GROUPE CIR

NANTES

Le Carreau des Ducs

Cliquez ici pour découvrir

Acte I

Malraux - Loi VIR

Gamme Prestige

Nantes

Le Carreau des Ducs

Les plans et données

L'expérience CIR

Cliquez sur les + pour accéder au contenu

Nantes,
au cœur
d'un territoire
solidaire, créatif
et audacieux

Nantes,
la métropole la plus dynamique de France

À seulement 45 minutes de l'océan, la ville de Nantes jouit d'une excellente réputation et s'inscrit en tête de nombreux classements. D'après l'INSEE, la métropole qui affiche un accroissement de sa démographie de 7,73 % entre 2013 et 2018 pourrait gagner plus de 100 000 habitants d'ici 2030. Cette formidable croissance s'explique notamment par un développement urbain ambitieux, une économie florissante et une qualité de vie exceptionnelle.

656 000
habitants
(métropole)

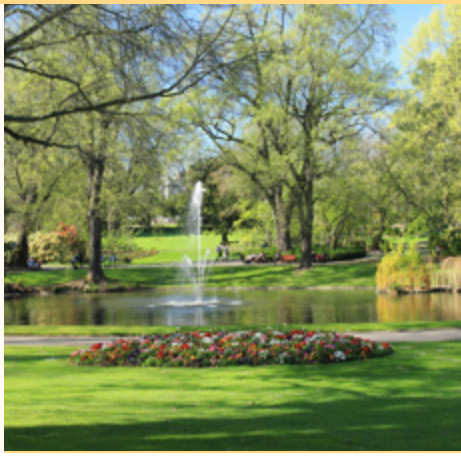
50 000
étudiants
(métropole)

2h06
de Paris
(en train)

312 000
emplois
(métropole)

2 millions
de visiteurs par an

62 %
d'espaces verts et/ou agricoles



Nantes,
et sa métropole sur le podium de nombreux classements

1re
métropole pour son dynamisme économique
2021
Forbes

1re
des villes les plus attractives pour les familles
2021
LE FIGARO

1re
ville où il fait bon travailler
Septembre 2019
L'EXPRESS

2e
ville verte de France
Février 2020
observatoire des villes vertes

2e
métropole pour la création d'emplois en 5 ans
2019
Baromètre NSD-AURAN

Une économie florissante,
soutenue par des entreprises en développement et une solide industrie

Industrie

1er rang français pour l'agroalimentaire

Place forte de l'industrie française, l'agglomération de Nantes accueille de puissantes entreprises de l'industrie biscuitière et de la conserverie : Lu (leader sur le marché avec 30 % des ventes), BN, Cassegrain ou encore Saupiquet (un des principaux acteurs du marché).

Industrie

1er pôle national dans la construction navale

Les plus gros paquebots du monde sont construits du côté de Nantes, par des fleurons internationaux et nationaux tels que les Chantiers de l'Atlantique, une entreprise qui emploie plus de 2 000 personnes à Saint-Nazaire.

Santé

Doctolib installe son siège régional à Nantes

Le leader des rendez-vous médicaux en ligne a choisi Nantes parmi dix autres métropoles. D'ici trois ans, Doctoblib ambitionne de recruter 500 personnes à Nantes.

Doctolib

Attractivité

De puissants pôles de compétitivité et des instituts reconnus à l'échelle européenne

Le territoire de Nantes et Saint-Nazaire confirme son statut de métropole innovante avec notamment la présence de pôles de compétitivité labellisés dans l'industrie du futur (EMC2), le numérique (Images et Réseaux) ou encore la biothérapie (Atlanpole Biotherapies).

Un développement exponentiel
et une attractivité renforcée

Numérique

1re croissance de l'emploi numérique : + de 1 000 emplois créés chaque année

Nantes est la 3e métropole qui compte le plus grand nombre d'emplois dans le numérique et affiche un taux de croissance 5 fois supérieur à la moyenne nationale.

Projet

Euronantes : 8 000 nouveaux emplois attendus dans le quartier d'affaires européen

Bureaux, équipements sportifs et de loisirs ou encore hôtel de luxe vont être implantés dans les quartiers de la gare et l'île de Nantes. De nombreux projets d'aménagement sont prévus jusqu'en 2025.

Transports

Une nouvelle gare signée Rudy Riccioti, architecte de renom

Inaugurée fin 2020 et conçue comme un lieu de vie, la nouvelle gare comprend des commerces, des espaces d'attente connectés et une passerelle monumentale de 160 m de long qui offre une vue à 360° sur la ville. Cette modernisation va permettre d'accueillir un trafic de 25 millions de voyageurs à l'horizon 2030.

En savoir plus

Santé

Un médicament contre la covid-19 créé à Nantes

La start-up Xenothera a mis au point un médicament permettant de limiter l'aggravation des effets pulmonaires. Il est considéré comme l'un des traitements les plus prometteurs en développement. L'État français a précommandé 30 000 doses pour la fin de l'été.

Une ville bâtisseuse,
tournée vers l'avenir

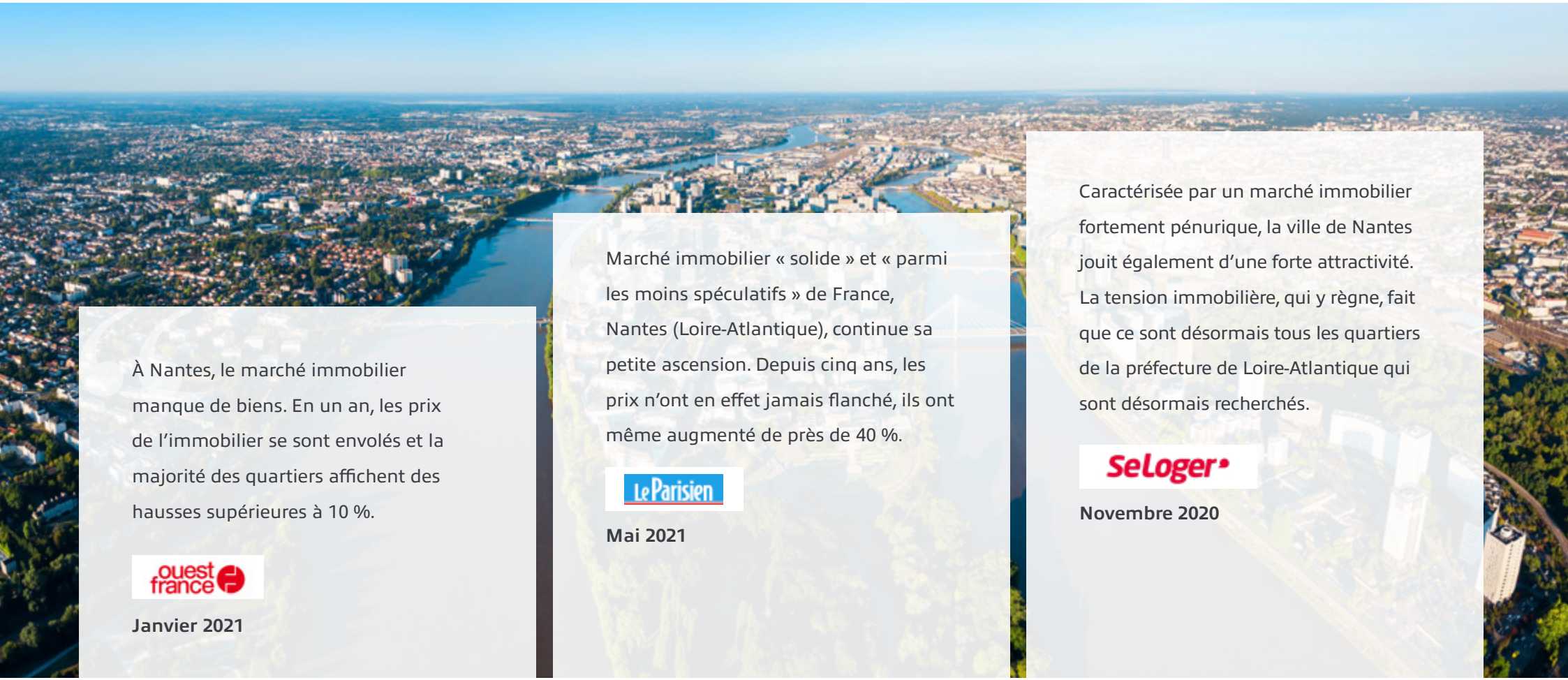
3 nouvelles lignes de tramway à l'horizon 2026

L'île de Nantes en rénovation jusqu'en 2030

Un nouveau CHU en 2026

Euronantes Gare, le quartier d'affaires en plein développement

Un marché immobilier
en plein essor



À Nantes, le marché immobilier manque de biens. En un an, les prix de l'immobilier se sont envolés et la majorité des quartiers affichent des hausses supérieures à 10 %.

ouest france

Janvier 2021

Marché immobilier « solide » et « parmi les moins spéculatifs » de France, Nantes (Loire-Atlantique), continue sa petite ascension. Depuis cinq ans, les prix n'ont en effet jamais flanché, ils ont même augmenté de près de 40 %.

Le Parisien

Mai 2021

Caractérisée par un marché immobilier fortement pénurique, la ville de Nantes jouit également d'une forte attractivité. La tension immobilière, qui y règne, fait que ce sont désormais tous les quartiers de la préfecture de Loire-Atlantique qui sont désormais recherchés.

SeLoger

Novembre 2020

Voisin du château,
le Carreau des Ducs

Un prestigieux immeuble d'angle de style « Haussmannien »

Malraux - Loi VIR

22 appartements

T1 T2 T3 T4

avec balcon, cave et parking

2 726 m²
de surface habitable

5
étages

53 %
de quote-part travaux

à partir de
258 500 €

Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales
Parties communes 40 % - Parties privatives 60 %
Calendrier travaux : 30 % en 2021, 40 % en 2022, 30 % en 2023
Livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2023
Gamme Prestige

Une situation exceptionnelle
dans le quartier historique et central de Bouffay

Le Carreau des Ducs est situé dans la rue de Strasbourg, artère principale du quartier historique, emblématique et touristique de la ville.

À proximité immédiate du château des ducs de Bretagne, des commerces, des écoles ou encore des lieux culturels, les habitants profitent d'une agréable vie de quartier.

100 m
du château des ducs de Bretagne

240 m
du tramway

400 m
de l'Hôtel de ville

600 m
de la place Royale et de la rue Crébillon, principale artère commerçante de la ville

11 min
à pied de la gare TGV

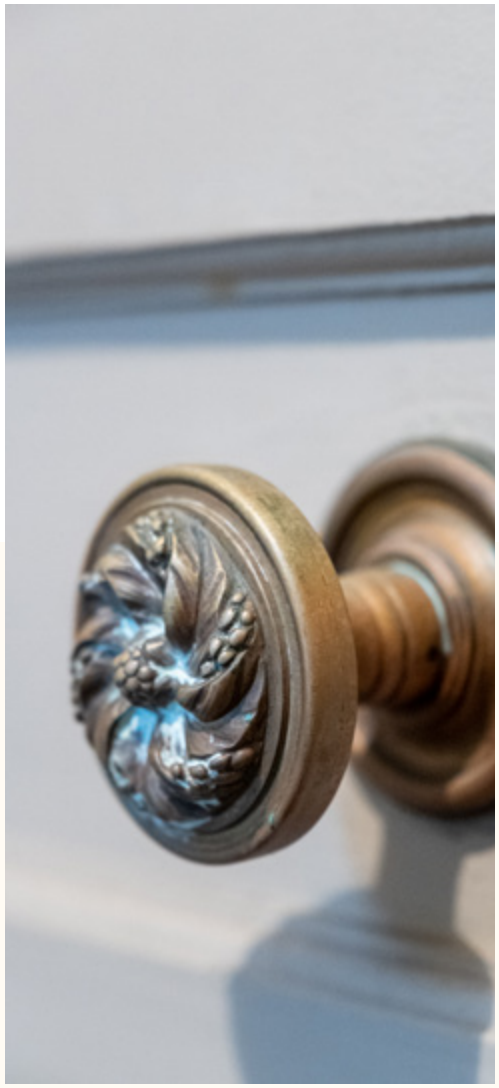
MENU

Un immeuble phare
du cœur de ville

Construit en 1912, l'immeuble en forme de U présente une architecture caractéristique du début du XX^{e} siècle. Les façades sur rues présentent des effets de colonnes et fronton, des ornements en pierre et une tourelle à pans carrés.
L'intérieur de l'imposant édifice recèle d'éléments patrimoniaux : sols en carreaux de ciment, beaux parquets en chêne posés à bâtons rompus ou à l'anglaise, rosaces, corniches à denticules, cheminées en marbre, portes vitrées à petits carreaux…

Depuis les derniers étages, l'immeuble offre une vue sur le site emblématique de la ville, le château des ducs de Bretagne.

Vue sur le château des ducs de Bretagne

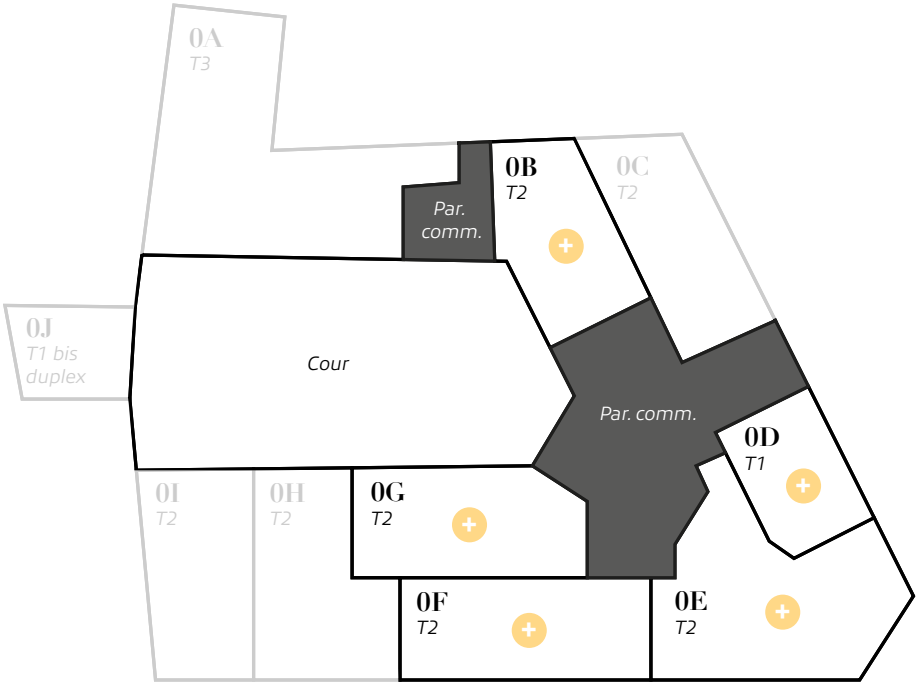


Un projet de réhabilitation *labellisé CIR*

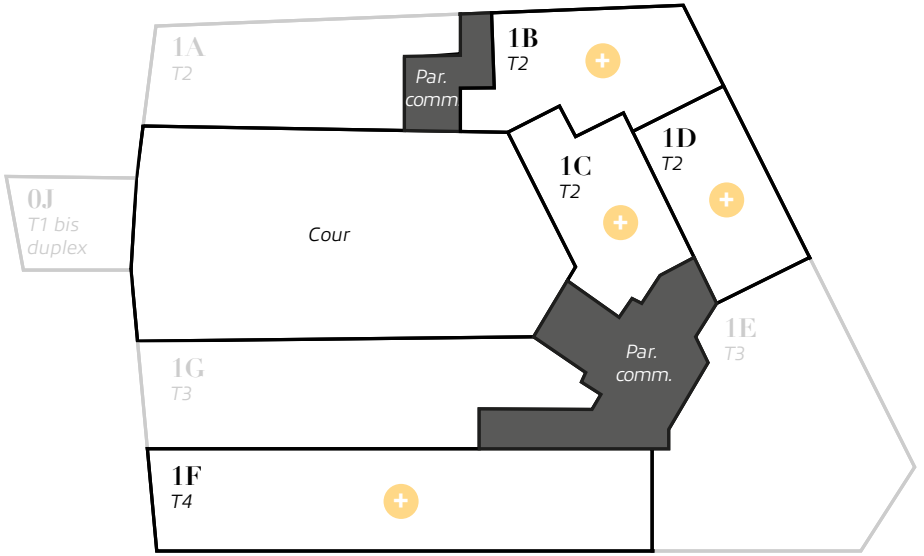
- **Ravalement de l'ensemble des façades** sur rues par hydrogommage, remplacement ou retaille des pierres selon nécessité
- **Piquage des enduits** sur la cour intérieure et mise en œuvre d'un enduit à la chaux
- **Révision des charpentes et des couvertures,** révision ou remplacement des éléments en zinc
- **Restauration à l'identique des garde-corps** en ferronnerie ouvragée, réfection de la grille d'entrée en fonte
- Restauration ou remplacement à l'identique des **menuiseries extérieures**
- **Réfection complète des réseaux**
- **Aménagement et décoration des parties communes** par un architecte d'intérieur, conservation des sols carrelés de belle facture

- **Restauration des trois escaliers** et de leurs mains courantes en bois débillardé
- **Installation d'un nouvel ascenseur**
- **Restauration des éléments patrimoniaux remarquables :** corniches, rosaces, cheminées…
- Appartements restaurés avec une **sélection rigoureuse des matériaux** pour les sols, murs, menuiseries
- **Restauration et vitrification des parquets,** restauration des menuiseries en bois (cimaises et stylobates, panneaux bois d'habillage, portes et chambranles)
- **Aménagement des cuisines :** meubles hauts et bas, plans de travail, plaques vitrocéramique et hottes aspirantes
- **Aménagement des salles de bain :** intégration de meubles vasques, placards bas, miroirs avec luminaires décoratifs, sèche-serviettes
- **Aménagement paysager de la cour intérieure** et conservation des arbres existants
- **Aménagement d'un local pour les bicyclettes**
- **Aménagement de caves**
- **Accès sécurisé par visiophone**

Niveau RDC



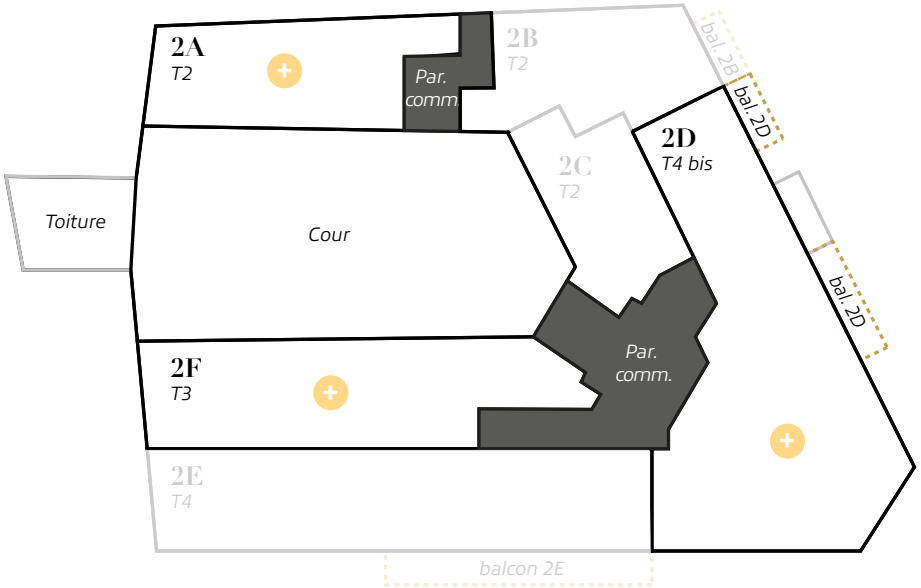
Niveau R+1



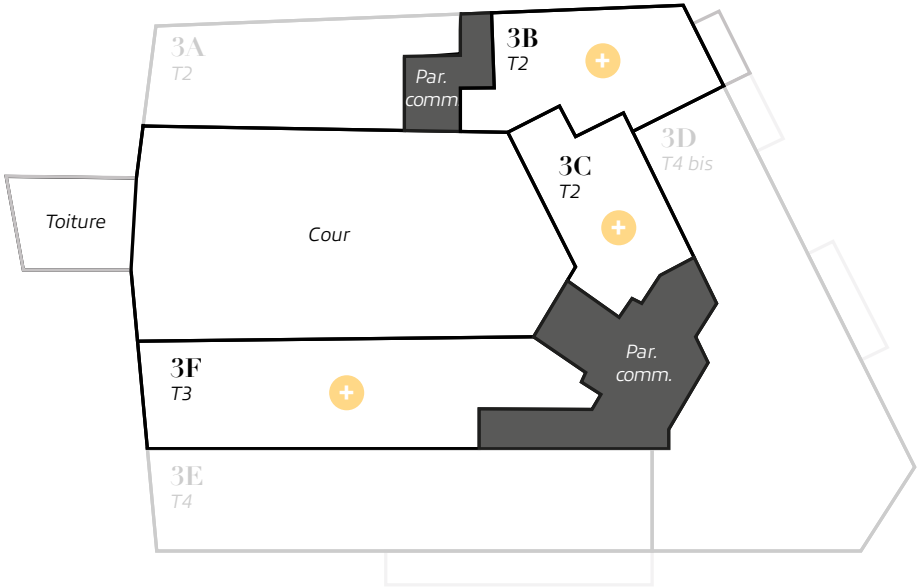
N

Cliquez sur les + pour accéder aux plans des lots

Niveau R+2

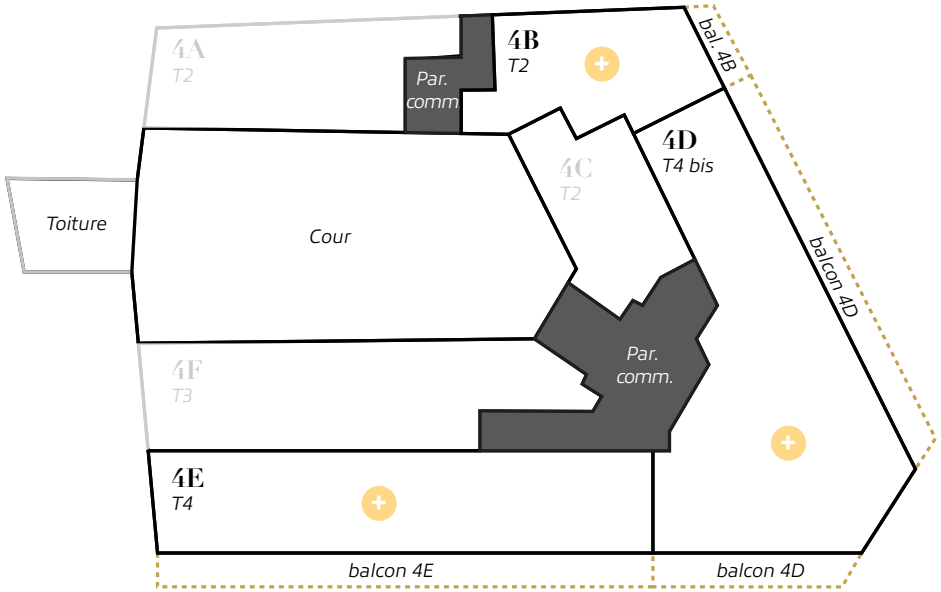


Niveau R+3

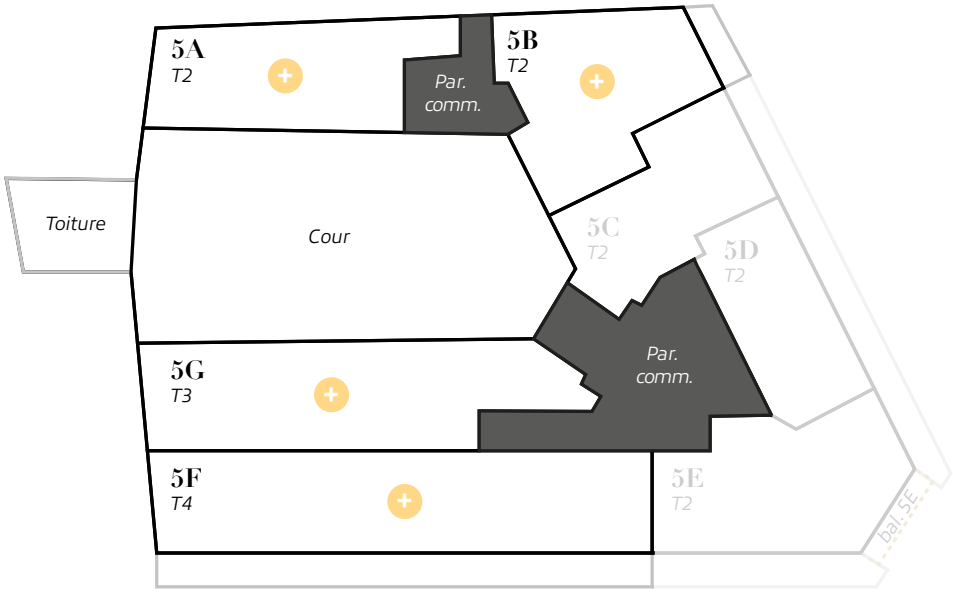


Cliquez sur les + pour accéder aux plans des lots

Niveau R+4



Niveau R+5



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 déductibles	Prix total	Cave	Parking	Prix total avec annexe
0B	T2		RdC	37,40	37,40	153 909 €	4 668 €	158 577 €	185 923 €	344 500 €			**344 500 €**
0D	T1		RdC	27,32	27,32	112 428 €	3 409 €	115 837 €	142 663 €	258 500 €			**258 500 €**
0E	T2		RdC	70,58	70,58	290 452 €	8 809 €	299 261 €	213 239 €	512 500 €	4 500 €		**517 000 €**
0F	T2		RdC	50,97	50,97	209 753 €	6 361 €	216 114 €	246 386 €	462 500 €			**462 500 €**
0G	T2		RdC	46,99	46,99	193 374 €	5 865 €	199 239 €	223 261 €	422 500 €			**422 500 €**
1B	T2		1	42,52	42,52	174 979 €	5 307 €	180 286 €	212 214 €	392 500 €			**392 500 €**
1C	T2		1	37,26	37,26	153 333 €	4 650 €	157 983 €	191 517 €	349 500 €			**349 500 €**
1D	T2		1	38,11	38,11	156 831 €	4 756 €	161 587 €	194 913 €	356 500 €			**356 500 €**
1F	T4		1	97,34	97,34	400 575 €	12 149 €	412 724 €	471 776 €	884 500 €	4 500 €		**889 000 €**
2A	T2		2	54,72	54,72	225 185 €	6 829 €	232 014 €	266 486 €	498 500 €	4 500 €		**503 000 €**
2D	T4 bis	Balcon de 1,70 m² et balcon de 3,11 m²	2	142,53	144,94	586 542 €	17 789 €	604 331 €	711 169 €	1 315 500 €	4 500 €		**1 320 000 €**
2F	T3		2	85,52	85,52	351 933 €	10 674 €	362 607 €	393 893 €	756 500 €	4 500 €		**761 000 €**
3B	T2		3	42,43	42,43	174 609 €	5 295 €	179 904 €	214 596 €	394 500 €			**394 500 €**
3C	T2		3	37,26	37,26	153 333 €	4 650 €	157 983 €	198 517 €	356 500 €			**356 500 €**
3F	T3		3	85,57	85,57	352 139 €	10 680 €	362 819 €	395 681 €	758 500 €	4 500 €		**763 000 €**
4B	T2	Balcon de 2,59 m²	4	42,69	44,24	175 679 €	5 328 €	181 007 €	217 493 €	398 500 €			**398 500 €**
4D	T4 bis	Balcon de 6,47 m² et balcon de 13,05 m²	4	142,18	151,94	585 101 €	17 745 €	602 846 €	752 654 €	1 355 500 €	4 500 €	40 000 €	**1 400 000 €**
4E	T4	Balcon de 14,28 m²	4	96,46	103,60	396 954 €	12 039 €	408 993 €	485 507 €	894 500 €	4 500 €		**899 000 €**
5A	T2		5	51,92	51,92	213 662 €	6 480 €	220 142 €	264 358 €	484 500 €			**484 500 €**
5B	T2		5	54,57	54,57	224 567 €	6 811 €	231 378 €	267 122 €	498 500 €			**498 500 €**
5F	T4		5	90,16	90,16	371 028 €	11 252 €	382 280 €	453 220 €	835 500 €	4 500 €		**840 000 €**
5G	T3		5	82,71	82,71	340 370 €	10 322 €	350 692 €	387 808 €	738 500 €	4 500 €		**743 000 €**

L'étude locative
du partenaire du Groupe CIR

FONCIA

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer avec parking HC[1]
0B	T2	**580 €**
0D	T1	**400 €**
0E	T2	**980 €**
0F	T2	**740 €**
0G	T2	**695 €**
1B	T2	**625 €**
1C	T2	**580 €**
1D	T2	**580 €**
1F	T4	**1 560 €**
2A	T2	**800 €**
2D	T4 bis	**1 730 €**
2F	T3	**1 350 €**
3B	T2	**640 €**
3C	T2	**595 €**
3F	T3	**1 350 €**
4B	T2	**670 €**
4D	T4 bis	**1 940 €**
4E	T4	**1 585 €**
5A	T2	**770 €**
5B	T2	**800 €**
5F	T4	**1 490 €**
5G	T3	**1 310 €**

Guide des valeurs vénales 2021

Loyer moyen Grand Standing
NEUF
16,70 €/m²

Loyer moyen Grand Standing
ANCIEN
12,20 €/m²

Fourchettes de prix des loyers[2]

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m²	350 €	426 €	585 €
T1	De 25 à 35 m²	371 €	530 €	720 €
T1	Supérieure à 35 m²	465 €	607 €	795 €
T2	Inférieure à 30 m²	386 €	508 €	700 €
T2	De 30 à 55 m²	435 €	650 €	1 050 €
T2	Supérieure à 55 m²	590 €	735 €	900 €
T3	Inférieure à 55 m²	475 €	705 €	920 €
T3	De 55 à 75 m²	655 €	802 €	1 050 €
T3	Supérieure à 75 m²	645 €	916 €	1 100 €
T4	Inférieure à 75 m²	500 €	807 €	960 €
T4	De 75 à 100 m²	780 €	1 123 €	1 600 €
T4	Supérieure à 100 m²	1 220 €	1 363 €	1 500 €

(1) Montant de loyer estimé sur la base du marché locatif local au mois de juin 2021 pour un bien de qualité CIR. Compte tenu de l'évolution possible du marché locatif, cette grille sera réactualisée à la hausse ou à la baisse 4 mois avant la date de livraison du bien.
(2) www.infobailleur.org - Estimation des loyers charges comprises.

Dispositif
Malraux - Loi VIR

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 % (1) du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives.(2)

ATOUTS DU DISPOSITIF

Dispositif hors plafonnement des niches fiscales

Avantage fiscal immédiat et puissant, jusqu'à 26 % du montant de l'investissement

Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans (2)

Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

ENGAGEMENTS

Engagement locatif de 9 ans à titre de résidence principale non meublée

Sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

PROFIL D'INVESTISSEUR

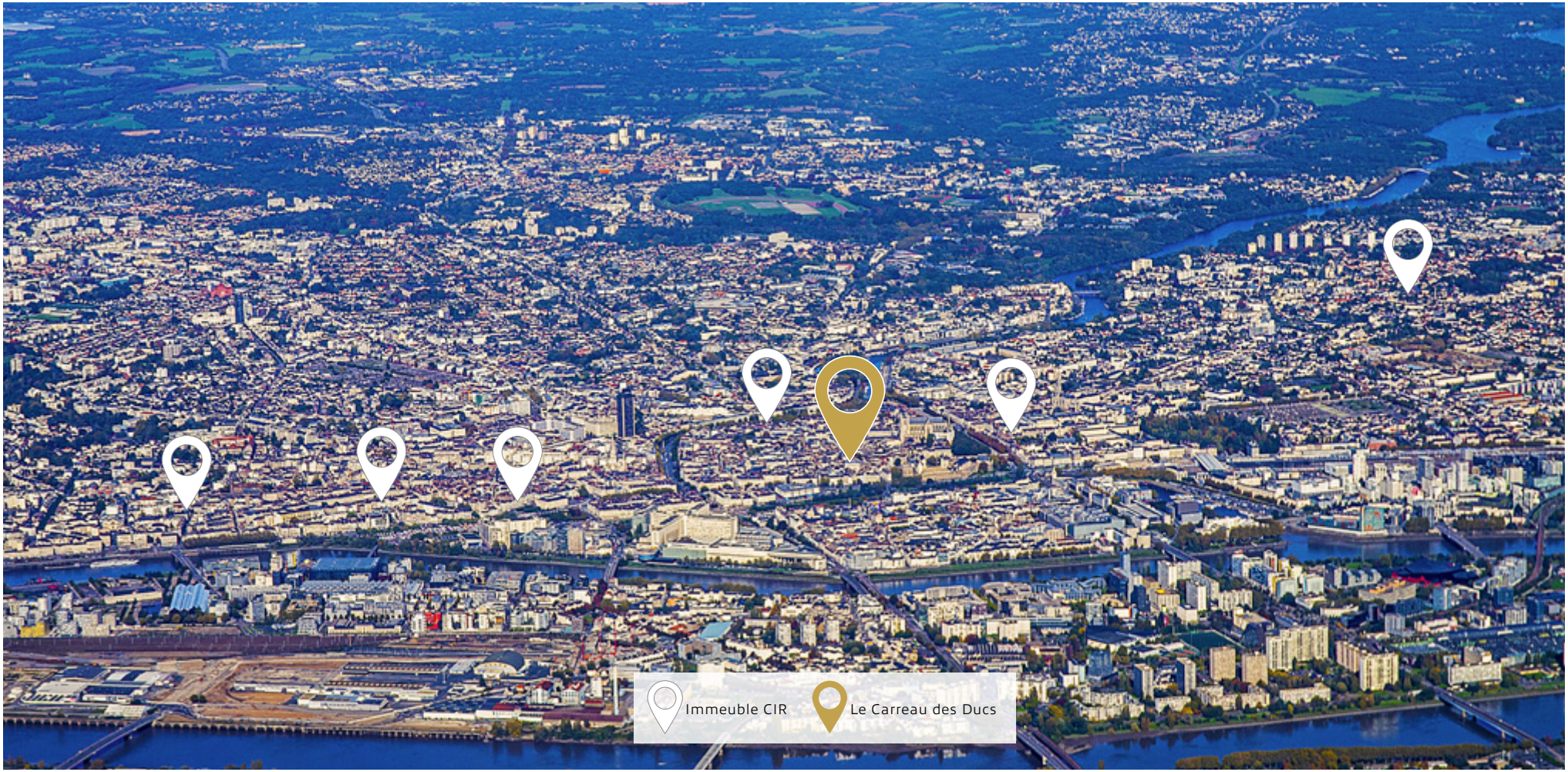
Tout investisseur soumis à une imposition annuelle à partir de 8 000 €

La loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)
Elle apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser.
La loi VIR offre une garantie de parfait achèvement.

(1) Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés. (2) Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

L’expérience du Groupe CIR à Nantes

7 immeubles



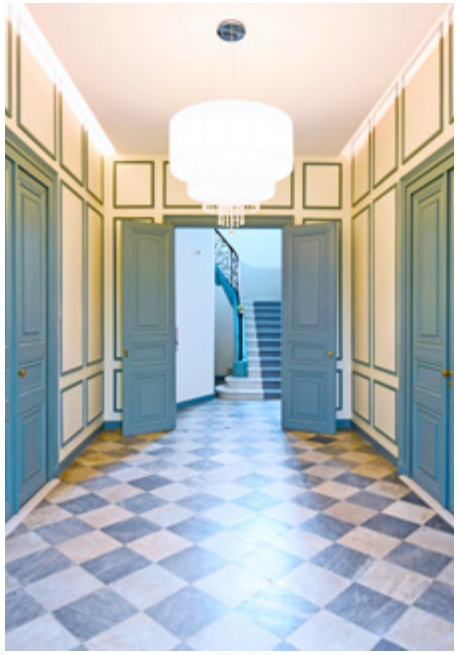
Nos dernières réalisations

Nantes

Hôtel Cazeneuve de Pradines

Monument Historique

Découvrez l'immeuble



Nos dernières réalisations

Nantes

17, rue de la Verrerie

Malraux - Loi VIR

Découvrez l'immeuble

Le Groupe CIR

33 années d'expérience

1 080 immeubles rénovés dans les principales villes de France

108 chantiers menés simultanément sur tout le territoire

1 230 artisans fédérés dont une majorité spécialisée dans les métiers d'art

Cette certification constitue pour les clients et partenaires du Groupe CIR une véritable garantie de qualité. Elle est la concrétisation des valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise qui président depuis 33 ans au développement de l'entreprise.

Véritable baromètre de la profession, le palmarès Gestion de Fortune résulte d'une étude réalisée auprès de 4 500 conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Ils ont choisi de distinguer le Groupe CIR dans la catégorie « concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».

Les garanties
pour un investissement sécurisé

PACK SERENIUM

1

Garantie financière d'achèvement des travaux

Garantie délivrée par les sociétés de caution : AXA, Q.B.E., ZURICH, ERGO et CEGC.

2

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Paiement, 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.

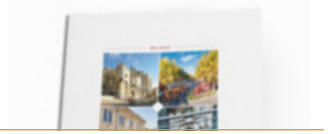
4

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

Le Groupe CIR accompagne les clients tout au long de leur investissement grâce à des outils de communication proposant une information claire et précise.



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.

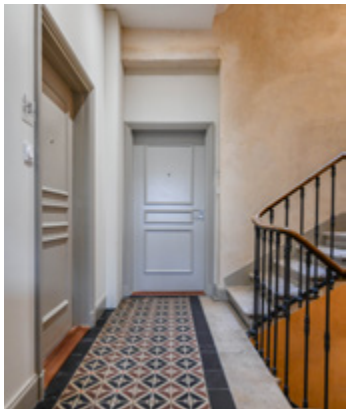
L'album photographique

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.

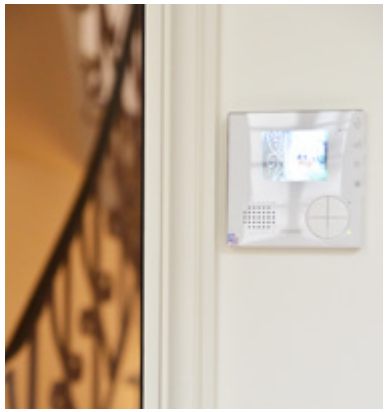
Le label CIR :
des prestations qualitatives et durables

Le label CIR :
des prestations qualitatives et durables

Porte palière moulurée et sécurisée



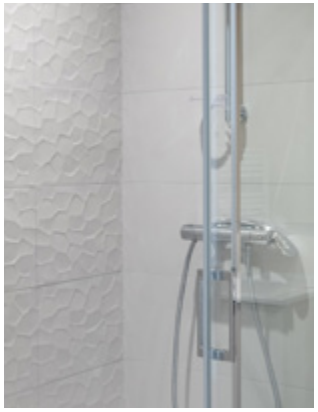
Accès sécurisé par visiophone



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@groupecir.com

IDF Est/Grand Est
Yannick Hofman
06 08 33 56 25
yannick.hofman@groupecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord
Karen Botbol
06 42 36 94 54
karen.botbol@groupecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie
Alexandre Valeix
06 29 62 36 17
alexandre.valeix@groupecir.com

Nouvelle-Aquitaine
Nicolas Even
07 85 65 58 00
nicolas.even@groupecir.com

Ouest
Yannick Chollier
07 84 96 66 45
yannick.chollier@groupecir.com

Région AURA Sud Est

Auvergne-Rhône-Alpes
Christopher Heslon
06 38 13 04 44
christopher.heslon@groupecir.com

Provence-Alpes-Côte d'Azur
Thierry Delgado
07 50 04 86 67
thierry.delgado@groupecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO
06 17 38 54 76
erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric KOUBI
06 12 52 65 57
frederic.koubi@groupecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD
06 20 14 06 78
nicolas.haddad@groupecir.com

Mathilde DUMAREST
07 50 04 83 60
mathilde.dumarest@groupecir.com

Jonathan GENNAI
06 08 33 32 74
jonathan.gennai@groupecir.com

Déborah GIRAUD
06 33 61 55 34
deborah.giraud@groupecir.com

Louison GONZALES
06 09 46 05 12
louison.gonzales@groupecir.com

Marie-Sarah ROBERT
07 71 58 64 50
marie-sarah.robert@groupecir.com

Antoine VARGA
07 71 58 67 11
antoine.varga@groupecir.com

GROUPE CIR

8, rue Royale - 75008 Paris

01 53 45 82 55

www.groupecir.com

Suivez l'actualité du Groupe CIR

Document non contractuel réservé à un usage professionnel.

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 : Groupe CIR, Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Wikipédia, Adobe Stock, Pixabay, Nantes Aménagement, Nantes Métropole, Entreprises Nantes Métropole. Conception : ARTÉJUL Conseil 2022.