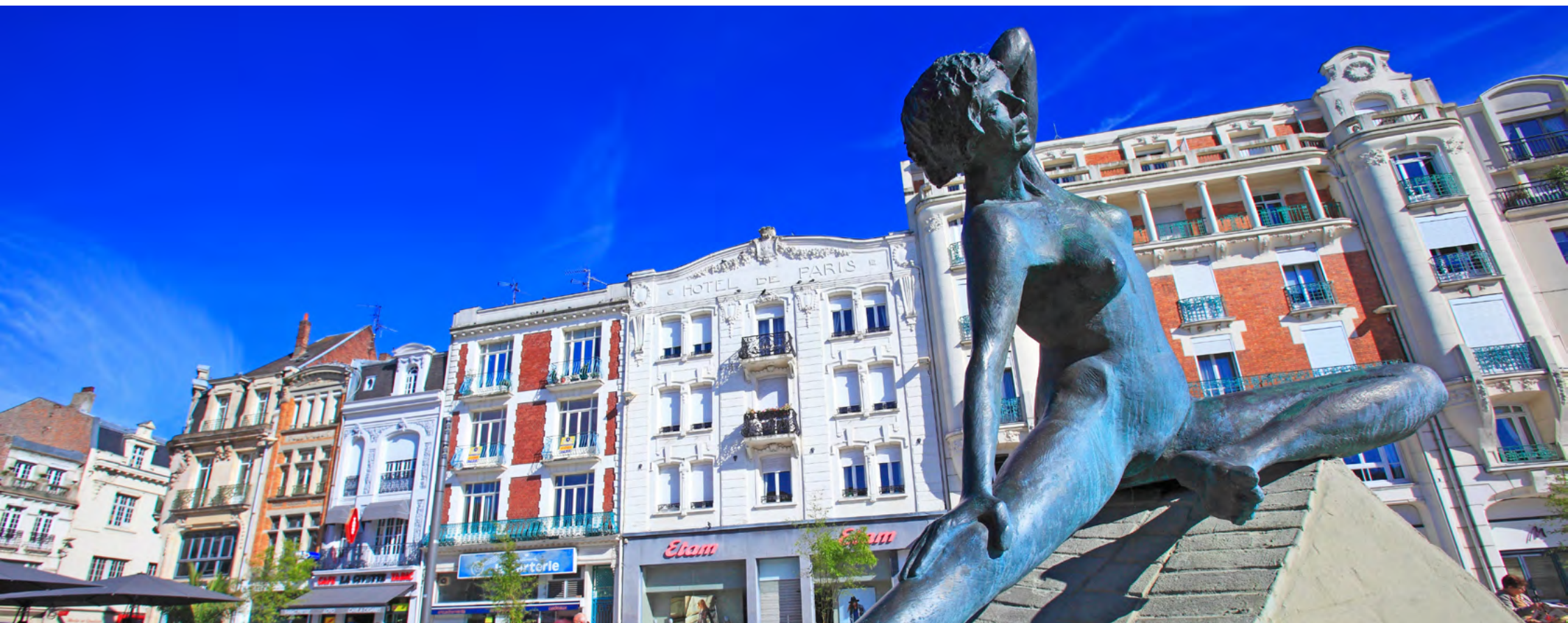


DOUAI

37-47-57, rue des Clarisses





Douai, la cité des géants

37-47-57, rue des Clarisses

Plans des lots et données chiffrées

Groupe CIR

La cité des Géants, voit toujours plus grand

Au cœur de l'histoire depuis le X^e siècle, Douai est aujourd'hui une ville ouverte, directement connectée à l'Europe sur l'axe entre Paris et Bruxelles. Mondialement connue pour ses géants protecteurs, d'osier et de tissu, elle fut tour à tour drapière, céréalière, militaire, minière et industrielle. Est-ce son histoire prolifique ? Sa situation géographique ? La jeunesse de sa population (41 % a moins de 29 ans) ? Toujours est-il que la fière cité nordiste ne cesse de se réinventer. Douée pour le bonheur, entre belle pierres, parcs et jardins, la ville vient de relever un nouveau défi : elle sera, dès 2024, une des capitales européennes de l'électromobilité.



39 600

habitants
(ville)

148 900

habitants
(agglomération)

1h15

de Paris
et Bruxelles

+ 12 %

en 5 ans
Prix au m² (immobilier)



+ 18,5 %

croissance du nombre d'entreprises
entre 2016 et 2021

2 Mds€

investis dans une usine
de batteries pour Renault

2 fois

inscrite au Patrimoine Mondial
de l'UNESCO

50 M€

création d'un quartier d'affaires
en cœur de ville

Une situation géographique privilégiée, en plein cœur de l'Europe



Un territoire économique, aux multiples compétences

Logistique

Amazon grandit encore

Depuis le début de l'année 2021, le géant du commerce en ligne a recruté, sur son site de Douai, pas moins de 750 personnes en CDI. La croissance de l'activité est telle que le 15 février dernier 400 nouvelles embauches ont été annoncées.



Pôle de compétences

Terre de l'agro-industrie et l'agro-alimentaire

Le Douaisien est le siège de plusieurs entreprises phares du secteur : Gènes Diffusion (coopérative d'insémination), Distillerie de Gayant (spiritueux), Leroux (un des grands leaders du marché de la chicorée dans le monde) ou encore Nestlé (usine).

Logistique

500 nouveaux emplois dans la logistique

Le groupe Bils-Deroo s'installe à Somain pour développer son activité de transport et logistique. Proche de l'A21, le site de 40 ha accueillera deux entrepôts de 50 000 et 100 000 m², avec une connexion directe au rail.



Technologie

L'imprimerie nationale devient mondiale

C'est à l'imprimerie nationale (IN Groupe), tout près de Douai, que sont imprimés passeports, cartes d'identité, cartes grises... Leader mondial des solutions d'identité sécurisées, l'entreprise de 500 salariés réalise désormais 45 % de son chiffre d'affaires à l'international.

Douai, grand vainqueur de la révolution électrique



2 milliards d'euros pour la Gigafactory

Envision, géant chinois des technologies vertes, s'est allié au groupe Renault-Nissan pour construire, tout près du site historique de la marque, une immense usine.

Elle produira, dès 2024, les batteries destinées aux marques du groupe (Renault, Nissan, Mitsubishi, Dacia...). La capacité de 9 GWh / an prévue à l'ouverture sera portée à 30 GWh / an en 2029.

1 000 recrutements sont programmés pour la seule première phase.

Renault choisit Douai pour son projet ElectriCity

L'usine Renault-Nissan de Douai va devenir la pierre angulaire du projet « Renault ElectriCity », pôle d'excellence qui pilotera l'électrification de la gamme.

Renault ElectriCity regroupe déjà 5 000 salariés sur 3 sites. 500 000 véhicules électriques doivent être produits chaque année à partir de 2025. Le site de Douai accueillera notamment les nouvelles Megane e-tech et Nissan Micra ainsi que la très attendue Renault 5 électrique.



Terre fertile en projets de développement



Économie

7 millions d'euros par an pour la rénovation du cœur de ville

Quais de la Scarpe, secteurs Bellain et Madeleine... la mairie de Douai mène une ambitieuse politique d'aménagement du cœur de ville afin de le rendre plus convivial et plus dynamique tout en valorisant le patrimoine architectural.

Développement

Un nouveau quartier d'affaires en cœur de ville

D'ici 2024, le quartier de la gare de Douai sera revalorisé avec le projet EuraDouai dans lequel l'agglomération investit plus de 50 millions d'euros. Celui-ci accueillera le Centre de Formation d'Apprentis, le Palais des Congrès, de nouvelles entreprises, ainsi que des hôtels et un parking.



Équipement sportif

Construction d'une patinoire près de Douai

Afin de renforcer son attractivité et rendre la culture et les loisirs accessibles à tous, le Douaisis accueillera en 2024 une patinoire de 6 200 m² avec deux aires de glace, dont une olympique, des tribunes extensibles et 800 m² de panneaux photovoltaïques.

Infrastructure

Ouverture d'un planétarium ultra moderne en 2023

À proximité du musée-parc archéologique Arkéos, le planétarium qui ouvrira l'an prochain mettra à disposition du grand public comme des chercheurs, un équipement scientifique de grande qualité, doté des dernières technologies.



Une ville d'art et d'histoire

Beffroi de Douai,
d'architecture gothique,
inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO



Arkéos,
musée-parc archéologique
qui retrace 200 000 ans d'histoire



Parc Charles Bertin,
espace vert vallonné agrémenté d'un lac
et de sculptures



Les fêtes de Gayant,
qui attirent près de 100 000 personnes



Cités minières,
quartier au patrimoine architectural rare



La place d'Armes,
place centrale de la ville, appelée aussi
place des fontaines

Un marché immobilier dynamique

Dans le Nord, la pénurie d'offre fait monter les prix immobiliers

C'est peu dire que dans le Nord, l'insuffisance des stocks de logements disponibles à la vente fait chauffer le marché. Parce qu'il n'est pas rare que dans certaines grandes villes, les agences immobilières Ch'tis n'aient plus de biens à vendre, les négociations se ratatinent et les prix montent. (...) À Douai, les stocks de biens accusent une baisse annuelle de 28 %.

Juin 2021

SeLoger

Le dynamisme du marché immobilier dans les Hauts-de-France

La crise sanitaire due à la covid-19 a changé la donne sur le marché immobilier dans les Hauts-de-France. La plupart des Français désirant passer moins de temps dans les grandes villes de l'Hexagone se sont rabattus sur cette région. En conséquence, la demande en biens immobiliers accroît, ce qui entraîne l'augmentation des prix.

Août 2021



Evolution des prix au m² à Douai

+5%

sur 1 an
(Estimation au 01/01/2022)

Février 2022

+12%

sur 5 ans

LE FIGARO
immobilier

37-47-57, rue des Clarisses, Un immeuble caractéristique du patrimoine architectural douaisien





Déficit Foncier

22

appartements sur 4 étages

du T2 au
T3 Duplex

avec terrasse et parking

993 m²

superficie

86 %

quote-part travaux

196 500 €

prix à partir de

**Investissement non soumis
au plafonnement des
niches fiscales**

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux

40 % minimum en 2022

Livraison prévisionnelle

4^e trimestre 2024

Prix de vente à Douai*

En l'état : 2 110 €/m²

Neuf Grand Standing : 4 320 €/m²

**Garantie d'occupation accordée
par Foncia**

* Guide des valeurs vénales 2022

Une situation idéale, en cœur de ville

A moins de 100 m de la rue de Paris, principale artère commerçante du cœur de ville, l'immeuble bénéficie d'un emplacement parfait. Le célèbre Beffroi et l'Hôtel de ville ne sont qu'à 3 minutes de marche tout comme la place du Barlet, vaste esplanade qui accueille, chaque semaine, un grand marché traditionnel. Quelques pas de plus permettent de rejoindre le parc Charles Bertin pour un grand bol d'air au cœur d'un jardin de plus de 6 hectares.



300 m
de la place d'Armes
et des principales
rues commerçantes

350 m
du Beffroi de Douai
et de l'Hôtel de ville

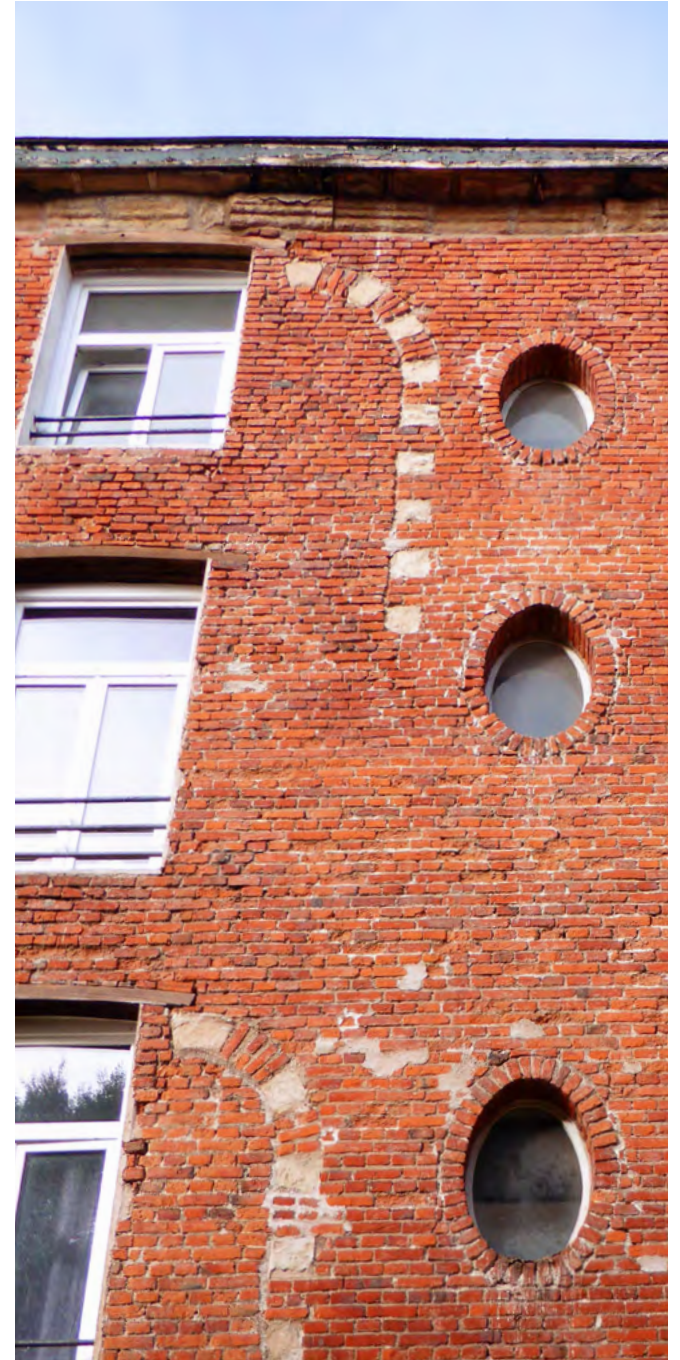
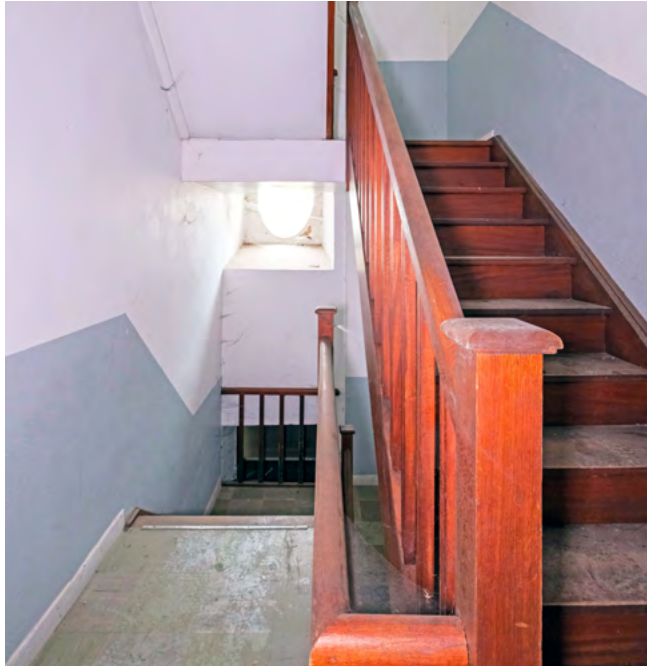
450 m
du parc Charles Bertin

13 min
à pied de la gare

Un immeuble imposant, vestige d'une ancienne chapelle

L'immeuble doit son architecture à son passé religieux. Au XVII^e siècle, il abritait la chapelle du couvent des Clarisses qui se sont établies à Douai en 1613. De la construction initiale, il ne subsiste plus que l'aile bordant la rue des Clarisses, qui correspond à la chapelle. Celle-ci a été divisée en plateaux successifs de quatre niveaux et les hautes fenêtres ont été comblées en maçonnerie de brique. La présence des grandes baies ogivales qui caractérisent la chapelle sont toujours lisibles sur la façade par les jeux des appareillages des moellons en pierre. Cet édifice est représentatif du patrimoine architectural du Nord, les briques rouges ayant forgé l'identité culturelle de cette région de France.





Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION

- **Façades et toitures réhabilitées**, dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées**, dans le respect de la composition originelle
- **Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés**
- **Cages d'escaliers et parties communes décorées** par un architecte d'intérieur
- **Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux**
pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

ÉQUIPEMENT

- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit, plaques vitrocéramique et hottes
- **Salles de bains** : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Chambres** : installation d'armoires et placards sur-mesure
- **Parties communes** : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- **Accès sécurisé** par visiophone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

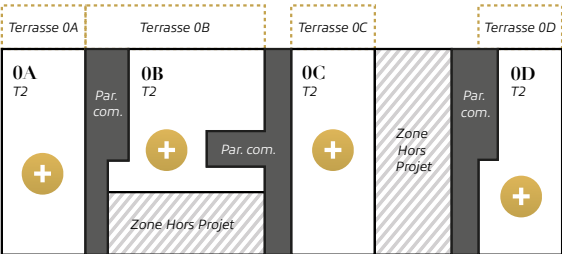
- **Espaces paysagers réaménagés à l'arrière** et rendus accessibles aux véhicules par l'aménagement d'un porche



Les plans des appartements

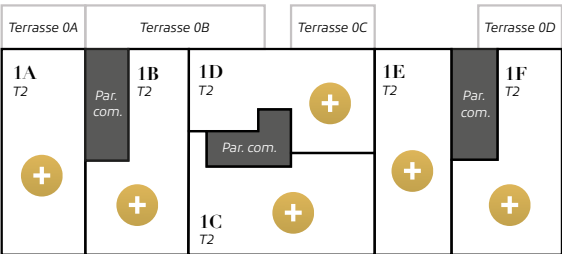


Niveau RDC



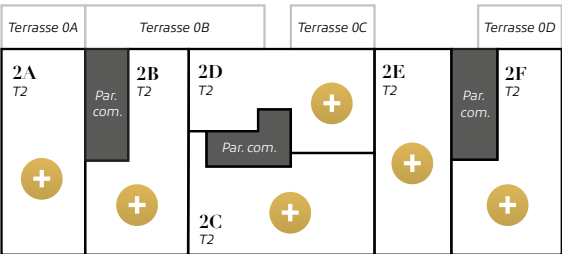
Rue des Clarisses

Niveau R+1



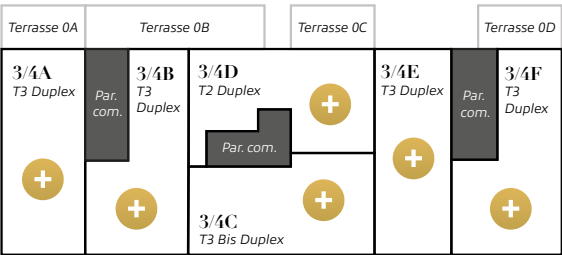
Rue des Clarisses

Niveau R+2



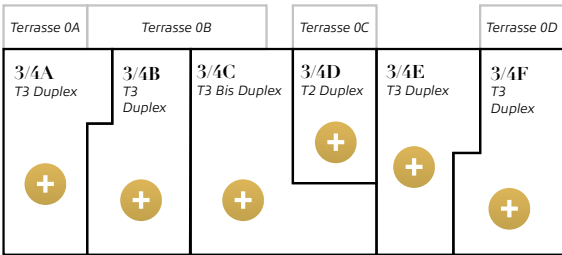
Rue des Clarisses

Niveau R+3



Rue des Clarisses

Niveau R+4



Rue des Clarisses

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux non déductibles	Prix travaux déductibles	Prix travaux	Prix total	Annexe Parking	Prix total avec parking
0A	T2	Terrasse 10,80 m²	RdC	37,00	43,48	22 485 €	4 190 €	26 675 €	2 068 €	209 757 €	211 825 €	238 500 €		238 500 €
0B	T2	Terrasse 20,20 m²	RdC	39,90	46,97	24 248 €	4 518 €	28 766 €	2 234 €	223 500 €	225 734 €	254 500 €		254 500 €
0C	T2	Terrasse 12,40 m²	RdC	36,80	43,00	22 364 €	4 167 €	26 531 €	2 045 €	205 924 €	207 969 €	234 500 €		234 500 €
0D	T2	Terrasse 9,6 m²	RdC	30,20	35,96	18 353 €	3 420 €	21 773 €	1 710 €	175 017 €	176 727 €	198 500 €		198 500 €
1A	T2		1	36,60	36,60	22 242 €	4 145 €	26 387 €	1 741 €	176 372 €	178 113 €	204 500 €		204 500 €
1B	T2		1	38,60	38,60	23 458 €	4 371 €	27 829 €	1 836 €	185 835 €	187 671 €	215 500 €		215 500 €
1C	T2		1	40,10	40,10	24 369 €	4 541 €	28 910 €	1 907 €	192 682 €	194 590 €	223 500 €		223 500 €
1D	T2		1	35,70	35,70	21 695 €	4 043 €	25 738 €	1 698 €	171 064 €	172 762 €	198 500 €		198 500 €
1E	T2		1	36,70	36,70	22 303 €	4 156 €	26 459 €	1 746 €	176 295 €	178 041 €	204 500 €		204 500 €
1F	T2		1	35,60	35,60	21 634 €	4 032 €	25 666 €	1 693 €	171 141 €	172 834 €	198 500 €		198 500 €
2A	T2		2	37,90	37,90	23 032 €	4 292 €	27 324 €	1 803 €	181 373 €	183 176 €	210 500 €		210 500 €
2B	T2		2	39,10	39,10	23 761 €	4 428 €	28 189 €	1 860 €	186 451 €	188 311 €	216 500 €		216 500 €
2C	T2		2	40,20	40,20	24 430 €	4 552 €	28 982 €	1 912 €	193 606 €	195 518 €	224 500 €		224 500 €
2D	T2		2	36,90	36,90	22 424 €	4 179 €	26 603 €	1 755 €	178 142 €	179 897 €	206 500 €		206 500 €
2E	T2		2	38,30	38,30	23 275 €	4 338 €	27 613 €	1 822 €	183 066 €	184 887 €	212 500 €		212 500 €
2F	T2		2	35,20	35,20	21 391 €	3 987 €	25 378 €	1 674 €	169 448 €	171 122 €	196 500 €		196 500 €
3/4A	T3 Duplex	Surface de 8,00 m² < à 1,80 m	3 et 4	66,70	72,30	40 534 €	7 554 €	48 088 €	3 439 €	334 974 €	338 412 €	386 500 €	11 500 €	398 000 €
3/4B	T3 Duplex	Surface de 8,40 m² < à 1,80 m	3 et 4	68,90	74,78	41 871 €	7 803 €	49 674 €	3 557 €	341 269 €	344 826 €	394 500 €	11 500 €	406 000 €
3/4C	T3 Bis Duplex	Surface de 8,00 m² < à 1,80 m	3 et 4	81,00	86,60	49 224 €	9 173 €	58 397 €	4 119 €	385 984 €	390 103 €	448 500 €	11 500 €	460 000 €
3/4D	T2 Duplex	Surface de 7,60 m² < à 1,80 m	3 et 4	55,10	60,42	33 485 €	6 240 €	39 725 €	2 874 €	282 902 €	285 775 €	325 500 €	11 500 €	337 000 €
3/4E	T3 Duplex	Surface de 7,10 m² < à 1,80 m	3 et 4	66,10	71,07	40 169 €	7 486 €	47 655 €	3 380 €	321 465 €	324 845 €	372 500 €	11 500 €	384 000 €
3/4F	T3 Duplex	Surface de 7,10 m² < à 1,80 m	3 et 4	60,80	65,77	36 949 €	6 885 €	43 834 €	3 128 €	311 538 €	314 666 €	358 500 €	11 500 €	370 000 €



L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾	Parking	Loyer avec parking
0A	T2	435 €		435 €
0B	T2	475 €		475 €
0C	T2	425 €		425 €
0D	T2	370 €		370 €
1A	T2	450 €		450 €
1B	T2	455 €		455 €
1C	T2	465 €		465 €
1D	T2	415 €		415 €
1E	T2	440 €		440 €
1F	T2	430 €		430 €
2A	T2	460 €		460 €
2B	T2	470 €		470 €
2C	T2	480 €		480 €
2D	T2	435 €		435 €
2E	T2	460 €		460 €
2F	T2	435 €		435 €
3/4A	T3 Duplex	630 €	40 €	670 €
3/4B	T3 Duplex	630 €	40 €	670 €
3/4C	T3 Bis Duplex	715 €	40 €	755 €
3/4D	T2 Duplex	600 €	40 €	640 €
3/4E	T3 Duplex	625 €	40 €	665 €
3/4F	T3 Duplex	580 €	40 €	620 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing
NEUF
12,60 €/m²

Loyer moyen Grand Standing
ANCIEN
9,50 €/m²

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T2	Inférieure à 30 m²	370 €	428 €	500 €
T2	De 30 à 55 m²	340 €	492 €	630 €
T2	Supérieure à 55 m²	500 €	575 €	650 €
T3	Inférieure à 55 m²	500 €	548 €	690 €
T3	De 55 à 75 m²	440 €	584 €	700 €
T3	Supérieure à 75 m²	560 €	608 €	735 €

L'expérience du Groupe CIR

TOURCOING

2-4-6, rue Alexandre Ribot

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

22

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

CAMBRAI

Béguinages Saint-Vaast
et Saint-Nicolas

Monument Historique

[Consultez l'album photo](#)

13

appartements restaurés



Le dispositif Déficit Foncier



Antibes - 4, avenue Pierre Curie - Déficit Foncier

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF

Non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Double impact fiscal sur TMI et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)

- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an

Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

ENGAGEMENTS

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

Le Groupe CIR, spécialiste de la rénovation du bâti ancien en cœur de ville

“**F**aire renaître des immeubles historiques après leur rénovation est plus qu’une vocation pour nous. C’est l’engagement que nous prenons envers nos clients et nos partenaires.



34
années d'expérience

1 300
immeubles rénovés dans les
principales villes de France

116
chantiers menés
sur tout le territoire

1 230
entreprises du bâtiment
et artisans spécialisés
dans les métiers d'art

Les garanties pour un investissement sécurisé



1

Garantie de bonne fin extrinsèque

2

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Païement, en cas de retard de réception des ouvrages, d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus (cf planning des travaux. Hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles...).

3

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Maintien du prix initial figurant dans le marché de travaux et ce quelles que soient les variations d'indices ou la nécessité de travaux complémentaires.

4

Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats

La société Juridique et Fiscale Moyaert, Dupourqué, Barale et associés valide l'éligibilité fiscale de l'opération. Elle conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

L'accompagnement des investisseurs par le Groupe CIR



La plaquette de présentation

Spécialement conçue à l'intention des clients investisseurs, elle est un support de présentation de la ville et l'immeuble.



Le passeport

Lors de l'envoi du dossier de réservation contresigné, le client investisseur reçoit un livret de suivi des opérations (conception projet, suivi des travaux, livraison, garanties...).



Le magazine Étapes

Pendant toute la durée des travaux, le client investisseur reçoit par courrier le magazine trimestriel consacré à son bien, Étapes, qui indique notamment l'état précis de l'avancée des travaux.



La réception organisée pour la livraison

Le client investisseur reçoit une invitation à la journée de livraison où lui sont remises les clés, en présence des principaux intervenants de l'opération : direction du Groupe CIR, architecte, partenaire locatif...



L'enquête de satisfaction

Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



L'album photographique

À l'issue de la livraison, le client investisseur reçoit par mail un lien qui lui permet de télécharger le reportage photographique présentant l'immeuble parfaitement restauré.

Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables



Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables

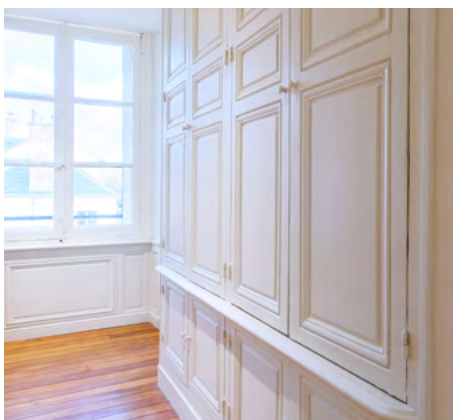
*Porte palière moulurée
et sécurisée*



*Accès sécurisé
par visiophone*



*Cuisine aménagée avec meubles hauts et bas,
plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte*



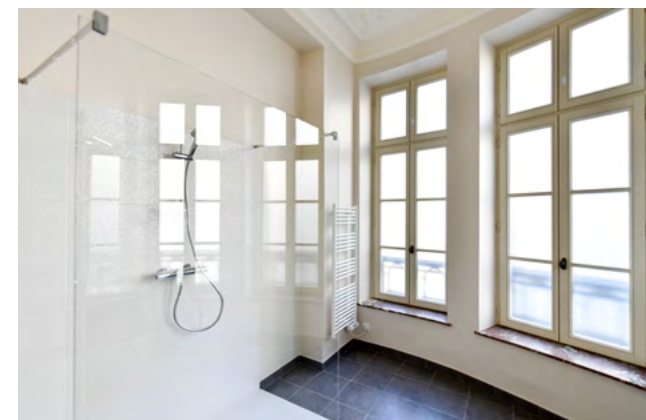
*Placards sur mesure
et équipés*



*Teintes des murs sélectionnées
par un architecte coloriste*



*Salle de bains équipée d'un meuble vasque,
sèche-serviettes, miroir avec luminaire décoratif*



Nos équipes à votre disposition

Région Île-de-France, Normandie, Nord & Est

Responsable de Région : Karen Botbol

Paris/Île-de-France

Karen BOTBOL

06 42 36 94 54

karen.botbol@groupepecir.com

IDF Est/Grand Est

Karen BOTBOL, Ad interim

06 42 36 94 54

karen.botbol@groupepecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord

David KERZERHO

07 84 96 66 45

david.kerzerho@groupepecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie

Alexandre VALEIX

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupepecir.com

Nouvelle-Aquitaine

Maëlle PÉRON

07 85 65 58 00

maelle.peron@groupepecir.com

Ouest

Samy LE NÉEN

06 08 33 23 95

samy.leneen@groupepecir.com

Région AURA Sud Est

AURA Est

Christopher HESLON

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupepecir.com

AURA Ouest

Faouzi GHALI

07 71 07 79 77

faouzi.ghali@groupepecir.com

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Thierry DELGADO

07 50 04 86 67

thierry.delgado@groupepecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD

06 20 14 06 78

nicolas.haddad@groupepecir.com

Jean-Phalier ANDRÉ

06 15 28 80 45

jean-phalier.andre@groupepecir.com

Mathilde DUMAREST

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupepecir.com

Jonathan GENNAI

06 08 33 32 74

jonathan.gennai@groupepecir.com

Déborah GIRAUD

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupepecir.com

Louison GONZALES

06 09 46 05 12

louison.gonzales@groupepecir.com

Antoine VARGA

07 71 58 67 11

antoine.varga@groupepecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupepecir.com

Frédéric KOUBI

06 12 52 65 57

frederic.koubi@groupepecir.com



GROUPE CIR

8, rue Royale
75008 Paris
01 53 45 82 55
groupecir.com



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la septième année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».



Pyramides de la Gestion de Patrimoine

Organisées par le magazine Investissement Conseils, les Pyramides distinguent les sociétés plébiscitées par les CGPI. En 2021, le Groupe CIR a été récompensé dans la catégorie Immobilier Ancien.



Le Groupe CIR certifié ISO 9001

Véritable garantie de qualité, cette certification est la concrétisation des valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise qui président depuis plus de 30 ans au développement de l'entreprise.

Document non contractuel réservé à un usage professionnel et susceptible d'être modifié.

Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Document non contractuel réservé à un usage professionnel. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Adobe Stock, Hémis, Alamy, Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Douaisis Agglo, Douaisis Tourisme, Arkeos, Amazon, Renault, Adlanglet.

Conception : ARTÉJUL Conseil 2022