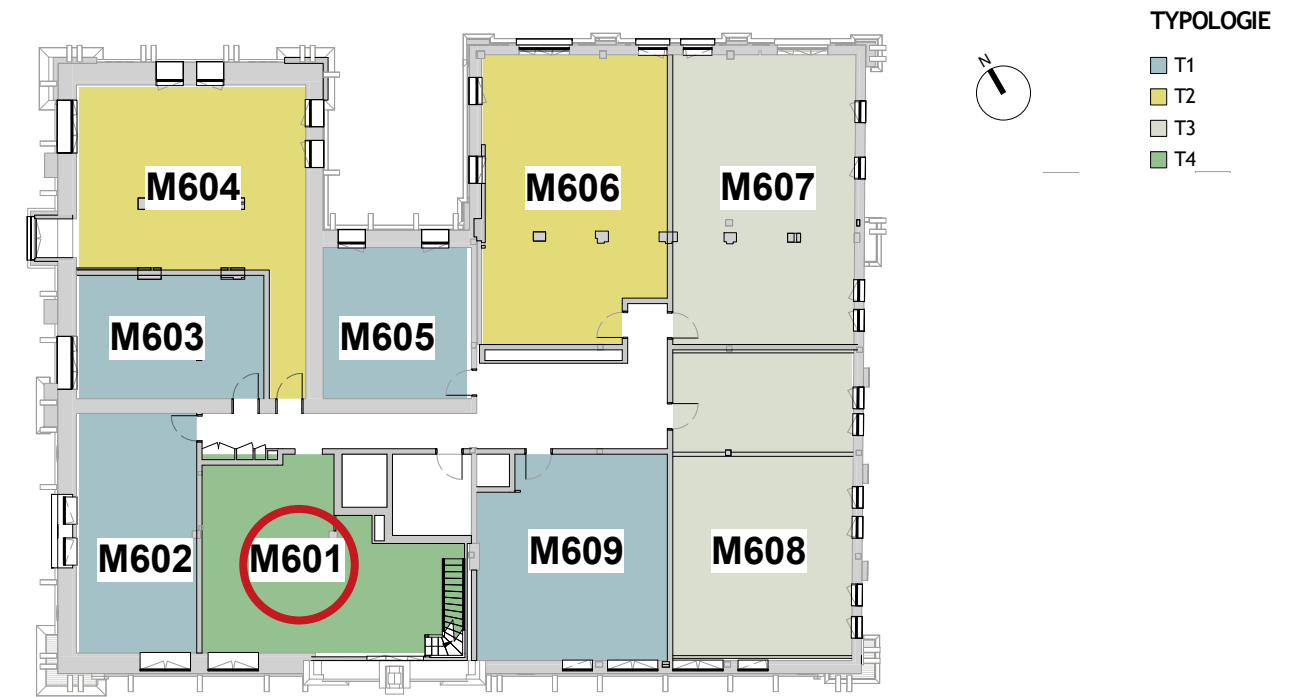


## 2E ÉTAGE



Séjour de l'appartement M209

## 6E ÉTAGE

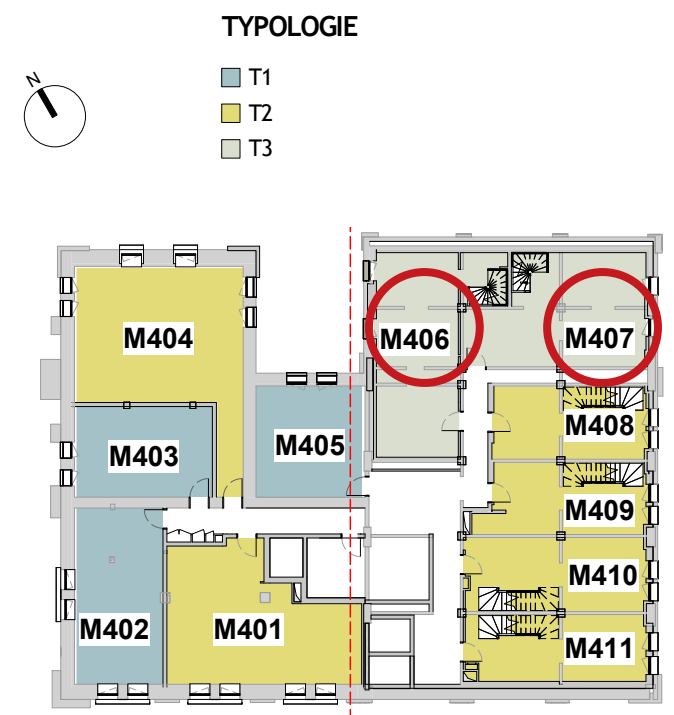


Cuisine de l'appartement M407



Accès à l'étage de l'appartement M601

## 4E ÉTAGE







# Un investissement éligible au dispositif PINEL

Le dispositif Pinel concerne majoritairement les immeubles neufs, néanmoins les immeubles anciens sont également éligibles faisant l'objet de travaux en vue d'une transformation en logements.

Le prix d'acquisition et le prix des travaux de transformation en logement sont éligibles à la Loi Pinel, et donc à une réduction d'impôt :

- De **10,5%** si l'on s'engage à louer son bien **6 ans\***
- De **15%** si l'on s'engage à louer son bien **9 ans\***
- De **17,5%** si l'on s'engage à louer son bien **12 ans\***

*\*Taux en vigueur appliqué en 2022, dernière année du dispositif Pinel taux plein*

Par leur éligibilité au dispositif Pinel, la Brasserie et la Malterie du Domaine Motte-Cordonnier permettent de **bénéficier d'une réduction d'impôt** dans le plafonnement des niches fiscales. L'assiette de la réduction d'impôt est plafonnée à 300 000 euros incluant le prix du foncier (y compris parties annexes, cave et parking), les travaux de transformation et les frais de notaires. et avantage fiscal permet une réduction d'impôt débutant l'année suivant la livraison, sans impact sur le prélèvement à la source.

**L'intérêt patrimonial est d'optimiser fiscalement son patrimoine immobilier en couplant une réduction de l'impôt sur le revenu.**

**Pour en bénéficier, ce dispositif nécessite quelques conditions :**

- L'immeuble doit être situé en zone Pinel A bis ou B1 et la location sera soumise aux plafonds de loyers et de ressources du locataire.
- La location nue en habitation principale pendant 6 ans, 9 ans et 12 ans est obligatoire.
- Un acompte de 60% de la réduction en janvier, solde en août.

La VIR – Vente d'Immeuble à Réover

- Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurance.

**Investir comporte des risques.**

Le non-respect des engagements de location et conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal.

L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.



# Histoire & Patrimoine, un opérateur immobilier de référence



## GESTION LOCATIVE & OFFRE DE SYNDIC

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.**

**Nos emplacements privilégiés en cœur de ville, dans des immeubles remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.**

C'est pourquoi, si vous choisissez de nous confier votre bien, nous pouvons nous engager à :

- Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.
- Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à trois mois.
- Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de trois mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

**Nos demeures sont uniques, vous l'êtes aussi.**

## 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

### NOTRE SERVICE RELATION CLIENT

Pour mieux vous connaître  
Pour mieux vous accompagner  
Pour mieux vous informer

**[vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr](mailto:vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr)**







**DOMAINE  
MOTTE-CORDONNIER**

## **CE QU'IL FAUT RETENIR**

### **UNE LOCALISATION IDÉALE**

À 15 minutes de Lille  
Centre-ville  
Sur les bords de la Lys

### **UNE DEMEURE D'EXCEPTION**

12 appartements de standing  
Esprit loft avec duplex  
Terrasses et jardins privatifs

### **UN INVESTISSEMENT IDÉAL**

Éligible au dispositif PINEL

5 avenue Pierre Brosselette  
59280 Armentières





## Lieux d'Histoire, Lieux de Vie

Le Groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence de l'immobilier patrimonial. 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 coeur 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 balaient tous les siècles, du XV<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture 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.

[contact@hpre.fr](mailto:contact@hpre.fr)  
[www.histoire-patrimoine.fr](http://www.histoire-patrimoine.fr)

► N°Cristal 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE

