

CLERMONT-FERRAND
RIOM

Carré Vercingétorix



*Carré
Vercingétorix*

*Clermont-Ferrand
Riom*

*Les plans
et données*

*L'expérience
CIR*



Le Carré Vercingétorix, un témoignage précieux de l'histoire de la ville et de l'architecture du XIX^e siècle



Un lieu au passé militaire, *culturel et social*

Construit au début du XIX^e siècle, en 1833, l'édifice fut transformé en caserne militaire en 1858. Dans les années 1870, celle-ci devient une manufacture de tabac avant de redevenir une caserne d'infanterie à partir de 1890.

Plus tard, différentes structures s'installent dans l'enceinte de l'immeuble. L'école municipale de musique ouvre ses classes dans les ailes ouest et nord en 1967, puis d'autres établissements à partir de 1985 (crèche, association sportive...).



Un édifice au décor convivial

grâce à l'aménagement d'un parvis accueillant et verdoyant



Visuel non contractuel à caractère d'ambiance



Visual non contractuel à caractère d'ambiance



Le Carré Vercingétorix

Calme, majestueux et élané

L'ensemble architectural se dresse entre deux espaces de verdure prisés des riomois : le square Virlogeux offrant d'agréables balades autour de son bassin, et le Parc Dumoulin et ses arbres remarquables.

Quatre ailes tout en longueur forment ce bâtiment parfaitement symétrique. Elles sont disposées autour d'une grande cour rectangulaire de 1 500 m² qui servait autrefois de manège pour les chevaux de la Cavalerie.

L'entrée du Carré Vercingétorix se fait par un porche monumental. Sa porte s'encadre de deux pilastres cannelés soutenant un entablement orné de rosaces latérales.

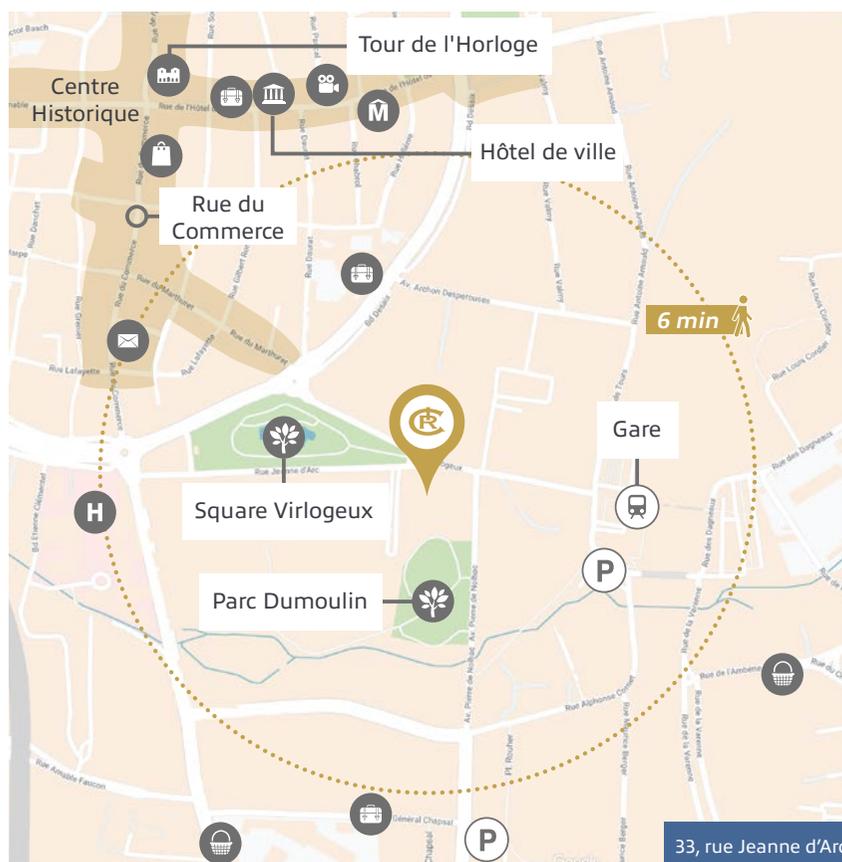
Au-dessus sont sculptés les insignes du régiment de hussards : canons, armures, boucliers, drapeaux et lance.

Un immeuble

relié au centre ancien de Riom et à la métropole clermontoise

À deux pas du centre historique de Riom et de la rue du Commerce où monuments, boutiques et restaurants se côtoient, le Carré Vercingétorix possède une situation géographique privilégiée. Grâce à sa proximité avec la gare, les actifs travaillant sur la métropole clermontoise y ont un accès rapide et simplifié en 8 min.

Entouré de deux îlots de verdure, le square Virlogeux et le parc Dumoulin, l'immeuble bénéficie d'un environnement calme et agréable en ville.



2 min
à pied du parc Dumoulin
et du square Virlogeux

4 min
à pied de la gare

6 min
à pied de la rue du Commerce

8 min
à pied de la Tour de l'horloge

Monument Historique

*30 appartements Monument Historique
2 appartements Déficit Foncier*

T1 T2 T3

avec jardin, cave et parking

2
étages

Surface habitable
1 688 m²

*jusqu'à 97 %
de quote-part travaux*

à partir de
126 500 €

**Garantie d'occupation
accordée par FONCIA**

Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales

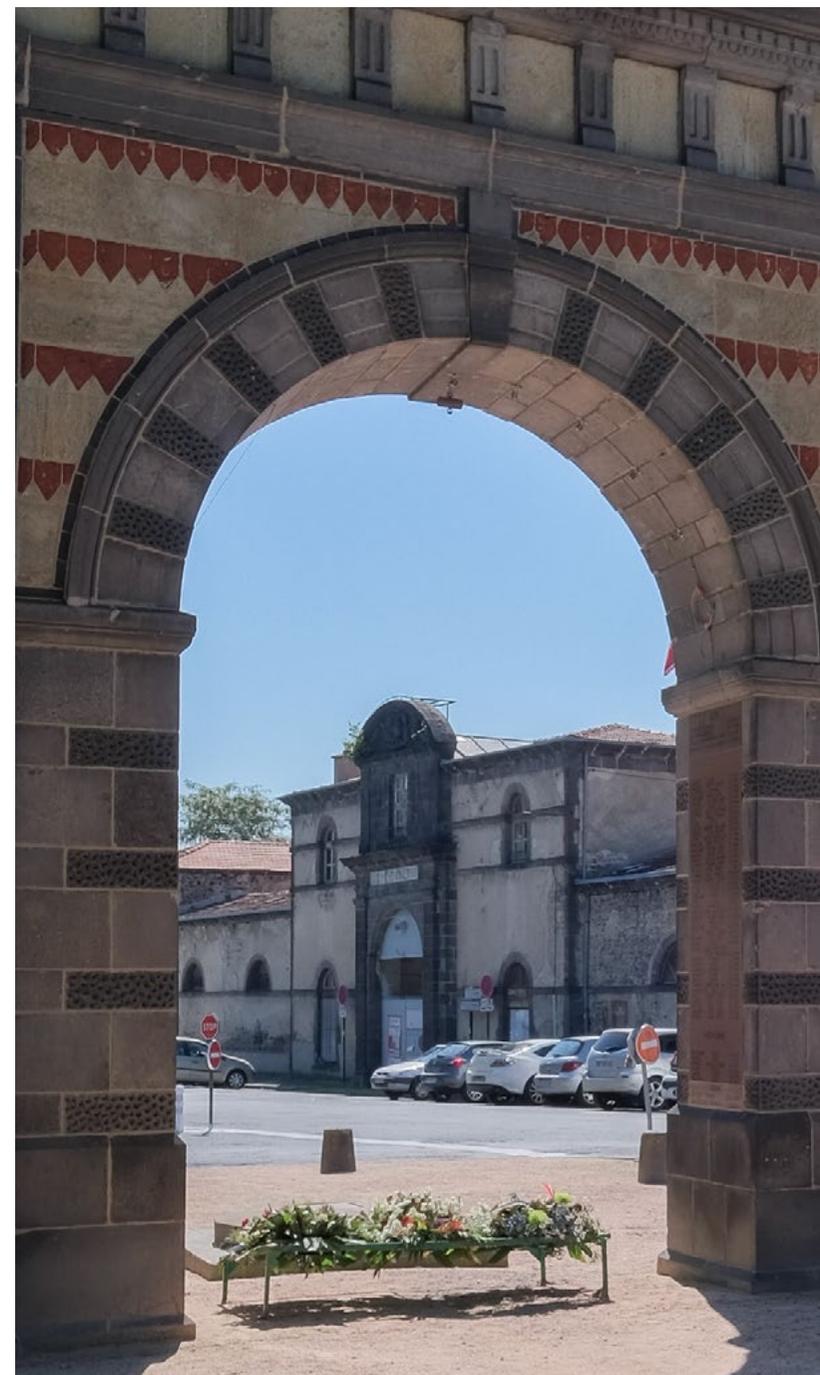
Calendrier travaux : 40 % minimum la première année

Livraison : 4^e trimestre 2024 ou 6 mois après l'acte

Un projet de réhabilitation

labellisé CIR

- Ravalement de l'ensemble des façades
- Restauration des modénatures, moulurations et corniches en pierre
- Révision des charpentes, des couvertures et zingueries
- Remplacement des menuiseries extérieures par des modèles à double vitrage en bois conformes aux modèles originaux, optimisation acoustique et thermique
- Aménagement et décoration des parties communes par un architecte d'intérieur
- Appartements restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries, réseaux
- Restauration des éléments patrimoniaux
- Installation de volets intérieurs en bois, de stores occultants et de rideaux
- Aménagement des cuisines : meubles hauts et bas, plans de travail en granit, plaques vitrocéramique et hottes aspirantes
- Aménagement des salles de bain : intégration de meubles vasques, placards bas, miroir avec luminaire décoratif, sèche-serviettes
- Réfection complète des réseaux
- Aménagement de la cour intérieure
- Accès sécurisé par visiophone





*La ville
privilégiée
des cadres
clermontois*

Riom, *au cœur d'un pôle territorial dynamique et attractif*

À 8 minutes au nord de Clermont-Ferrand, l'agglomération de Riom forme, avec la métropole clermontoise, un tissu économique dense et dynamique comptant des entreprises de renommée nationale et internationale. Banlieue chic de la capitale auvergnate, Riom accueille une population d'actifs à haut niveau de revenus, tout en affichant un faible taux de chômage.

Le territoire bénéficie également d'atouts naturels, propices à son attractivité touristique. Située aux portes de la Chaîne des Puys - Faille de Limagne, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, l'agglomération détient le label « territoire d'excellence des activités de pleine nature ».

363 000

habitants

Clermont Métropole
+
Riom Agglomération



+ 9,5 % de croissance
démographique

En 10 ans à Riom



Ville record
des hausses de
ventes immobilières
en France

X 4 entre 2018 et 2020



40 000
étudiants

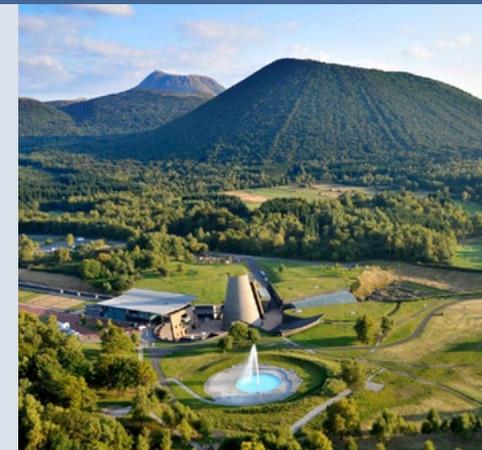
5 000
chercheurs

(Clermont-Ferrand-Riom)



+ 6,8 %
*Revenus supérieurs
à la moyenne nationale*
Taux de chômage faible
(6,6 %) et en baisse

8 min
de Clermont-Ferrand
en train



Des pôles d'expertise diversifiés

180 000 emplois sur le territoire

Biotechnologies

Près de 50 entreprises spécialisées dans les sciences du vivant et les biotechnologies

À quelques kilomètres de Riom, la technopole Biopôle Clermont-Limagne accueille des entreprises pionnières : Greentech (leader français de la biotechnologie végétale), Metabolic Explorer (pionnier de la chimie verte, côté en bourse), ou encore Carbios (innovation dans l'économie circulaire).



Industrie

CIMES : 1^{er} pôle mécanicien de France

Né de la fusion des pôles Mont-Blanc Industrie et Viaméca, ce pôle de compétitivité a pour objectif de créer un hub d'ambition européenne, de fédérer et accompagner les acteurs vers l'industrie du futur. Il représente 500 entreprises et 120 000 salariés, de nombreuses PME et de grands groupes y sont adhérents : Michelin, Constellium, EDF, Renault Trucks, Caterpillar, NTN-SNR, Somfy, Thalès...

Économie

L'agroalimentaire, une filière d'excellence

Le territoire compte des acteurs d'envergure internationale comme le pôle de compétitivité Céréales Vallée Nutravita, l'institut INRAE, les entreprises Jacquet, Volvic (groupe Danone) ou encore Limagrain, leader mondial en semences de grandes cultures avec, en Auvergne, 1 300 salariés, 200 chercheurs et 3 500 agriculteurs.



Mobilité

Le leader des pneumatiques au cœur de l'Auvergne, près de Riom

L'entreprise Michelin, dont le siège social est implanté à Clermont-Ferrand depuis près de 130 ans, a fait construire, à côté de Riom, un campus RDI (Recherche, Développement et Industrialisation) de 68 000 m², le plus grand bâtiment d'Auvergne. 3 300 personnes y sont réunies.

Clermont-Ferrand-Riom, *un bassin d'emploi dynamique*



**Maroquinerie
de luxe**
310 salariés



**Fabricant
pneumatique**
4 000 ouvriers
et 4 500 cadres

BACACIER®

**Leader français de
l'habillage métallique
des bâtiments**
500 salariés



**Services pour
l'industrie
pharmaceutique**



**Boulangerie industrielle
Production et centre R&D**
240 salariés



**Agroalimentaire
Eau minérale**
962 salariés



**Agroalimentaire
Céréales**
737 salariés



**Pionnier de
la biotechnologie
végétale**
71 salariés

Riom : un pôle d'attraction

500 entreprises créées chaque année dans l'agglomération

Luxe

Hermès va installer son nouvel atelier à Riom et créer 250 emplois

Hermès a annoncé la construction d'un nouvel atelier à Riom d'ici 2023. Il devrait employer plus de 250 personnes à horizon 2025. L'Auvergne deviendra le septième pôle maroquinier du groupe de luxe.



Santé

Près de 100 M€ pour le développement des entreprises du secteur pharmaceutique

Carbogen Amcis (développement et commercialisation de médicaments) va investir 47 millions d'euros et créer une cinquantaine d'emplois dans sa future usine de 9 500 m². Autre entreprise du secteur pharmaceutique, Fareva ambitionne d'investir, elle, près de 50 millions d'euros d'ici cinq ans, et d'agrandir ses effectifs en recrutant une centaine de personnes.

Tourisme

De grandes ambitions pour développer le thermalisme

Châtel-Guyon, station thermale à proximité de Riom, a développé un nouveau concept médical suite à un investissement de 35 millions d'euros. Aïga Resort, le nouvel équipement de 15 000 m², abrite un centre thermal ultra moderne avec spa, une résidence de tourisme, un restaurant haut de gamme et un centre de recherche sur le microbiote intestinal.



BACACIER
HABILLE LES BÂTIMENTS

Industrie

Bacacier va créer son « village » sur l'ancien site de la Seita à Riom

Sur ce site de 80 000 m², l'entreprise Bacacier, leader de l'habillement métallique du bâtiment, va investir 50 millions d'euros pour regrouper ses activités et se développer : 220 emplois à la clé. Le groupe veut aussi créer « l'académie Bacacier », composée d'un showroom, d'un centre de formation et d'un musée qui retracerait l'histoire de l'habillement métallique.



Riom et son territoire, *un patrimoine unique*

La Tour de l'Horloge,
monument incontournable



La Maison des Consuls,
construite au XVI^e siècle



**Le Festival international
du court métrage,**
depuis 1982 à Clermont-Ferrand



La basilique Saint-Amable
et sa façade en pierre de Volvic



La chaîne des Puys,
composée de 80 volcans



Le panoramique des Dômes,
train à crémaillère du Puy de Dôme

L'immobilier riomois

une année record

On commence à manquer de biens (...).

Tout ce qui est à moins de vingt minutes de Clermont attire. Ils veulent le supplément d'âme, le charme et le coup de cœur.
commente Sylvie Besson (FNAIM).

LA MONTAGNE

Janvier 2021

Le record de progression est attribué à Riom (Puy-de-Dôme), où le nombre de ventes est passé de 290 en 2019 à... 1 320 en 2020. Soit des ventes multipliées par plus de quatre !

Capital

Juin 2021

Les villes moyennes redeviennent attractives. (...) À Moulins (Allier), Evreux (Eure) et Riom (Puy-de-Dôme), le nombre de biens achetés s'est ainsi envolé en 2020, avec des hausses comprises entre 215 et 312 %, selon le baromètre immobilier des villes moyennes / Notaires de France. (...) Revers de la médaille : le prix des maisons a lui aussi augmenté : + 20 % à Riom.

franceinfo:

Juin 2021

Les données chiffrées

des appartements

Lots	Type	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total travaux	Prix total appartement	Parking	Prix total avec annexe
1G	T3 Duplex	1	61,18	61,18	4 592 €	1 924 €	6 516 €	369 984 €	369 984 €	376 500 €	2 500 €	379 000 €

L'étude locative

du partenaire du Groupe CIR



Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC	Parking	Estimation loyer avec parking HC ⁽¹⁾
1G	T3 Duplex	590 €	35 €	625 €

Guide des valeurs vénales 2024

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**14,30 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**9,60 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T2	De 30 à 55 m²	390 €	481 €	690 €
T2	Supérieur à 55m²	550 €	578 €	600 €
T3	De 55 à 75 m²	520 €	641 €	730 €
T3	Supérieur à 75 m²	660 €	710 €	753 €

(1) Montant de loyer haut estimé sur la base du marché locatif local au mois de mars 2024 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.

Le dispositif **Déficit Foncier**



Tourcoing - 2-4-6, rue Alexandre Ribot - 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 € ou 21 400 €* par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF

Non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Double impact fiscal sur TMI et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)

- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € ou 21 400 €* 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

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

* Sur choix de l'investisseur et selon les programmes, travaux énergétiques supportés en 2024 et 2025.

Nos dernières réalisations

Royat

Hôtel Métropole

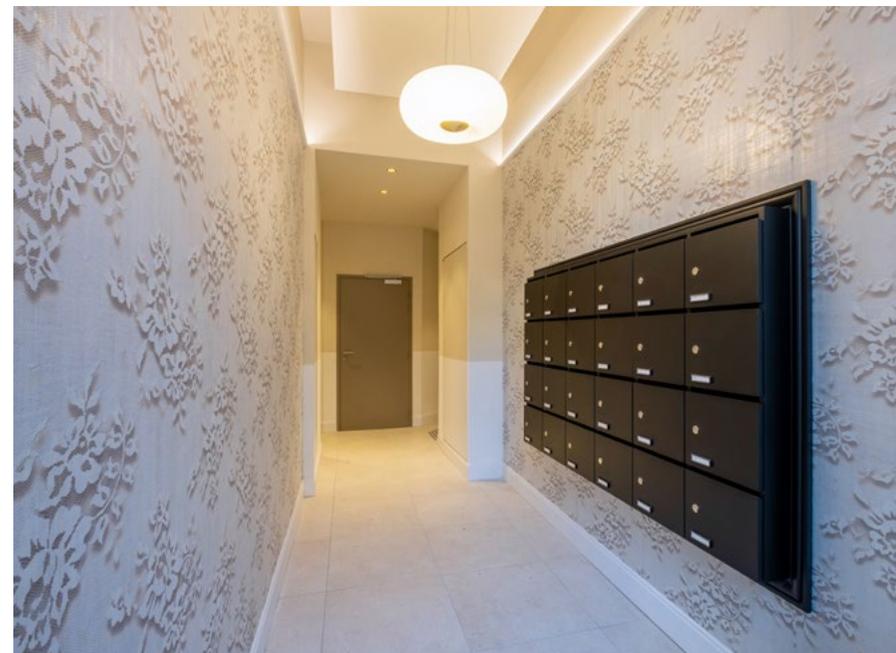


Nos dernières réalisations

Saint-Étienne

13, rue de la République

Monument Historique



*Le Groupe CIR,
spécialiste de la rénovation du bâti ancien en cœur de ville*

Depuis 35 ans, le Groupe CIR restaure des immeubles patrimoniaux au cœur des principales villes de France. Grâce au savoir-faire de nos artisans d'art, nous perpétons des techniques ancestrales et rendons au patrimoine architectural français sa splendeur originelle. Faire renaître des immeubles historiques après leur rénovation est plus qu'une vocation pour nous. C'est l'engagement que nous prenons envers nos clients et nos partenaires.



36
années d'expérience

1 350
immeubles rénovés dans les
principales villes de France

111
chantiers menés
sur tout le territoire

1 220
entreprises du bâtiment
et artisans spécialisés
dans les métiers d'art

Les garanties pour un investissement sécurisé

PACK SERENIUM

1

Garantie de bonne fin extrinsèque

.

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

Le Cabinet d'avocats Moyaert et Associés valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

5

Garantie d'un Service Après-Vente personnalisé

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), désordres structurels (10 ans), dommage ouvrage.

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

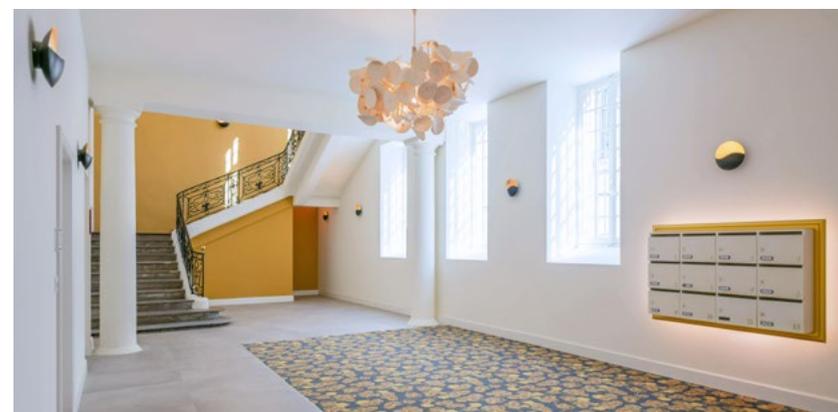
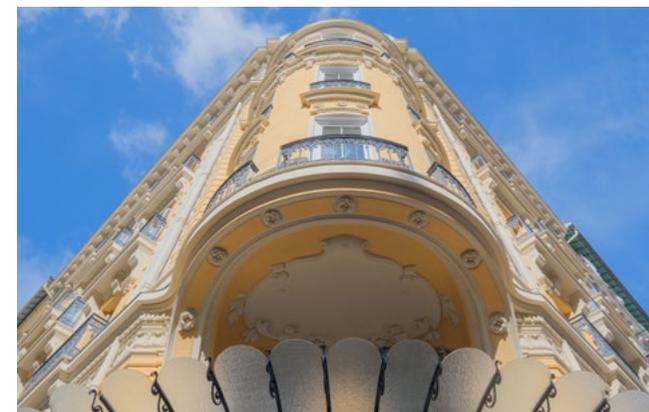
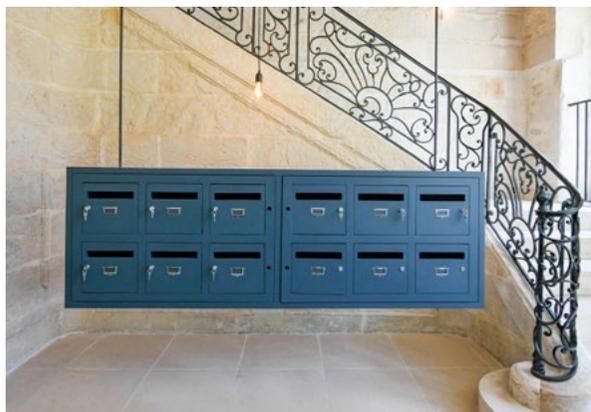
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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 Grand Est Normandie/Nord

Karen BOTBOL

karen.botbol@groupecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie / Nouvelle-Aquitaine

Alexandre VALEIX

alexandre.valeix@groupecir.com

Ouest

Samy LE NÉEN

samy.leneen@groupecir.com

Région AURA Sud Est

Responsable de Région : Thierry Delgado

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Thierry DELGADO

thierry.delgado@groupecir.com

AURA Ouest

Elodie BONNET

elodie.bonnet@groupecir.com

AURA Est

Laetitia MUSTO

laetitia.musto@groupecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD

nicolas.haddad@groupecir.com

Jean-Phalier ANDRÉ

jean-phalier.andre@groupecir.com

Benjamin CRAMPON

benjamin.crampon@groupecir.com

Déborah GIRAUD

deborah.giraud@groupecir.com

Louison GONZALES

louison.gonzales@groupecir.com

Marie-Charlotte HAINE VIGNOT

marie-charlotte.haine.vigot@groupecir.com

Franck LE FLOC'H

franck.lefloch@groupecir.com

David OLLIVIER

david.ollivier@groupecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO

erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric KOUBI

frederic.koubi@groupecir.com



GROUPE CIR

8, rue Royale
75008 Paris
01 53 45 82 55
groupecir.com



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**

LABEL BAS
CARBONE

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.



Le Groupe CIR certifié ISO 9001

Véritable garantie de qualité, cette certification est la concrétisation des valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise qui président depuis plus de 30 ans au développement de l'entreprise.



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 10^e année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».

Document non contractuel réservé à un usage professionnel et susceptible d'être modifié.

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 : Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Adobe Stock, Alamy, Ville de Riom, Clermont Auvergne Tourisme, Auvergne Destinations Volcans, Hermès, Wikipedia, Panoramique des Dômes. Perspectives : INFIME.

Conception : ARTEJUL Conseil 2024