

LAVAL

Hôtel de la Broise



Laval,
L'avenir

Hôtel de la Broise

Plans des lots et
données chiffrées

Groupe CIR



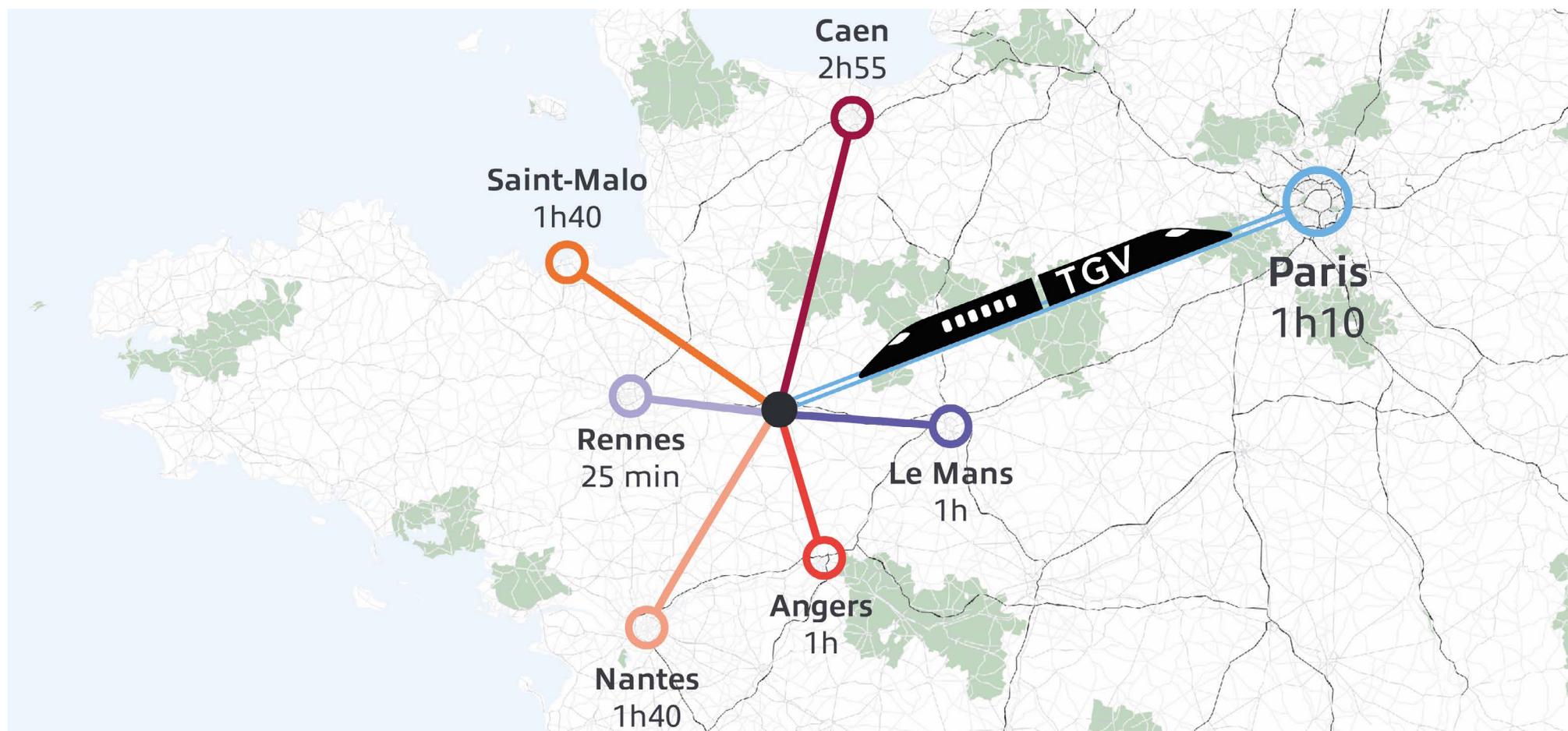
*Laval dans
le Top 10
des villes les
plus sûres*

Laval, Un concentré d'histoire, de jeunesse et de technologies

Érigée à partir du XI^e siècle autour de son majestueux château et reliée depuis peu à Paris en LGV, Laval est aujourd'hui une ville tournée vers l'avenir. Avec sa forte croissance démographique, son taux de chômage très faible, son tissu économique puissant et son statut de leader mondial dans le domaine des technologies immersives, Laval impulse son territoire. La cité offre aussi une qualité de vie exceptionnelle, comme en témoigne sa remarquable ascension dans le classement 2022 des villes où il fait bon vivre (Villes et villages de France).



À 1h10 de Paris, au coeur d'un maillage territorial dense et dynamique



Découvrez la vidéo

113 600

habitants

18,5 % de croissance entre 2015 et 2019

34 % de la population a moins de 25 ans



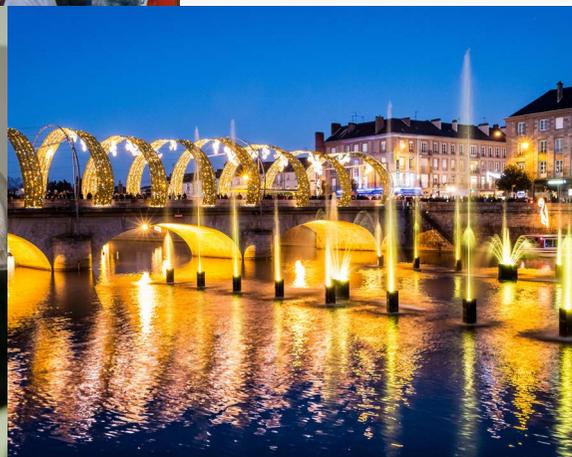
+ 23,2 %

Prévision de croissance démographique
140 000 habitants en 2030
(agglomération)



5,4 %

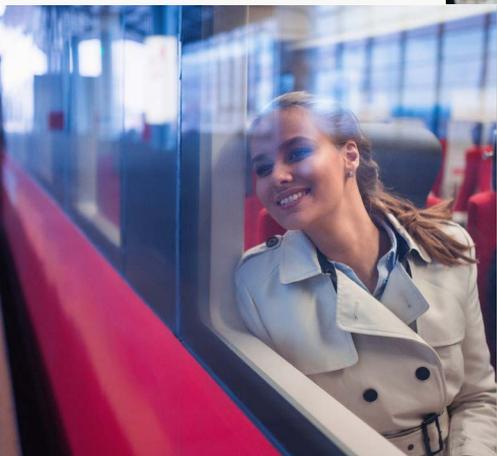
de taux de chômage
(proche du plein emploi)



+ 40 %

Création d'entreprises

en 10 ans



1h10 de Paris

et 25 min de Rennes
(TGV)

Marché immobilier dynamique

En un an :

+ 16,9 % sur les prix de vente
en centre-ville

+ 15 % sur le nombre de ventes



Laval, locomotive d'un territoire à l'économie solide



Un tissu économique prospère, innovant et ouvert à l'international

Tech

Laval : capitale de la réalité virtuelle et augmentée

Leader dans le domaine des technologies et usages du virtuel, Laval réunit un grand nombre d'acteurs de la filière et organise chaque année un salon à la renommée mondiale.

Voir page suivante



Attractivité

Siège de grands groupes et de grandes entreprises

Laval et ses environs accueillent de grandes et puissantes entreprises. Le réseau d'entreprises de l'équipement automobile est très dense sur l'agglomération, tandis que les secteurs de l'électronique et l'agroalimentaire sont également très développés.

Emploi

Laval, proche du plein emploi

Laval et son département affichent des taux de chômage parmi les plus faibles de France : 5,4 % pour Laval en 2020, et 5,5 % pour la Mayenne, 3^e département de France où le taux de chômage est le plus faible.

*Plein emploi selon l'OIT : 5 %



Classement

Laval dans le Top 20 des villes où il fait bon travailler*

En plus d'un environnement favorable et prisé (proximité de la nature, animations toute l'année...), Laval fait preuve d'un réel dynamisme économique et enregistre chaque année plus de 400 entreprises créées.

*L'Express, 2019

Laval, Capitale européenne de la réalité virtuelle et augmentée

Depuis plus de 20 ans, Laval se positionne comme le lieu incontournable des technologies immersives en France et continue de développer cette filière au potentiel de croissance exponentiel.

- **Laval Virtual** : salon unique en Europe (20 000 visiteurs professionnels venus de plus de 40 pays)
- **Laval Virtual Asia** : exportation du salon en Chine depuis 2017
- **1^{er} hub international** (Laval Virtual Center)
- **1^{er} centre de ressources technologiques** spécialisé en RV/RA et technologies émergentes (CLARTÉ)
- **Pôle de recherche et d'enseignement** avec un master unique en France
- **Des startups prometteuses** : HAPTION, ENOZONE, VIAMETRIS...



Une ville entreprenante, ambitieuse, offrant une remarquable qualité de vie



Attractivité

Espace Mayenne : un nouveau haut-lieu événementiel pour 42 M€

Inauguré en 2021, ce grand équipement sportif et culturel pour la Mayenne réunit, sur 10 000 m², une salle de spectacle de 4 500 places, trois salles modulables, un mur d'escalade accueillant les compétitions internationales et une salle des congrès. Il s'accompagne d'espaces extérieurs : terrains, aires de jeux et vélodrome de compétition.

Aménagement

Le quartier de la gare en pleine mutation

Débuté en 2021, le vaste projet d'aménagement urbain prévoit la construction de bureaux, logements, chambres pour étudiants, résidence senior...



Enseignement-recherche

Le Campus de Laval double sa surface

Les travaux d'extension de l'école d'ingénieurs Estaca permettront d'accueillir 1 100 étudiants et personnels dès la rentrée 2023. Un nouveau bâtiment sera dédié à la recherche et 500 m² de piste d'essai seront créés. Ces aménagements seront évolutifs et anticipent de nouveaux développements.

Culture

L'ex-Crédit Foncier devient le Quarante

Véritable tiers-lieu à vocation culturelle, le futur pôle abritera, à la rentrée 2022, le Conservatoire de musique, une Micro-Folie (musée virtuel développé par la Villette), des espaces dédiés aux pratiques artistiques et des lieux de diffusion. Un espace de coworking et des espaces de convivialité seront également aménagés, tout comme un jardin avec des jeux pour enfants, un théâtre de verdure et un verger à vocation écologique.



Laval, une évidence pour les investisseurs



Belfort, Limoges, Laval et ces autres villes où il faut investir pour louer

Meilleursagents.com a établi le classement des villes les plus intéressantes.

Avril 2019

Le Monde

Laval dans le top 20 des villes qui accueillent les plus riches propriétaires immobiliers de France

Laval (Mayenne) arrive à la douzième place des villes de plus de 20 000 habitants qui comptent les plus riches propriétaires immobiliers en France.

Janvier 2021

ouest france

Laval dans le top 10 des villes moyennes où les prix de l'immobilier ont le plus grimpé en un an

C'est un classement qui fera probablement grincer des dents et dont les habitants de Laval (en Mayenne) se seraient bien passés. La ville a été désignée cinquième ville moyenne où les prix de l'immobilier ont le plus grimpé en un an.

Octobre 2021

ouest france



Hôtel de la Broise,
Un immeuble prestigieux
du centre-ville



Malraux - Loi VIR

Taux à 22 %

23

appartements sur 3 étages

du T1 au T4

avec terrasse, jardin d'hiver et parking

1 240 m²

superficie

92 %

quote-part travaux, soit

20 %

d'efficacité fiscale

172 500 €

prix à partir de

Investissement non soumis
au plafonnement des
niches fiscales

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux

30 % en 2022

40 % en 2023

30 % en 2024

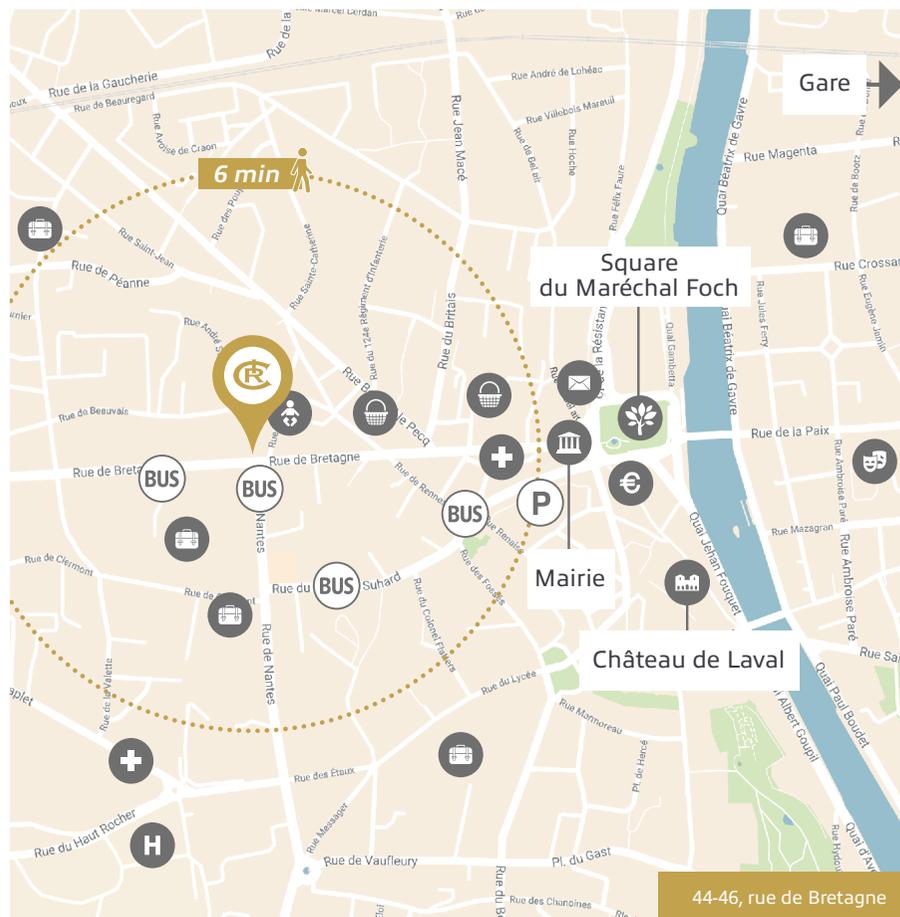
Livraison prévisionnelle

4^e trimestre 2024

Garantie d'occupation locative
accordée par Foncia

Un emplacement idéal sur un axe stratégique

Dans la continuité de la rue du Général de Gaulle, la rue de Bretagne est un axe majeur de Laval, une portion faisant partie de la « grande traverse » qui parcourt le centre de la ville d'est en ouest. Dans un quartier calme abritant maisons de maîtres et jardins, l'hôtel particulier se trouve à quelques minutes à pied de nombreux commerces et services, et à proximité immédiate d'un arrêt de bus desservant directement la gare. Sur une parcelle de près de 5 000 m², l'édifice dispose de petites dépendances et s'ouvre sur un grand jardin d'agrément boisé comprenant diverses espèces d'arbres, un jardin potager et un verger.



20 m
d'un arrêt de bus

300 m
des commerces et services
utiles à la vie quotidienne

600 m
de la place du 11 novembre

700 m
des bords de la Mayenne

800 m
d'un cinéma

Un hôtel particulier de style néo-classique

Son architecture est imposante et originale. Le corps de bâtiment principal est doté de quatre niveaux, dont un étage de soubassement en granit et un rez-de-chaussée surélevé. L'entrée principale est encadrée de deux colonnes à chapiteaux ioniques soutenant un entablement alors que des pilastres à chapiteaux corinthiens encadrent les baies du deuxième étage.

L'intérieur du bâti est tout aussi remarquable : au rez-de-chaussée, le corps de logis comprend un péristyle au-dessus duquel se trouve une galerie. Les pièces sont pourvues de cheminées en marbre, de parquets, de plafonds à rosaces, de tapisseries et de ferrures. La cage d'escalier desservant le premier étage est décorée de fresques.







Un siècle et demi de pratiques fiduciaires

Construit pour le comte de La Broise en 1836, sous Louis-Philippe, ce bel édifice est vendu à la Banque de France vingt-cinq ans plus tard, sous Napoléon III. Aujourd’hui, les locaux ne sont plus adaptés à l’activité de la Banque de France qui a décidé de quitter son siège historique pour s’installer dans le quartier de la gare de Laval.



Un projet de réhabilitation labellisé CIR

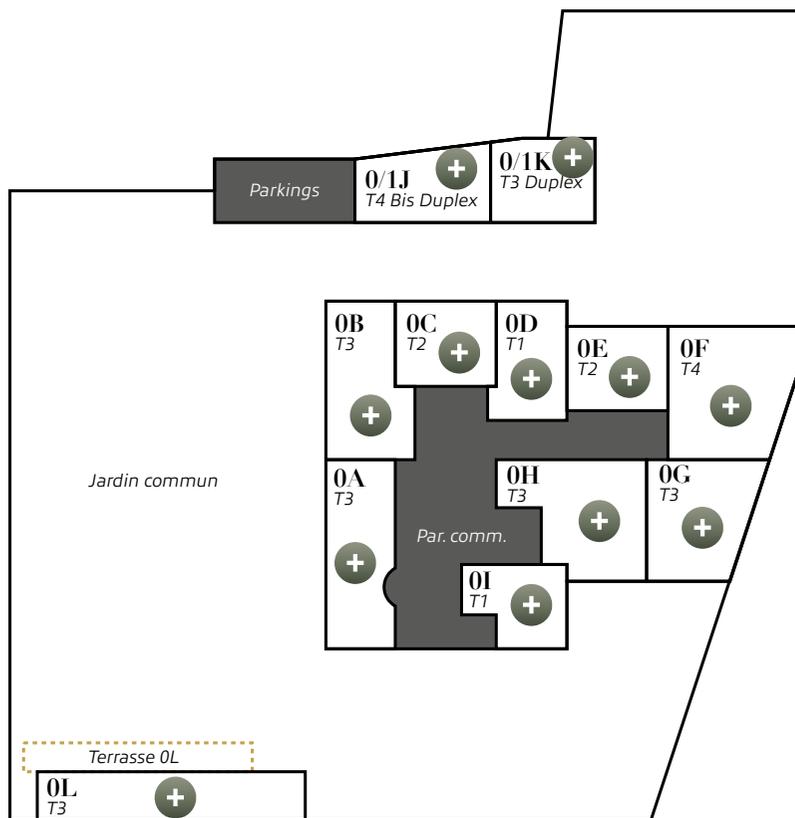
RESTAURATION

- **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...)

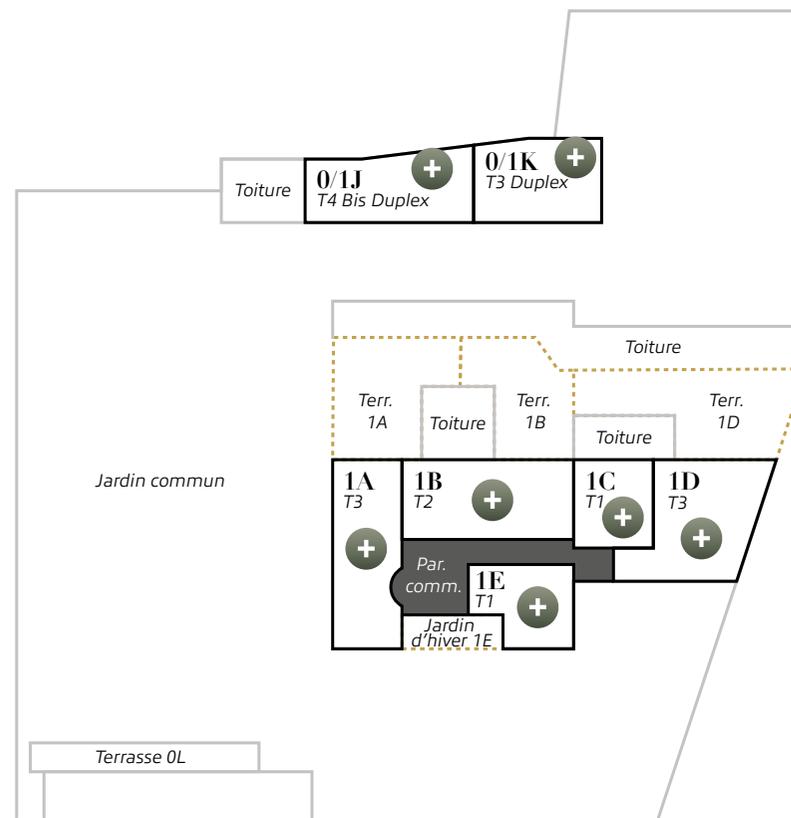
ÉQUIPEMENT

- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit, 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



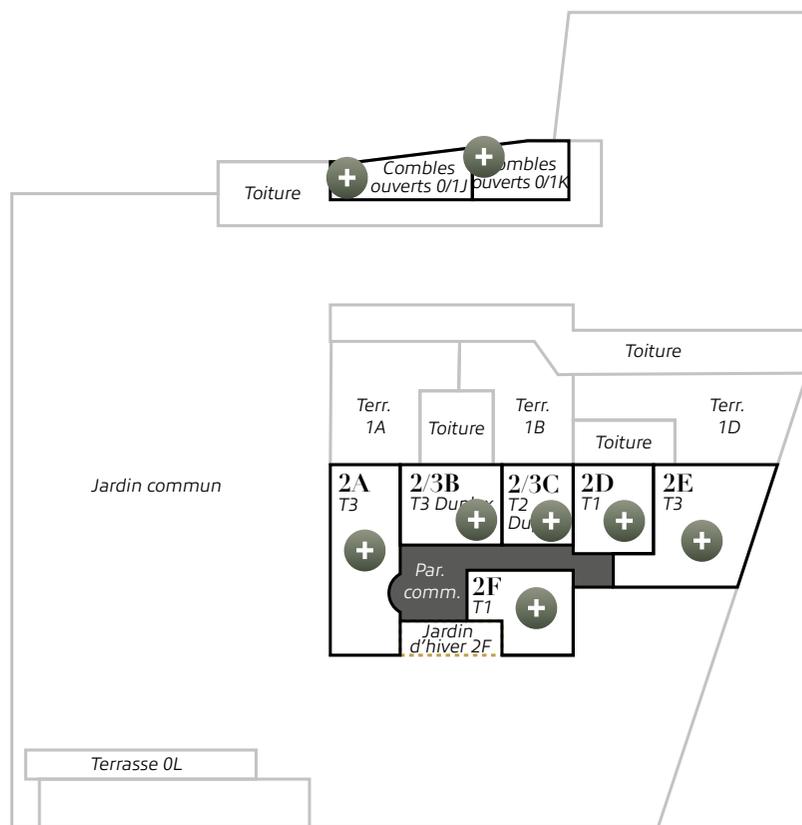
Niveau RDC



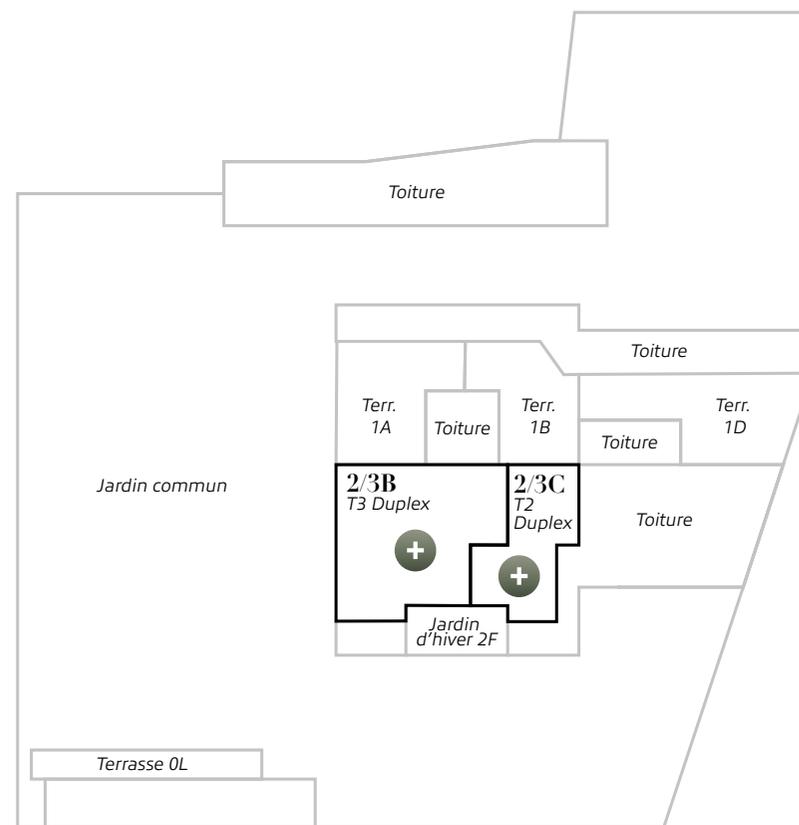
Niveau R+1

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements



Niveau R+2



Niveau R+3

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Annexe Parking	Prix total avec parking	Estimation loyer HC avec parking ⁽¹⁾
0/1J	T4 Duplex	Comble ouvert de 12,42 m ²	RdC et 1	85,40	92,02	29 647 €	10 211 €	39 858 €	356 642 €	396 500 €	12 000 €	408 500 €	880 €
0/1K	T3 Duplex	Comble ouvert de 11,56 m ²	RdC et 1	79,87	87,96	27 727 €	9 550 €	37 277 €	341 223 €	378 500 €	12 000 €	390 500 €	835 €
0A	T3		RdC	57,51	57,51	19 965 €	6 876 €	26 841 €	255 659 €	282 500 €	12 000 €	294 500 €	625 €
0B	T3		RdC	57,53	57,53	19 972 €	6 879 €	26 851 €	255 649 €	282 500 €	12 000 €	294 500 €	640 €
0C	T2		RdC	46,09	46,09	16 000 €	5 511 €	21 511 €	214 989 €	236 500 €	12 000 €	248 500 €	500 €
0D	T1		RdC	37,14	37,14	12 893 €	4 441 €	17 334 €	181 166 €	198 500 €	12 000 €	210 500 €	430 €
0E	T2		RdC	42,38	42,38	14 712 €	5 068 €	19 780 €	198 720 €	218 500 €	12 000 €	230 500 €	475 €
0F	T4		RdC	78,28	78,28	27 175 €	9 360 €	36 535 €	343 965 €	380 500 €	16 500 €	397 000 €	850 €
0G	T3		RdC	60,54	60,54	21 017 €	7 238 €	28 255 €	268 245 €	296 500 €	12 000 €	308 500 €	655 €
0H	T3		RdC	70,65	70,65	24 526 €	8 448 €	32 974 €	309 526 €	342 500 €	16 500 €	359 000 €	760 €
0I	T1		RdC	31,49	31,49	10 932 €	3 765 €	14 697 €	157 803 €	172 500 €	12 000 €	184 500 €	370 €
0L	T3	Terrasse de 22,62 m ²	RdC	53,54	69,37	18 587 €	6 401 €	24 988 €	313 512 €	338 500 €	12 000 €	350 500 €	620 €
1A	T3	Terrasse 63,30 m ²	1	56,80	63,13	19 718 €	6 792 €	26 510 €	283 990 €	310 500 €	12 000 €	322 500 €	690 €
1B	T2	Terrasse 57,45 m ²	1	58,54	68,31	20 322 €	7 000 €	27 322 €	311 178 €	338 500 €	12 000 €	350 500 €	565 €
1C	T1		1	34,03	34,03	11 814 €	4 069 €	15 883 €	164 617 €	180 500 €	12 000 €	192 500 €	390 €
1D	T3	Terrasse de 91,38 m ²	1	64,05	73,19	22 235 €	7 659 €	29 894 €	322 606 €	352 500 €	12 000 €	364 500 €	795 €
1E	T1	Jardin d'hiver de 12,00 m ²	1	32,59	39,79	11 314 €	3 897 €	15 211 €	199 289 €	214 500 €	12 000 €	226 500 €	415 €
2/3B	T3 Duplex	15,40 m ² de surface < à 1,80 m	2 et 3	66,22	77,00	22 989 €	7 917 €	30 906 €	327 594 €	358 500 €	12 000 €	370 500 €	700 €
2/3C	T2 Duplex	11,26 m ² de surface < à 1,80 m	2 et 3	43,41	51,29	15 070 €	5 190 €	20 260 €	234 240 €	254 500 €	12 000 €	266 500 €	525 €
2A	T3		2	54,92	54,92	19 066 €	6 566 €	25 632 €	238 868 €	264 500 €	12 000 €	276 500 €	585 €
2D	T1		2	34,46	34,46	11 963 €	4 120 €	16 083 €	168 417 €	184 500 €	12 000 €	196 500 €	410 €
2E	T3		2	65,37	65,37	22 693 €	7 817 €	30 510 €	295 990 €	326 500 €	12 000 €	338 500 €	705 €
2F	T1	Jardin d'hiver de 11,60 m ²	2	31,15	39,27	10 814 €	3 724 €	14 538 €	193 962 €	208 500 €		208 500 €	385 €

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾	Parking	Loyer avec Parking
0/1J	T4 Duplex	840 €	40 €	880 €
0/1K	T3 Duplex	795 €	40 €	835 €
0A	T3	585 €	40 €	625 €
0B	T3	600 €	40 €	640 €
0C	T2	460 €	40 €	500 €
0D	T1	390 €	40 €	430 €
0E	T2	435 €	40 €	475 €
0F	T4	780 €	70 €	850 €
0G	T3	615 €	40 €	655 €
0H	T3	690 €	70 €	760 €
0I	T1	330 €	40 €	370 €
0L	T3	580 €	40 €	620 €
1A	T3	650 €	40 €	690 €
1B	T2	525 €	40 €	565 €
1C	T1	350 €	40 €	390 €
1D	T3	755 €	40 €	795 €
1E	T1	375 €	40 €	415 €
2/3B	T3 Duplex	660 €	40 €	700 €
2/3C	T2 Duplex	485 €	40 €	525 €
2A	T3	545 €	40 €	585 €
2D	T1	370 €	40 €	410 €
2E	T3	665 €	40 €	705 €
2F	T1	385 €		385 €

Guide des valeurs vénales 2021

Loyer moyen Grand Standing

NEUF12,40 €/m²

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN9,80 €/m²

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	275 €	329 €	375 €
T1	Supérieure à 35 m ²	395 €	448 €	495 €
T2	Inférieure à 30 m ²	275 €	316 €	350 €
T2	De 30 à 55 m ²	310 €	436 €	600 €
T2	Supérieure à 55 m ²	400 €	403 €	410 €
T3	Inférieure à 55 m ²	480 €	662 €	800 €
T3	De 55 à 75 m ²	400 €	539 €	640 €
T3	Supérieure à 75 m ²	530 €	658 €	780 €

L'expérience du Groupe CIR

POITIERS

Banque de France - 1, rue Oudin

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

29

appartements restaurés

90 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*

* Bien confié en gérance locative par Focnia



L'expérience du Groupe CIR

LE MANS

5, rue Robert Triger

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

15
appartements restaurés

100 %
des appartements
loués en 2 mois*

* Bien confié en gérance locative par Focnia



Le dispositif Malraux - Loi VIR



La Rochelle - 7-7bis rue Fleuriau

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 22 % ⁽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

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.

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

“**F**aire 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.



34
années d’expérience

1 300
immeubles rénovés dans les
principales villes de France

116
chantiers menés
sur tout le territoire

1 230
entreprises du bâtiment
et artisans spécialisés
dans les métiers d’art

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

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

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 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*



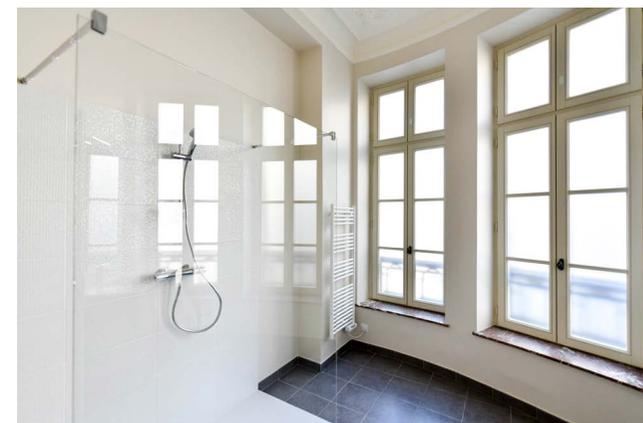
*Placards sur mesure
et équipés*



*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

Grand Est**Morgan WEYLAND**

06 08 33 56 25

morgan.weyland@groupecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord**David KERZERHO**

07 84 96 66 45

david.kerzerho@groupecir.com

**Région
Grand Ouest**

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie**Alexandre VALEIX**

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupecir.com

Nouvelle-Aquitaine**Maëlle PÉRON**

07 85 65 58 00

maelle.peron@groupecir.com

Ouest**Samy LE NÉEN**

06 08 33 23 95

samy.leneen@groupecir.com

**Région AURA
Sud Est****AURA Est****Christopher HESLON**

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupecir.com

AURA Ouest**Faouzi GHALI**

07 71 07 79 77

faouzi.ghali@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

Jean-Phalier ANDRÉ

06 15 28 80 45

jean-phalier.andre@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

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



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



Palmarès Gestion de Fortune

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



Pyramides de la Gestion de Patrimoine

Organisées par le magazine Investissement Conseils, les Pyramides distinguent les sociétés plébiscitées par les CGPI. En 2021, le Groupe CIR a été récompensé dans la catégorie Immobilier Ancien.



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.

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 : Groupe CIR, Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Adobe Stock, Alamy, Airstudio, Mairie de Laval, Radio France - Cabinet d'architecture Bruno Gaudin, Socle Architecture. Conception : ARTÉJUL Conseil 2022