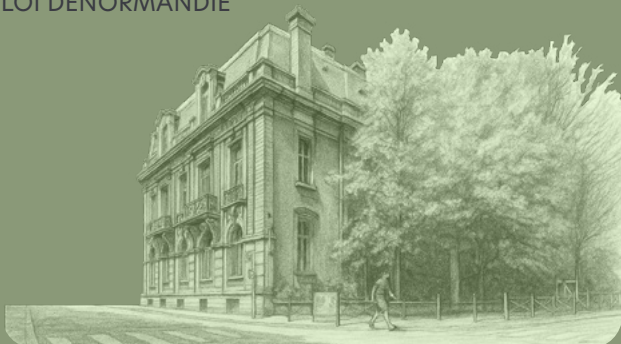


# LILLE-TOURCOING

62-72, rue de Lille

LOI DENORMANDIE



Tourcoing



62-72, rue de Lille



Plans et  
données chiffrées



Groupe CIR



GROUPE CIR



DENORMANDIE  
PATRIMONIAL

GROUPE CIR





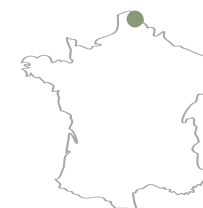
## *Lille-Tourcoing,* une puissante métropole, place forte de l'économie européenne

### 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  
 + 3,1 % en 6 ans : croissance démographique  
 38,1 % de la population a moins de 25 ans  
**Des entreprises puissantes :** Vertbaudet...  
**440 M€** : réhabilitation quartier Bourgogne.



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<sup>re</sup> concentration**  
de sièges internationaux  
*Hors Paris*

**2<sup>e</sup> marché**  
tertiaire en région  
*demande locative*

## Attractivité



**1<sup>er</sup> hub**  
de startups en France :  
Euratechnologies

**1<sup>er</sup> 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

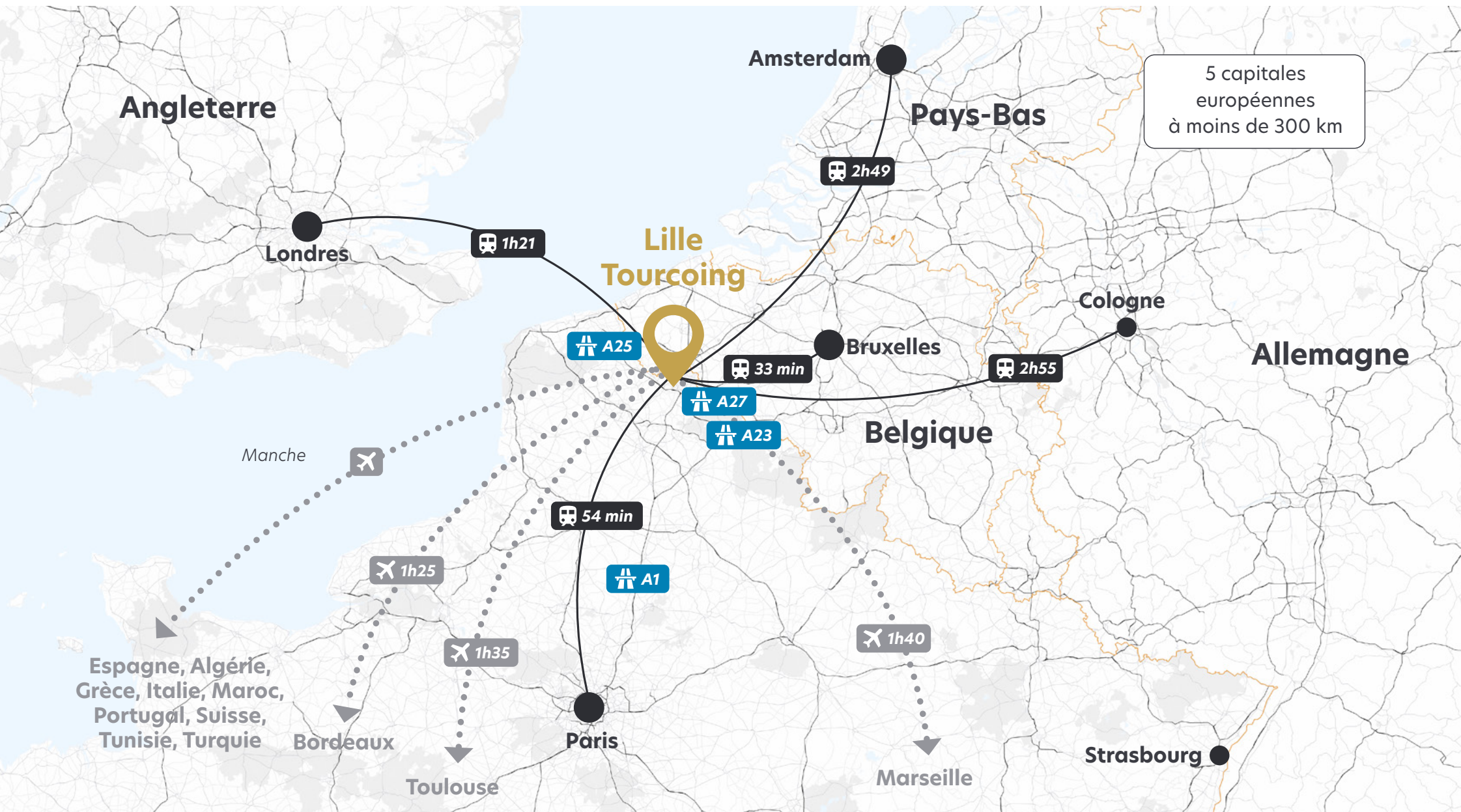
## Enseignement



**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 m<sup>2</sup> - 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<sup>er</sup> incubateur numérique européen, Euratechnologies accueille depuis 2023 le Campus Cyber, 2<sup>e</sup> 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<sup>re</sup> 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 m<sup>2</sup>, dont 10 000 m<sup>2</sup> 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

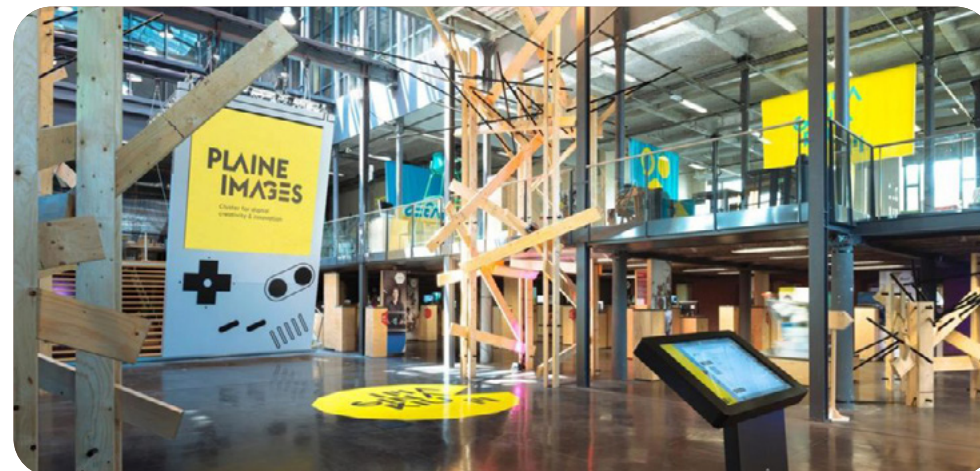
#### Un poids lourd de la formation hôtelière au campus gare de Roubaix

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de bureaux et ateliers.



### ATTRACTIVITÉ

#### Le 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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



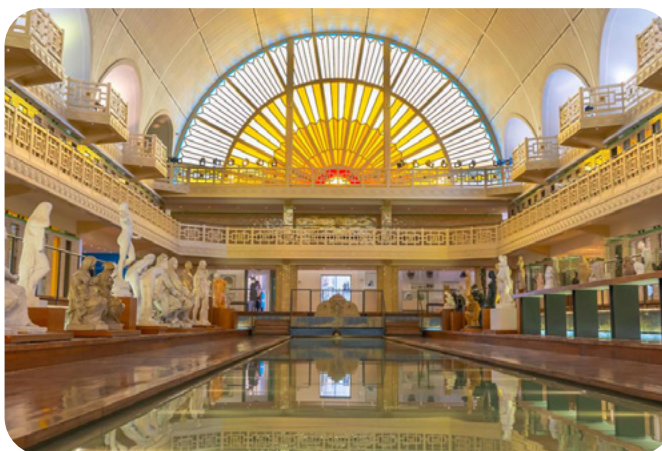
### Le MUba

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<sup>e</sup> national)

169 000 visiteurs par an

## L'immeuble



**LILLE-TOURCOING**

62-72, rue de Lille

LOI DENORMANDIE





62-72

rue de Lille

LOI DENORMANDIE

4

appartements

T1 au T2

avec balcon et parking

65 %

quote-part travaux

168 500 €

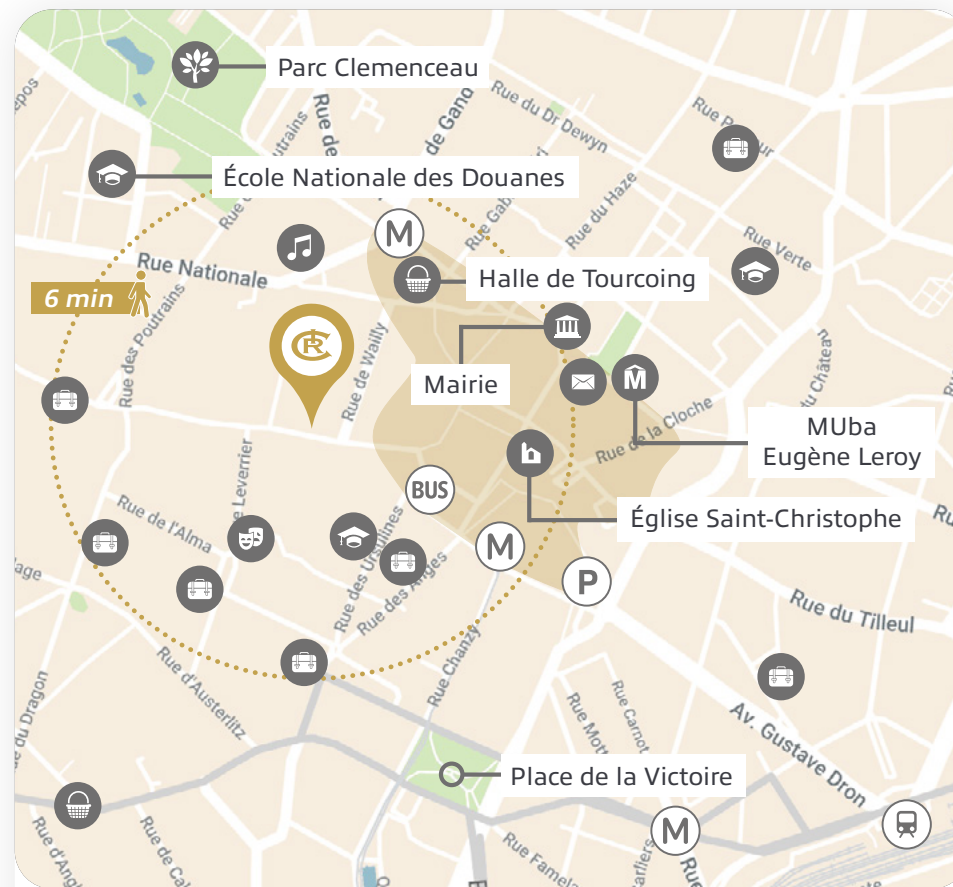
prix à partir de

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

Données chiffrées 

# Un lieu exceptionnel, dans le centre de Tourcoing

Constitué de deux joyaux architecturaux du XIX<sup>e</sup> 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 Grand-Place

**600 m**  
Du MUBa Eugène Leroy

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

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

**350 m**  
du métro et du tramway



## *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<sup>e</sup> siècle. Ses façades de brique rouge particulièrement ouvragées, sont agrémentées de hautes fenêtres aux impostes cintrées 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.

## *Même époque,* **un style plus haussmannien**

Appartenant également à la typologie des maisons de maître fin XX<sup>e</sup>, 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<sup>e</sup>. La porte d'entrée principale s'ouvre sur un magnifique escalier monumental en bois, permettant d'accéder 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...









# 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

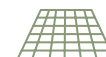


Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)



Accès sécurisé par visiophone

## AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Balcons et terrasses

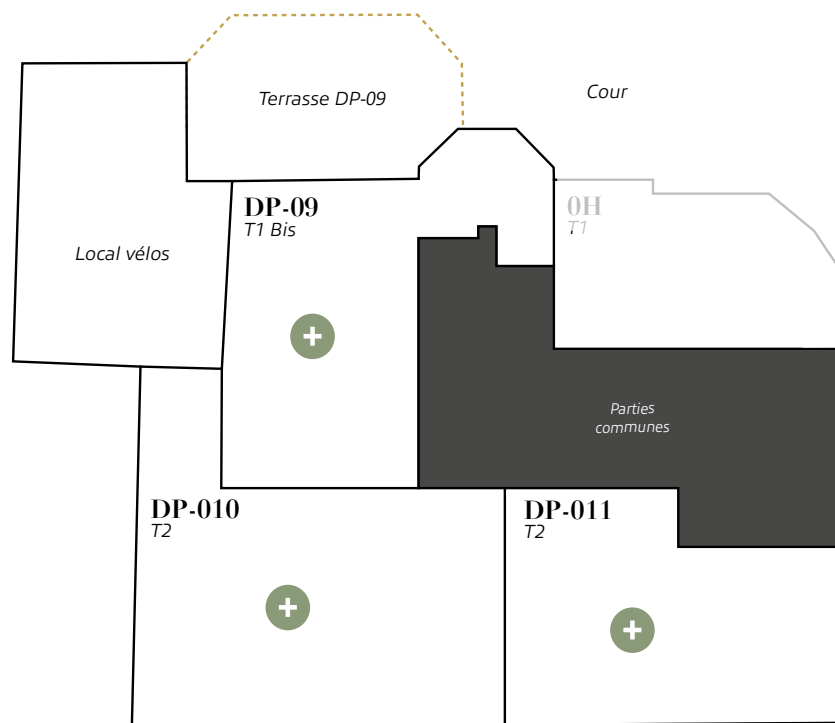


Aménagement de l'espace paysager avec la remise en état du grand jardin arboré

# Les plans des appartements



62, rue de Lille



rue de Lille

NIVEAU RDC

# *L'expérience* du Groupe CIR

## TOURCOING

2-4-6, rue Alexandre Ribot

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

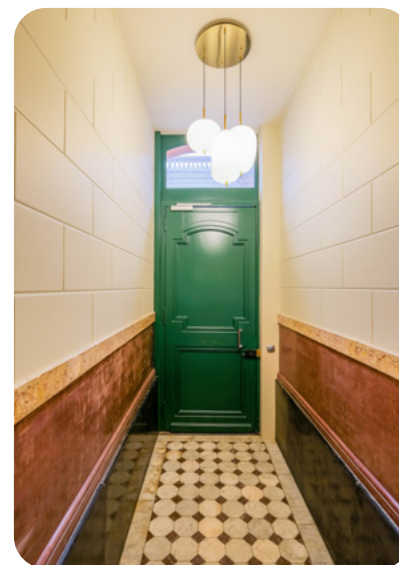
22

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

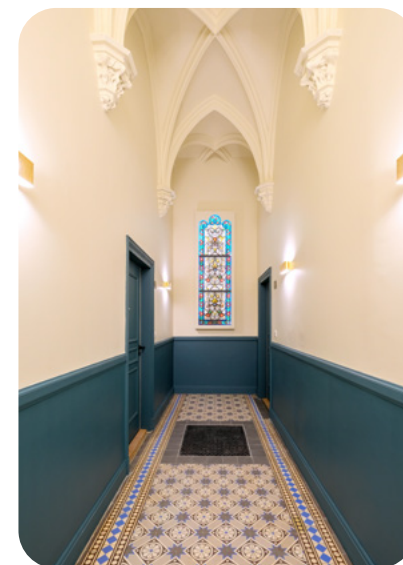
91, rue d'Austerlitz

DÉFICIT FONCIER

Consultez l'album photo

**23**

appartements restaurés



# *L'expérience* du Groupe CIR

## VALENCIENNES

Hôtel Serret - 78, rue de Paris

MONUMENT HISTORIQUE

Consultez l'album photo

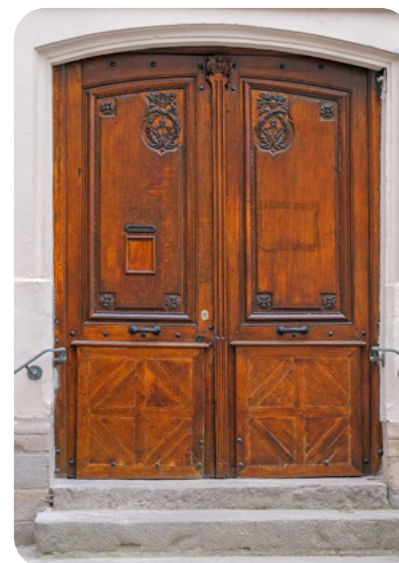
**25**

appartements restaurés

**70 %**

des appartements  
loués en moins de 3 semaines\*

\* Gestion locative confiée à Foncia



Groupe CIR



# Le dispositif : Denormandie



Le dispositif Denormandie permet une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du prix de revient d'un logement<sup>(1)</sup>

## PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition à partir de 3 000 € par an

## IMMEUBLES CONCERNÉS

Logements situés dans les communes labellisées « action cœur de ville » ou qui ont conclu une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

## ATOUTS DU DISPOSITIF

- Emplacement en cœur de ville
- Actif immobilier rénové, patrimonial, rare à l'acquisition comme à la location
- Possibilité de location à un ascendant ou descendant<sup>(2)</sup>

- Intérêts d'emprunts déductibles du revenu foncier
- Possibilité d'optimisation au Déficit Foncier hors VIR (Denormandie transformé exclusivement)

## ENGAGEMENTS

- Engagement locatif non-meublé à usage de résidence principale
- Durée de location de 6 ou 9 ans, prorogeable jusqu'à 12 ans
- Respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire selon zonage

## OFFRE DU GROUPE CIR

Une sélection rigoureuse d'immeubles dans des villes en croissance comme Guingamp, Dole, Charleville-Mézières, Agen, Douai, Narbonne, Metz...



## Explication du mécanisme fiscal

### HYPOTHÈSE

- Imposition annuelle du client : 4 000 €
- Prix de revient total du logement (frais compris) : 190 000 €
- Location : 12 ans avec avantage fiscal de 21 %
- Livraison : Année N

### RÉDUCTION D'IMPÔT

**39 900 € en 12 ans**

**soit 21 %**

du montant de l'investissement

|                                             | N       | N+1     | N+2     | N+3     | N+4     | N+5     | N+6     | N+7     | N+8     | N+9     | N+10    | N+11    |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| RÉDUCTION D'IMPÔT 21 % EN 12 ANNÉES         | 2 %     | 2 %     | 2 %     | 2 %     | 2 %     | 2 %     | 2 %     | 2 %     | 2 %     | 1 %     | 1 %     | 1 %     |
| MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT DENORMANDIE | 3 800 € | 3 800 € | 3 800 € | 3 800 € | 3 800 € | 3 800 € | 3 800 € | 3 800 € | 3 800 € | 1 900 € | 1 900 € | 1 900 € |
| IMPOSITION APRÈS RÉDUCTION DENORMANDIE      | 200 €   | 200 €   | 200 €   | 200 €   | 200 €   | 200 €   | 200 €   | 200 €   | 200 €   | 2 100 € | 2 100 € | 2 100 € |

### À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « DENORMANDIE » bénéficie d'un régime de faveur, dans la mesure où pour le calcul de la CDHR, la réduction d'impôt « DENORMANDIE » vient majorer l'impôt payé.

<sup>(1)</sup> Durée de 6, 9 ou 12 ans dans la limite de deux logements par an, de 300 000 € et 5 500 €/m<sup>2</sup>

<sup>(2)</sup> Si foyer fiscal différent

# *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.

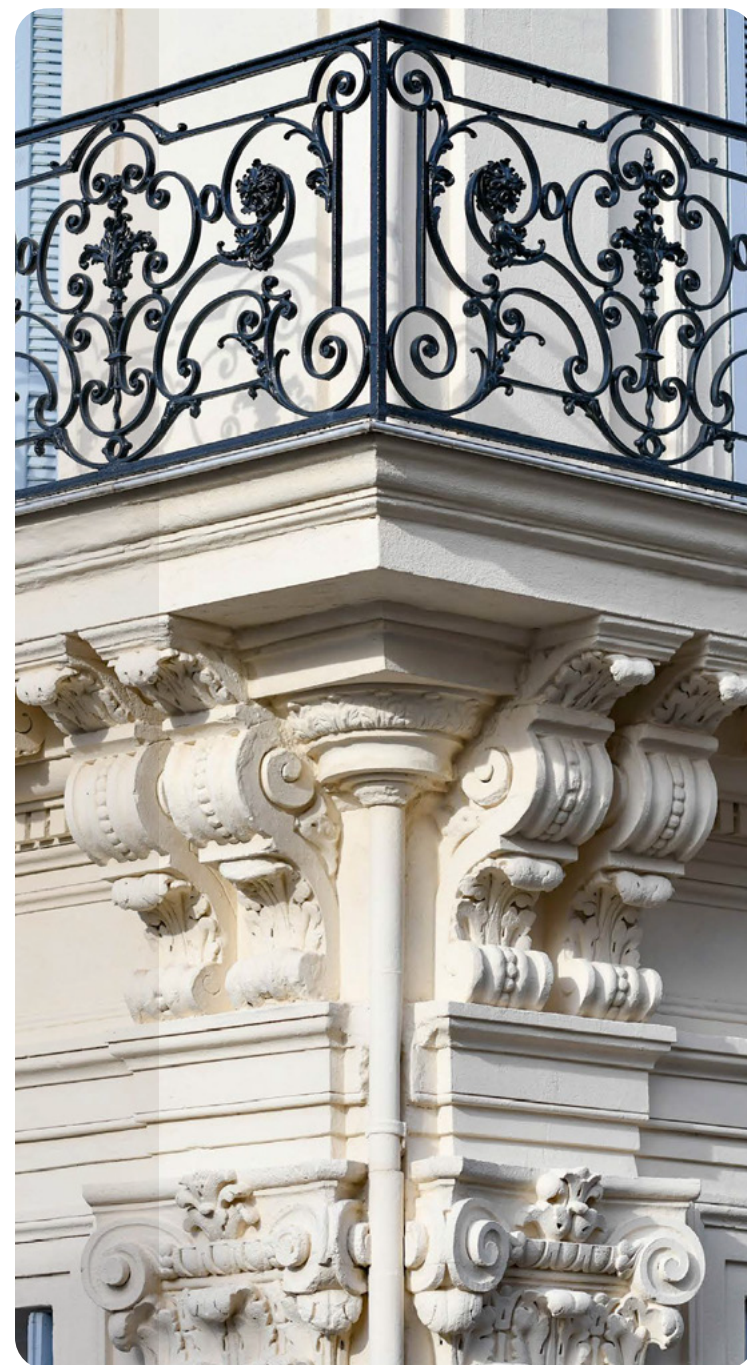
À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 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 &amp; 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'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

Tous les appartements CIR – hors Monuments Historiques – garantissent un DPE conforme aux critères fixés par la Loi Climat et Résilience à partir du **1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».