
MAINTES

Le Carreau des Ducs

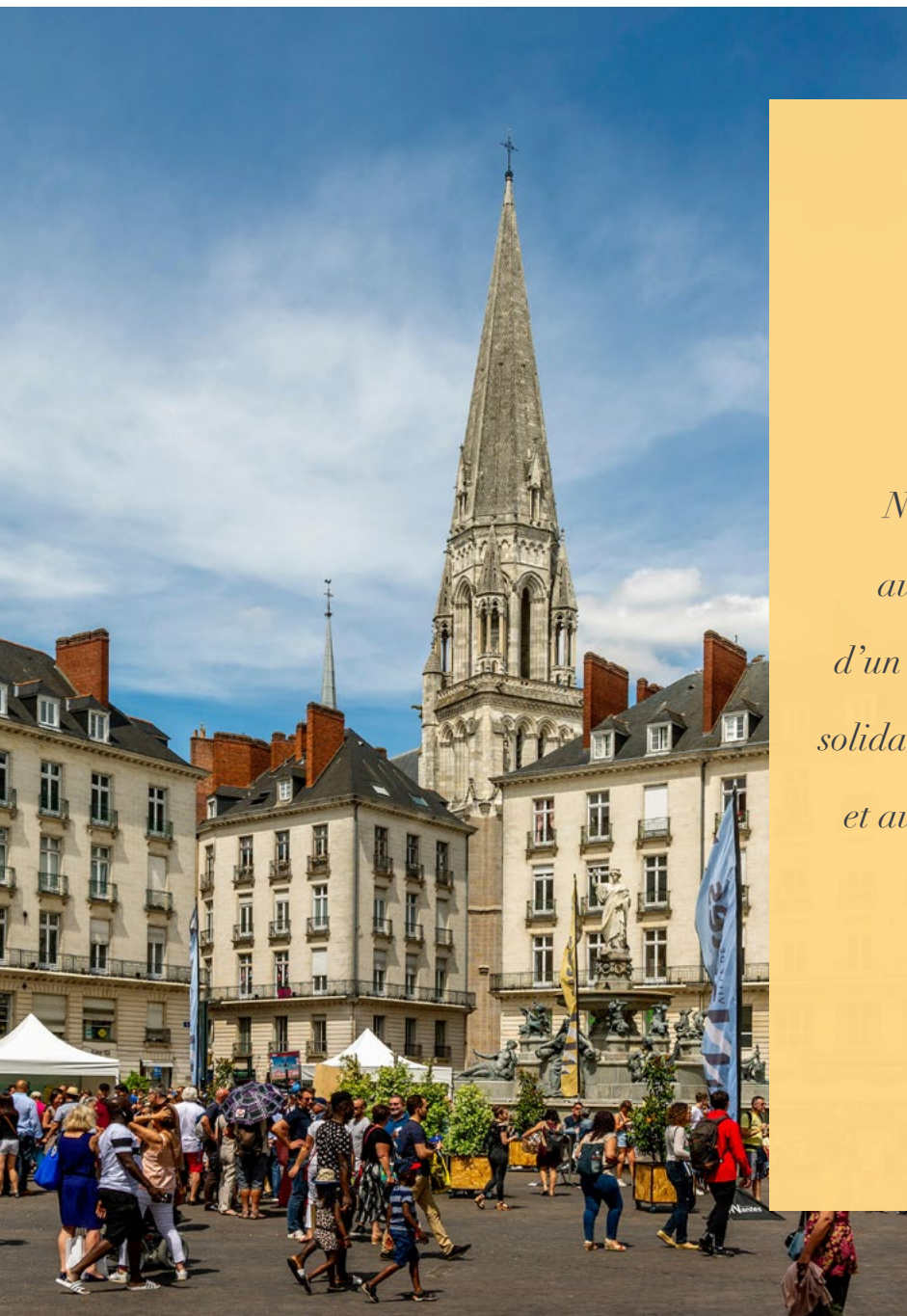


Nantes

*Le Carreau
des Ducs*

*Les plans
et données*

*L'expérience
CIR*



*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)

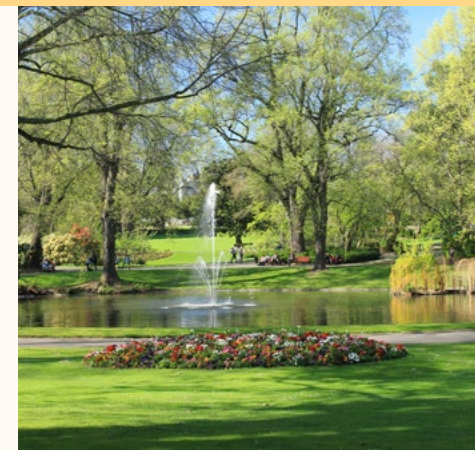


312 000
emplois
(métropole)



2 millions
de visiteurs par an

62 %
*d'espaces verts
et/ou agricoles*



Nantes,

et sa métropole sur le podium de nombreux classements

1^{re}

métropole pour son
dynamisme économique

2021

Forbes

1^{re}

des villes les plus attractives
pour les familles

2021

LE FIGARO

1^{re}

ville où il fait
bon travailler

Septembre 2019

L'EXPRESS

2^e

ville verte de France

Février 2020



2^e

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

1^{er} 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

1^{er} 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, Doctolib ambitionne de recruter 500 personnes à Nantes.



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

**1^{re} croissance de
l'emploi numérique :
+ de 1 000 emplois
créés chaque année**

Nantes est la 3^e 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 Ricciotti,
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 bâtitriceuse, *ournée 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 %.



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 %.



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.



Novembre 2020

Voisin du château, *le Carreau des Ducs*





*Un prestigieux immeuble d'angle
de style « Haussmannien »*

Malraux - Loi VIR

30 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
308 500 €

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 : 4^e 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





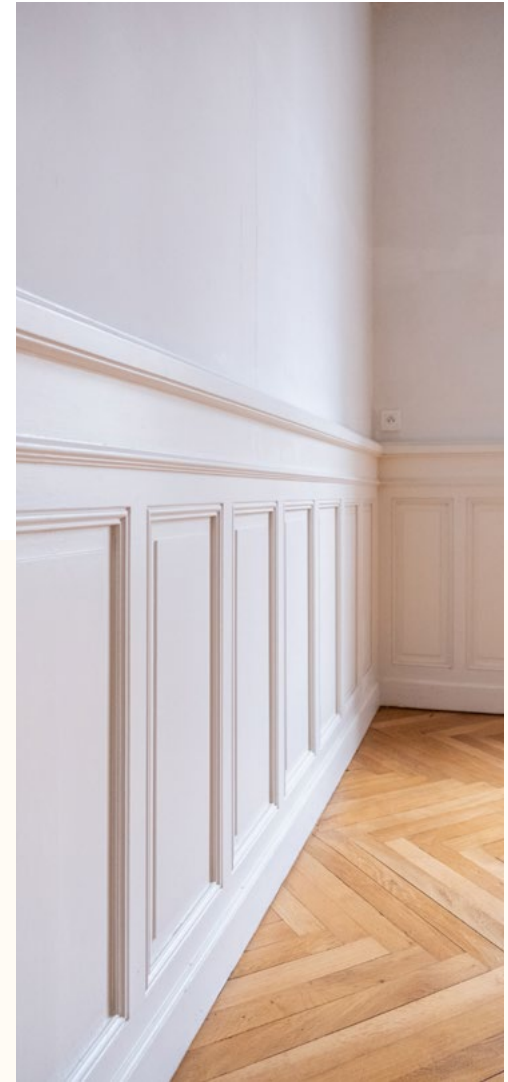
Un immeuble phare du cœur de ville

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*

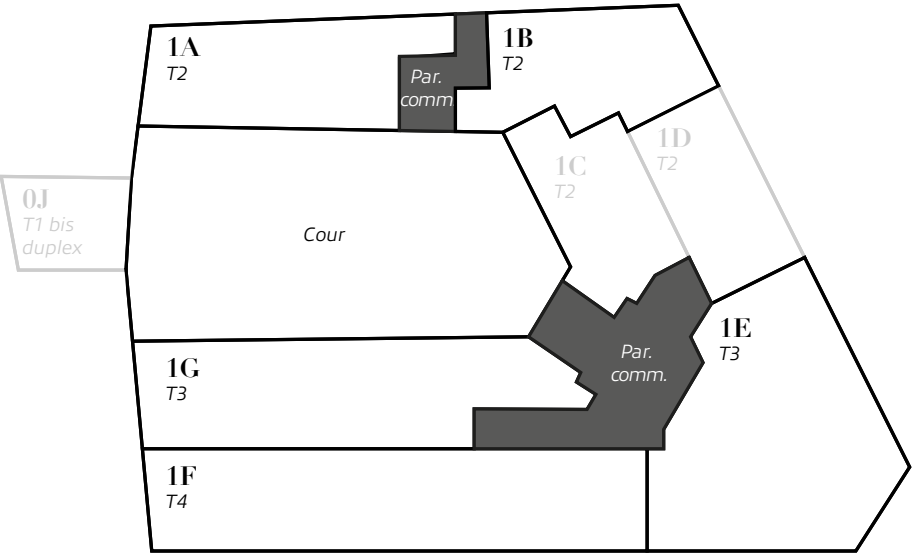
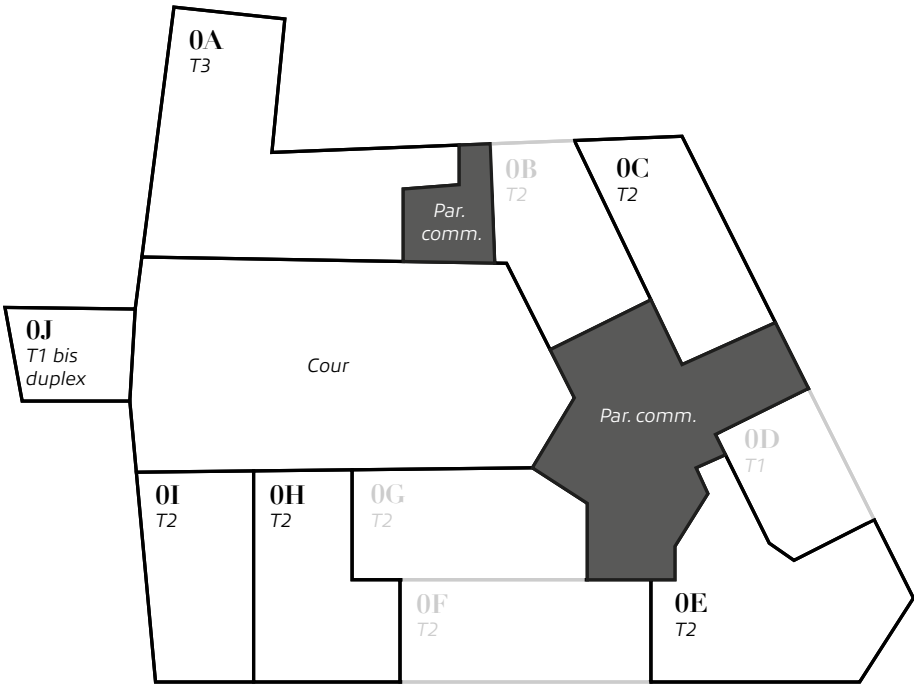
- **Ravalement de l'ensemble des façades** sur rues par hydrogommage, remplacement ou retaille des pierres selon nécessité
- **Piquage des enduits** sur la cour intérieure et mise en œuvre d'un enduit à la chaux
- **Révision des charpentes et des couvertures**, révision ou remplacement des éléments en 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**

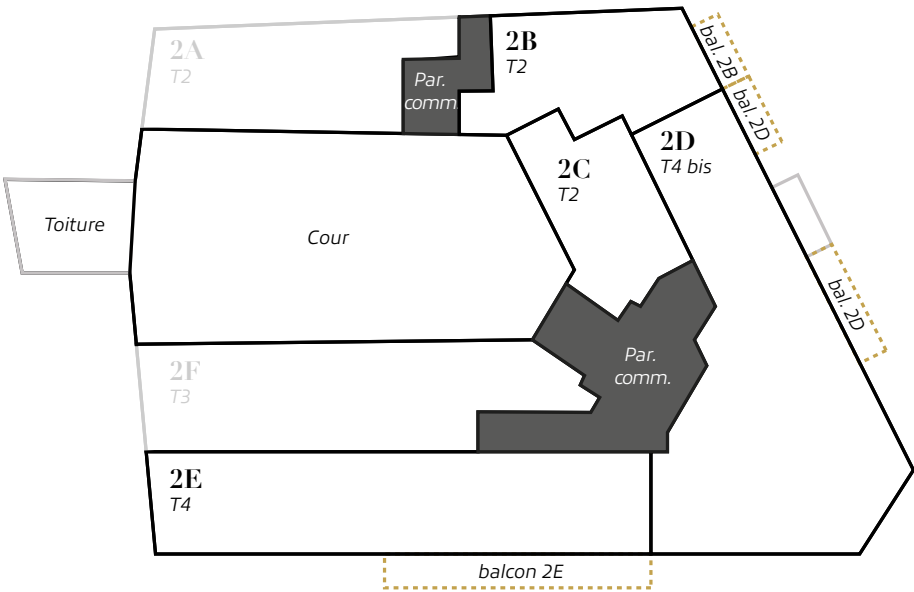
Niveau RDC

Niveau R+1

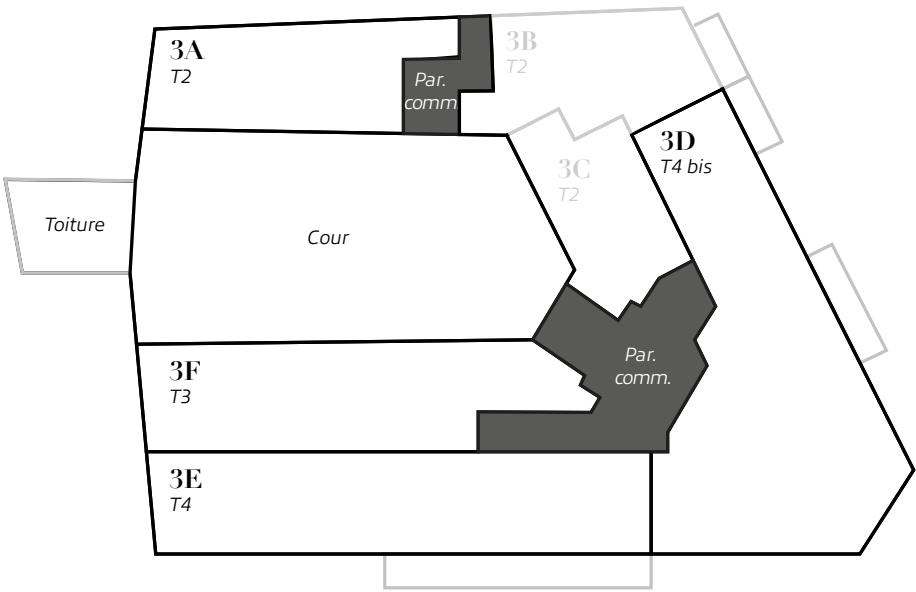


Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Niveau R+2

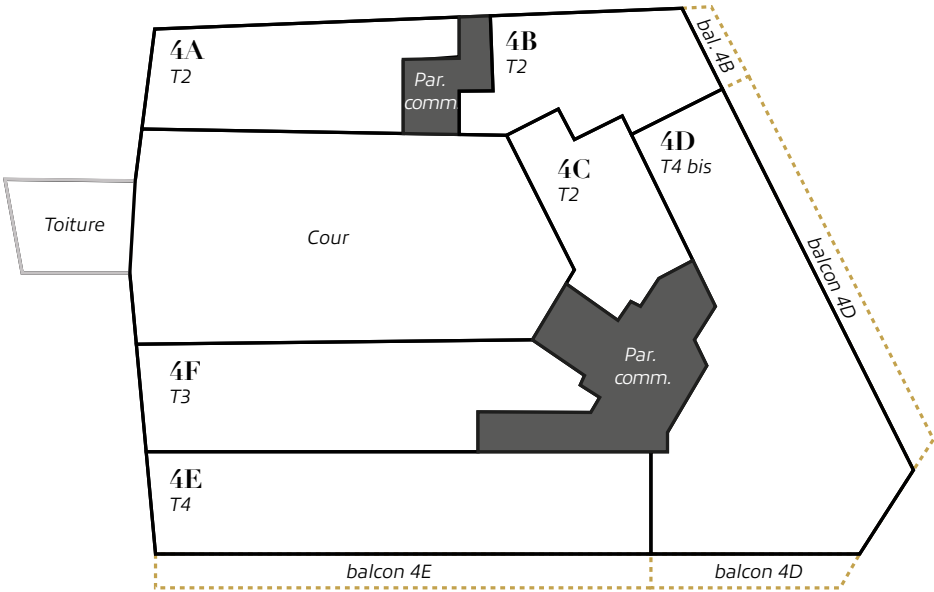


Niveau R+3

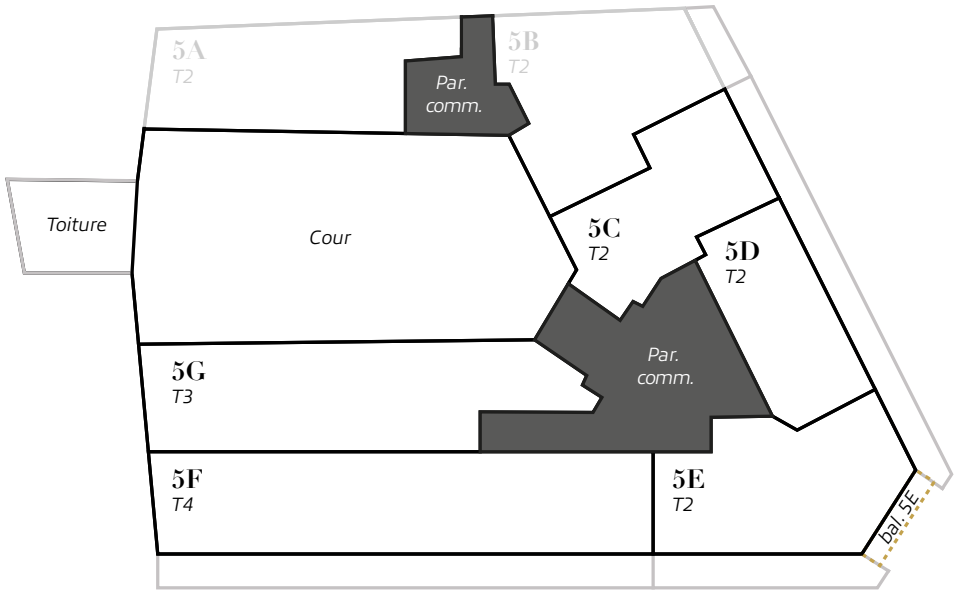


Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Niveau R+4



Niveau R+5



Cliquez sur les + pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées

des appartements (1/2)

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
0A	T3		RdC	81,84	81,84	336 789 €	10 214 €	347 003 €	381 497 €	728 500 €	4 500 €		733 000 €
0C	T2		RdC	42,36	42,36	174 321 €	5 286 €	179 607 €	199 893 €	379 500 €			379 500 €
0E	T2		RdC	70,58	70,58	290 452 €	8 809 €	299 261 €	213 239 €	512 500 €	4 500 €		517 000 €
0H	T2		RdC	47,98	47,98	197 448 €	5 988 €	203 436 €	236 064 €	439 500 €			439 500 €
0I	T2		RdC	43,38	43,38	178 518 €	5 414 €	183 932 €	205 568 €	389 500 €			389 500 €
0J	T1 bis		RdC	31,86	31,86	131 111 €	3 976 €	135 087 €	173 413 €	308 500 €			308 500 €
1A	T2		1	54,67	54,67	224 979 €	6 823 €	231 802 €	232 698 €	464 500 €	4 500 €		469 000 €
1B	T2		1	42,52	42,52	174 979 €	5 307 €	180 286 €	212 214 €	392 500 €			392 500 €
1E	T3		1	96,78	96,78	398 271 €	12 078 €	410 349 €	472 151 €	882 500 €	4 500 €		887 000 €
1F	T4		1	97,34	97,34	400 575 €	12 149 €	412 724 €	471 776 €	884 500 €	4 500 €		889 000 €
1G	T3		1	86,94	86,94	357 777 €	10 851 €	368 628 €	389 872 €	758 500 €	4 500 €		763 000 €
2B	T2	Balcon de 1,70 m²	2	42,39	43,41	174 444 €	5 291 €	179 735 €	218 765 €	398 500 €			398 500 €
2C	T2		2	37,26	37,26	153 333 €	4 650 €	157 983 €	192 517 €	350 500 €			350 500 €
2D	T4 bis	Balcons de 1,70 m² et 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 €
2E	T4	Balcon de 6,58 m²	2	96,80	100,75	398 353 €	12 081 €	410 434 €	486 066 €	896 500 €	4 500 €		901 000 €

Les données chiffrées

des appartements (2/2)

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
3A	T2		3	54,72	54,72	225 185 €	6 829 €	232 014 €	272 486 €	504 500 €	4 500 €		509 000 €
3D	T4 bis		3	142,08	142,08	584 690 €	17 732 €	602 422 €	693 078 €	1 295 500 €	4 500 €	25 000 €	1 325 000 €
3E	T4		3	96,46	96,46	396 954 €	12 039 €	408 993 €	475 507 €	884 500 €	4 500 €		889 000 €
3F	T3		3	85,57	85,57	352 139 €	10 680 €	362 819 €	395 681 €	758 500 €	4 500 €		763 000 €
4A	T2		4	54,56	54,56	224 526 €	6 810 €	231 336 €	265 164 €	496 500 €	4 500 €		501 000 €
4B	T2	Balcon de 2,59 m²	4	42,69	44,24	175 679 €	5 328 €	181 007 €	217 493 €	398 500 €			398 500 €
4C	T2		4	36,91	36,91	151 893 €	4 606 €	156 499 €	198 001 €	354 500 €			354 500 €
4D	T4 bis	Balcons de 6,47 m² et 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 €
4F	T3		4	85,96	85,96	353 744 €	10 728 €	364 472 €	400 028 €	764 500 €	4 500 €		769 000 €
5C	T2		5	43,73	43,73	179 958 €	5 458 €	185 416 €	229 084 €	414 500 €			414 500 €
5D	T2		5	37,81	37,81	155 596 €	4 719 €	160 315 €	202 185 €	362 500 €			362 500 €
5E	T2	Balcon de 1,54 m²	5	54,57	55,34	224 567 €	6 811 €	231 378 €	267 122 €	498 500 €	4 500 €		503 000 €
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

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer avec parking HC ⁽¹⁾	Lots	Type	Estimation loyer avec parking HC ⁽¹⁾
0A	T3	1 300 €	3A	T2	795 €
0C	T2	615 €	3D	T4 bis	1 810 €
0E	T2	980 €	3E	T4	1 540 €
0H	T2	700 €	3F	T3	1 350 €
0I	T2	640 €	4A	T2	820 €
0J	T1 bis	495 €	4B	T2	670 €
1A	T2	800 €	4C	T2	615 €
1B	T2	625 €	4D	T4 bis	1 940 €
1E	T3	1 445 €	4E	T4	1 585 €
1F	T4	1 560 €	4F	T3	1 350 €
1G	T3	1 350 €	5C	T2	675 €
2B	T2	635 €	5D	T2	635 €
2C	T2	590 €	5E	T2	820 €
2D	T4 bis	1 730 €	5F	T4	1 490 €
2E	T4	1 570 €	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)

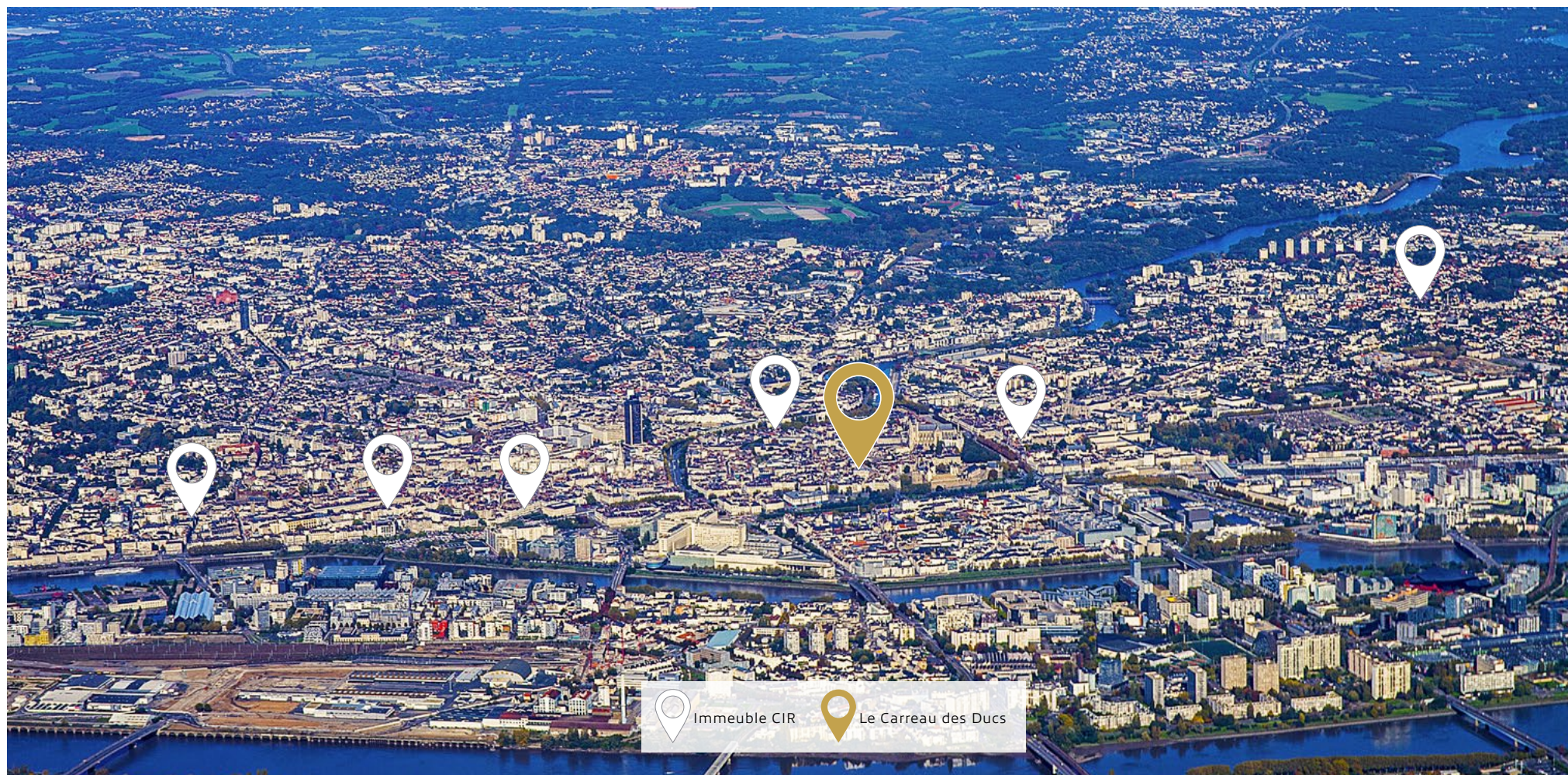
Elle apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser.

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



Nos dernières réalisations

Nantes

17, rue de la Verrerie

Malraux - Loi VIR



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



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

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...).

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

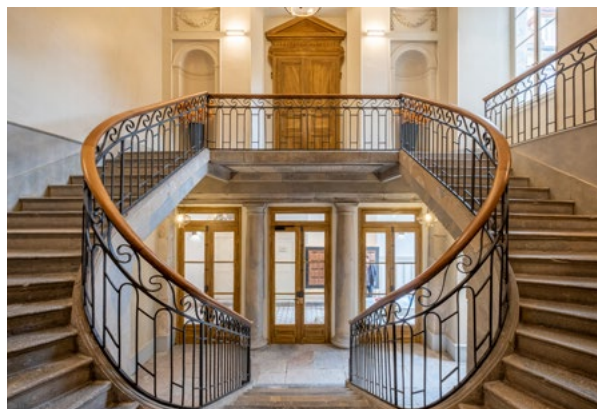
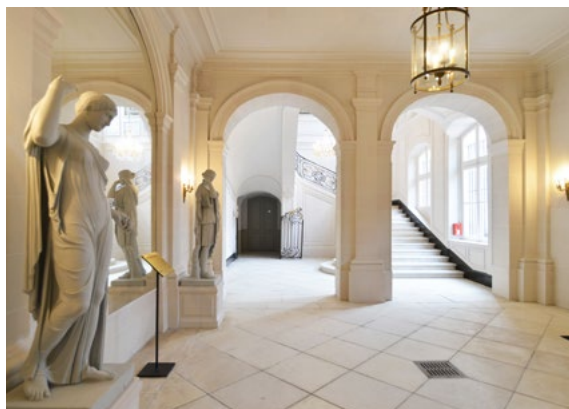
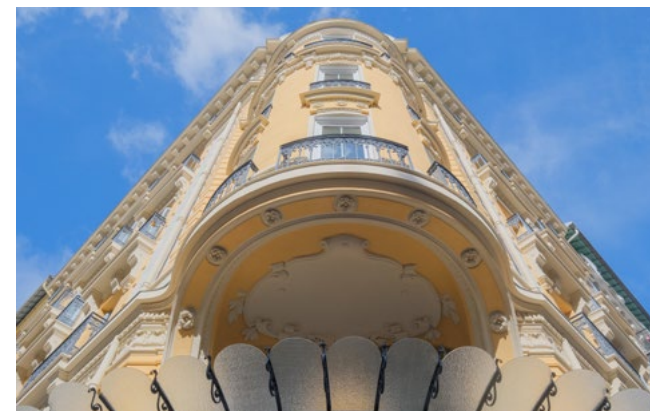
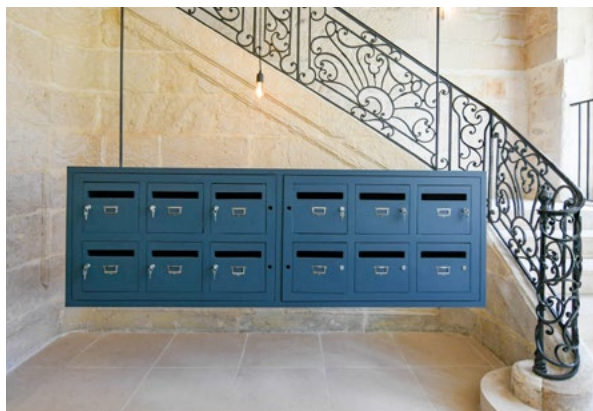
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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*



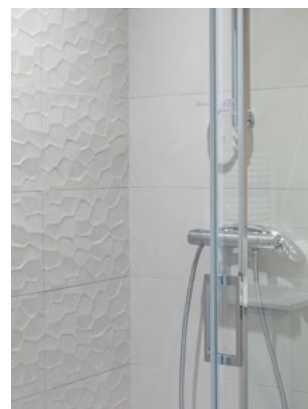
*Cuisine aménagée avec meubles hauts et bas,
plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte*



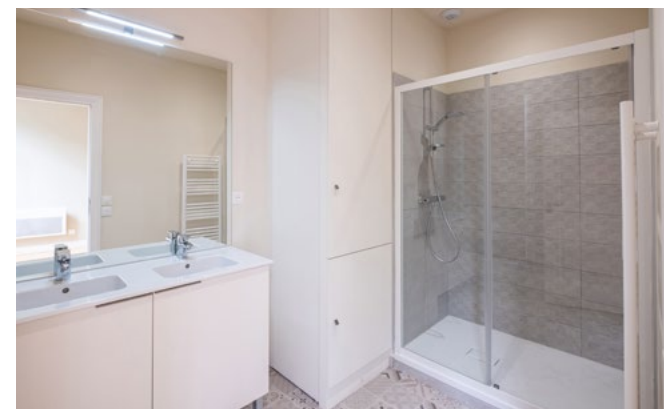
*Placards sur mesure
et équipés*



*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

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

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric KOUBI

06 12 52 65 57

frederic.koubi@groupecir.com

