

DOUARNENEZ

7, rue d'Estienne d'Orves

DÉFICIT FONCIER & LMNP



Douarnenez



7, rue d'Estienne d'Orves



L'essentiel



Groupe CIR



GROUPE CIR



Douarnenez, l'océan pour horizon

Une cité maritime de caractère

Douarnenez est l'une des cités portuaires les plus emblématiques de Bretagne. La ville s'est construite autour de ses ports historiques – Rosmeur, Tréboul et Port-Rhu – dans un décor de maisons de granit aux toits d'ardoise tournées vers l'océan. Entre quais animés, venelles descendantes et paysages marins spectaculaires.

Douarnenez cultive une identité littorale singulière, aujourd'hui protégée au sein d'un site patrimonial remarquable préservant sa façade maritime. Cette richesse s'allie à un art de vivre balnéaire, entre plages, sentiers côtiers et panoramas ouverts sur l'Atlantique.

Un équilibre entre vitalité économique et douceur de vivre

Fière de son identité maritime, la ville conjugue aujourd'hui héritage portuaire et dynamisme économique. Portée par sa filière agro-marine historique – avec notamment la présence de grandes conserveries reconnues à l'échelle nationale – et par une attractivité touristique croissante.



L'essentiel

Démographie



331 722 habitants

(Pays de Cornouaille)

14 188 habitants

(Douarnenez)

Économie



3 ports

(pêche - plaisance - musée)

2^e port

*de pêche de France
en volume de poisson*

1^{er} port

de pêche de Cornouaille

28 155 entreprises

(Pays de Cornouaille)

Attractivité



5,1 millions

*de touristes visitent le Finistère
chaque année*

+ 100 000 visiteurs

*par an
Douarnenez*

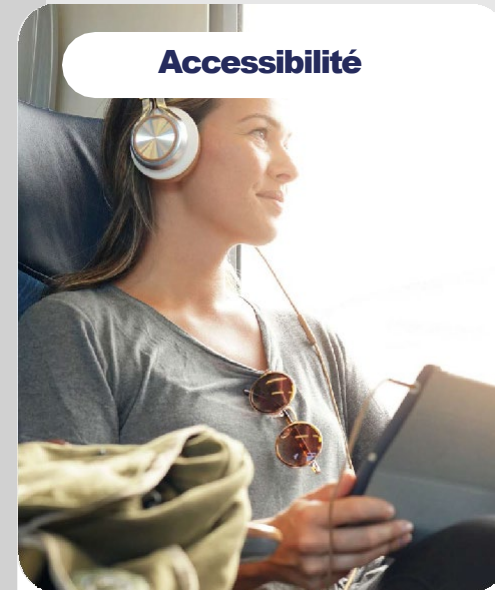
Port Musée

50 000 visiteurs par an

Baie de Douanenez

l'une des plus belle de Bretagne

Accessibilité



20 min de Quimper
en voiture

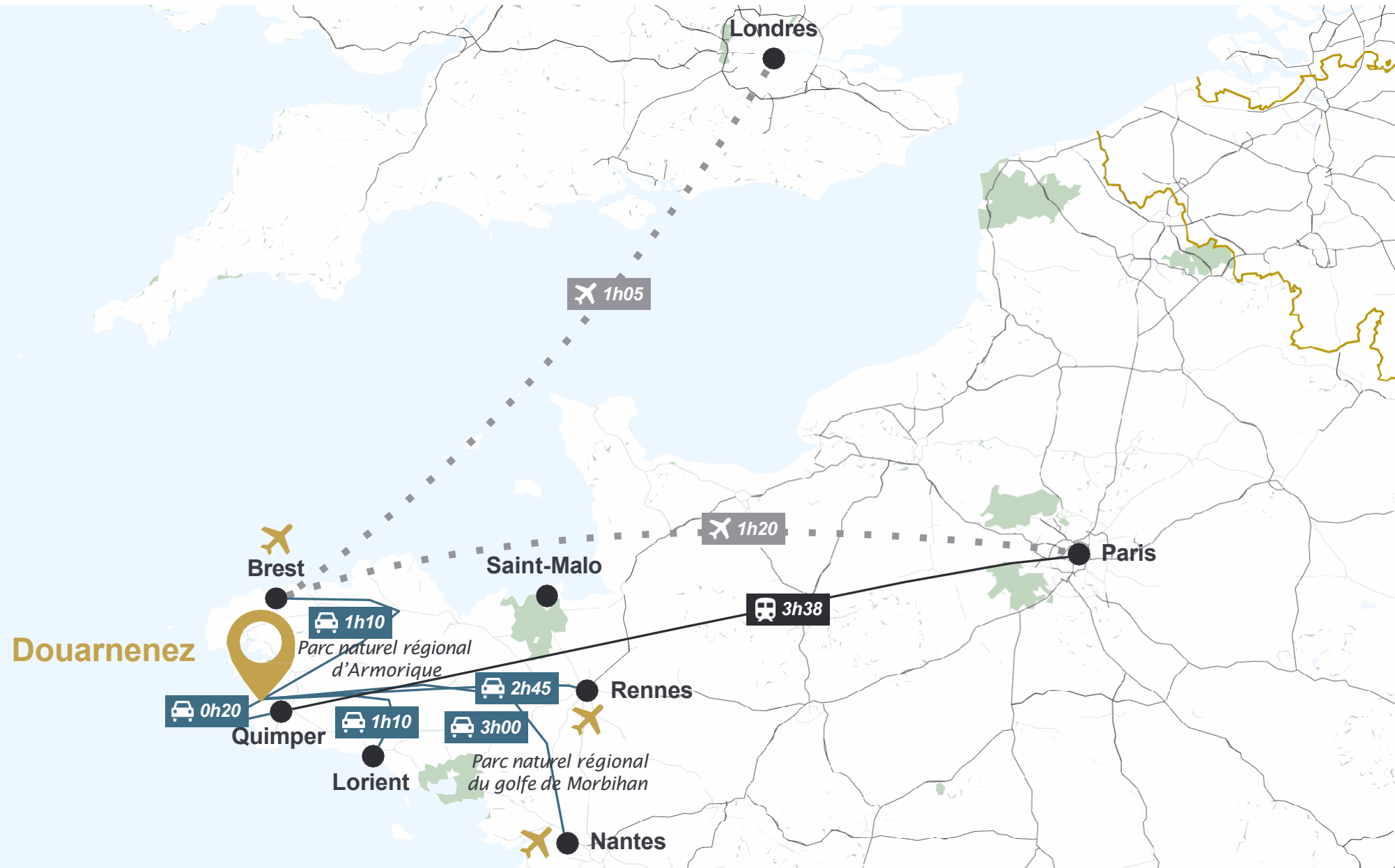
Au départ de Quimper
3h38 de Paris
en TGV

1h10 de Brest
en voiture

**Aéroport Brest
Bretagne**

*30 destinations en France et en
Europe*

Accessibilité



Douarnenez, Une économie florissante tournée vers la mer



À Douarnenez,
des entreprises majeures implantées

À l'échelle du bassin économique de Quimper et de la Cornouaille,
de nombreuses entreprises de référence complètent
cet environnement dynamique.



PETIT NAVIRE
Établissement
Paul Paulet
Conserverie
300 salariés



VALDYS
Hôtellerie et thalasso
30 salariés



MAISON CHANCERELLE
Connue pour sa
marque Connétable
600 salariés

Armor-lux

ARMOR LUX
Marque de
vêtements marins
350 salariés



ATMUS
Fabrication de
filtres moteurs
400 salariés



ENTECH
Energies
renouvelables
180 salariés



FRANPAC
Spécialisée dans
l'emballage métallique
300 salariés



YSBLUE
Distribution de
carburants marins
30 salariés



CICOR (EX-ÉOLANE)
Fabricant de
matériel électronique
150 salariés



GUYADER GASTRONOMIE
Spécialités traiteur,
produits de la mer, charcuteries
400 salariés

Groupe JEAN HÉNAFF

GROUPE JEAN HÉNAFF
Fabricant de
produits alimentaires
100 salariés

Douarnenez, Entre dynamisme local, qualité de vie et projets urbains ambitieux

La ville aux trois ports s'affirme comme une ville accueillante et attractive, où il fait bon vivre aujourd'hui et investir pour demain.



Rénovation de la cale du Centre nautique

- Inaugurée en 2022
- Premier projet réalisé dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain »
- Améliore l'accès à la mer pour les usagers
- Permet la mise à l'eau des embarcations même à marée basse.

Promenade du Treiz

Projet structurant qui va rendre cet axe littoral accessible aux personnes à mobilité réduite et sécurisera les ouvrages existants.

Rapport d'enquête publique favorable, travaux en 2026.



Festival de cinéma, consacré aux peuples et cultures du monde

- Depuis 1978, rendez-vous culturel majeur de l'été breton
- Environ 23 000 spectateurs chaque année
- 140 à 170 films programmés
- 48° édition en août 2026

Douarnenez, un cadre de vie idéal, mêlant paysages d'exception, patrimoine maritime et traditions

Les 3 ports

dont Port-Rhu, plus grand port-musée d'Europe



L'île Tristan

son fort, son jardin exotique...



Les Plomarc'h

parc naturel protégé,
site archéologique gallo-romain



Le Kouign Amann

la spécialité bretonne, inventée à Douarnenez



Les Fêtes Maritimes

55 000 visiteurs chaque année



Les plages

quartier de Tréboul

La sélection



7, rue d'Estienne d'Orves



7

rue d'Estienne d'Orves

45

appartements dont
3 LMNP

du T1 au T3

avec balcon, terrasse,
jardin, parking

79 %

quote-part travaux

180 700€

à partir de

Consulter la grille de prix, l'estimation
locative, les plans et les données fiscales

Données chiffrées



Ensemble patrimonial composé de
plusieurs bâtiments autour d'un
manoir remarquable du XIX^e.



Vaste parc arboré et paysager,
jardins et terrasses privés.



30 appartements avec vue mer

Un patrimoine remarquable, face à la baie

Au cœur de Douarnenez, cette adresse d'exception propose un cadre de vie rare et privilégié.

À quelques pas, le centre animé, ses commerces, ses restaurants et ses marchés rythment le quotidien.

Entre quais vivants, ruelles de caractère et vues ouvertes sur la baie, elle incarne l'élégance d'un art de vivre tourné vers l'océan.



5 min

Gare routière



6 min

Plage des dames



6 min

Mairie

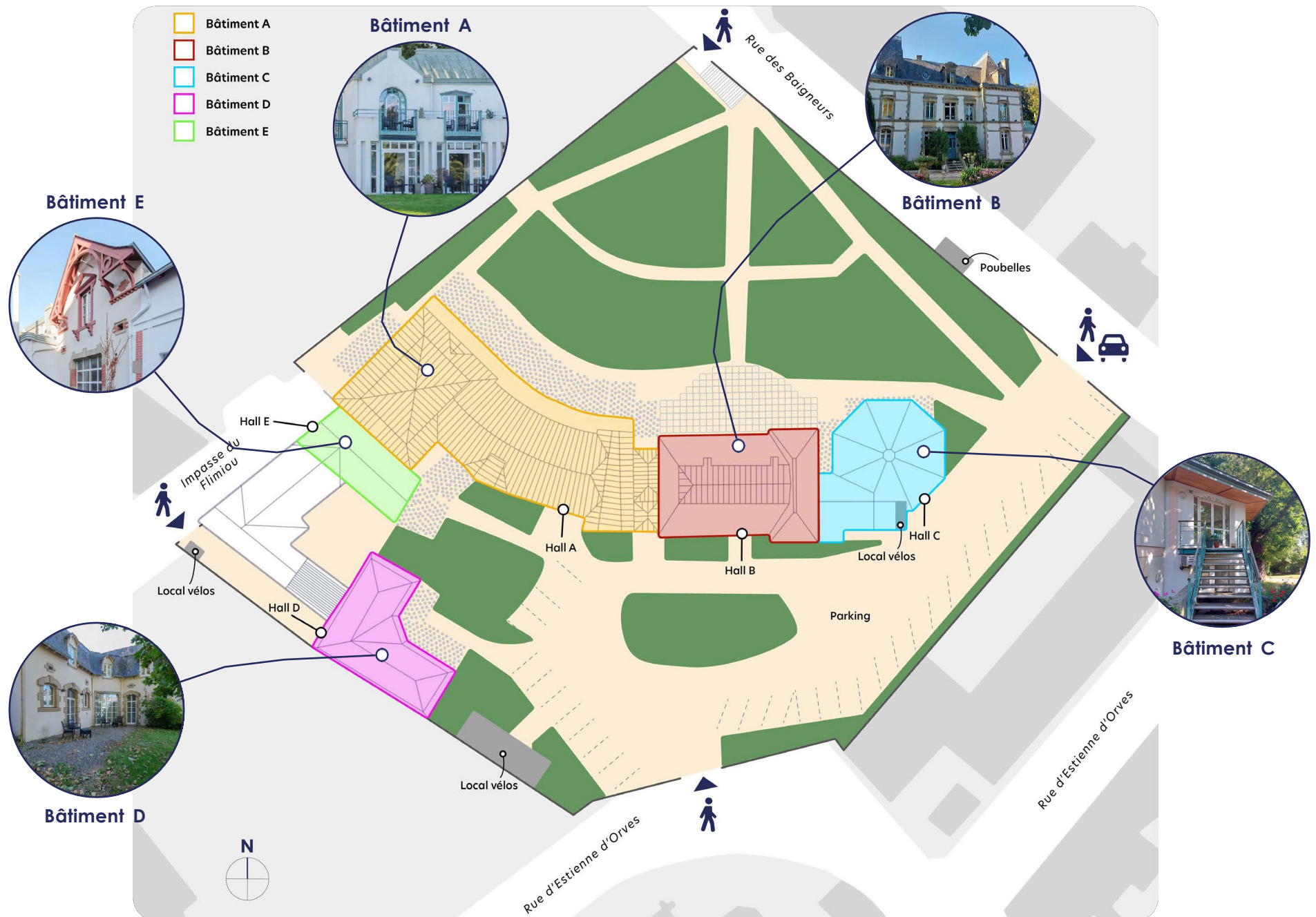


5 min

Collège et Lycée



*Le manoir historique et
son parc arboré*





Face à l'océan, La révélation du patrimoine breton

Édifié à la fin du XIX^e siècle, le Manoir de la famille Chancerelle est bien connu des Douarnenistes.

Avec ses façades en pierre de taille, ses volumes harmonieux et sa toiture en ardoise, il incarne le raffinement des demeures de la côte bretonne.

Un cadre de vie rare, bercé par les vagues et les embruns. Une situation exceptionnelle offrant une vue dégagée sur l'océan.

La réhabilitation mettra en valeur l'élégance architecturale originelle du Manoir : les façades et les éléments de caractère seront restaurés dans le respect de leur dessin d'origine.



La baie pour horizon





Jardins privés, terrasses et cheminements piétons composeront un cadre de vie rare et préservé, où patrimoine, nature et horizon maritime dialoguent avec harmonie.

VISUEL NON CONTRACTUEL - ÉTAT PROJETÉ



VISUEL NON CONTRACTUEL - ÉTAT PROJETÉ

Pensé avec exigence, le projet allie valorisation du patrimoine et confort contemporain. Les appartements, restaurés dans les règles de l'art, préservent le charme de l'ancien tout en intégrant des volumes repensés, une belle luminosité et des prestations modernes, pour des espaces à la fois élégants et fonctionnels.

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale



Toitures révisées et préservées



Menuiseries extérieures restaurées ou remplacées par des menuiserie à double vitrage, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés : sols en mosaïque ancienne, cheminées en bois ou en marbre, vitraux, gardes-corps en fer forgé...



Parties communes décorées. Cages d'escalier préservées et mises en valeur



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, plaques et hottes



Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs



Chambres : rideaux



Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément : boîtes aux lettres, luminaires...



Chaque bâtiment possède son propre hall d'entrée

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Aménagement extérieur avec des massifs de végétations



Aménagement de jardins ou terrasses ou balcons privatifs pour certains appartements



Conservation du mur de clôture en pierre, restauration ou remplacement des portails endommagés



Conservation des 27 places de parking existantes



Création d'un local vélos principal et de 2 complémentaires plus petits. Locaux couverts et éclairés

Le dispositif : 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/CRDS)

- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunt 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 l'année de la livraison et les 3 années suivantes

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Revenus fonciers bruts annuels : 20 000 €
- Investissement : 200 000 € dont travaux : 150 000 € payés en 3 ans (N, N+1 et N+2)

RÉDUCTION D'IMPÔT

**jusqu'à
87 779 €
soit 44 %
du montant de
l'investissement**

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5		
REVENUS FONCIERS BRUTS	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €		
PAIEMENT TRAVAUX	50 000 €	50 000 €	50 000 €					
REVENUS FONCIERS NETS	- 30 000 €	- 30 000 €	- 30 000 €	0 €	0 €	2 100 €		
DÉDUCTION REVENU GLOBAL	10 700 €	10 700 €	10 700 €					
REPORT DÉFICITAIRE CUMULÉ	19 300 €	38 600 €	57 900 €	37 900 €	17 900 €		TOTAL ÉCONOMIE D'IMPÔT	IMPACT FISCAL
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 30 %	12 650 €	12 650 €	12 650 €	9 440 €	9 440 €	8 449 €	65 279 €	33 %
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 41 %	16 027 €	16 027 €	16 027 €	11 640 €	11 640 €	10 418 €	81 779 €	41 %
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 45 %	17 255 €	17 255 €	17 255 €	12 440 €	12 440 €	11 134 €	87 779 €	44 %

À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « Déficit Foncier » agit favorablement sur le calcul de la CDHR en baissant le Revenu Fiscal de Référence.

Les informations non contractuelles contenues dans ce document sont présentées de manière simplifiée.
Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation écrite de l'auteur. Données mises à jour en mars 2023.

L'expérience du Groupe CIR

DOUARNENEZ

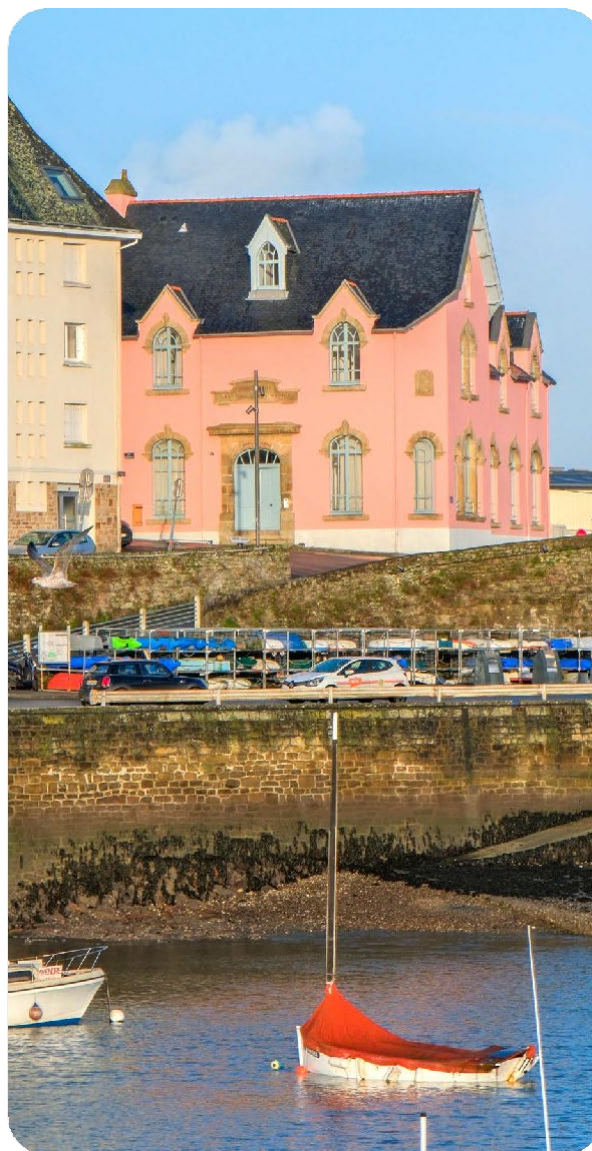
51, rue Henry Barbusse

MONUMENT HISTORIQUE

[Consultez l'album photo](#)

9

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

SAINT-BRIEUC

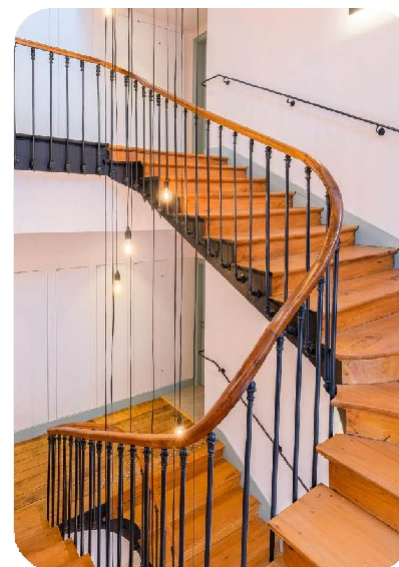
10, rue Jean Métairie

DÉFICIT FONCIER

[Consultez l'album photo](#)

22

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

SAINT-BRIEUC

17, boulevard Clémenceau

DÉFICIT FONCIER

[Consultez l'album photo](#)

21

appartements restaurés



Lots conventionnés

Une solution locative encadrée et sécurisée

Quelques appartements du programme sont conventionnés : leur location s'inscrit dans un cadre défini (loyer plafonné, conditions d'éligibilité des locataires, notamment de ressources) pour une durée déterminée.

En contrepartie de cet engagement, l'investisseur bénéficie d'une stabilité locative renforcée. Selon leur situation, les locataires peuvent percevoir des aides au logement et une partie de l'APL peut, dans certains cas, être versée directement au bailleur ou au gestionnaire, puis déduite du loyer dû.

Cette approche, qui sécurise le bailleur comme le locataire, contribue à réduire les aléas et à simplifier la gestion locative au quotidien.

Le fonctionnement du dispositif Loc'Avantages

1. Engagements

- + Location nue
- + Résidence principale
- + Durée courte : 6 ans
- + Respect loyers // ressources locataires

2. Bénéfices

Réduction d'impôts 20 % à 65 %⁽¹⁾ des revenus locatifs déclarés

Date d'effet : 1^{er} bail

(1) En cas d'intermédiation locative

Un investissement engagé, pensé pour durer



L'élégance comme héritage

Depuis près de 40 ans, le Groupe CIR signe des opérations de réhabilitation d'immeubles d'exception au coeur des grandes villes françaises.

Spécialiste du bâti ancien en coeur de ville, le Groupe s'appuie sur une sélection exigeante d'adresses, sur le savoir-faire d'artisans locaux et sur des interventions profondes et durables pour révéler toute la valeur architecturale des lieux.

À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 38 ans d'expertise

+ 1 350 immeubles restaurés à travers la France

+ 111 chantiers déployés à l'échelle nationale

+ 1 120 entreprises et artisans spécialisés
au savoir-faire reconnu (dont métiers d'art)



Les cinq garanties pour un investissement sécurisé



Garantie de bonne fin extrinsèque

La garantie extrinsèque est délivrée par un établissement habilité (banque, assureur ou société de caution agréée).

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Dans le cas d'un retard de réception des ouvrages, une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus et dus est versée, conformément au planning des travaux, hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles.

Cette indemnisation intervient à l'issue de la réception des travaux, calculée sur la base du loyer estimé sur la grille locative de référence - plafonnée à une durée maximale de six (6) mois.

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Le prix initial des travaux est maintenu.

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

Un cabinet d'avocats valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

Garantie d'un service personnalisé après livraison

Après la réception du bien, le Service Après-Vente du Groupe CIR accompagne individuellement chaque investisseur pour la mise en œuvre éventuelle des garanties : parfait achèvement (1 an), bon fonctionnement (2 ans), décennale dommages-ouvrage (10 ans).



DPE 2034 certifié

DPE 2034 certifié

Tous les appartements CIR – hors Monuments Historiques - garantissent un DPE conforme aux critères fixés par la Loi Climat et Résilience à partir du **1^{er} janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**



L'engagement bas carbone du Groupe CIR

Dans le cadre du Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Écologique pour certifier la réduction d'émission de gaz à effet de serre (GES) et la séquestration de carbone dans des puits naturels, le Groupe CIR a décidé de financer une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord.



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 12^e année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».



Palmarès les Pyramides de la Gestion de Patrimoine

En 2025, le Groupe CIR a été récompensé par le 1^{er} prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».