

LILLE TOURCOING

62-72, rue de Lille



Une ville
ambitieuse,
une métropole
en mouvement

62-72,
rue de Lille

Plans des lots
et données
chiffrées

Groupe
CIR



*1^{er} bassin
de consommation
en Europe,
la Métropole
Européenne
de Lille (MEL)*

Lille-Tourcoing, une puissante métropole, place forte de l'économie européenne

4^e métropole française, la MEL poursuit sa fulgurante ascension.   moins de 300 km de cinq capitales européennes, elle joue désormais dans la cour des grands grâce à une densité démographique et un tissu économique aussi diversifié qu'innovant. Berceau historique de la grande distribution, elle a su pousser le développement de filières clés, tournées vers les grandes transitions, et a déjà donné naissance à deux magnifiques licornes : OVH Cloud et Exotec. Au cœur de ce territoire, Tourcoing affiche ses atouts : la jeunesse, l'ambition, la soif d'entreprendre et d'innover conjugués à un cadre de vie préservé, entre patrimoine historique, parcs et jardins.



1,2

million d'habitants (métropole)
99 345 habitants (ville de Tourcoing)



1^{re}

métropole où il fait bon télétravailler
(France Active 2020)



80 000

entreprises (métropole)
520 000 emplois



120 000

étudiants



1^{er}

bassin de consommation en Europe
(80 millions d'habitants)



2^e

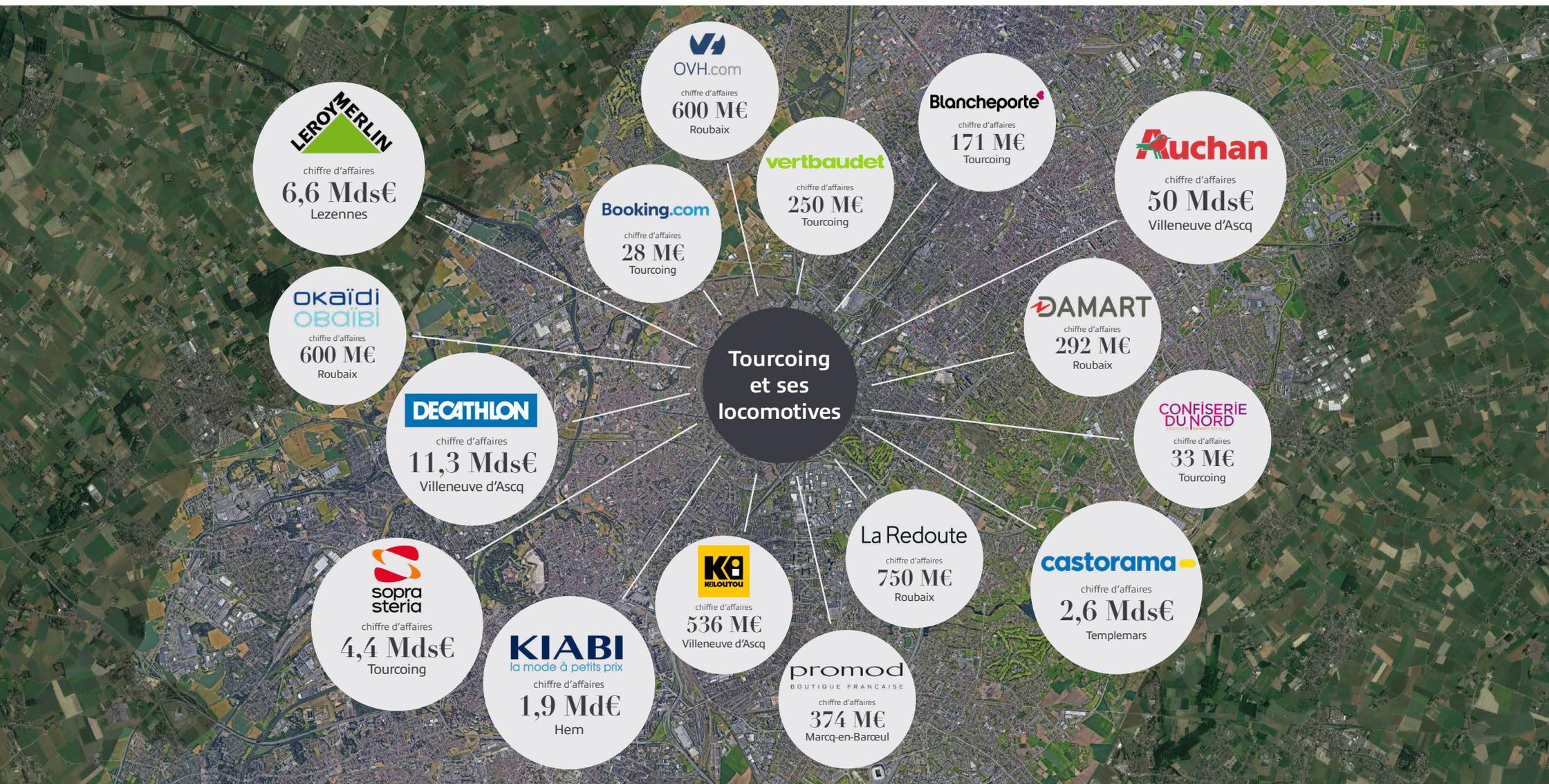
marché tertiaire en région
(demande locative)
3^e quartier d'affaires français
(Euralille)



Une métropole à moins de 300 km de 5 capitales européennes



Un bassin d'emploi majeur, fief de sièges sociaux puissants

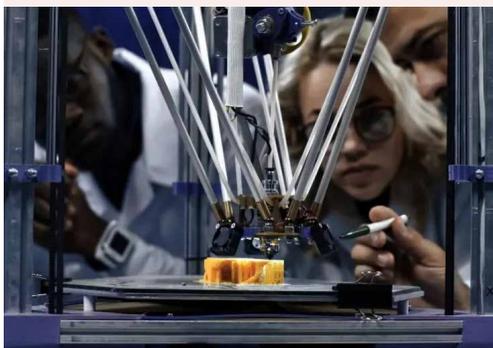


Innovation, excellence, entrepreneuriat, **les maîtres mots de la MEL***

Écosystème

Des filières économiques à la pointe

La MEL accueille des pôles de compétitivité labellisés dans des secteurs clés : Picom (industries du commerce), I-Trans (transport, mobilité, logistique), Nutrition-Santé-Longévité mais aussi UP-tex (textiles innovants) et Matikem (chimie et matériaux), aujourd'hui réunis sous le cluster Euramaterials.



Innovation numérique

Lille, « capitale » French Tech

Précurseur de la French Tech et 1^{er} incubateur numérique européen, Euratechnologies accueille CNF-Cyber, 2^e plus grand cyber campus national du ministère de l'intérieur. Réparti sur 4 sites, le pôle d'excellence tech vise 10 000 emplois en 2027 (6 500 actuellement).

Talents

Cap vers une production industrielle innovante

Locomotives économiques du territoire, berceaux des futures entreprises de pointe, les incubateurs de la MEL montent en puissance. À l'instar d'Euratechnologies, Eurasanté ouvre en 2023 un hub vitrine, accélérateur d'innovation et de partage tandis qu'Euralimentaire lance un démonstrateur de l'agriculture et l'alimentation de demain dans un Palais Rameau réinventé.



French Tech

Sur les traces du roubaisien OVH

La pépite de la robotique logistique, Exotec, a levé 292 M€ pour accélérer son expansion internationale et la recherche-développement. 1^{er} licorne industrielle française, valorisée à 2 Mds \$, la jeune pousse installe son nouveau siège sur 25 000 m² à Wasquehal et va doubler ses effectifs dès cette année, avec l'objectif d'atteindre les 2 000 salariés à 3 ans.

* Métropole Européenne de Lille

Grande métropole, grands projets, grands événements

Économie et emplois

Cap sur Euralille 3 000

Le 3^e quartier d'affaires de France inaugure cette année Shake, un immeuble futuriste de 33 000 m² qui abritera le siège de la Caisse d'Épargne Hauts-de-France (propriétaire des lieux), mais aussi un restaurant panoramique, une crèche, des boutiques, une salle de fitness et un espace de coworking. 3 000 personnes y travailleront à terme.



Accélérateur de développement

Tourcoing : Plaine Images étend sa toile

Le 1^{er} hub européen dédié aux industries créatives ouvre, en 2023, 2 700 m² de bureaux, un super campus Artfx (école d'effets spéciaux mondialement connue – 18 000 m²) et la 1^{re} école de design de la MEL. Le site totalise déjà 150 entreprises, un incubateur, deux centres de recherche, 3 écoles, des studios de tournage et doublage (soit 1 800 personnes).

Événement

Grande braderie de Lille : 2,5 millions de visiteurs chaque année

C'est une manifestation populaire de renommée internationale et le plus important marché aux puces d'Europe : pendant 34 h, 10 000 exposants occupent 100 km d'étals. La braderie s'accompagne de concerts, d'événements sportifs et des traditionnelles moules-frites, bières locales.



Urbanisme

Nouvel écoquartier et pôles d'excellence

À cheval sur Tourcoing, Roubaix et Wattrelos, L'écoquartier de l'Union accueille deux pôles d'excellence phares, Plaine Images (industries créatives) et Euramaterials (textiles et matériaux innovants), ainsi que le Centre Européen des Textiles innovants, la Ruche d'entreprises, le siège régional de Vinci Construction, Lille Métropole Habitat... 3 600 salariés y travaillent déjà.

Zoom sur Tourcoing, **une ville de 100 000 habitants...**

▪ **ENTREPRENANTE**

+ 76 % de créations d'entreprises en 4 ans
1 200 entreprises cr ees en 2020

▪ **ATTRACTIVE**

Population en croissance : + 4,9 % depuis 6 ans (janvier 2022)
3^e ville des Hauts de France où il fait bon investir (La Voix du Nord, août 2022)

▪ **JEUNE**

44,4 % de la population a moins de 30 ans

▪ **LOCOMOTIVE**

Des entreprises puissantes : Booking.com, Sopra Steria, Macapharma...

▪ **EN MODE PROJET**

Nouveau quartier le Quadrilatère des Piscines, réhabilitation du quartier Bourgogne (440 M  sur 15 ans), nouvelle halle Sernam, création d'un pôle d'échanges multimodal (gare), nouvelle ligne de tram (d'ici 2028)...

▪ **D'ART ET D'HISTOIRE**

Lieux d'art et monuments historiques : Le Fresnoy, le MUba, l'Institut du Monde Arabe, l' glise Saint-Christophe...



Un marché immobilier dynamique

« Depuis plusieurs années de jeunes ménages optent pour Tourcoing

où ils trouvent des biens plus accessibles qu'à Lille.

A Tourcoing, le marché immobilier connaît un rebond depuis déjà quelques années. (...) les Français désireux de changer de cadre de vie, quittent les grandes villes comme Lille pour s'installer dans leur périphérie. Tourcoing n'échappe pas à cette tendance. »

Février 2022



« Immobilier : les Hauts-de-France ont la cote.

En matière d'immobilier la région continue d'attirer les acheteurs. Lille est toujours la ville la plus attractive. Tourcoing et Roubaix sont 3^e et 4^e juste derrière Amiens. »

Août 2022



« Une rentabilité élevée se déniche en priorité dans les petites et moyennes villes.

Au hit-parade des cités les plus alléchantes : Mulhouse, Saint-Etienne, Bourges, Perpignan, Tourcoing, Roubaix, Metz (...) »

Novembre 2021





Au cœur de Tourcoing deux joyaux patrimoniaux,
témoins de la révolution industrielle



Déficit Foncier

10

appartements sur 3 étages

du T1 au T3 Duplex

terrasse, balcon et parking

89 %

quote-part travaux

208 500 €

prix à partir de

Investissement non soumis
au plafonnement des
niches fiscales

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux

40 % minimum en 2024

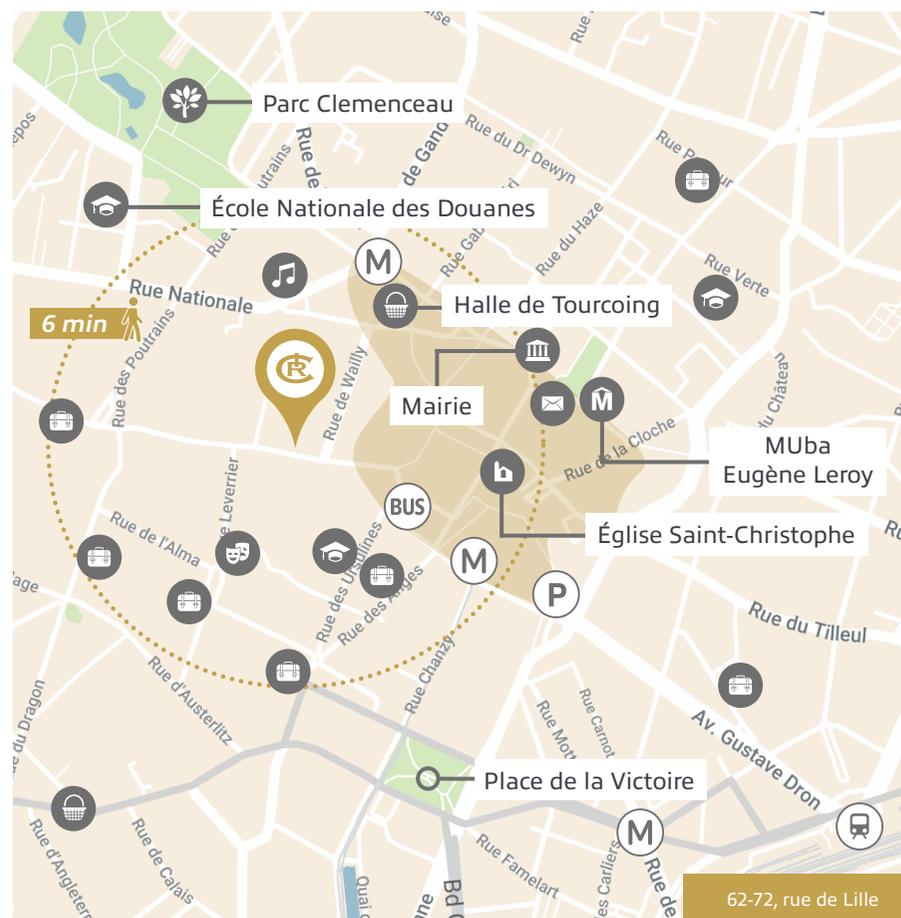
Livraison prévisionnelle

4^e trimestre 2024

Garantie d'occupation
accordée par Foncia

Un lieu exceptionnel, dans le centre de Tourcoing

Constitué de deux joyaux architecturaux du XIX^e tourquennois, l'ensemble immobilier bénéficie d'un emplacement privilégié et central, dans l'incontournable rue de Lille, à quelques pas de la Grand Place, des rues piétonnes et commerçantes du cœur de ville. Il se situe à proximité immédiate de tous les commerces et services utiles au quotidien (écoles, stations de métro...) ainsi que d'équipements culturels de premier plan à l'image du MUba Eugène Leroy (musée des Beaux-Arts).



250 m
de la Grande-Place

350 m
De l'Espace Saint-Christophe
(commerces, cinémas)

350 m
du métro et du tramway

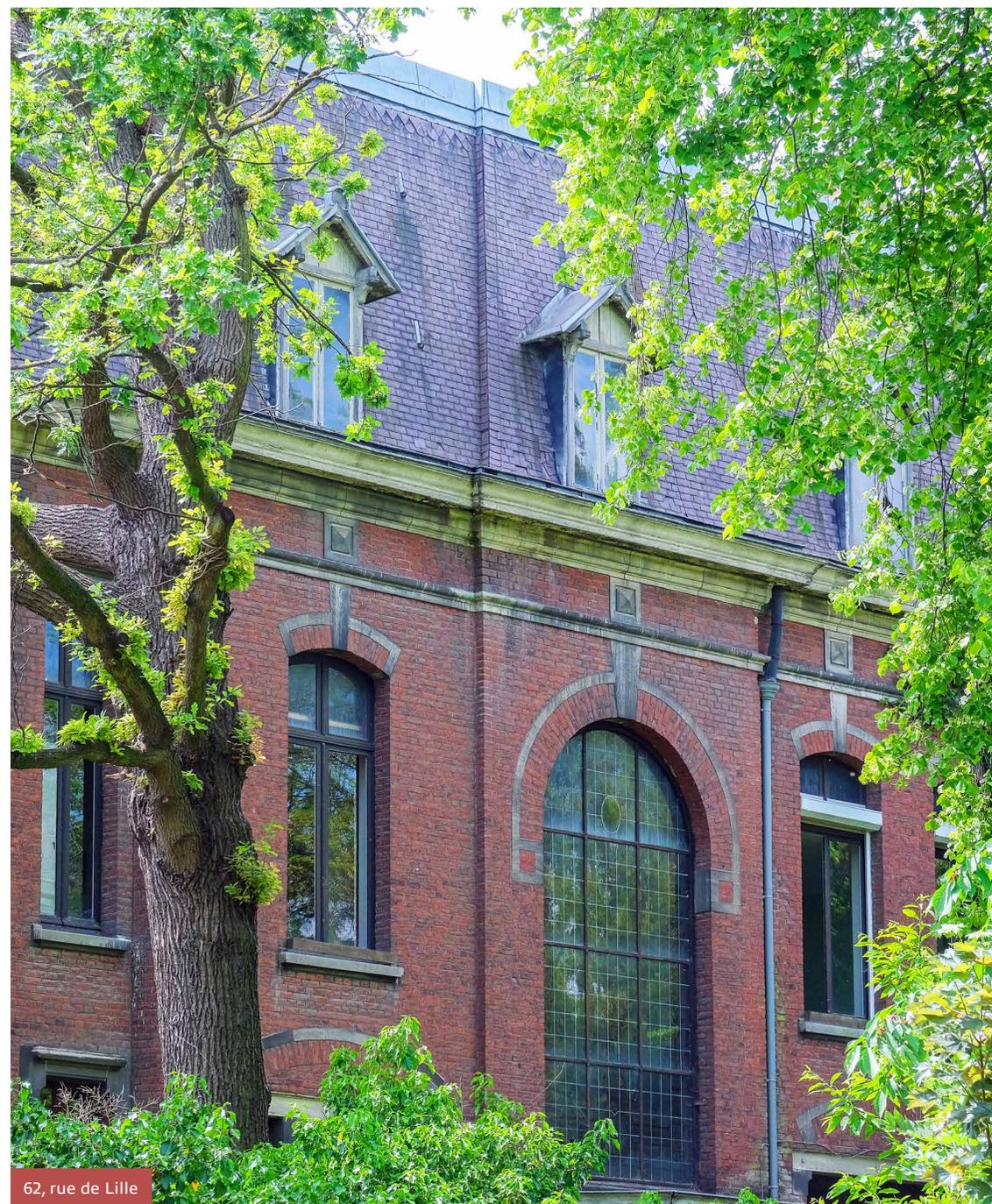
600 m
Du MUba Eugène Leroy

1,2 km
de la gare (7 min en bus)

La célèbre Maison Van Oost, **bijou d'architecture et de décoration**

La Maison Van Oost, décorateurs d'intérieur sur des générations, figure un très bel exemple des maisons de maître tourquennoises de la fin du XIX^e siècle. Ses façades de brique rouge, particulièrement ouvragées, sont agrémentées de hautes fenêtres aux impostes cintrés et compartimentées ainsi que de balcons en pierre avec garde-corps en fer forgé finement ciselés. L'intérieur recèle de nombreux atouts patrimoniaux, au premier rang desquels un grand vitrail qui offre une lumière naturelle unique à la cage d'escalier principale. Les escaliers en marbre et leurs garde-corps sont de très belle facture, tout comme, dans les appartements, les parquets en chêne, panneaux de bois ouvragés, plafonds moulurés et cheminées.

Côté jardin, à l'arrière, des arbres remarquables feront l'objet de toutes les attentions lors de cette rénovation.



62, rue de Lille

Même époque, **un style plus haussmannien**

Appartenant également à la typologie des maisons de maître fin XX^e, le 72 eut plusieurs fonctions successives dont celle de centre de formation. Habillée de pierre de taille, composée de travées et de fenêtres ordonnées et symétriques, sa façade est magnifiquement ornementée, avec frontons, pilastres et mascarons.

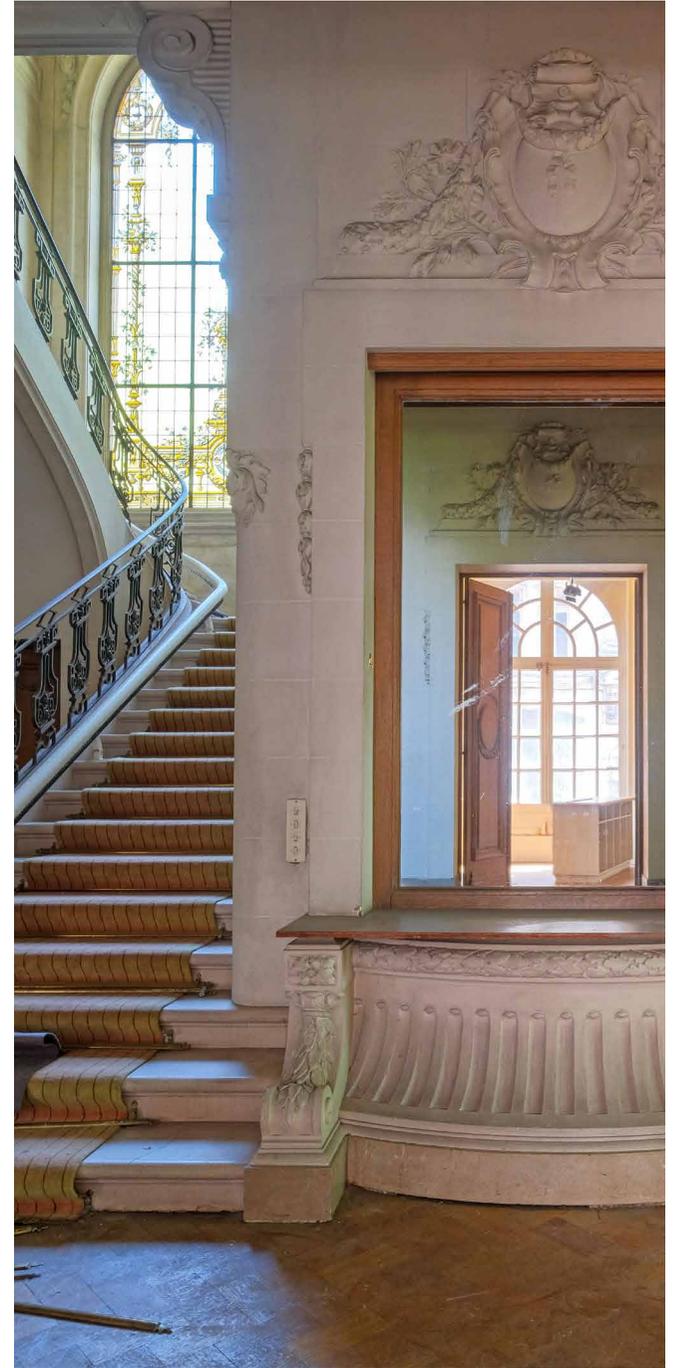
Une porte cochère, sur la gauche, rompt toutefois élégamment cet ordonnancement et permet l'accès à l'arrière de la parcelle et notamment à une halle datant du milieu du XX^e.

La porte d'entrée principale s'ouvre sur un magnifique escalier monumental en bois, conduisant à un hall d'étage aux colonnades de stuc.

L'intérieur des appartements abrite des éléments patrimoniaux remarquables : parquets chevronnés, marbres, boiseries, ferronneries, moulures, vitraux, cheminées...



72, rue de Lille



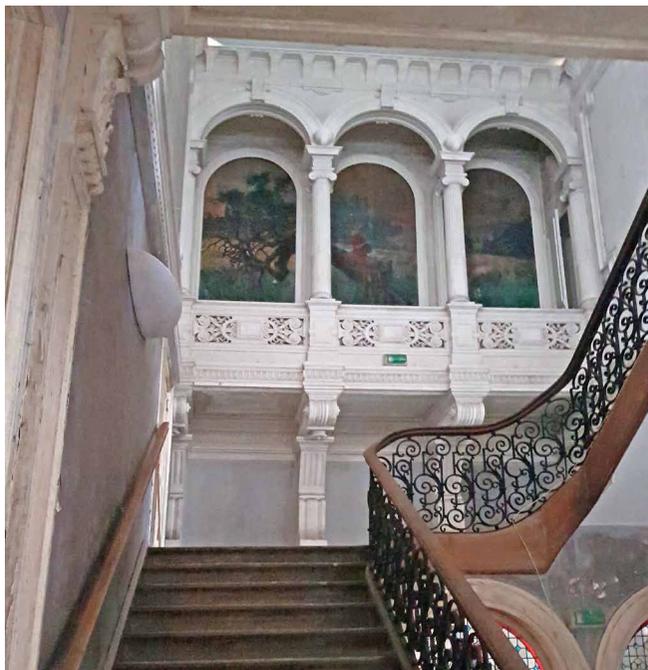


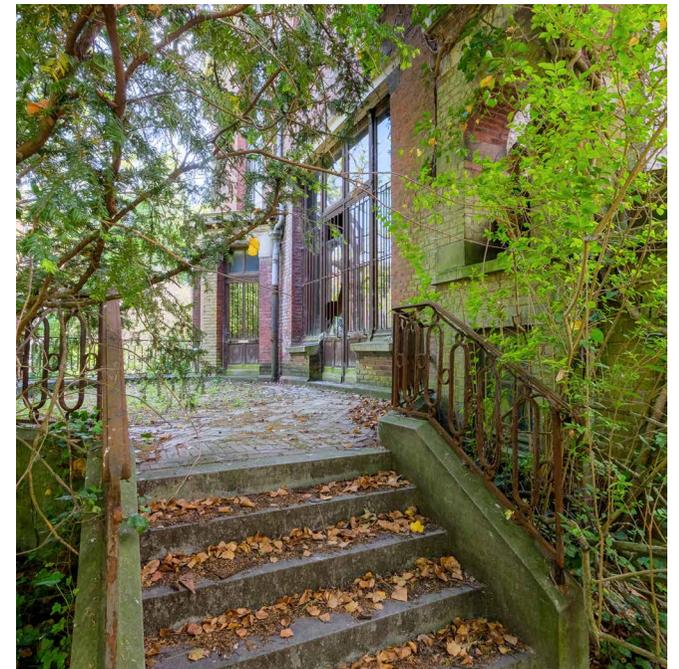


62, rue de Lille



72, rue de Lille





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 ou alliage pierre, 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

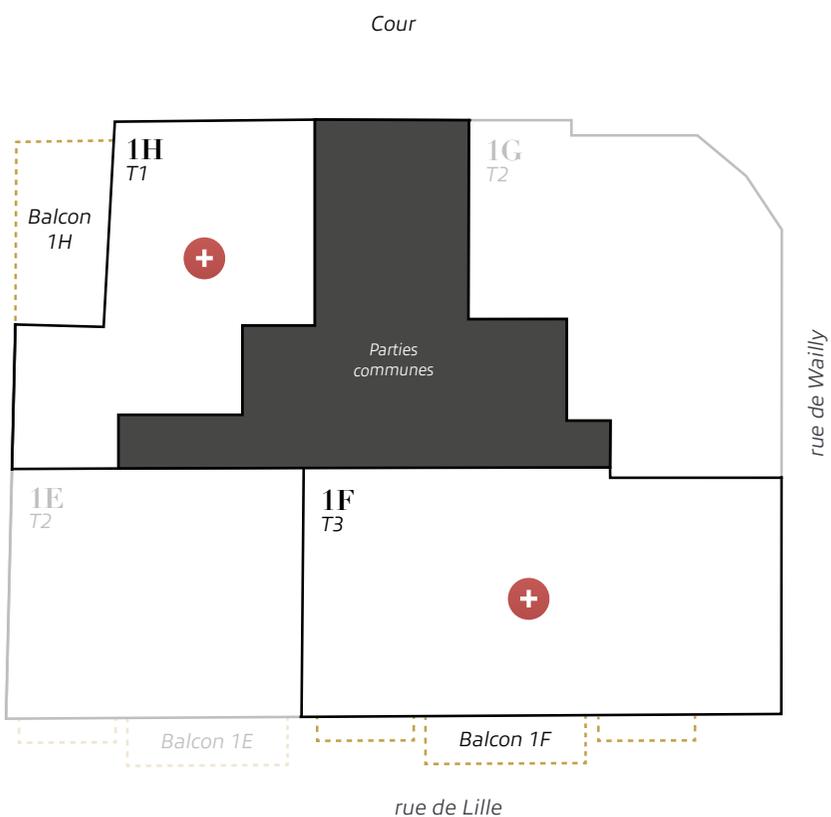
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- **Balcons et terrasses**
- **Aménagement de l'espace paysager** avec la remise en état du grand jardin arboré

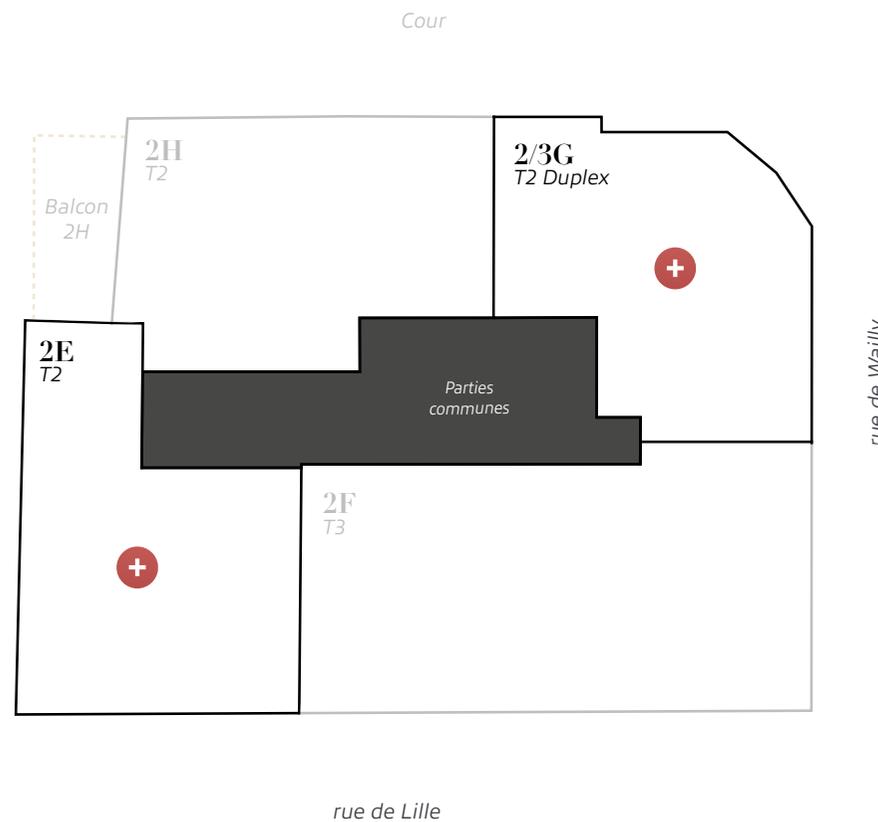
Les plans des appartements



62, rue de Lille



Niveau R+1

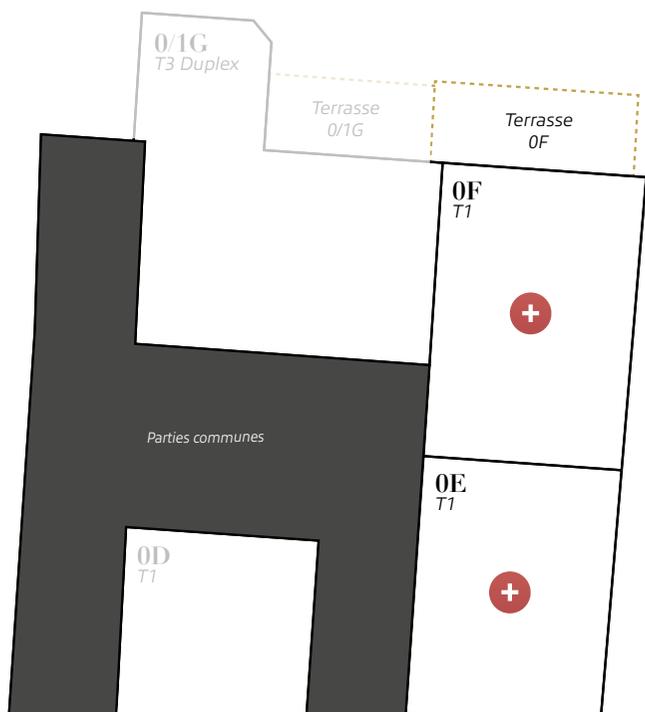


Niveau R+2

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements

72, rue de Lille



rue de Lille

Niveau RDC



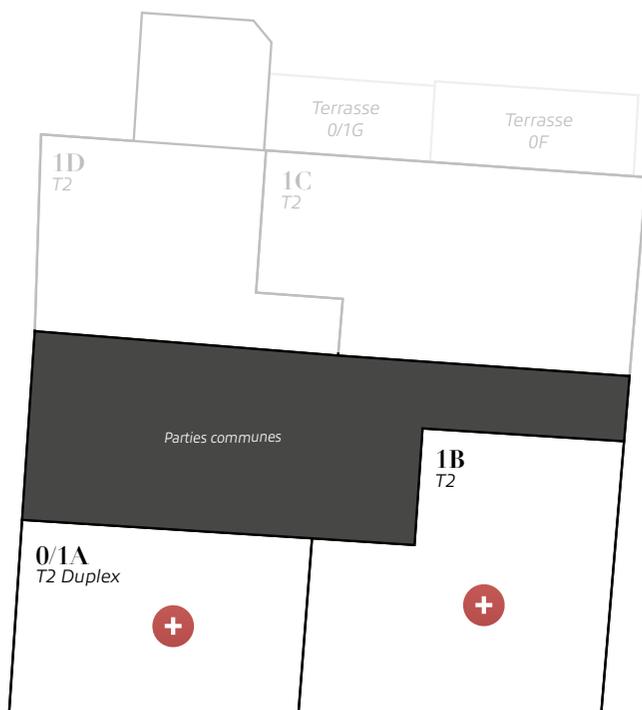
rue de Lille

Niveau RDC Haut

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements

72, rue de Lille



rue de Lille

Niveau R+1



rue de Lille

Niveau R+2

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements

Bâtiment	Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux	Dont travaux non-déductibles	Prix total	Annexe Parking	Prix total
62	1F	T3	Balcons de 0,90 m², 0,80 m² et 2,50 m²	1	65,40	67,50	35 226 €	9 478 €	44 704 €	351 796 €		396 500 €	14 850 €	411 350 €
62	1H	T1	Balcon de 8,70 m²	1	36,90	41,25	19 875 €	5 348 €	25 223 €	219 277 €	15 000 €	244 500 €	14 850 €	259 350 €
62	2/3G	T2	Terrasse de 11,00 m²	2 et 3	49,30	54,80	26 554 €	7 145 €	33 699 €	288 801 €		322 500 €	14 850 €	337 350 €
62	2E	T2		2	48,48	48,48	26 113 €	7 025 €	33 138 €	255 362 €		288 500 €	14 850 €	303 350 €
72	0E	T1		RdC	36,18	36,18	19 488 €	5 243 €	24 731 €	194 769 €		219 500 €	14 850 €	234 350 €
72	0F	T1	Terrasse de 12,00 m²	RdC	45,72	50,52	24 626 €	6 626 €	31 252 €	261 248 €		292 500 €	14 850 €	307 350 €
72	0/1A	T2 Duplex		RdC haut et 1	45,20	45,20	24 346 €	6 550 €	30 896 €	237 604 €		268 500 €	14 850 €	283 350 €
72	1B	T2	Surface de 2,90 m² < à 1,80 m	1	49,00	50,74	26 393 €	7 101 €	33 494 €	261 006 €		294 500 €	14 850 €	309 350 €
72	2A	T2		1	52,58	52,58	28 321 €	7 620 €	35 941 €	278 559 €		314 500 €	14 850 €	329 350 €
72	2D	T2		2	33,83	33,83	18 222 €	4 902 €	23 124 €	185 376 €		208 500 €	14 850 €	223 350 €

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Bâtiment	Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾	Parking	Loyer avec Parking
62	1F	T3	640 €	40 €	680 €
62	1H	T1	380 €	40 €	420 €
62	2/3G	T2	520 €	40 €	560 €
62	2E	T2	500 €	40 €	540 €
72	0E	T1	380 €	40 €	420 €
72	0F	T1	445 €	40 €	485 €
72	0/1A	T2 Duplex	460 €	40 €	500 €
72	1B	T2	500 €	40 €	540 €
72	2A	T2	565 €	40 €	605 €
72	2D	T2	375 €	40 €	415 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**14,30 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**10,80 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	400 €	453 €	480 €
T1	de 25 à 35 m ²	400 €	473 €	570 €
T1	Supérieure à 35 m ²	425 €	487 €	530 €
T2	Inférieure à 30 m ²	415 €	463 €	540 €
T2	De 30 à 55 m ²	430 €	595 €	825 €
T2	Supérieure à 55 m ²	520 €	686 €	810 €
T3	Inférieur à 55 m ²	590 €	656 €	700 €
T3	De 55 à 75 m ²	550 €	717 €	840 €
T3	Supérieure à 75 m ²	740 €	881 €	1 100 €

L'expérience du Groupe CIR à Tourcoing

Depuis 5 ans, le Groupe CIR a choisi d'investir le centre-ville de Tourcoing, à travers trois projets de rénovation de lieux d'exception, dont le dernier en date se situe au 62-72 rue de Lille.

Fin 2021, l'immeuble de la rue Alexandre Ribot a été livré avec succès. Ses 23 appartements, dont la gestion locative a été confiée à Foncia, ont été loués en moins de 2 mois avec un délai moyen de mise en location de 20 jours. Le Groupe CIR continuera d'amplifier sa présence dans cette ville attractive lors de futures opérations.

L'expérience du Groupe CIR

TOURCOING

2-4-6, rue Alexandre Ribot

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

22

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 2 mois*

* Gestion locative confiée à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

VALENCIENNES

Hôtel Serret - 78, rue de Paris

Monument Historique

Consultez l'album photo

25

appartements restaurés

70 %

des appartements
loués en moins de 3 semaines*

* Gestion locative confiée à Fonica



Le dispositif **Déficit Foncier**



Tourcoing - 2-4-6, rue Alexandre Ribot - 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

Les garanties pour un investissement sécurisé



1

Garantie de bonne fin extrinsèque

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...).

2

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.

3

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.

4

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

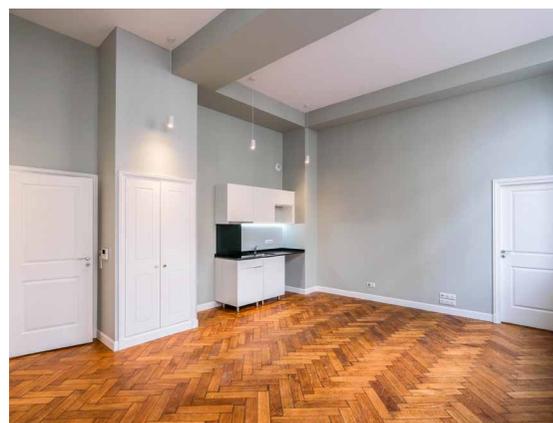
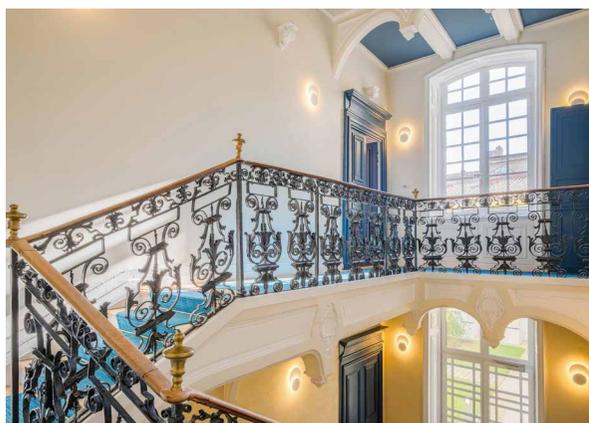
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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

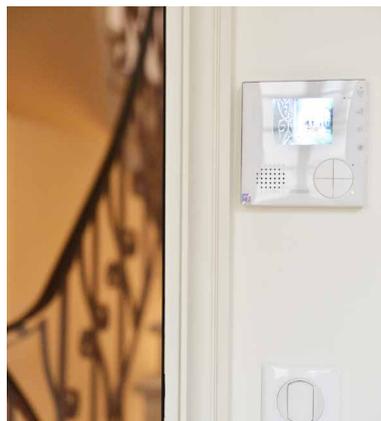


Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables

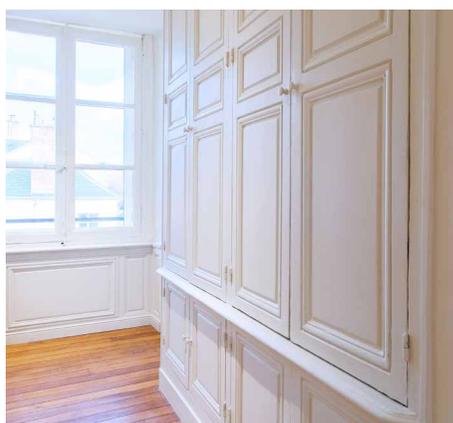
*Porte palière moulurée
et sécurisée*



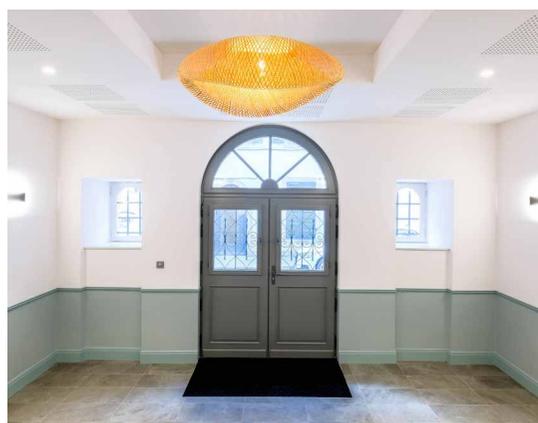
*Accès sécurisé
par visiophone*



*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

Grand Est

Morgan WEYLAND

06 08 33 56 25

morgan.weyland@groupepecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord

David KERZERHO

07 84 96 66 45

david.kerzerho@groupepecir.com

Paris/IDF

David DUTILLEUL

06 02 17 69 30

david.dutilleul@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

Christopher HESLON

06 38 13 04 44

christopher.heslon@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

Clément BACHELIER

06 08 33 32 74

clement.bachelier@groupepecir.com

Mathilde DUMAREST

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@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



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 : Christopher Héry, Sébastien Piedloup, Groupe CIR, Adobe Stock, Alamy, Fotolia, Atelier9.81, Euramaterials, Exotec, Ceti, Braderie de Lille, PCA Stream, Plaine Images. Conception : ARTÉJUL Conseil 2022