

LAVAL L'AVENIR

La Closerie des Cordeliers

Acte I
Malraux - Loi VIR



Laval

*La Closerie
des Cordeliers*

*Les plans
et données*

*L'expérience
CIR*



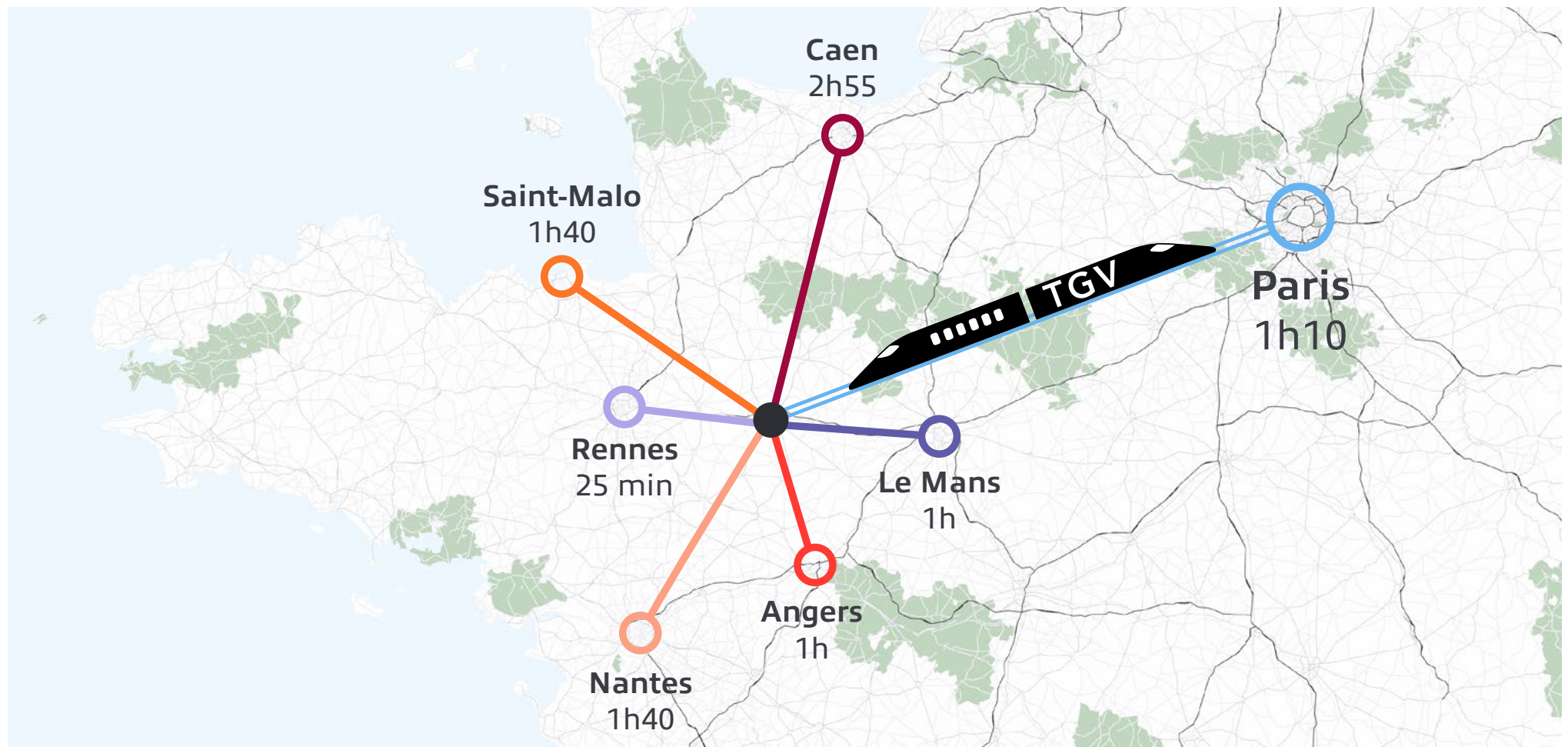
*Laval dans
le Top 10
des villes les
plus sûres*

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 tout en offrant une qualité de vie exceptionnelle.

À 1h10 de Paris,

au cœur d'un maillage territorial dense et dynamique



113 600 habitants

*18,5 % de croissance
depuis 2015*



+ 23,2 %

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



5,4 %

de taux de chômage
(proche du plein emploi)



*Créations d'entreprises
+ 40 % en 10 ans*



1h10 de Paris
et 25 min de Rennes
(TGV)

**Marché immobilier
dynamique**

+ 15 % sur les prix de vente en centre-ville
+ 12 % 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 multinationales et de grands groupes

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 (L'Express)

Proche de la nature, avec ses 200 ha de parcs et jardins, chaleureuse et animée toute l'année, Laval est aussi reconnue pour sa qualité de vie, tout comme son dynamisme dans les domaines culturels et associatifs.

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 accueillant près de 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 (CLARTE)
- **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*



Équipement

Espace Mayenne : Une nouvelle salle événementielle de 4 500 places

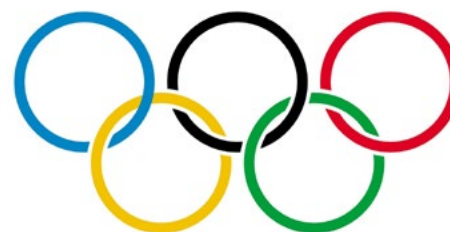
Le site accueillera des spectacles et des événements sportifs, comme la 5^e étape du Tour de France en 2021.

Aménagement

Le quartier de la gare en pleine mutation

L'année 2021 est une année charnière avec le démarrage de nombreux chantiers. Le vaste projet d'aménagement urbain prévoit la construction de bureaux, logements, chambres pour étudiants, résidence senior...

[Découvrir le projet en vidéo](#)



Sport

Laval Agglo : Terre de Jeux 2024

Labellisée Terre de Jeux 2024, la commune participera aux temps forts des Jeux Olympiques en France et développera des actions autour du sport pour ses habitants.

Musique

27 M€ pour donner vie au nouveau conservatoire à rayonnement régional

Précédemment domicilié dans la Closerie des Cordeliers, le futur conservatoire de 8 500 m² sur 6 niveaux sera inauguré fin 2021.



Laval,

une ville rassurante pour les investisseurs

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



Janvier 2020

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

Les transactions ont
augmenté. Les prix sont
stables dans le département,
sauf à Laval où les maisons et
les appartements de centre-
ville s'arrachent comme des
petits pains. (...) Une tendance
se dégage depuis un an et
demi : le centre-ville de Laval
est de plus en plus demandé.



Mars 2019

Laval : les prix de
l'immobilier flambent. Liste
d'attente très longue, prix
qui augmentent, quartiers
et biens très recherchés...
Dans le centre-ville de
Laval, la recherche de la
perle rare est compliquée.



Janvier 2019



Bâtiment A

Bâtiment B

Bâtiment C

*La Closerie des Cordeliers,
haut lieu de la ville de Laval*



État projeté. Visuel non contractuel à caractère d'ambiance

Bâtiment B

Malraux - Loi VIR

Taux à 22 %

18 appartements

T1 T2 T3 T4

avec jardin et parking

3
étages

à partir de

150 500 €

94 %

de quote-part travaux

Soit 21 % d'efficacité fiscale

Garantie d'occupation
accordée par FONCIA

Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales

Parties communes 40 % - Parties privatives 60 %

Prix de vente en l'état à Laval : 1 970 €/m² * - Neuf Grand Standing : 3 840 €/m² *

Calendrier travaux : 30 % en 2021, 40 % en 2022, 30 % en 2023

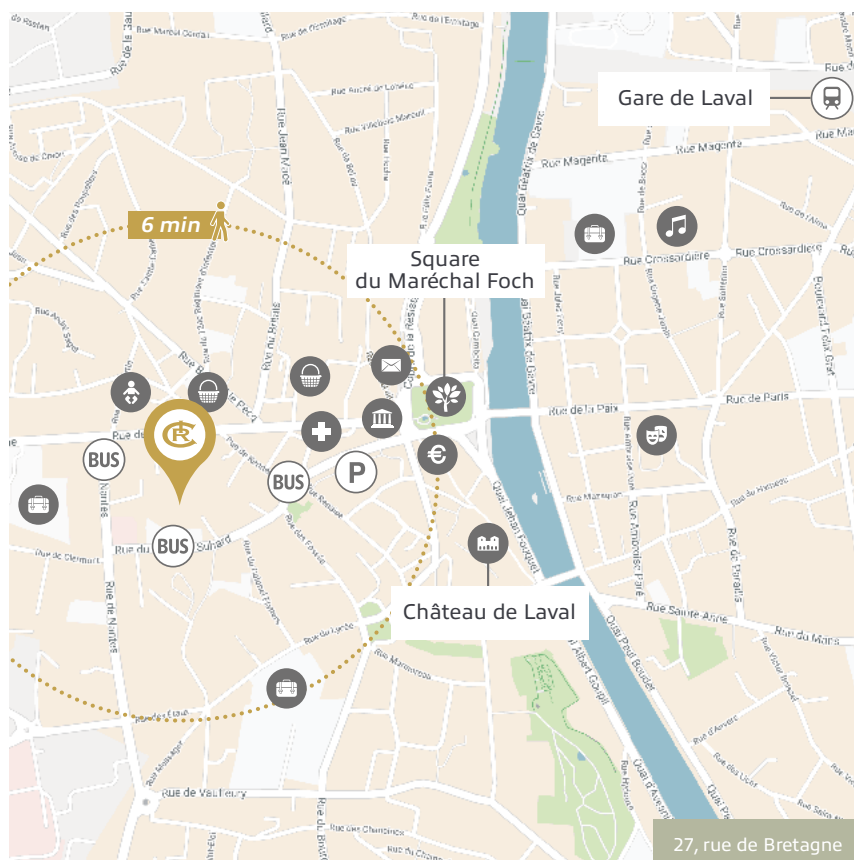
Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023

* Guide des valeurs vénales 2021

Une situation stratégique *dans le cœur de ville*

L'immeuble d'envergure se situe au 27, rue de Bretagne, sur le site de l'ancienne Caserne Corbineau, à proximité immédiate de l'église Notre-Dame des Cordeliers.

Cet ensemble immobilier historique du centre-ville, qui a toujours été un bâtiment public, est remarquablement situé dans la ville et très bien desservi par le réseau des transports en commun. Ainsi, il est possible d'accéder rapidement à tous les points d'intérêt de la ville : commerces, services, lieux culturels...



3 min

à pied de la rue commerçante Charles de Gaulle et de ses nombreuses boutiques

7 min

à pied de la mairie

900 m

du Château de Laval

5 min

en voiture du jardin de la Perrine

7 min

en voiture de la gare

Le renouveau d'un site prestigieux *au passé religieux, militaire et culturel*

L'immeuble prestigieux est un pan de l'histoire de la ville. À l'origine, le terrain était un espace monastique, proche de l'église des Cordeliers construite au XVI^e siècle.

Les moines qui y résidaient ayant été chassés, s'ouvre le chapitre militaire, avec l'arrivée d'environ 500 soldats. Pour pouvoir les accueillir, la ville de Laval consent à des travaux et la construction de deux édifices entre 1862 et 1863. Aujourd'hui et depuis les années 70, le bâtiment accueille le conservatoire de musique de Laval.

Les bâtiments en pierre disposent de nombreux atouts architecturaux et patrimoniaux : modénatures en pierre de taille, splendide œil-de-bœuf entouré d'éléments sculptés, corniches, chainages d'angle, soubassements en pierre, planchers en bois, 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...)

Aménagement extérieur

- **Espaces végétalisés, parvis arboré réaménagé**
- **Création de jardins et d'une allée centrale piétonne et végétalisée**
- **Aménagement d'un local à vélos**



Équipement

- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plaques vitrocéramiques et hottes
- **Salles de bains** : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Parties communes** : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- **Accès sécurisé** par visiophone

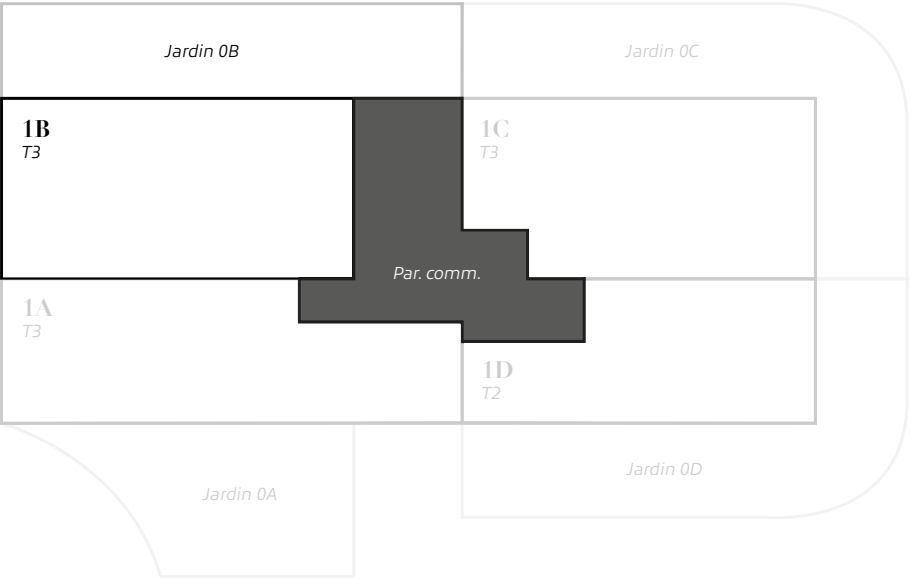
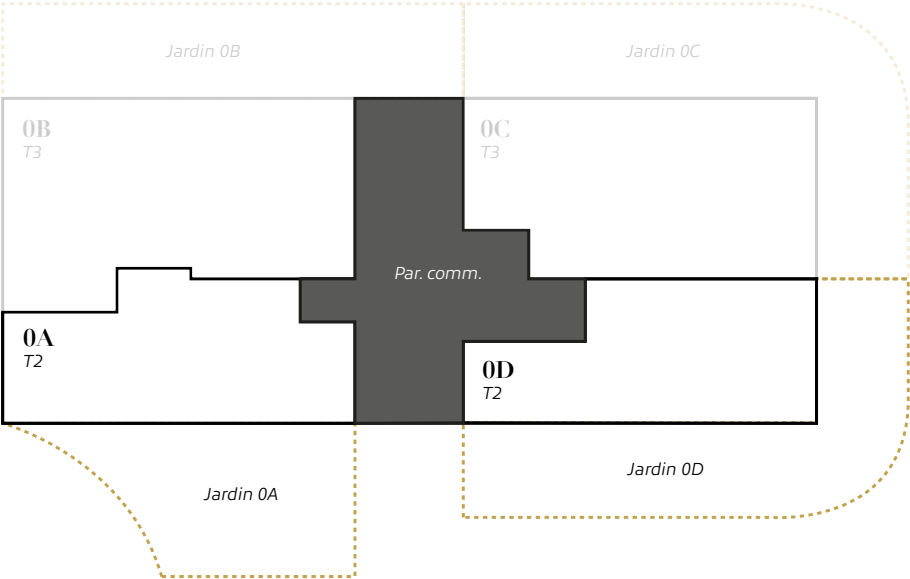




Bâtiment A

Niveau RDC

Niveau R+1

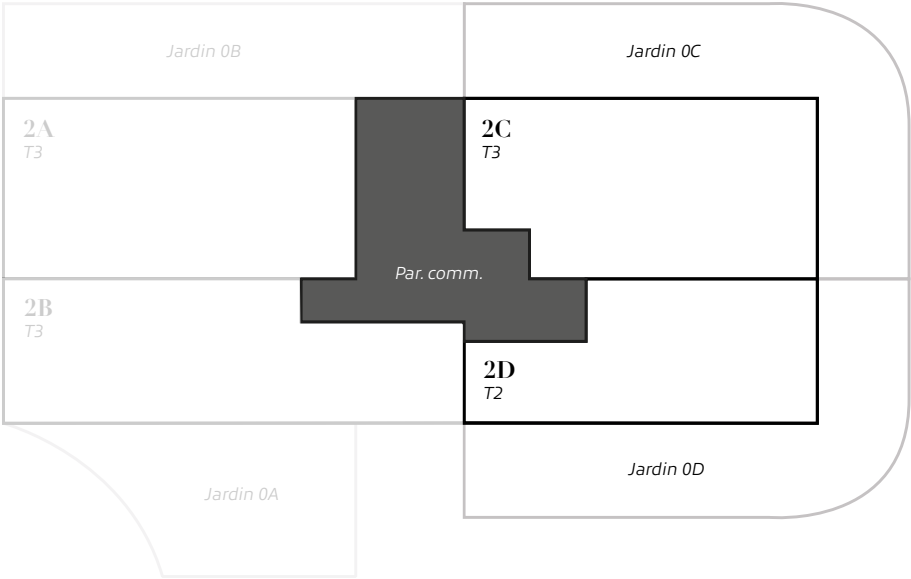


Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots



Bâtiment A

Niveau R+2

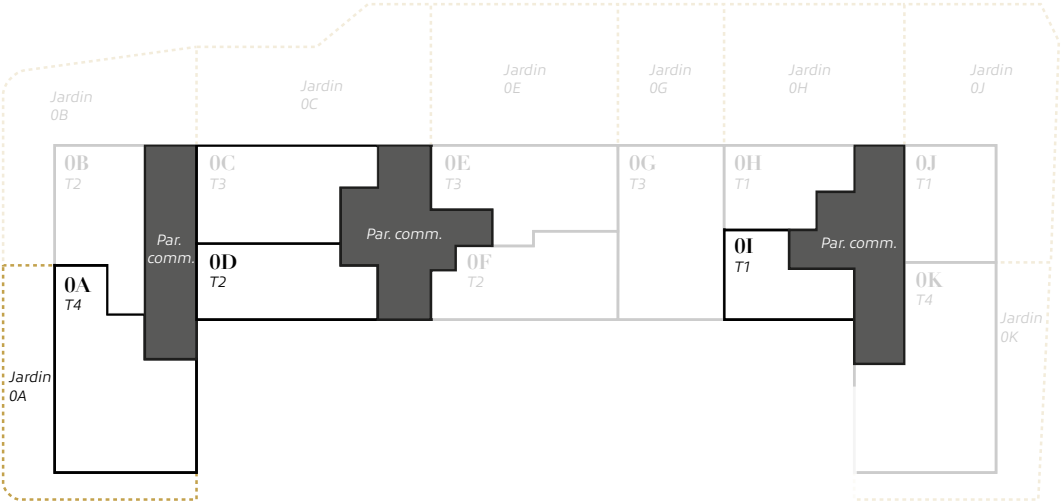


Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

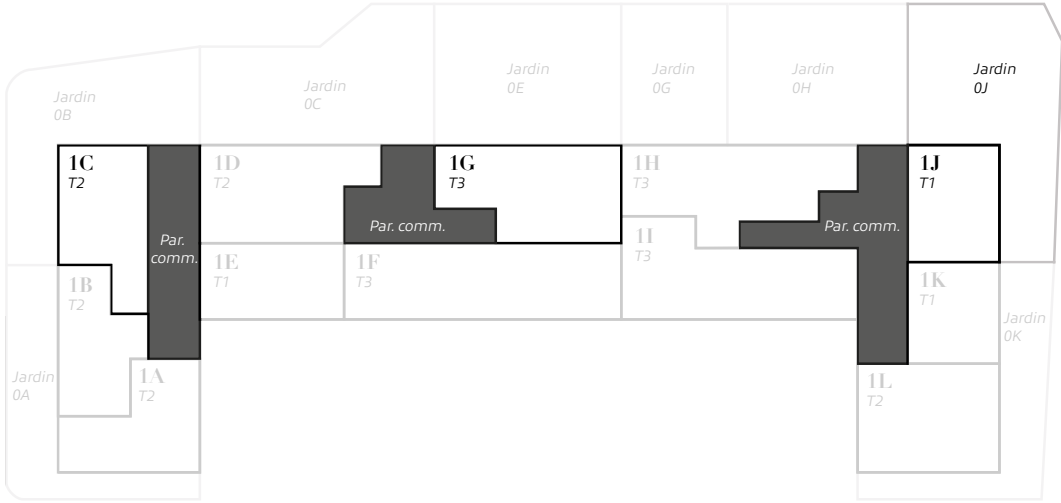


Bâtiment B

Niveau RDC



Niveau R+1



Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

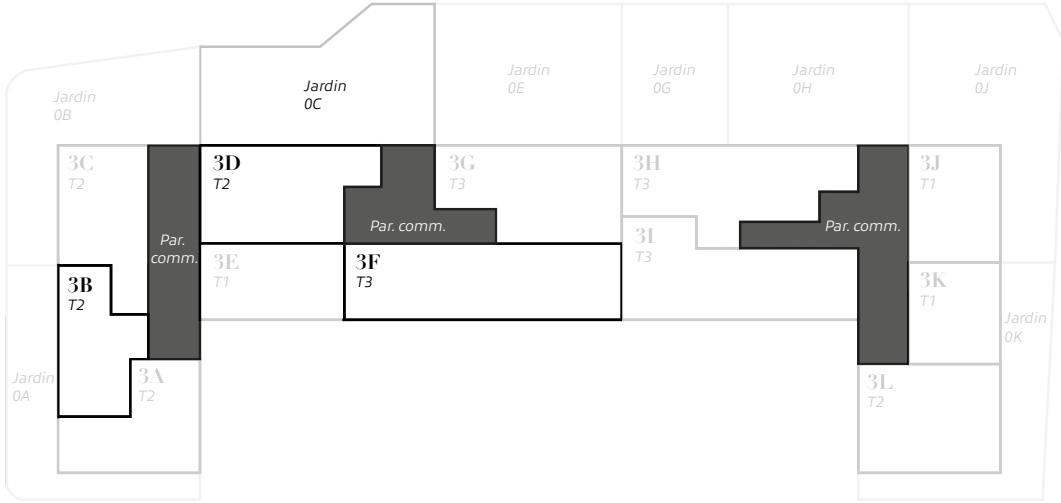


Bâtiment B

Niveau R+2



Niveau R+3



Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées

des appartements

Bâtiment	Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Annexe parking	Prix total avec annexe
A	0A	T2	Jardin de 66,53 m²	RDC	45,41	55,25	9 104 €	4 586 €	13 690 €	248 810 €	262 500 €	10 000 €	272 500 €
A	0D	T2	Jardin de 60,93 m²	RDC	43,05	52,19	8 631 €	4 347 €	12 978 €	235 522 €	248 500 €	10 000 €	258 500 €
A	1B	T3		1	71,78	71,78	14 391 €	7 248 €	21 639 €	314 861 €	336 500 €	10 000 €	346 500 €
A	2C	T3		2	67,20	67,20	13 473 €	6 785 €	20 258 €	296 242 €	316 500 €	10 000 €	326 500 €
A	2D	T2		2	44,96	44,96	9 013 €	4 540 €	13 553 €	205 947 €	219 500 €	10 000 €	229 500 €
B	0A	T4	Jardin de 63,56 m²	RDC	81,08	90,61	16 255 €	8 188 €	24 443 €	364 057 €	388 500 €	10 000 €	398 500 €
B	0D	T2		RDC	43,94	43,94	8 809 €	4 437 €	13 246 €	201 254 €	214 500 €	10 000 €	224 500 €
B	0I	T1		RDC	29,71	29,71	5 958 €	2 999 €	8 957 €	141 543 €	150 500 €		150 500 €
B	1C	T2		1	46,72	46,72	9 367 €	4 717 €	14 084 €	214 416 €	228 500 €	10 000 €	238 500 €
B	1G	T3		1	61,62	61,62	12 355 €	6 222 €	18 577 €	276 923 €	295 500 €	10 000 €	305 500 €
B	1J	T1		1	39,50	39,50	7 919 €	3 989 €	11 908 €	184 592 €	196 500 €	10 000 €	206 500 €
B	2C	T2		2	46,46	46,46	9 315 €	4 691 €	14 006 €	210 494 €	224 500 €	10 000 €	234 500 €
B	2E	T1		2	35,26	35,26	7 069 €	3 561 €	10 630 €	164 870 €	175 500 €	10 000 €	185 500 €
B	2G	T3		2	63,04	63,04	12 639 €	6 365 €	19 004 €	279 496 €	298 500 €	10 000 €	308 500 €
B	2I	T3		2	65,09	65,09	13 050 €	6 572 €	19 622 €	286 878 €	306 500 €	10 000 €	316 500 €
B	3B	T2		3	42,77	42,77	8 575 €	4 320 €	12 895 €	195 605 €	208 500 €	10 000 €	218 500 €
B	3D	T2		3	50,18	50,18	10 060 €	5 067 €	15 127 €	230 373 €	245 500 €	10 000 €	255 500 €
B	3F	T3		3	72,61	72,61	14 557 €	7 332 €	21 889 €	320 611 €	342 500 €	10 000 €	352 500 €

L'étude locative

du partenaire du Groupe CIR



Estimation des loyers

Bâtiment	Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾	Parking	Estimation loyer HC avec parking ⁽¹⁾
A	0A	T2	485 €	40 €	525 €
A	0D	T2	475 €	40 €	515 €
A	1B	T3	595 €	40 €	635 €
A	2C	T3	550 €	40 €	590 €
A	2D	T2	475 €	40 €	515 €
B	0A	T4	655 €	40 €	695 €
B	0D	T2	430 €	40 €	470 €
B	0I	T1	320 €		320 €
B	1C	T2	460 €	40 €	500 €
B	1G	T3	540 €	40 €	580 €
B	1J	T1	375 €	40 €	415 €
B	2C	T2	465 €	40 €	505 €
B	2E	T1	350 €	40 €	390 €
B	2G	T3	560 €	40 €	600 €
B	2I	T3	535 €	40 €	575 €
B	3B	T2	455 €	40 €	495 €
B	3D	T2	485 €	40 €	525 €
B	3F	T3	575 €	40 €	615 €

L'analyse du partenaire

Le dynamisme économique de Laval génère une bonne demande locative sur les appartements du type studio au 4 pièces. Également, avec la présence d'un pôle universitaire, la demande étudiante est forte en saison.

Le projet se situe dans un quartier prisé de Laval à proximité des transports et du cœur de ville. Ces éléments permettent de convenir d'une bonne location des futurs appartements de ce programme attendu par la population Lavalloise.

La GARANTIE D'OCCUPATION FONCIA est accordée à chacun des lots de l'opération.

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m²	275 €	334 €	375 €
T1	De 25 à 35 m²	285 €	322 €	350 €
T1	Supérieure à 35 m²	395 €	448 €	495 €
T2	Inférieure à 30 m²	275 €	316 €	350 €
T2	De 30 à 55 m²	310 €	418 €	520 €
T2	Supérieure à 55 m²	400 €	403 €	410 €
T3	De 55 à 75 m²	567 €	742 €	800 €

Guide des valeurs vénales 2021

Loyer moyen Grand Standing

NEUF

12,40 €/m²

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN

9,80 €/m²

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

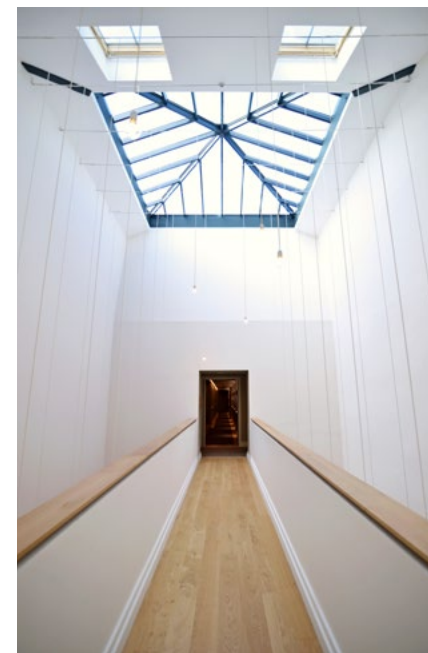
(1) Immeubles situés en site patrimonial remarquable non doté d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur. (2) Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

Nos dernières réalisations

Blois

33, avenue du Maréchal Maunoury

Déficit Foncier

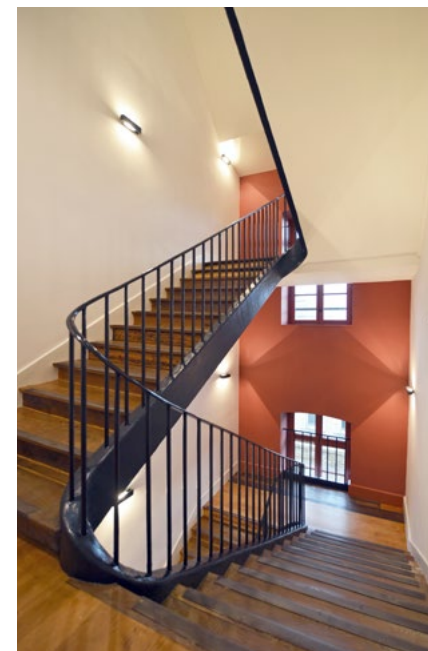
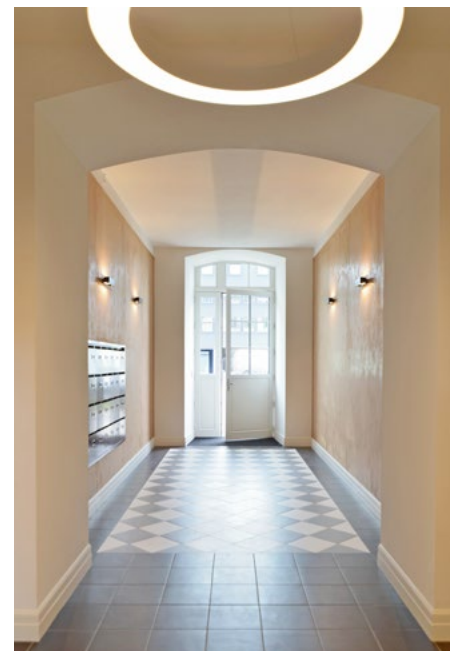


Nos dernières réalisations

Saint-Brieuc

4, boulevard Charner

Déficit Foncier

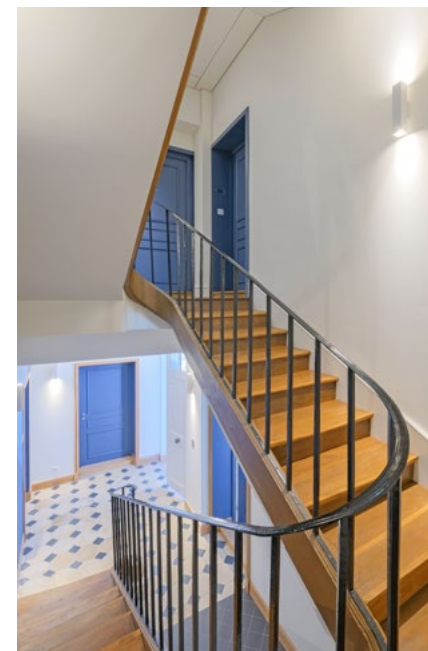


Nos dernières réalisations

Chartres

13-15, rue Bourgneuf

Déficit Foncier



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

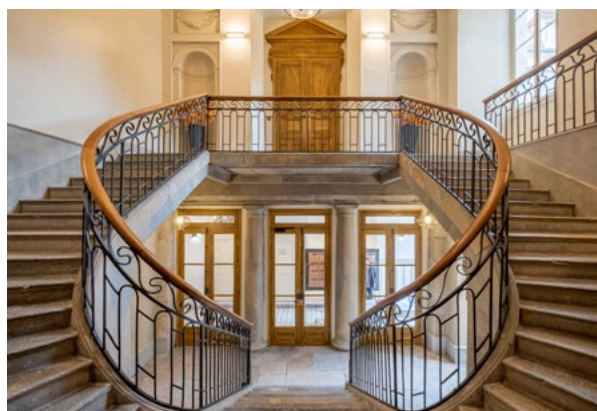
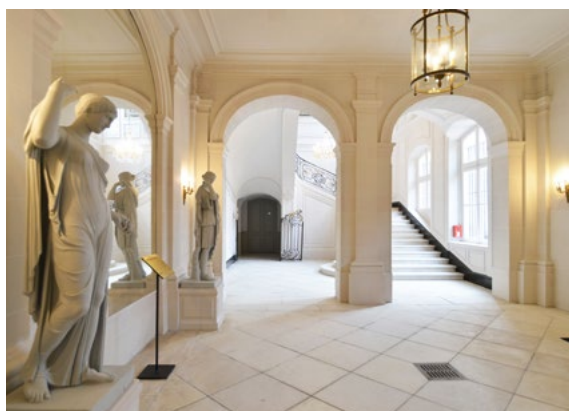
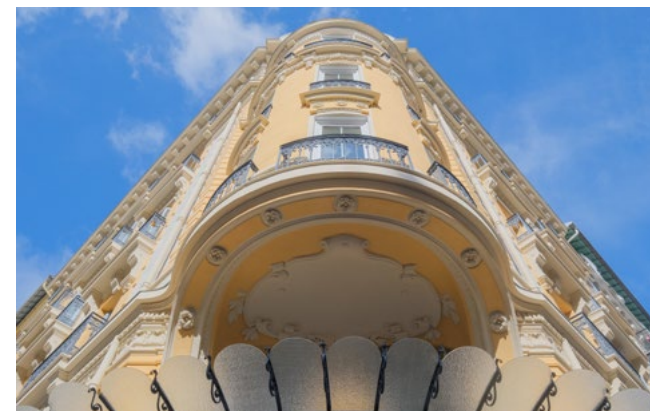
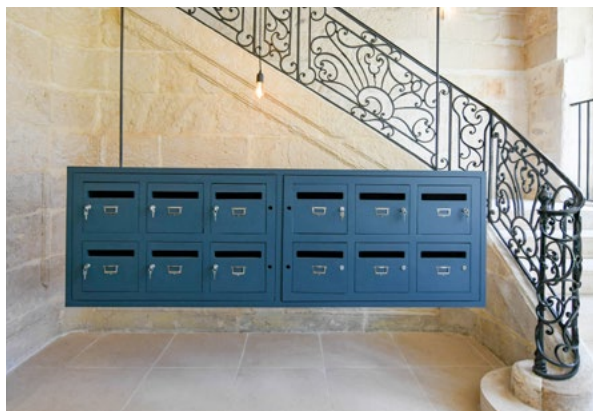
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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

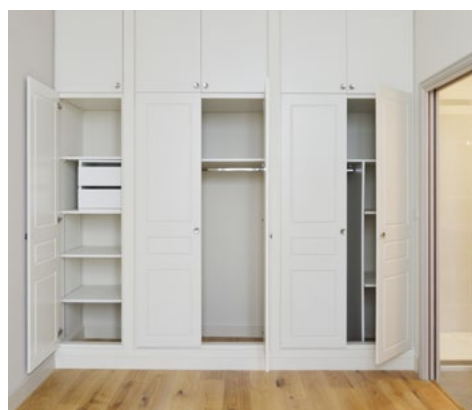
*Porte palière moulurée
et sécurisée*



*Accès sécurisé
par visiophone*



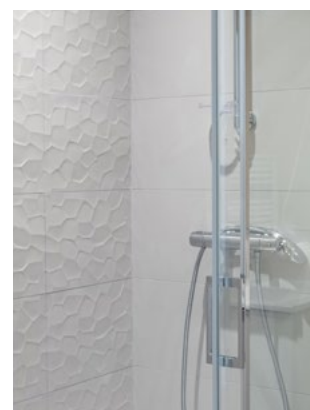
*Cuisine aménagée avec meubles hauts et bas,
plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte*



*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 Ouest/Normandie/Nord

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

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

Alexandre Valeix

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@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



8, rue Royale - 75008 Paris

01 53 45 82 55

www.groupecir.com



Document non contractuel réservé à un usage professionnel.

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, Christopher Héry, Sébastien Piedloup, Adobe Stock, Ville de Laval, Travailler & Vivre à Laval, la Mayenne. Conception :  ARTÉJUL Conseil 2021.

Suivez l'actualité du Groupe CIR 