

LE MANS

12-14, rue de la Paille





Le Mans, la ville

12-14, rue de la Paille, l'immeuble

Plans des lots et données chiffrées

Groupe CIR

Cliquez sur  pour accéder au contenu

Le Mans, une métropole en plein essor à moins d'une heure de Paris

Au coeur de la région Pays de la Loire, Le Mans dispose d'une position géographique exceptionnelle. Grâce à son hub autoroutier à cinq branches et à sa desserte TGV, les habitants ont un accès rapide à plusieurs grands bassins économiques, ainsi qu'aux zones touristiques côtières et de la Loire. Ville universitaire au cadre de vie agréable, Le Mans est la 20^e ville de France par sa démographie et se classe 5^e des villes où l'on vit le mieux (JDD, 2021). Elle est aussi connue à l'international pour ses mythiques courses automobiles : les 24 Heures du Mans.



207 100

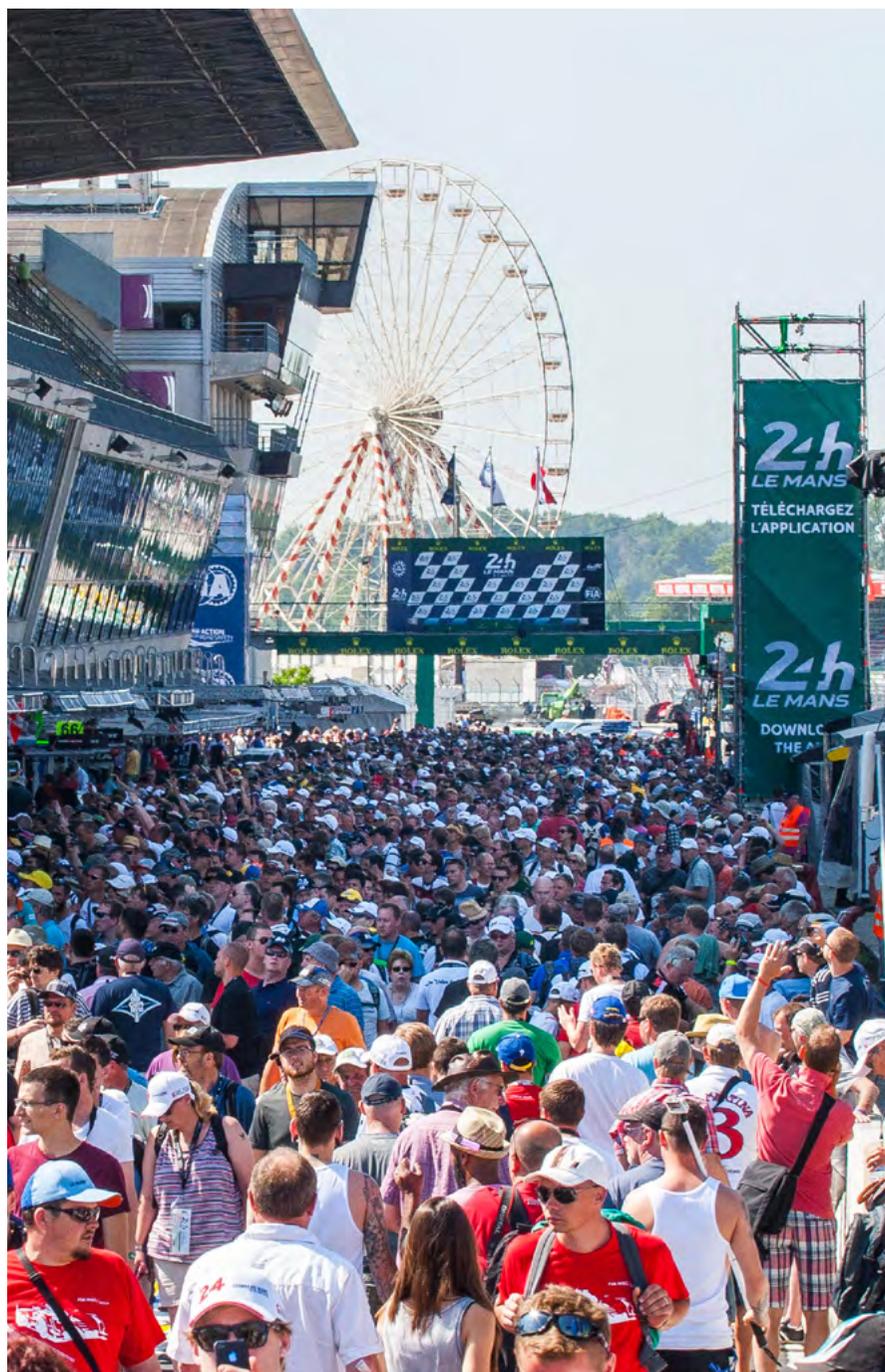
Habitants
(métropole)

13 000

étudiants,
15 laboratoires
dont 6 associés au CNRS

263 000

spectateurs pour
les 24h du Mans



53 min

de Paris en TGV

108 000

emplois
(métropole)

15 700

entreprises

Une ville, en tête des classements

6^e
des villes
où il fait bon vivre

Janvier 2022

**Le Journal
du Dimanche**

2^e
ville
la moins stressante de France

Janvier 2022

LE FIGARO

1^{re}
ville attractive
à 58 min de Paris

Novembre 2020

L'OBSS

7^e
au classement des villes
alliant le mieux bassin d'emploi
et bas prix

Juin 2020

CADREMPLOI

2^e
ville
la plus verte de France

Juin 2020

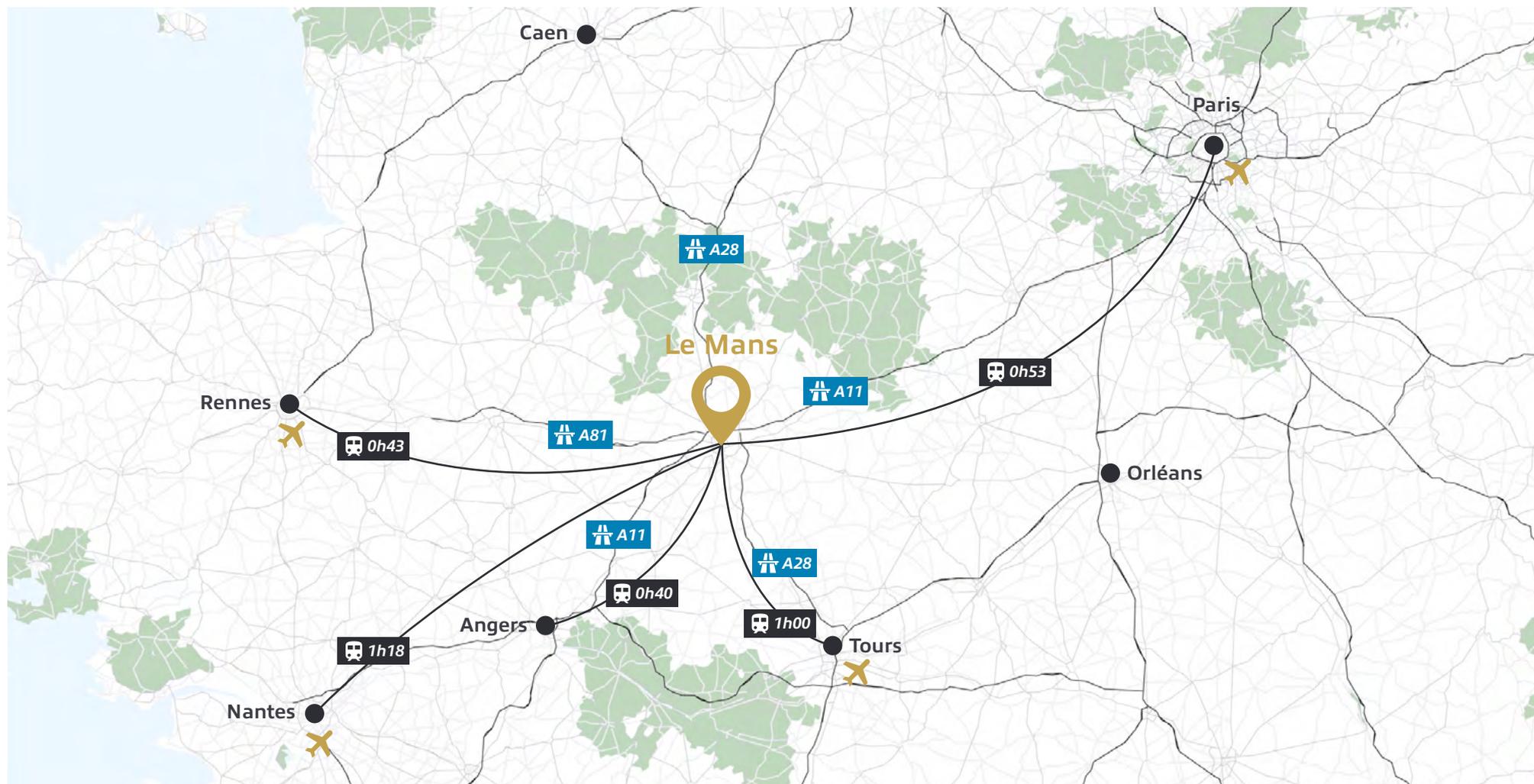
Forbes

4^e
au palmarès des grandes villes
où « louer en toute sécurité »

Décembre 2020

LE FIGARO

Une ville   moins d'une heure de Paris, au carrefour d'importantes voies de communication



Une économie, solide et diversifiée

Attractivité

9 pôles de développement économique qui font rayonner la métropole

La métropole possède des pôles d'excellence économique qui contribuent fortement à l'emploi et à l'attractivité du territoire : agroalimentaire, logistique, industrie, numérique, acoustique, tertiaire, énergies renouvelables, enseignement supérieur et santé.



Emploi

De grandes entreprises sur le territoire

La métropole attire des sièges sociaux et des sociétés réputées tels que : Bordeau Chesnel, Claas Tractor, Colart, MMA, Allianz Partners France, Oucare, Renault, Socamaine, Souriau, Yoplait...



Santé

La carte vitale made in Le Mans

Implantée au Mans, GIE SESAM-Vitale est l'entreprise qui fabrique et distribue la carte vitale en France. Une version dématérialisée de la fameuse carte à puce, développée par une autre entreprise du Mans (Sephira), pourrait être déployée au niveau national en 2023 après une phase de tests.



Tourisme d'affaires

70 M€ pour l'attractivité du territoire

D'ici 2026, le Palais des Congrès et de la Culture va être totalement transformé pour pouvoir accueillir congrès et événements d'ampleur : nouvelle façade, ouverture sur la Sarthe, création d'un auditorium de 500 places, requalification du parvis et des jardins suspendus attenants...

L'automobile : 1^{er} secteur employeur de la région

- Un des fers de lance de l'économie sarthoise
- 22 000 salariés
- De grands noms de l'automobile y sont installés : ACI Renault, Dura Automotive Systems, Claas Tractor, GNK Driveline, Valeo, NTN Transmissions Europe, Gruau...



24 Heures du Mans : la plus importante course automobile au monde



- 263 000 spectateurs chaque année
- + de 114 millions d'euros de retombées économiques
- Près de 2 500 emplois
- 24 H du Mans Motos : course d'endurance annuelle
- Laboratoire d'innovation depuis 1923 : carburant sans pétrole en 2022 et catégorie hydrogène prévue pour 2024

Un développement à la mesure du dynamisme du territoire

Industrie

Claas Tractor, le leader mondial de l'agroéquipement se développe

Après 3 ans et 40 millions d'euros investis, Claas Tractor a inauguré au Mans son « usine du futur ». Prochaine étape : à l'automne 2022, l'ouverture d'une « Claas Academy », centre de formation destiné à accueillir chaque année 600 formateurs du monde entier sur des domaines techniques et commerciaux.



Innovation

Le Mans Métropole lance trois nouvelles pépinières d'ici 2023

Après le lancement, à La Milesse, d'une pépinière à vocation artisanale et, à Vitaxis, d'une entité spécialisée dans l'agroalimentaire, c'est sur le site d'Actisud qu'ouvrira, en 2023, Paddock, pépinière dédiée aux mobilités de demain. Avec sur 5 000 m² ateliers, bureaux et surtout une usine partagée innovante.

Compétitivité

9,3 millions d'euros investis pour un futur Technocampus au Mans

Prévu pour 2023, le Technocampus axera son expertise sur l'acoustique et la matière. Seront présents : Institut des Molécules et Matériaux du Mans, Laboratoire d'Acoustique de l'Université du Mans... Au-delà de la recherche de pointe, il répondra à des besoins locaux pour l'industrie, automobile notamment.



Enseignement

Objectif : 20 000 étudiants au Mans

La Métropole crée un second campus en centre-ville, près de la gare, dans le prolongement du quartier d'affaires Novaxud. Opérationnel à l'horizon 2026, pour un budget estimé de 50 millions d'euros, il devrait alors accueillir 3 000 étudiants avant d'atteindre plus du double, à terme.

Une ville d'art et d'histoire proche de la nature

Cité Plantagenêt,
le centre historique médiéval



La Nuit des Chimères,
évènement culturel phare de la ville



Cathédrale Saint-Julien du Mans,
pur joyau de l'art roman et de l'art gothique



La Sarthe,
vue depuis le jardin des Tanneries



Musée des 24 H du Mans,
100 000 visiteurs chaque année



Arche de la Nature,
réserve naturelle à 10 min du centre

Une ville plébiscitée par les médias

“ **En ce moment, il faut s’armer de patience pour dégoter une maison ou un appartement au Mans (Sarthe).**

Depuis l’automne 2020, le marché de l’immobilier est confronté à une forte pénurie de biens à la vente. Conséquence, les rares habitations encore disponibles partent à prix d’or.

Mars 2021



“ **Le Mans fait désormais partie des villes qui profitent de l’effet Covid et de la migration des citadins hors des grandes métropoles.**

(...) Le nombre de nouveaux arrivants à la recherche de plus grands espaces augmente et le prix de l’immobilier avec en trois mois seulement, le prix du m² au Mans a augmenté de 2,3 % et de 5,8 % sur un an.

Mai 2022



“ **Depuis le début de la crise liée au Covid-19, la préfecture de la Sarthe intéresse nombre d’investisseurs, notamment franciliens. (...)**

C’est l’un de ces territoires sur lesquels les investisseurs jettent leur dévolu ces derniers mois... Il faut dire que les perspectives de rentabilité ont de quoi attirer l’attention. La ville du Mans a été tout récemment distinguée par une étude publiée par SeLoger comme la troisième ville de France où il fait bon acquérir un studio pour le louer (...)

Juin 2021

Le Monde

12-14, rue de la Paille, l'immeuble





Déficit Foncier

15

appartements sur 4 étages

du T1 au T3

avec jardin, parking et ascenseur

76 %

quote-part travaux

138 500 €

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

4^e trimestre 2024

Un cadre de vie préservé, dans le centre historique

L'immeuble est situé entre les deux plus célèbres places du Mans : la place de la République et la place des Jacobins, en plein cœur de ville, dans le quartier Saint-Nicolas. Il bénéficie de la proximité des commerces et de tous les services utiles au quotidien (transports en commun, cinéma, école, collège, lycée...). Le tramway est à moins de 5 minutes.



240 m
du centre commercial Jacobins

300 m
de la place piétonne centrale
(place de la République)

500 m
d'un arrêt de tramway

500 m
des établissements scolaires

À 5 min
de la gare du Mans en voiture

Une cure de jeunesse pour le quartier Saint-Nicolas

Au bout de la rue de la Paille se trouve la place Saint-Nicolas, noyau de nombreuses rues commerçantes. Depuis 2018, tout le quartier de l'hyper-centre, y compris la rue de l'immeuble, se transforme pour mettre en valeur le caractère piétonnier et commerçant du secteur. De nombreux aménagements de modernisation sont réalisés pour améliorer la qualité de vie des passants et des habitants (végétalisation, nouvel éclairage, mobilier urbain...). Cette transformation sera achevée en 2024.

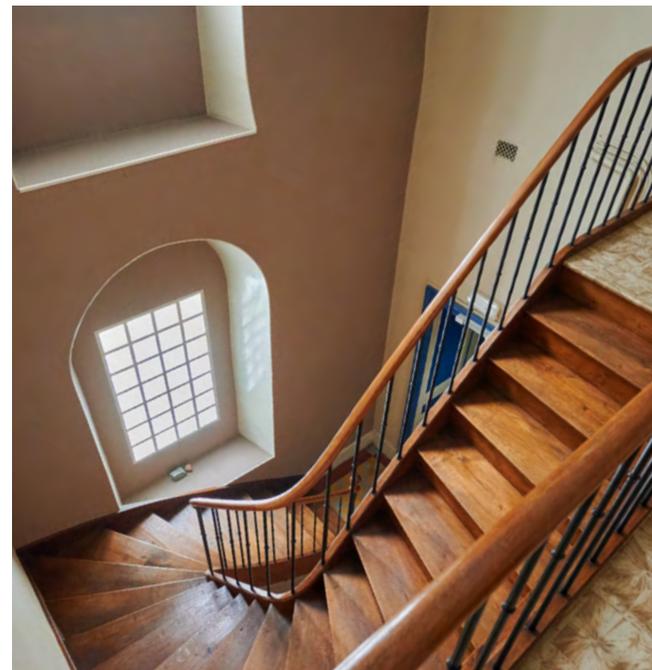


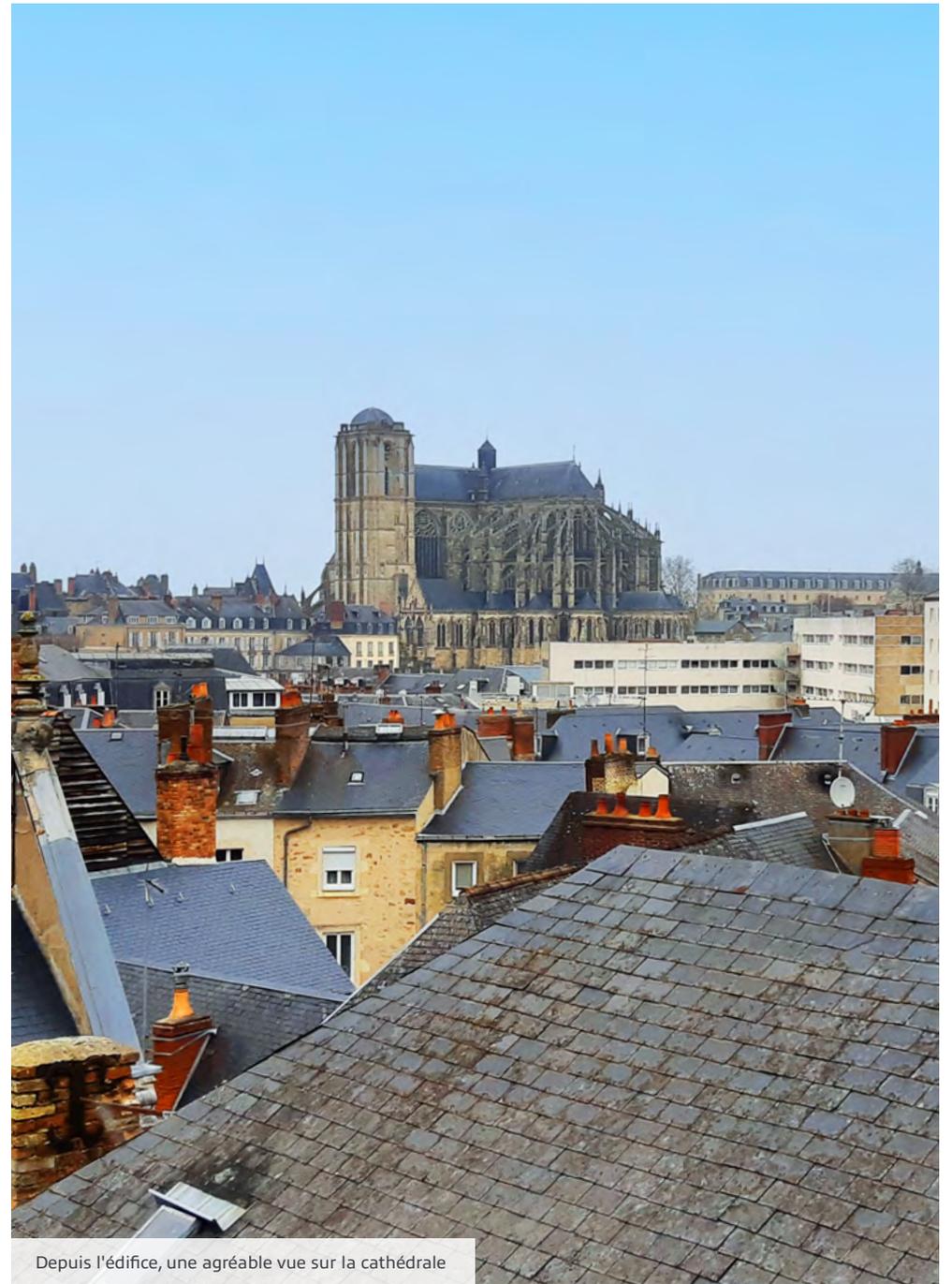
A l'angle des rues de la Paille et de Paris, un îlot de fraîcheur

Cet ancien couvent, construit au XIX^e siècle pour la congrégation des Sœurs de la Miséricorde, a conservé un caractère de sobre élégance. Ses larges façades sont toutes percées de grandes fenêtres à encadrement de pierre apportant une grande luminosité. Au rez-de-chaussée, les fenêtres arborent des volets cintrés. Doté d'une haute stature, l'ensemble immobilier se coiffe d'un traditionnel toit d'ardoise et de zinc.

À l'intérieur, deux charmantes cours végétalisées, offrent un havre de paix fort prisé dans ce quartier du centre-ville. Des arbustes seront plantés dans les cours communes et des jardins privatifs aménagés pour les logements en rez-de-chaussée.







Depuis l'édifice, une agréable vue sur la cathédrale

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

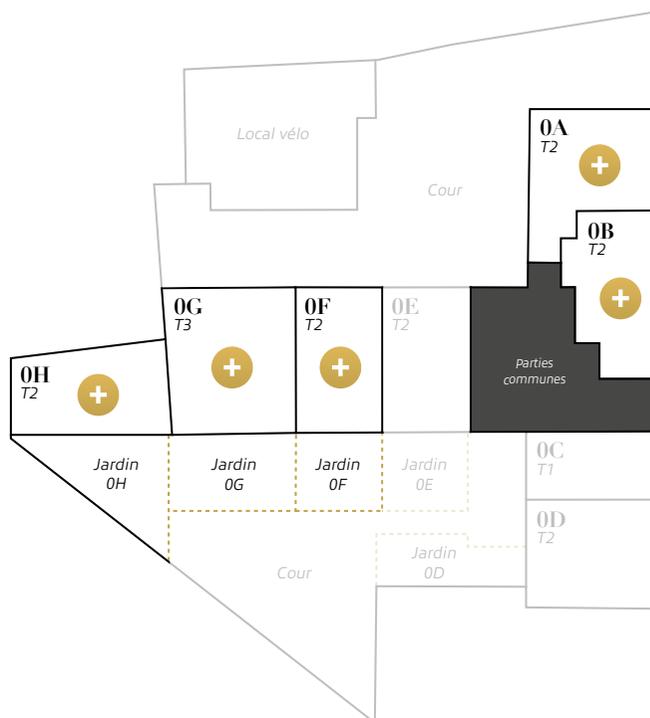
RESTAURATION

- **Façades et toitures réhabilitées**, dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rénovées**, dans le respect de la composition originelle
- **Restauration des éléments patrimoniaux remarquables**
- **Cages d'escaliers et parties communes décorées** par un architecte d'intérieur
- **Restauration des planchers en bois massif**
- **Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux** pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

ÉQUIPEMENT

- **Cuisines** : plan de travail en granit, installation de meubles hauts et bas, de plaques vitrocéramique et de 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...) , mise en place d'un ascenseur distribuant tous les niveaux du bâtiment
- **Installation de placards aménagés ou d'armoires**
- **Aménagement de deux cours intérieures et création de jardins** en rez-de-chaussée
- **Mise en place d'un revêtement en pierres naturelles** pour le cheminement piéton et le parvis dans les cours
- **Végétalisation des espaces verts** avec plantations d'arbustes, de graminées et de 2 arbres
- **Aménagement d'un local fermé** pour les bicyclettes

Les plans des appartements



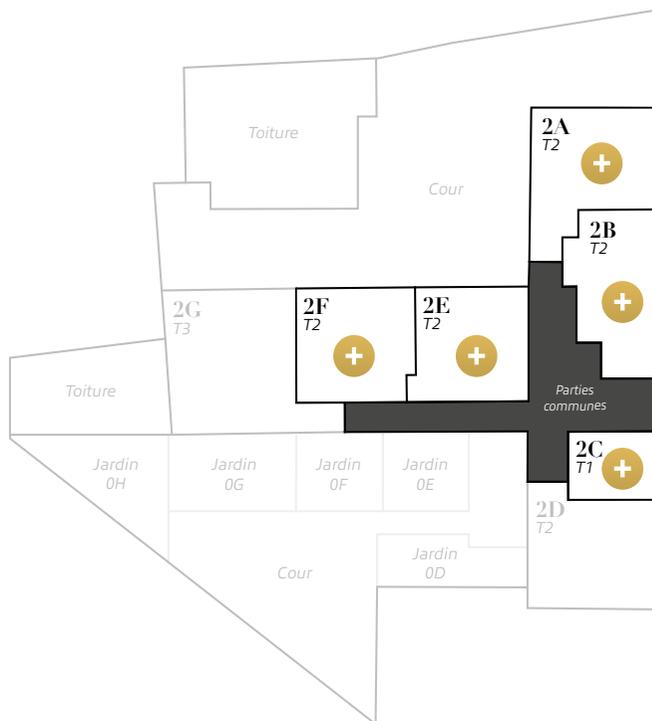
Niveau RDC



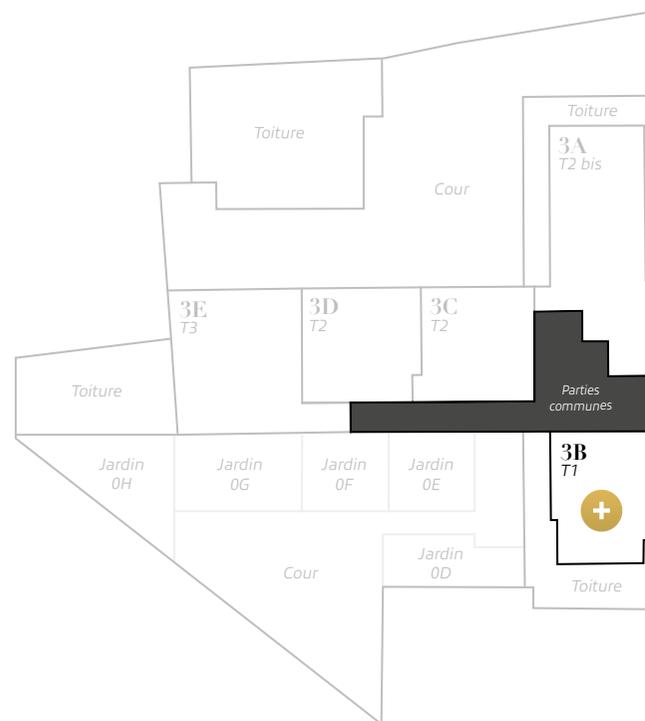
Niveau R+1

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	Parking	Prix total avec parking
0A	T2		RdC	50,64	50,64	74 060 €	4 824 €	78 884 €	237 616 €	316 500 €		316 500 €
0B	T2		RdC	43,77	43,77	64 013 €	4 169 €	68 182 €	206 318 €	274 500 €		274 500 €
0F	T2	Jardin de 26,00 m ²	RdC	44,30	52,10	64 788 €	4 220 €	69 008 €	255 492 €	324 500 €		324 500 €
0G	T3	Jardin de 39,00 m ²	RdC	64,20	72,00	93 891 €	6 116 €	100 007 €	329 493 €	429 500 €	11 500 €	441 000 €
0H	T2	Jardin de 38,00 m ²	RdC	47,80	55,40	69 907 €	4 553 €	74 460 €	268 040 €	342 500 €		342 500 €
1A	T2		1	52,99	52,99	77 497 €	5 047 €	82 544 €	249 956 €	332 500 €		332 500 €
1B	T2		1	45,10	45,10	65 958 €	4 296 €	70 254 €	212 246 €	282 500 €		282 500 €
1C	T1		1	21,53	21,53	31 487 €	2 051 €	33 538 €	104 962 €	138 500 €		138 500 €
1G	T3		1	71,40	71,40	104 421 €	6 801 €	111 222 €	331 278 €	442 500 €		442 500 €
2A	T2		2	53,20	53,20	77 804 €	5 068 €	82 872 €	247 628 €	330 500 €		330 500 €
2B	T2		2	45,10	45,10	65 958 €	4 296 €	70 254 €	218 246 €	288 500 €		288 500 €
2C	T1		2	21,53	21,53	31 487 €	2 051 €	33 538 €	105 962 €	139 500 €		139 500 €
2E	T2		2	47,25	47,25	69 102 €	4 501 €	73 603 €	224 897 €	298 500 €		298 500 €
2F	T2		2	48,10	48,10	70 345 €	4 582 €	74 927 €	223 573 €	298 500 €		298 500 €
3B	T1	Surface de 15,90 m ² < à 1,80 m	3	34,10	42,05	49 871 €	3 248 €	53 119 €	205 381 €	258 500 €		258 500 €

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer CC ⁽¹⁾
0A	T2	570 €
0B	T2	550 €
0F	T2	590 €
0G	T3	750 €
0H	T2	590 €
1A	T2	570 €
1B	T2	550 €
1C	T1	400 €
1G	T3	720 €
2A	T2	570 €
2B	T2	550 €
2C	T1	400 €
2E	T2	570 €
2F	T2	570 €
3B	T1	430 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**14,10 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**10,30 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	201 €	356 €	440 €
T1	de 25 à 35 m ²	320 €	401 €	500 €
T1	Supérieure à 35 m ²	401 €	456 €	550 €
T2	Inférieure à 30 m ²	300 €	402 €	490 €
T2	De 30 à 55 m ²	298 €	474 €	700 €
T2	Supérieure à 55 m ²	450 €	553 €	683 €
T3	Inférieur à 55 m ²	450 €	529 €	650 €
T3	De 55 à 75 m ²	450 €	605 €	800 €
T3	Supérieure à 75 m ²	590 €	652 €	787 €

L'expérience du Groupe CIR

CHARTRES

13-15, Rue Bourgneuf

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

19

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 90 jours*

* Gestion locative confiée à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

BLOIS

Hôtel de Guise

Malraux - Loi VIR

[Consultez l'album photo](#)

37

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*

* Gestion locative confiée à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

LE MANS

2, place du Hallai

Monument Historique

Consultez l'album photo

14

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

LE MANS

5, rue Robert Triger

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

15

appartements restaurés



Le dispositif Déficit Foncier



Chartres - 13-15, rue Bourgneuf - 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 € 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 € par an

Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

ENGAGEMENTS

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

PROFIL D'INVESTISSEUR

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

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 de bonne fin extrinsèque

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

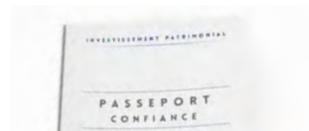
La société Juridique et Fiscale Moyaert, Dupourqué, Barale et associés valide l'éligibilité fiscale de l'opération. Elle conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

L'accompagnement des investisseurs 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

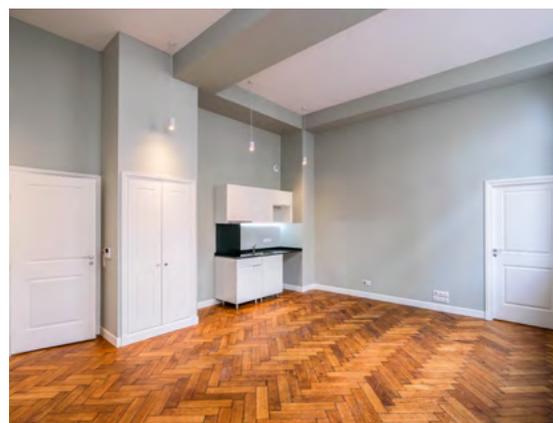
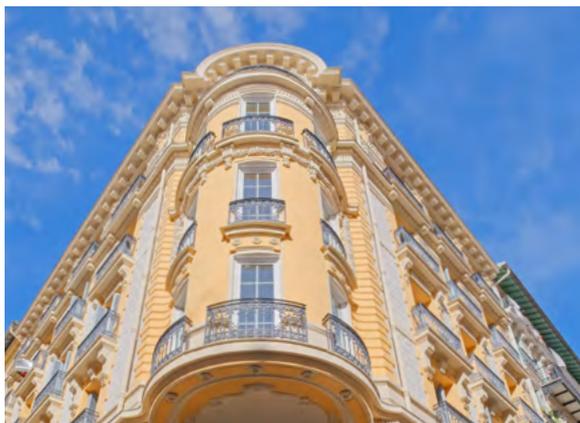
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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

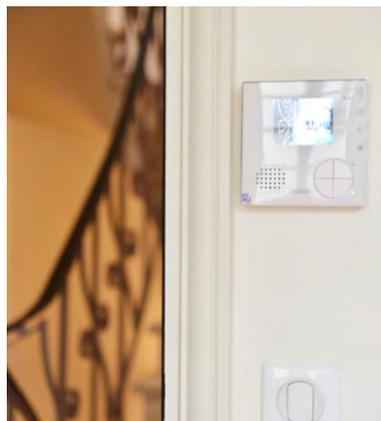


Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables

*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@groupepecir.com

Grand Est

Morgan WEYLAND

06 08 33 56 25

morgan.weyland@groupepecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord

David KERZERHO

07 84 96 66 45

david.kerzerho@groupepecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie

Alexandre VALEIX

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupepecir.com

Nouvelle-Aquitaine

Maëlle PÉRON

07 85 65 58 00

maelle.peron@groupepecir.com

Ouest

Samy LE NÉEN

06 08 33 23 95

samy.leneen@groupepecir.com

Région AURA Sud Est

AURA Est

Christopher HESLON

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupepecir.com

AURA Ouest

Faouzi GHALI

07 71 07 79 77

faouzi.ghali@groupepecir.com

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Thierry DELGADO

07 50 04 86 67

thierry.delgado@groupepecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD

06 20 14 06 78

nicolas.haddad@groupepecir.com

Jean-Phalier ANDRÉ

06 15 28 80 45

jean-phalier.andre@groupepecir.com

Clément BACHELIER

07 71 58 64 50

clement.bachelier@groupepecir.com

Mathilde DUMAREST

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupepecir.com

Jonathan GENNAI

06 08 33 32 74

jonathan.gennai@groupepecir.com

Déborah GIRAUD

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupepecir.com

Louison GONZALES

06 09 46 05 12

louison.gonzales@groupepecir.com

Antoine VARGA

07 71 58 67 11

antoine.varga@groupepecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupepecir.com

Frédéric KOUBI

06 12 52 65 57

frederic.koubi@groupepecir.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 : Adobe Stock, iStock, Alamy, Shutterstock, Fotolia, Sébastien Piedloup, Yvan Brien, Christopher Héry, le Mans Métropole, Ville du Mans, Office de Tourisme du Mans, le Mans Événements, Ouicare, Claas tractor, Arche de la Nature. Conception : ARTÉJUL Conseil 2022