

GAMME PRESTIGE



MONUMENT HISTORIQUE

DOLÉ

Hôtel de Champagney

MH
Collection



Hôtel de
Champagney

Dole, le bijou
franc-comtois

Plans des lots
et données
chiffrées

Groupe
CIR

Monument Historique

21

appartements sur 4 étages

du T1 au T3

avec cellier et parking

1 046 m²

superficie

84 %

quote-part travaux

190 500 €

prix à partir de

Investissement non soumis
au plafonnement des
niches fiscales

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux

40 % minimum en 2022

Livraison prévisionnelle

3^e trimestre 2025

Gamme Prestige

Garantie d'occupation locative
accordée par Citya

Hôtel de Champagney, dans le cœur historique de Dole

L'immeuble se dresse au cœur du centre patrimonial remarquable de Dole, l'un des plus anciens et des plus vastes de France (114 ha - 53 immeubles inscrits aux monuments historiques). Sa situation est idéale, à quelques pas de la place Nationale, l'une des plus emblématiques de la ville, et de la collégiale Notre-Dame, témoin du passé glorieux de l'ancienne capitale du Comté de Bourgogne.

Cet emplacement, au croisement des rues Granvelle et Pasteur, offre un accès à pied à tous les lieux incontournables du centre tels que les monuments, les boutiques, les écoles...



170 m
du marché couvert

190 m
de la collégiale Notre Dame
et de la place Nationale

300 m
du port de Dole

700 m
de la mairie

900 m
de la gare

Un hôtel particulier, **du Moyen-Âge**

Édifié entre le XIV^e et XV^e siècle, l'Hôtel de Champagney est aussi surnommé Maison Margot en hommage à la Reine Margot qui offrit le terrain sur lequel il est construit.

Vestige de cette époque, un magnifique escalier à vis remonte dans une tourelle d'aspect médiéval.

Datant du XVIII^e siècle, un escalier extérieur à rampe droite se dessine derrière le portail de l'immeuble surmonté d'une arche majestueuse en pierre de taille. Ces éléments sont classés à l'inventaire des monuments historiques.

À l'intérieur, les pièces présentent de ravissants détails patrimoniaux comme de beaux parquets, des poutres apparentes, des moulures, rosaces, cheminées...

La restauration permettra le renouveau de ce lieu empreint d'histoire.









*Surnommée
« la petite Venise
jurassienne »,
Dole possède l'un des
plus vastes secteurs
sauvegardés
de France*

Dole, **le bijou franc-comtois**

Dole est idéalement située à la croisée des grands flux économiques européens et au cœur du triangle d'or de la Bourgogne-Franche-Comté (Beaune, Dijon, Besançon). Ancienne capitale du Comté de Bourgogne, elle a conservé d'innombrables trésors patrimoniaux de cette époque. Cette ville qui vit naître l'éminent Louis Pasteur a su développer et pérenniser une tradition industrielle forte autour de filières solides et diversifiées : chimie-plasturgie, agroalimentaire, transport-logistique... Elle a aussi réussi, ces dernières années, à valoriser des activités innovantes porteuses d'avenir. Un cadre de vie privilégié, une économie proche du plein emploi, dans un environnement naturel exceptionnel.



54 626

habitants dans l'agglomération

23 711

habitants à Dole



6,2 %

taux de chômage
proche du plein emploi



+ 38 %

Création d'entreprises par an
(Dole)



1^{re}

Région industrielle de France
(Bourgogne-Franche-Comté)



2h

de Paris en TGV

1h36

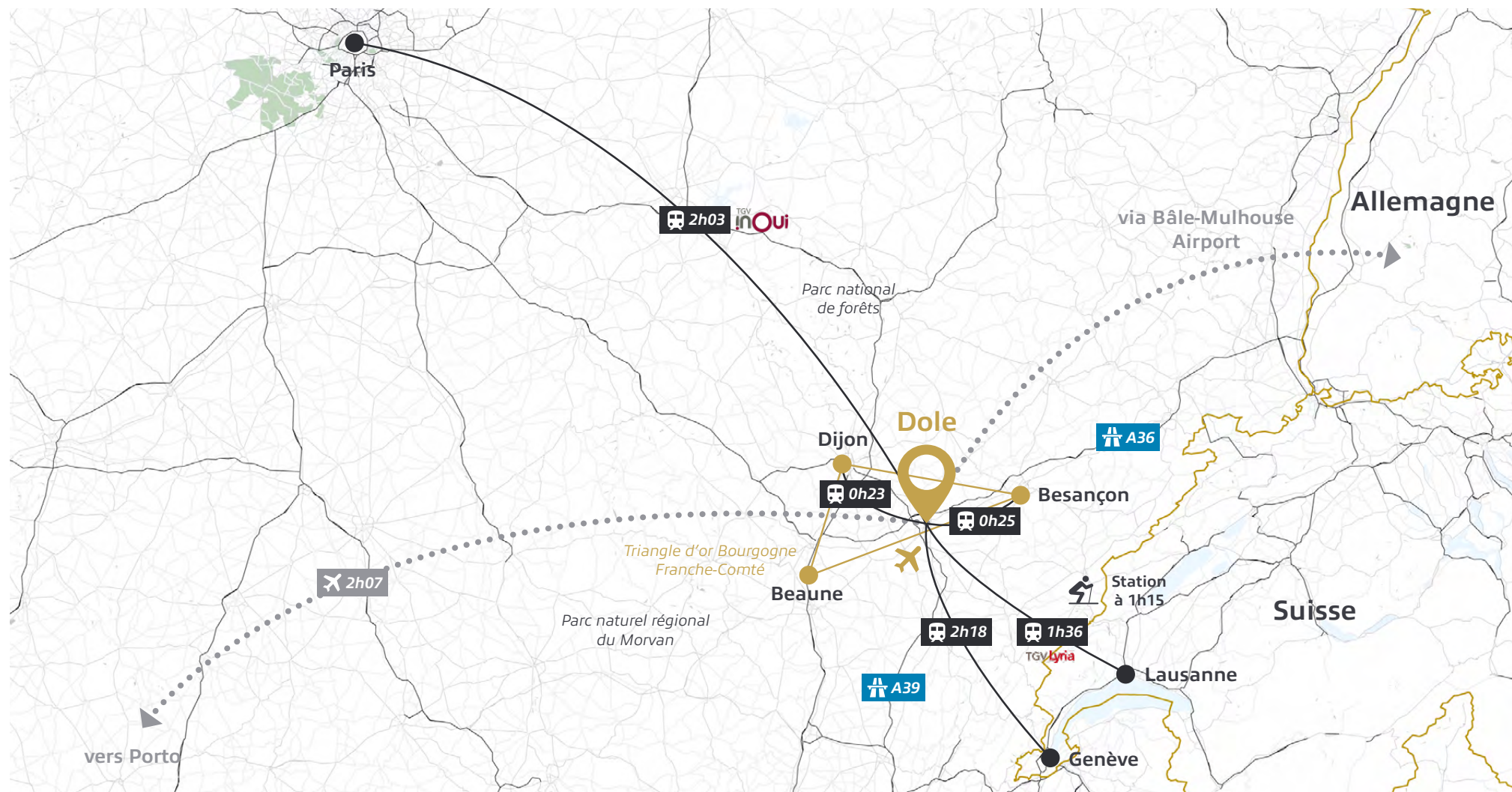
de Lausanne (Suisse) en Lyria

Dynamique
Commerciale

taux de vacance divisé par 3
entre 2014 (23 %) et 2021 (7,3 %)



Une ville ouverte, connectée aux grandes métropoles



Grand Dole, un bassin d'emploi dynamique au cœur de la 1^{re} région industrielle de France



Fromagerie
400 salariés

SODIAL

Fromagerie
290 salariés



AFU ludine
SOLUTIONS ÉCO-RESPONSABLES MADE IN FRANCE

Leader français recherche
et développement
de lubrifiant écologique
Objectif 2025 : leader européen

STANLEY

BLACK+
DECKER

Fabrication
d'outillage
420 salariés

CLAYENS NP
GROUP

Plasturgie
haute précision
chiffre d'affaires
34 M€



Fabrication de
produits chimiques
650 salariés
(plus de 21 000
dans le monde)

C&K

Fabrication
de composants
électroniques
460 personnes

== Cérélia ==

Boulangerie
industrielle
chiffre d'affaires
459 M€ dans le monde

colruyt

Groupe de distribution
alimentaire
600 salariés

inovyn
An INEOS company

Top 3 mondial des
producteurs de PVC
780 salariés
Plus de 4 300 salariés
en Europe

Un développement économique porté par des filières solides

Emploi

9 300 intentions d'embauches en 2022

Selon une étude signée Pôle Emploi, les employeurs du Jura prévoient de recruter 9 300 personnes dont 3 260 sur le seul bassin de Dole, en particulier dans la logistique, les métiers qualifiés de l'industrie, la filière hydrogène, la santé, le BTP.



Développement vert

330 M€ pour devenir leader européen

Le groupe Solvay va doubler sa capacité de production de polymères spécialisés pour les batteries de véhicules électriques. Ce sera la plus grande usine européenne de PVDF. Une centaine de recrutements sont prévus.

Innovation durable

Un parc d'activités boosteur de réussites

Idéalement située face à l'aéroport Dole-Jura, Innovia héberge des activités prometteuses telles la 1re Fermilière® de la licorne Ynsect, qui n'en finit de « décoller » avec ses protéines alternatives issues d'insectes, ou encore Afuludine, une start-up devenue en 10 ans leader français des lubrifiants écologiques, pour le vélo notamment.



Dynamique économique

Dole, nouvelle base avancée pour Colruyt

L'un des principaux employeurs de l'agglomération, le distributeur belge Colruyt, choisit Dole pour installer une deuxième base logistique dans le département sur 25 000 m² en 2023 et relocaliser son siège social France en 2025. Il compte aussi y installer une station d'hydrogène grand public.

Dole, territoire d'avenir pour des projets innovants

Requalification urbaine

Quai du Doubs, nouveau pôle économique

En transformant son ancienne voie ferroviaire en voie verte, la ville pose la 1^{re} pierre de son projet de requalification de la rive gauche. Un parc urbain de 5 ha va être créé en bordure de rivière, avec de nouveaux équipements tournés vers les loisirs et la culture, dont un cinéma multiplexe de 10 salles et 2 restaurants, à proximité de Dolexpo.



Logistique

Plus de 500 emplois en vue

Le groupement Intermarché bâtit une plateforme de 70 000 m² pour desservir ses 150 magasins du Centre Est tandis que le leader mondial Rexel construit une usine d'assemblage et de logistique de matériel informatique de 50 000 m². A eux deux ils comptent créer plus de 500 emplois.

Filière d'excellence

Grande Dole, l'hydrogène comme moteur

Les initiatives se développent autour du site industriel d'un des plus gros producteurs nationaux d'hydrogène, Inovyn (10 000 t produites par an) pour bâtir une filière d'excellence. A l'instar de la startup en plein essor Mahytec, spécialisée dans le stockage d'hydrogène qui va bientôt doubler ses capacités de production (pour 13,6 M€).



Attractivité territoriale

20 M€ pour l'Espace Pierre Talagrand

Le Grand Dole s'est doté d'un nouvel équipement sportif structurant, unique dans la région, offrant sur 10 000 m² et 4 niveaux, bassins aquatiques, espaces bien être, mur d'escalade, dojo, salle omnisports, gymnases...

Une ville au patrimoine exceptionnel, de pierre et d'eau

La collégiale Notre-Dame,
datant du XVI^e siècle et son clocher de 75 m



Le Musée Pasteur,
et la maison natale du brillant scientifique



L'Eurovélo 6,
plus de 3 600 km sur la route des fleuves



Le centre historique,
114 ha de secteur sauvegardé



Festival Cirque et Fanfares
50 000 spectateurs par an



Le quartier des Tanneurs,
et ses splendides canaux

Un marché immobilier dynamique à Dole et dans le Jura

Une année 2021 record pour l'immobilier dans le Jura

Selon une étude de la chambre interdépartementale des notaires de Franche-Comté (décembre 2021), le Jura a connu la plus forte évolution de Franche-Comté, sur une année, du prix de vente médian : + 6,2 % (...) « Contre toute attente, dès le mois de mai 2020, le nombre de ventes s'est littéralement envolé. Le dynamisme du marché ne s'est pas démenti depuis. » Gilles Hassler, Président de la chambre interdépartementale des notaires de Franche-Comté.

Janvier 2022

VOIX DU JURA

Un marché dynamique

En juin 2022 dans le Jura, le nombre d'acheteurs est supérieur de 6% au nombre de biens à vendre. Le marché est dynamique.

Juin 2022

meilleurs agents

Dole voit les prix progresser de 12 %

(...) « Il s'agit de villes moyennes dotées pour la plupart d'une connexion avec une métropole, notamment par le rail, réputé plus pratique. Ces villes misent également sur l'attractivité d'un point d'intérêt naturel, comme la mer, une rivière, une zone montagnueuse ou de collines, où l'on peut faire du sport en famille ou avec des amis ».

Novembre 2021

SeLoger

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

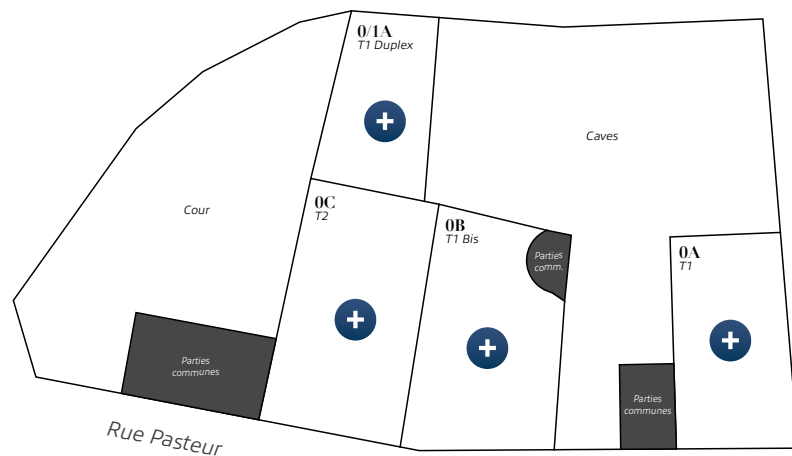
RESTAURATION

- **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...)

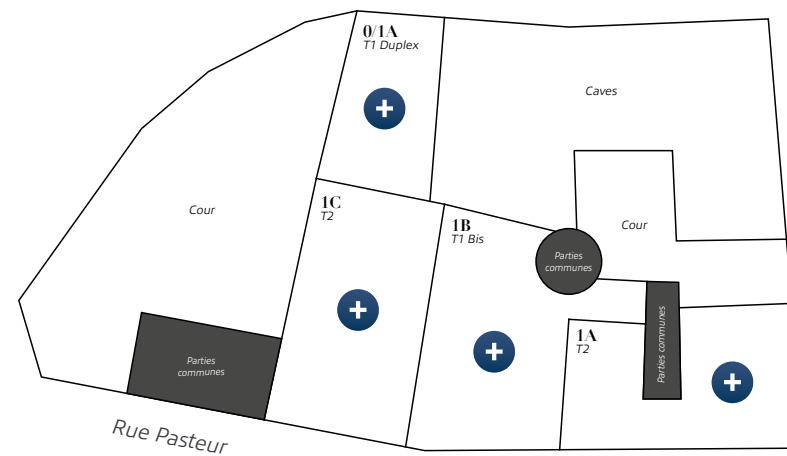
ÉQUIPEMENT

- **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

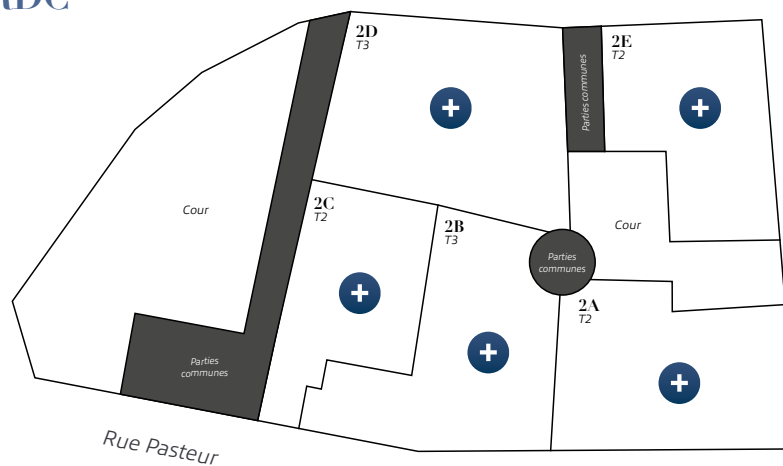
Les plans des appartements (1/2)



Niveau RDC



Niveau R+1

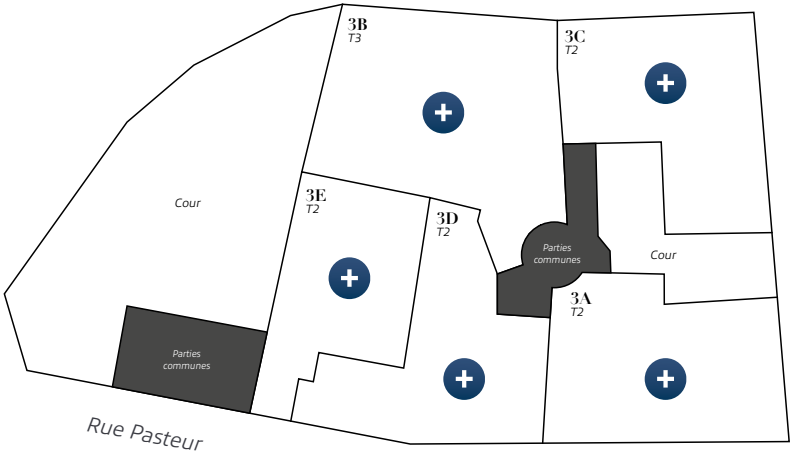


Niveau R+2

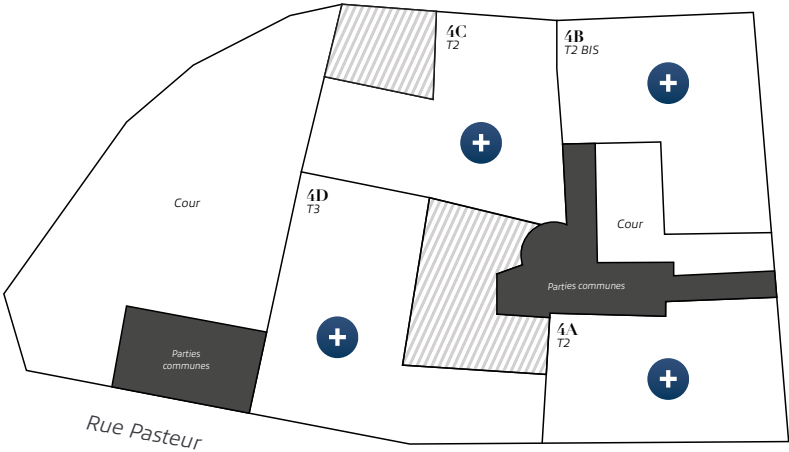
Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots



Les plans des appartements (2/2)



Niveau R+3



Niveau R+4

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements



Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Annexe cellier	Annexe parking	Estimation loyer HC ⁽¹⁾
0/1A	T1 Duplex	Surface de 2,73 m² < à 1,80 m	RdC et 1	33,51	35,56	30 587 €	4 306 €	34 893 €	193 607 €	228 500 €			228 500 €
0A	T1		RdC	28,62	28,62	26 124 €	3 677 €	29 801 €	160 699 €	190 500 €			190 500 €
0B	T1 Bis		RdC	42,68	42,68	38 958 €	5 483 €	44 441 €	228 059 €	272 500 €			272 500 €
0C	T2		RdC	50,18	50,18	45 803 €	6 448 €	52 251 €	266 249 €	318 500 €		14 500 €	333 000 €
1A	T2		1	45,26	45,26	41 313 €	5 815 €	47 128 €	251 372 €	298 500 €			298 500 €
1B	T1 Bis		1	52,08	52,08	47 538 €	6 691 €	54 229 €	274 271 €	328 500 €			328 500 €
1C	T2		1	51,01	51,01	46 561 €	6 554 €	53 115 €	282 385 €	335 500 €			335 500 €
2A	T2		2	54,92	54,92	50 130 €	7 056 €	57 186 €	301 314 €	358 500 €			358 500 €
2B	T3		2	57,36	57,36	52 357 €	7 370 €	59 727 €	308 773 €	368 500 €			368 500 €
2C	T2		2	41,29	41,29	37 689 €	5 305 €	42 994 €	229 506 €	272 500 €			272 500 €
2D	T3		2	66,83	66,83	61 001 €	8 587 €	69 588 €	368 912 €	438 500 €			438 500 €
2E	T2		2	45,19	45,19	41 249 €	5 806 €	47 055 €	249 445 €	296 500 €			296 500 €
3A	T2		3	55,58	55,58	50 733 €	7 140 €	57 873 €	304 627 €	362 500 €			362 500 €
3B	T3		3	70,52	70,52	64 370 €	9 060 €	73 430 €	381 070 €	454 500 €	4 000 €		458 500 €
3C	T2		3	50,34	50,34	45 950 €	6 467 €	52 417 €	278 083 €	330 500 €			330 500 €
3D	T2		3	49,12	49,12	44 836 €	6 311 €	51 147 €	271 353 €	322 500 €			322 500 €
3E	T2		3	41,96	41,96	38 300 €	5 391 €	43 691 €	232 809 €	276 500 €			276 500 €
4A	T2		4	47,22	47,22	43 102 €	6 066 €	49 168 €	261 332 €	310 500 €			310 500 €
4B	T2 Bis	Surface de 5,16 m² < à 1,80 m	4	43,45	47,32	39 660 €	5 583 €	45 243 €	257 257 €	302 500 €			302 500 €
4C	T2		4	52,47	52,47	47 894 €	6 741 €	54 635 €	244 865 €	299 500 €			299 500 €
4D	T3		4	67,27	67,27	61 403 €	8 643 €	70 046 €	368 454 €	438 500 €			438 500 €



L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾	Parking	Loyer avec parking
0/1A	T1 Duplex	300 €		300 €
0A	T1	260 €		260 €
0B	T1 Bis	385 €		385 €
0C	T2	455 €	45 €	500 €
1A	T2	410 €		410 €
1B	T1 Bis	450 €		450 €
1C	T2	460 €		460 €
2A	T2	490 €		490 €
2B	T3	535 €		535 €
2C	T2	375 €		375 €
2D	T3	590 €		590 €
2E	T2	410 €		410 €
3A	T2	490 €		490 €
3B	T3	610 €	65 €	675 €
3C	T2	455 €		455 €
3D	T2	450 €		450 €
3E	T2	375 €		375 €
4A	T2	415 €		415 €
4B	T2 Bis	395 €		395 €
4C	T2	460 €		460 €
4D	T3	590 €		590 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**10,30 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**8,50 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	De 25 à 35 m ²	315 €	366 €	405 €
T2	De 30 à 55 m ²	400 €	484 €	575 €
T3	De 55 à 75 m ²	510 €	603 €	690 €
T3	Supérieure à 75 m ²	550 €	584 €	640 €

L'avis de Citya, partenaire du Groupe CIR

Avis favorable pour l'Hôtel de Champagny, situé au coeur de La Petite Venise jurassienne, avec ses jolies ruelles bordées par le Doubs.

Le projet est situé dans un environnement patrimonial remarquable qui s'étend sur 114 hectares.

Ville dynamique, Dole compte de nombreux commerces et services de proximité. Un marché situé en cœur de ville se tient chaque mardi, jeudi et samedi matin et sous les halles du marché couvert tous les vendredis après-midi.

La ville est également très bien desservie : Paris se rejoint en 2h de TGV et Besançon et Dijon en 30 minutes de TER. Enfin, l'aéroport international Dole-Jura se situe à 14 minutes en voiture.

L'expérience du Groupe CIR

BESANÇON

Hôtel de Lavernette

Monument Historique

Consultez l'album photo

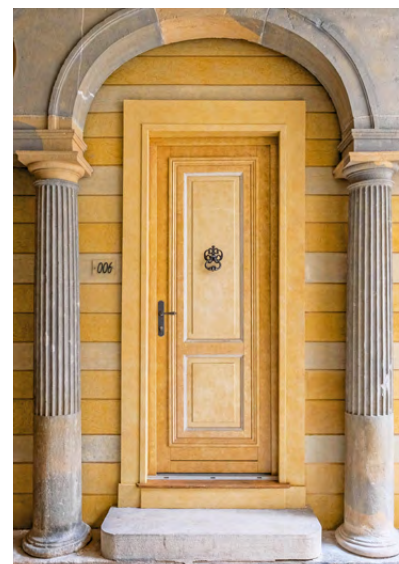
11

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en 2 mois*

* Gestion locative confiée à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

BESANÇON

Hôtel Isabey

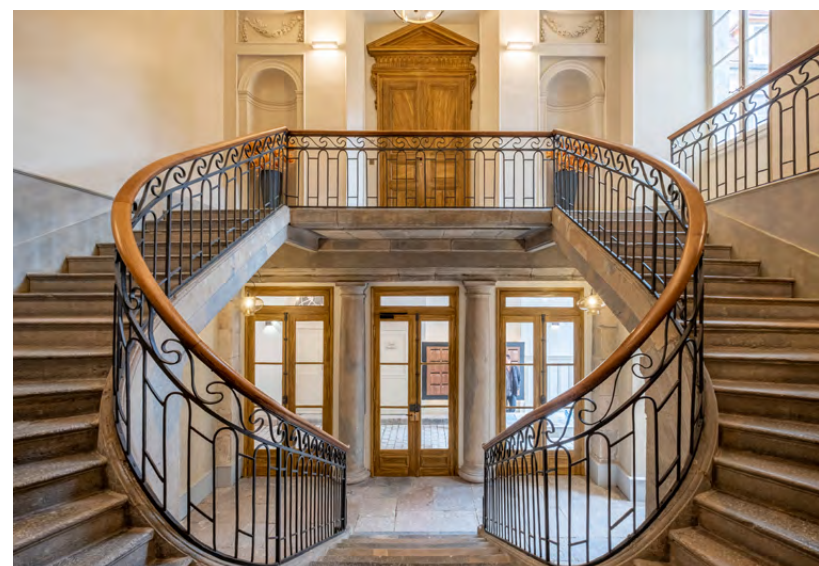
Monument Historique

Consultez l'album photo

11

appartements restaurés

* Gestion locative confiée à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

DIJON

Hôtel de Ruffey

Consultez l'album photo

11
appartements restaurés

* Gestion locative confiée à Foncia



Le dispositif Monument Historique



Besançon - 7, rue Lecourbe - Monument Historique

Le dispositif Monument Historique permet de déduire, sans plafonnement, de ses revenus fonciers et de son revenu global les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ainsi que les intérêts d'emprunt et frais assimilés.

ATOUTS DU DISPOSITIF

Régime fiscal de faveur non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Déduction sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur les bénéfices fonciers (TMI+PS) et le revenu global (TMI)

Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus

L'excédent de déficit global se reporte pendant 6 ans

Location sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyer

ENGAGEMENTS

Location nue pendant 3 ans minimum

Durée de conservation obligatoire de 15 ans

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de TMI à 41 % ou 45 % et/ou de pics de revenus

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

Depuis 36 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

1 120
entreprises du bâtiment
et artisans spécialisés
dans les métiers d'art

Les garanties pour un investissement sécurisé

PACK SERENIUM

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

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
structuraux (10 ans), dommage ouvrage.

L'accompagnement des investisseurs par le Groupe CIR



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

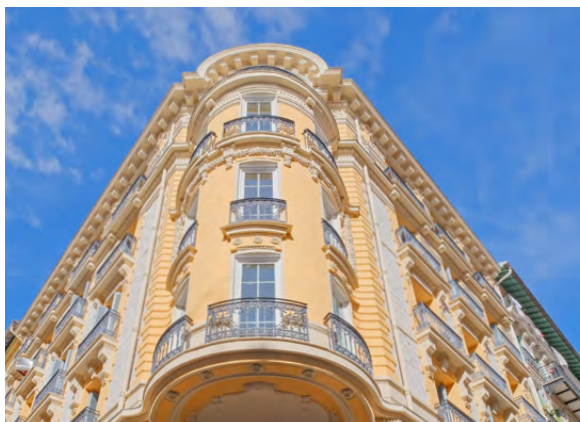
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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.

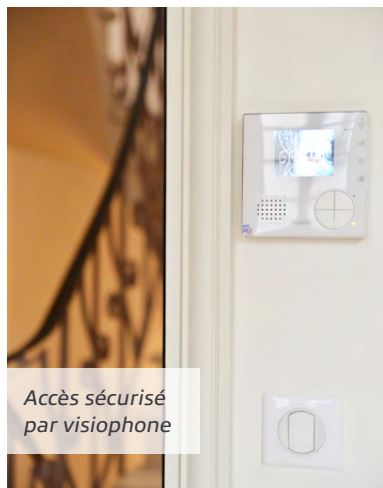
Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables



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



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**Laetitia MUSTO**

laetitia.musto@groupecir.com

**Département
Grands Comptes**

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Jean-Phalier ANDRÉ

jean-phalier.andre@groupecir.com

Déborah GIRAUD

deborah.giraud@groupecir.com

Louison GONZALES

louison.gonzales@groupecir.com

Jonathan GOUFFON

jonathan.goueffon@groupecir.com

Nicolas HADDAD

nicolas.haddad@groupecir.com

Marie-Charlotte HAINE

marie-charlotte.haine@groupecir.com

Estelle OLETTE

estelle.olette@groupecir.com

David OLLIVIER

david.ollivier@groupecir.com

**Direction
Commerciale****Erwan BELLEGO**

erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric KOUBI

frederic.koubi@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.



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