

LILLE-TOURCOING

3, rue d'Havré

DÉFICIT FONCIER



Tourcoing



3, rue d'Havré



Plans et
données chiffrées



Groupe CIR



GROUPE CIR





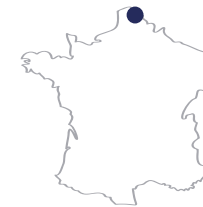
Lille-Tourcoing, une puissante métropole, place forte de l'économie européenne

Quatrième métropole française,

la MEL (Métropole Européenne de Lille) poursuit sa fulgurante ascension. **À 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 coeur 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.



Tourcoing, L'ambition, la jeunesse, l'esprit d'entreprendre

Les chiffres parlent d'eux-mêmes :

+ 59 % de créations d'entreprises en 5 ans

38,1 % de la population a moins de 25 ans

440 M€ : réhabilitation quartier Bourgogne

Lille - Tourcoing : 13 min en train et 28 min en Métro



Agrandissement du
centre hospitalier



Quartier gare réinventé :
siège Vertbaudet, hôtel
de luxe, halles...



Transformation du boulevard
industriel : végétalisation,
mobilités douces...



Nouvelle ligne de
tram - d'ici 2030

L'essentiel

Démographie



**1,2 million
d'habitants**
métropole

**240 523
habitants**
Lille

**97 758
habitants**
Tourcoing

Économie



**85 674
entreprises**
métropole

580 316 emplois

1^{re} concentration
de sièges internationaux
Hors Paris

2^e marché
tertiaire en région
demande locative

Attractivité



1^{er} hub
de startups en France :
Euratechnologies

1^{er} bassin
de consommation
en Europe

3,2 Mds d'euros
d'investissements
projetés d'ici 2028

Grande braderie de Lille :
2,5 millions
de visiteurs par an,
5 300 exposants

Accessibilité



Lille - Tourcoing :
28 min Métro - Ligne 2
13 min train

54 min de Paris
train

33 min de Bruxelles
train

25 millions
de voyageurs TGV par an
gare de Lille Flandres

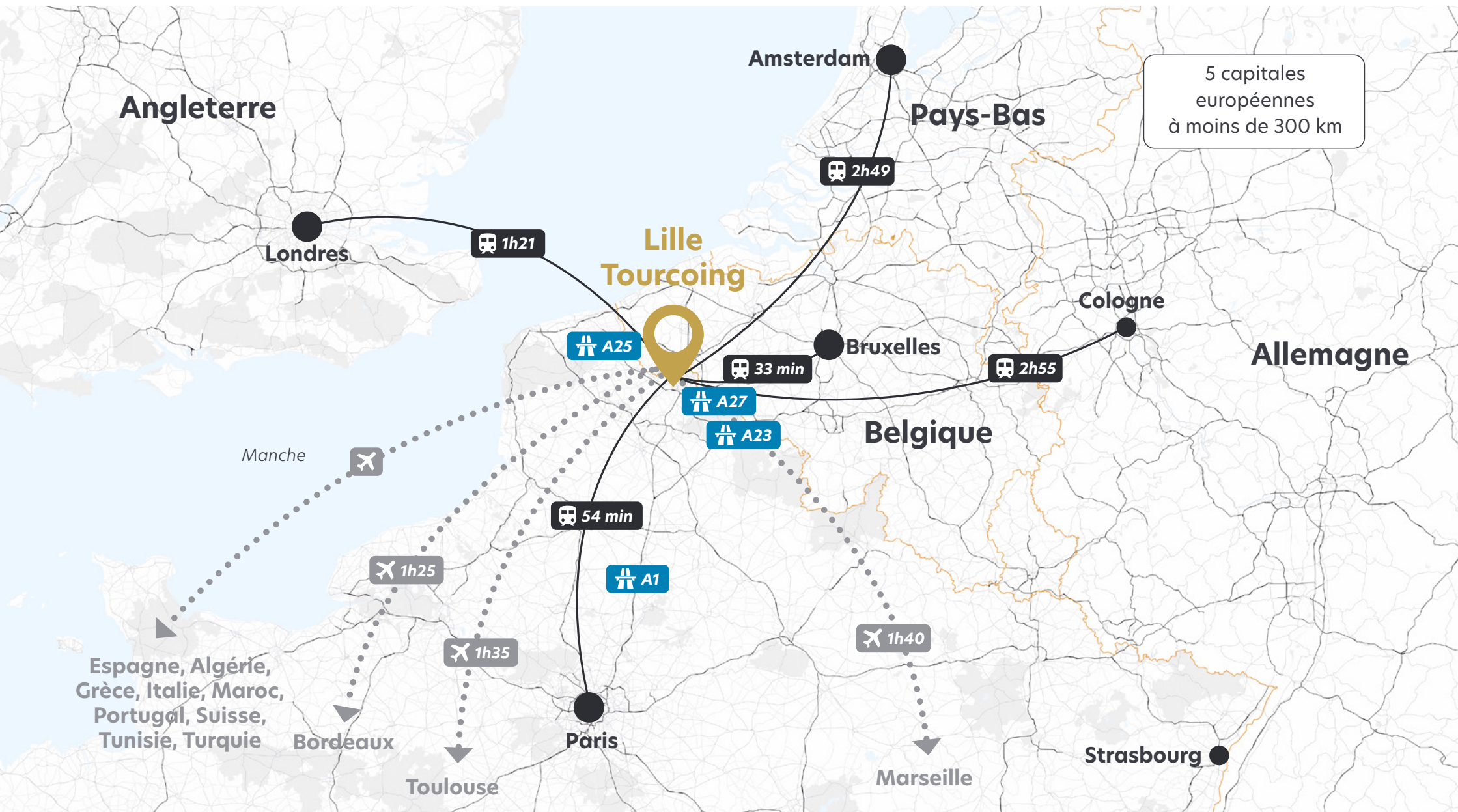
Enseignement



131 000 étudiants
métropole

Santé
12 000 étudiants
la faculté de médecine de
Lille, plus grand centre de
formation et de
recherches médicales de
France

Accessibilité



Les locomotives du Nord-Pas-de-Calais



Des marques emblématiques dans des secteurs variés



8,5 Mds €
Tourcoing



15,6 Mds €
Villeneuve d'Ascq



2,3 Mds €
Hem



993 M€
Roubaix



472 M€
Roubaix

La Redoute

816,7 Md €
Roubaix



32,9 Mds €
Villeneuve d'Ascq



2,6 Mds €
Templemars



5,8 Mds €
Tourcoing



292 M€
Tourcoing



374 M€
Marcq-en-Barœul



1,2 Md €
Villeneuve d'Ascq

Économie

ATTRACTIVITÉ

Kiabi Village, nouveau spot innovation

La célèbre enseigne de prêt à porter a ouvert un magasin laboratoire au sein de son nouveau siège social de Lézennes - 30 000 m² - où 1 000 de ses 10 000 salariés travaillent désormais. Nouvelle marque Kiabi Home, seconde main, technologie RFID, ce nouveau lieu permet aux équipes de tester les tendances de demain, au plus proche des clients.



INNOVATION NUMÉRIQUE

Lille, place forte de la cybersécurité

Précurseur de la French Tech, 1^{er} incubateur numérique européen, Euratechnologies accueille depuis 2023 le Campus Cyber, 2^e plus grand cyber campus labellisé par le ministère de l'Intérieur.

Doté d'équipements de pointe, il abrite, outre des startups, le centre national de formation cyber de la gendarmerie nationale et le centre de réponse aux incidents cyber, service gratuit d'aide aux entreprises et services publics.

FRENCH TECH

Sur les traces du roubaisien OVH

EXOTEC

La pépite de la robotique logistique, Exotec, tient toutes ses promesses. Valorisée à plus de 2 Mds, la 1^{re} licorne industrielle française a multiplié en trois ans son chiffre d'affaires par six - à 300 M€ - et ses effectifs par trois - 700 personnes dans la MEL et 1 300 dans le monde. En 2026, elle installera son nouveau siège à Wasquehal sur 25 000 m², dont 10 000 m² dédiés à la recherche et au développement.



TALENTS

Trois incubateurs, berceaux des pépites de demain

Locomotives économiques du territoire, les incubateurs de la métropole de Lille poursuivent leur ascension.

Après Euratechnologies, Eurasanté a ouvert son Hub vitrine, accélérateur d'innovation et de partage pour startups, entreprises, labos de recherche..., avec une usine-école autour du bien-être et de la santé.

Euralimentaire a, de son côté, inauguré un démonstrateur de l'agriculture et de l'alimentation de demain dans un Palais Rameau réinventé. Il y accueille notamment étudiants et chercheurs de l'école Junia.

Projets

ENSEIGNEMENT

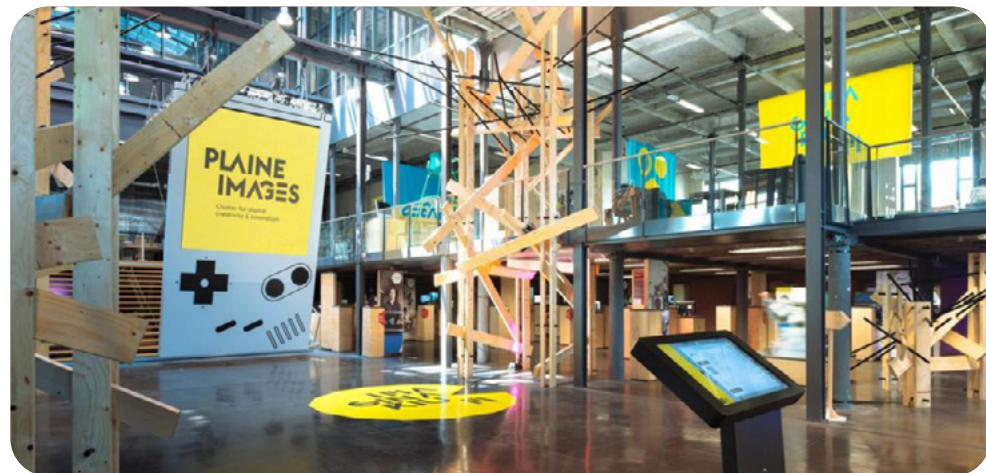
Un poids lourd de la formation hôtelière au campus gare de Roubaix

La prestigieuse École Vatel s'installe au campus gare, à deux pas du musée La Piscine et à 5 km de Tourcoing. Cette école internationale du management de l'hôtellerie tourisme accueillera en 2027, sur 13 000 m², des jeunes de 16 à 20 ans et des personnes en reconversion professionnelle. Elle comprendra un hôtel d'application 4 étoiles, un restaurant de 80 couverts et un foodcourt.

DÉVELOPPEMENT

L'Union, l'écoquartier qui monte

À cheval sur Tourcoing, Roubaix et Wattrelos, l'écoquartier de l'Union accueille deux pôles d'excellence dynamiques, Plaine Images – industries créatives – et Euramaterials – textiles et matériaux innovants, le Centre européen des textiles innovants, ainsi que le siège régional de Vinci Construction, Kipsta, Vestiaire Collective, Webhelp.... Au total 160 entreprises et plus de 4 000 emplois, avec un objectif de 6 000 emplois à terme. Un nouveau village d'entreprises y sera bientôt opérationnel avec 9 000 m² de bureaux et ateliers.



ATTRACTIVITÉ

Le 1^{er} hub européen dédié aux industries créatives étend sa toile

C'est à Plaine Images qu'est née, en 2015, l'application de méditation Petit BamBou - 12 millions d'utilisateurs, qu'a été inaugurée en 2023 Artfx Campus - école d'effets spéciaux de renommée mondiale. Le pôle poursuit son développement avec deux projets d'envergure totalisant 85 M€ : un campus E-Sport livré cet été et Union Studios en 2026 - 8 plateaux de tournage, 7 ateliers de construction de décors.

ÉCONOMIE ET EMPLOIS

Cap sur Euralille 3 000

Bâti autour des gares TGV Lille Flandres et Lille Europe, le 3^e quartier d'affaires de France, vitrine de la métropole lilloise et symbole de sa mutation économique, réunit aujourd'hui quelque 14 000 emplois répartis sur 130 ha. 25 ans après le lancement d'Euralille, le site continue de grandir. Le projet Euralille 3 000 prévoit à terme la création de 250 000 m² de bureaux et infrastructures de loisirs.

Art de Vivre

Le beffroi de l'ancienne Chambre de Commerce

Symbole de la puissance de Tourcoing au début
du XIX^e siècle, de style néo-flamand



La voie verte, de Tourcoing à Halluin

11 km aménagés sur l'ancienne voie ferrée, entre le
canal de Roubaix et les rives de la Lys



Le MUba

Musée des Beaux-Arts de Tourcoing



L'Institut du Monde Arabe

Expositions, concerts et conférences (Tourcoing)



Le Musée La Piscine

Un bijou d'architecture art déco - à Roubaix



Le Stab Vélodrome de Roubaix (le 2^e national)

169 000 visiteurs par an

L'immeuble



LILLE-TOURCOING

3, rue d'Havré

DÉFICIT FONCIER





ÉTAT PROJETÉ. VISUEL NON CONTRACTUEL.

3

rue d'Havré

DÉFICIT FONCIER

27

appartements

T1 au T3

avec jardin et parking

81 %

quote-part travaux

210 000 €

prix à partir de

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

Données chiffrées 

Les Hospices d'Havré, joyau du cœur de ville

Entre la rue d'Havré et la rue de Tournai, artère la plus ancienne de Tourcoing, il est tel un village en plein centre-ville. Avec son clocher, son musée, sa salle de spectacle, son parc, c'est un espace patrimonial unique. Il fait dialoguer harmonieusement histoire religieuse, architecture et culture contemporaine dans un joli écrin de verdure.

Fondé en 1260 par la Comtesse Mahaut de Guisnes, tante du seigneur de Tourcoing, ce lieu d'accueil et de solidarité se fit couvent au XVIII^e siècle avant de vivre une véritable renaissance à l'aube du XXI^e siècle.



6 min
du Métro Station
Tourcoing centre

7 min
de l'IUT de Lille

5 min
de la Grand Place et de la
place de la République

3 min
de l'Espace Saint-Christophe
(commerces, cinéma)

4 min
de la gare de Tourcoing



Un édifice de caractère, **dans un écrin de verdure**

L'histoire de l'ensemble immobilier est indissociable de celle des Hospices d'Havré. L'architecture est typiquement tourquennoise : des murs en brique rouge reposant sur des soubassements en grés, des chambranles de fenêtre alternant assises de brique et pierre de Lézenne... Les fenêtres sont larges, les plafonds hauts. Caractère et authenticité des matériaux, fluidité des lignes, générosité des volumes, ouverture et clarté des espaces. Le tout dans un écrin de verdure. De quoi offrir de belles perspectives pour ses futurs habitants !





ÉTAT PROJETÉ. VISUEL NON CONTRACTUEL.

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 et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Réouverture d'anciennes fenêtres au 2^e étage



Ajout de barres d'appui aux menuiseries des 1^{er} et 2^e étages



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés



Cages d'escalier 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, plaques à induction et hottes



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



Chambres : rideaux ou volets pour les pièces de nuit



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



Accès sécurisé par intratone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Valorisation des arbres existants et nouvelles plantations



Aménagement végétalisé de places de stationnement

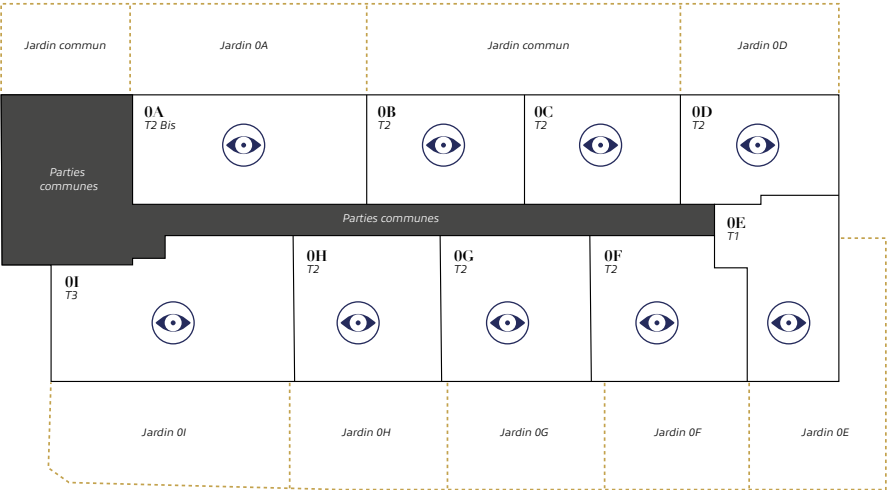


Création de jardins privatifs bordant les bâtiments



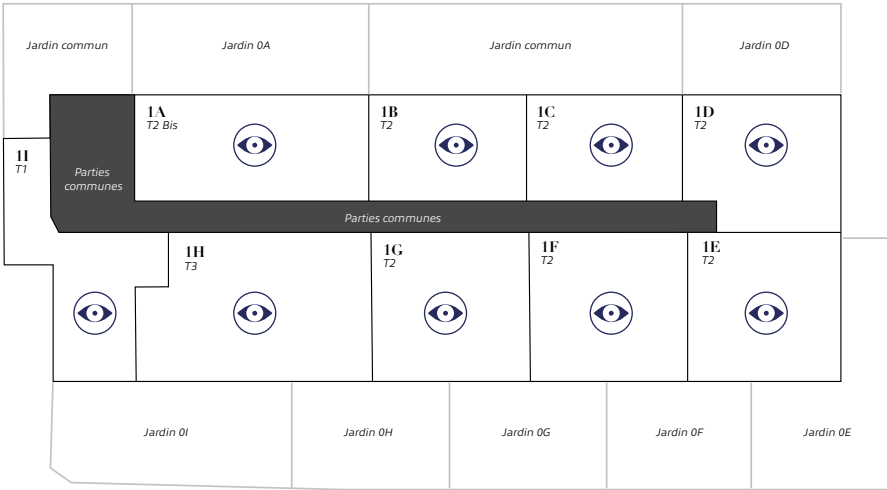
Aménagement d'un local à vélos en structure légère bois

Les plans des appartements (1/2)



Rue d'Havré

NIVEAU RDC

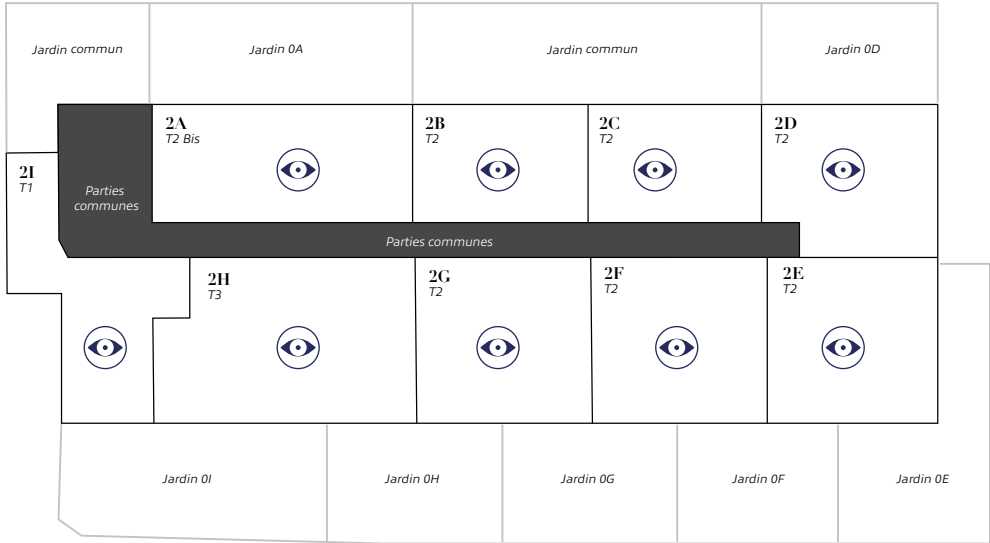


Rue d'Havré

NIVEAU R+1

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements (2/2)



Rue d'Havré

NIVEAU R+2

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots



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 à 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 à par an
- Report de l'exc dent 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 à
- Investissement : 200 000 à dont travaux : 150 000 à pay s 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 à	20 000 à	20 000 à	20 000 à	20 000 à	20 000 à		
PAIEMENT TRAVAUX	50 000 à	50 000 à	50 000 à					
REVENUS FONCIERS NETS	- 30 000 à	- 30 000 à	- 30 000 à	0 à	0 à	2 100 à		
DÉDUCTION REVENU GLOBAL	10 700 à	10 700 à	10 700 à				TOTAL ÉCONOMIE D'IMPÔT	IMPACT FISCAL
REPORT DÉFICITAIRE CUMULÉ	19 300 à	38 600 à	57 900 à	37 900 à	17 900 à			
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 30 %	12 650 �	12 650 à	12 650 à	9 440 à	9 440 à	8 449 à		
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 41 %	16 027 �	16 027 à	16 027 à	11 640 à	11 640 à	10 418 à		
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 45 %	17 255 �	17 255 à	17 255 à	12 440 à	12 440 à	11 134 à	87 779 à	44 %

  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

TOURCOING

2-4-6, rue Alexandre Ribot

DÉFICIT FONCIER

Consultez l'album photo

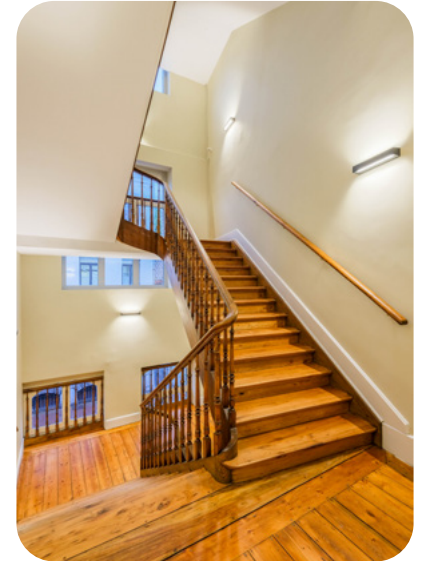
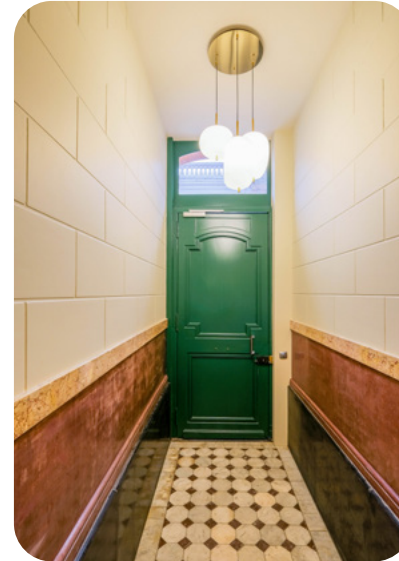
22

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 2 mois*

* Gestion locative confiée à Foncia



Groupe CIR



L'expérience du Groupe CIR

DÉFICIT FONCIER

91, rue d'Austerlitz

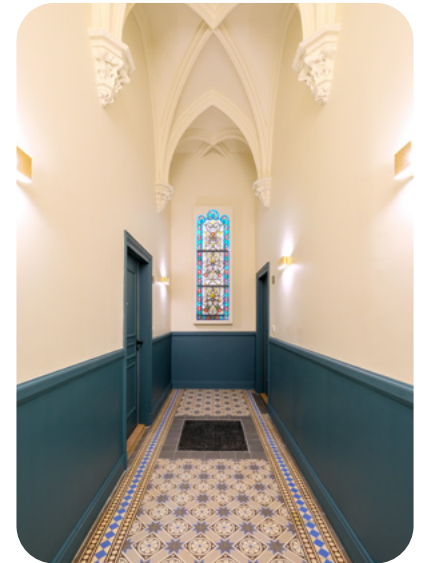
DÉFICIT FONCIER

Consultez l'album photo

23

appartements restaurés

* Gestion locative confiée à Citya



Groupe CIR



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)





GROUPE BACALAN

La force d'un groupe

Créateur de valeur immobilière depuis 1987, le Groupe Bacalan conçoit, structure, distribue et gère des solutions d'investissement fondées sur une expertise immobilière, fiscale et patrimoniale reconnue.

Porté par des marques complémentaires - CIR, Agarim, Urban Premium - le Groupe déploie une approche globale et cohérente de l'investissement, pensée pour accompagner chaque client avec précision à chaque étape de son parcours.

Quels que soient ses objectifs patrimoniaux, le Groupe Bacalan mobilise cette expertise plurielle à travers des solutions d'investissement immobilier en France, notamment via les dispositifs Malraux, Déficit Foncier, Denormandie, Monuments Historiques et Nue-Propriété. Une ingénierie complète au service de stratégies durables, adaptées à chaque situation.

Aujourd'hui, ce savoir-faire s'incarne à travers la marque Bacalan Solutions & Services, qui rassemble les solutions d'investissement du Groupe et ses services d'accompagnement, dont la gestion locative, dans une vision résolument à 360° de l'investissement patrimonial.



BACALAN
SOLUTIONS & SERVICES

Un service de gestion locative clé en main

Anticipé dès l'acquisition et activé au moment opportun, le service de gestion locative premium Bacalan Services permet à chaque client de sécuriser, piloter et valoriser son patrimoine en toute sérénité.

- + **Un accompagnement sur-mesure**, clair et maîtrisé
- + **Une sécurisation des revenus** et une maîtrise de la valeur du bien dans le temps
- + **Un coût anticipé** dès la signature de l'acte notarié
- + **Un suivi rigoureux** au quotidien et une stratégie patrimoniale sur mesure



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).



GROUPE CIR

groupecir.com



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 ».

