

LE MANS

Hôtel de Chanzy

Déficit Foncier



*L'Hôtel
de Chanzy*

Le Mans

*Les plans
et données*

*L'expérience
CIR*

*L'Hôtel de Chanzy,
un élégant hôtel particulier
en cœur de ville*

Déficit Foncier

13 appartements

T2 T3

avec terrasse, balcon et ascenseur

Surface habitable
640 m²

3
étages

68 %
de quote-part travaux

à partir de
248 500 €

Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales

Parties communes 40 % - Parties privatives 60 %

Prix de vente en l'état au Mans : 1 750 €/m* - Neuf Grand Standing : 3 912 €/m*

Calendrier travaux : 40 % minimum en 2021

Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023

* Guide des valeurs vénale 2021

Un immeuble de caractère

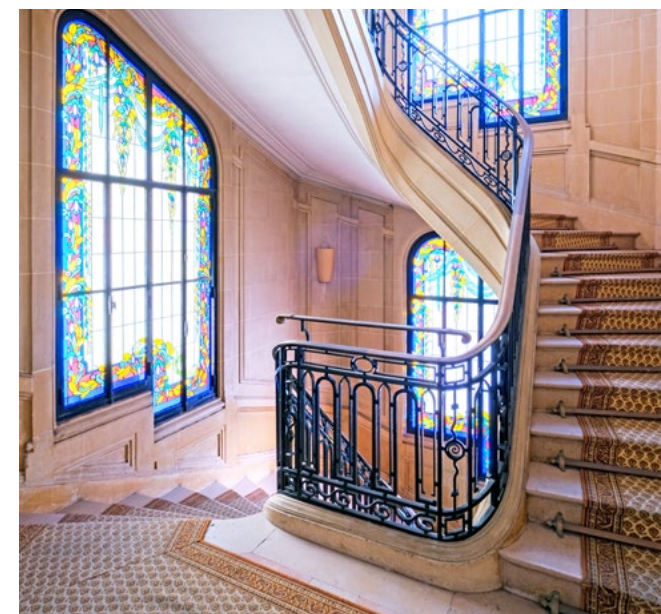
et une architecture intérieure unique

Construit au XX^e siècle pour la Mutuelle Générale Française, cet hôtel particulier fait partie d'un grand ensemble architectural, dont le bâtiment principal est aujourd'hui un hôtel de luxe.

La pierre de taille apparente, très travaillée, confère aux façades de l'hôtel particulier une élégance sophistiquée.

À l'intérieur, un escalier monumental en pierre complété d'une rampe en ferronnerie ouvragée est illuminé par de magnifiques vitraux.

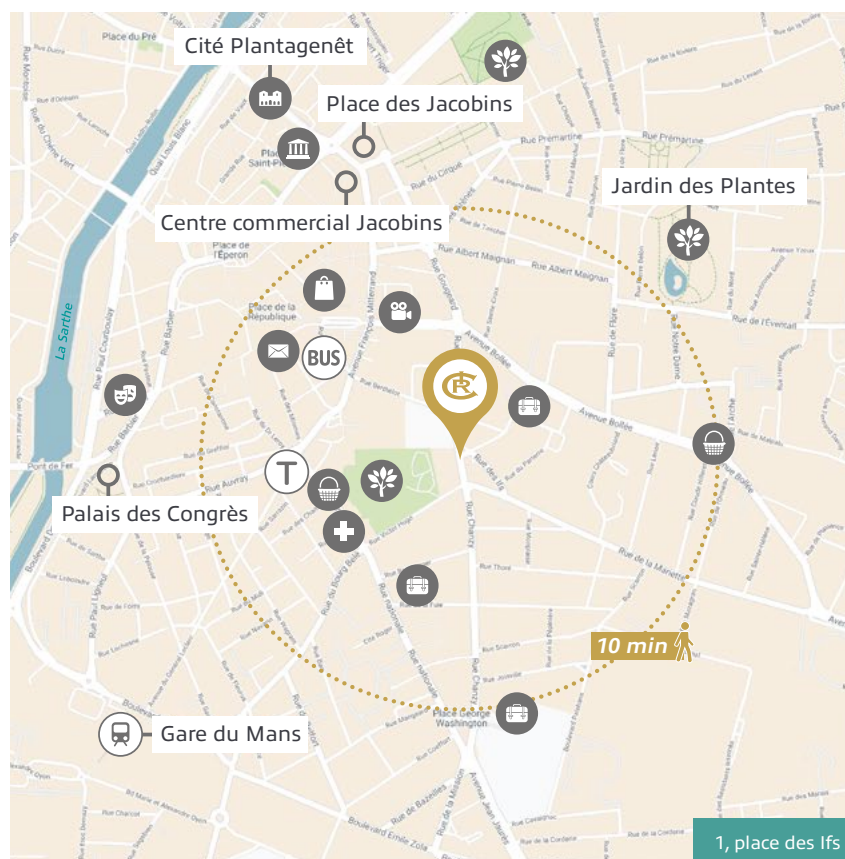
L'ensemble de l'hôtel particulier a conservé ses beaux décors originels : moulures et rosaces de plafond, nombreux décors moulurés dans les pièces intérieures, cheminées d'époque, parquets en bois, plafonds à la française...



Un hôtel particulier du XX^e siècle

en cœur de ville et face à la nature

L'immeuble prestigieux est situé en face du parc Victor Hugo, lieu de verdure privilégié du centre historique qui s'étend sur 13 000 m². Cet emplacement en cœur de ville offre la proximité des commerces et de tous les services utiles au quotidien (transport en commun, cinéma, école, collège, lycée...).



500 m
d'établissements scolaires
(école, collège et lycée)

600 m
de la place piétonne centrale du
Mans (place de la République)

600 m
d'un cinéma

15 min
à pied des quais de la Sarthe

5 min
de la gare TGV en voiture

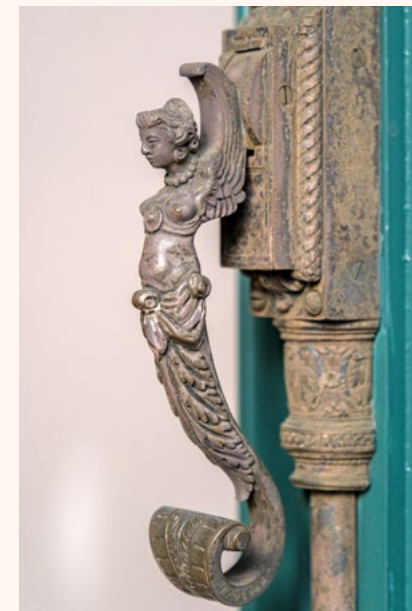
12 min
de l'université du Mans en voiture



Un projet de réhabilitation *labellisé CIR*

Restauration

- **Façades et toitures réhabilitées**, dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rinnovées 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...)
- **Réouverture de baies et fenêtres** existantes à l'origine



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
- **Local à vélo sécurisé**



*Une ville
dynamique
au patrimoine
culturel et
historique
unique*

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

Au cœur de la région Pays de la Loire, Le Mans dispose d'une position géographique exceptionnelle. Grâce à son hub autoroutier à cinq branches et une 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, classée 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.

143 000
habitants

(ville)

210 900
habitants
(métropole)



12 000 étudiants

16 laboratoires dont 6 associés au CNRS



58 min
de Paris en TGV



263 000 spectateurs
pour les 24 Heures du Mans



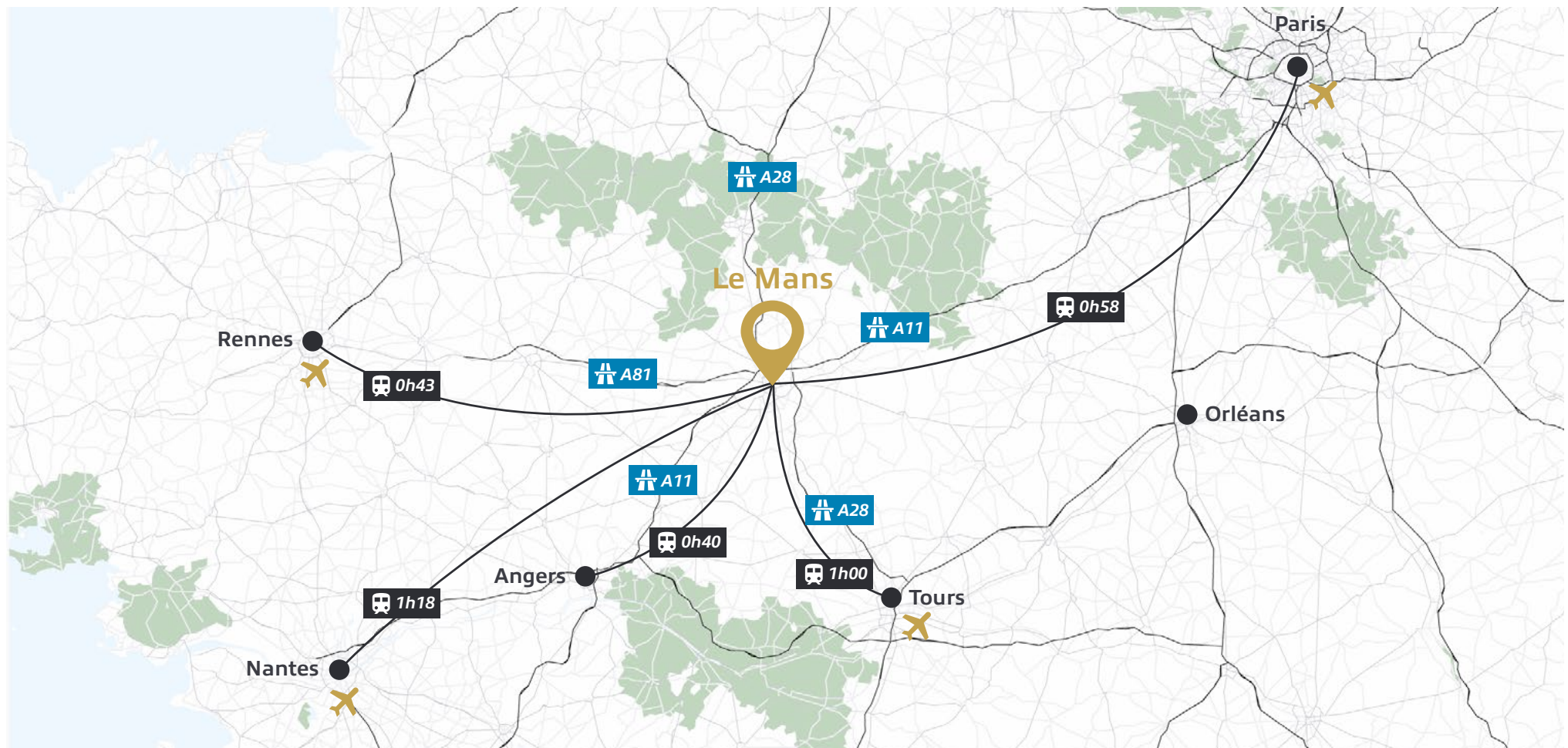
108 000
emplois dans la métropole

15 700
établissements



Une ville au carrefour

d'importantes voies de communication



Une ville *en tête des classements*

5^e

des villes de plus de 2 000 habitants
où l'on vit le mieux

Avril 2021

**Le Journal
du Dimanche**

7^e

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

Juin 2020

CADREMPLOI

1^{re}

ville attractive à 58 min
de Paris

Novembre 2020

L'OBS

4^e

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

Décembre 2020

LE FIGARO

2^e

ville la plus verte
de France

Juin 2020

Forbes

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'attractivité et à l'emploi du territoire : agro-alimentaire, logistique, industrie, numérique, acoustique, tertiaire, énergies renouvelables, enseignement supérieur et santé.



ouicare®

E.Leclerc
SOCAMAINE



MONDIAL
ASSISTANCE

Emploi

De grandes entreprises sur le territoire

La métropole attire des sièges sociaux et des sociétés réputées tels que : Bordeaux Chesnel, Claas Tractor, Colart, MMA, Allianz Partners France, Ouicare, Renault, Socamaïne, 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 cette fameuse carte à puce est à l'étude dans une autre entreprise du Mans (Sephira), et devrait être déployée au niveau national.



Évènement

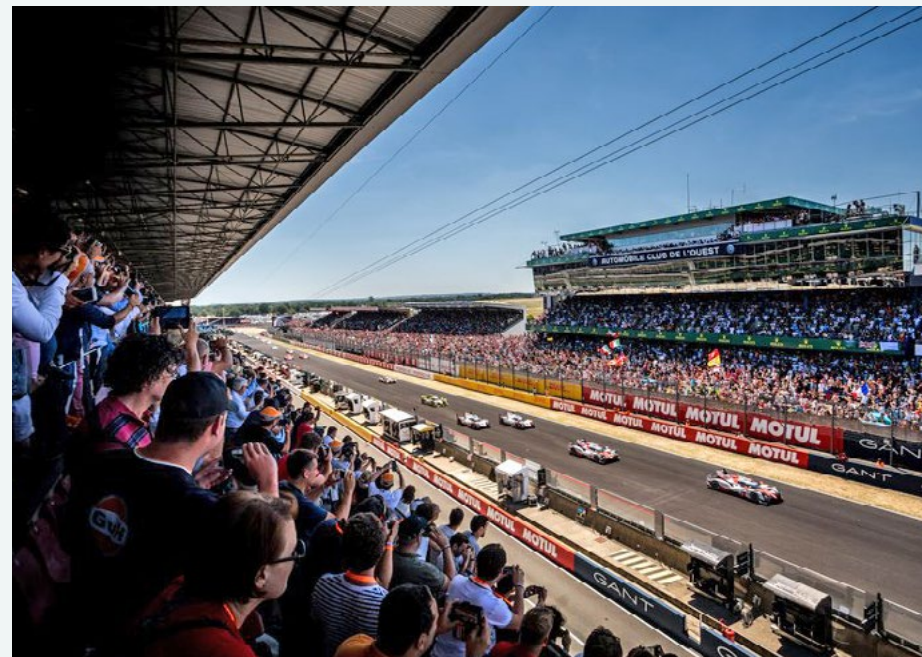
Cyber-sécurité et santé : un congrès national unique au Mans

Le congrès Apssis réunit, chaque année, plus de 170 professionnels du secteur : responsables de la Cnil, ministère de la Santé, directeurs d'hôpitaux et de cliniques, responsables sécurité, avocats spécialisés, industriels, experts du numérique...

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 heures du Mans motos : course d'endurance annuelle

Un développement

qui prouve le 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 vient d'inaugurer au Mans son « usine du futur ». D'autres projets sont prévus comme l'installation en 2022 d'une « Claas Academy », un centre de formation qui accueillera chaque année 200 formateurs du monde entier sur des domaines techniques et commerciaux.



Innovation

Le Mans Métropole veut lancer trois nouvelles pépinières

Les 13 pépinières existantes sur le territoire seront complétées de trois nouvelles, opérationnelles avant 2023 : une pépinière à vocation artisanale à La Milesse, une pépinière spécialisée dans les activités agroalimentaires à Vitaxis et la pépinière du Paddock sur le site Actisud, dédiée aux nouvelles mobilités.

Compétitivité

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

Prévu fin 2022, le Technocampus axera en grande partie son expertise sur les matériaux et l'acoustique (pôle d'excellence du Mans). De nombreux laboratoires seront présents : Institut des Molécules et Matériaux du Mans, Laboratoire d'Acoustique de l'Université du Mans, LIUM, LMM...



Transports

ED TRANS investit 2,4 millions d'euros sur Le Mans Métropole

Acteur majeur du transport national et international, ED TRANS va installer son nouveau siège social et son agence commerciale sarthoise au Mans dans la zone Actisud. Les travaux viennent de démarrer pour un emménagement en mars 2022.

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 24H 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

Parmi ceux qui sont de plus en plus nombreux à prospecter le marché immobilier manceau et contribuent à le faire se tendre, on compte une proportion non négligeable d'investisseurs locatifs. Et on les comprend ! Une étude SeLoger a récemment classé Le Mans au 8^e rang des villes françaises les plus propices à un investissement locatif.

SeLoger

Novembre 2020

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 (...)

Le Monde

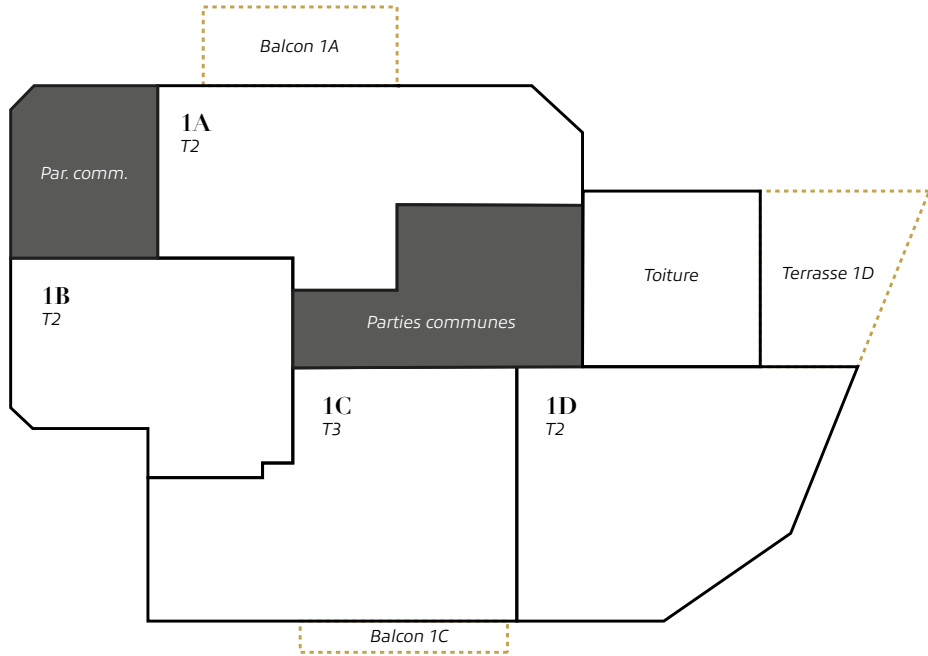
Juin 2021



Niveau RDC



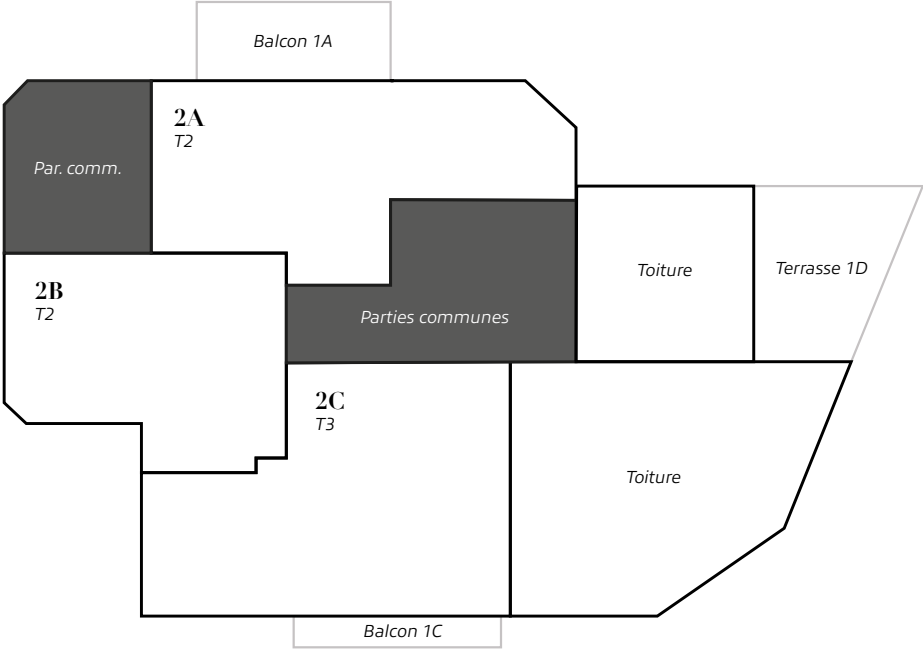
Niveau R+1



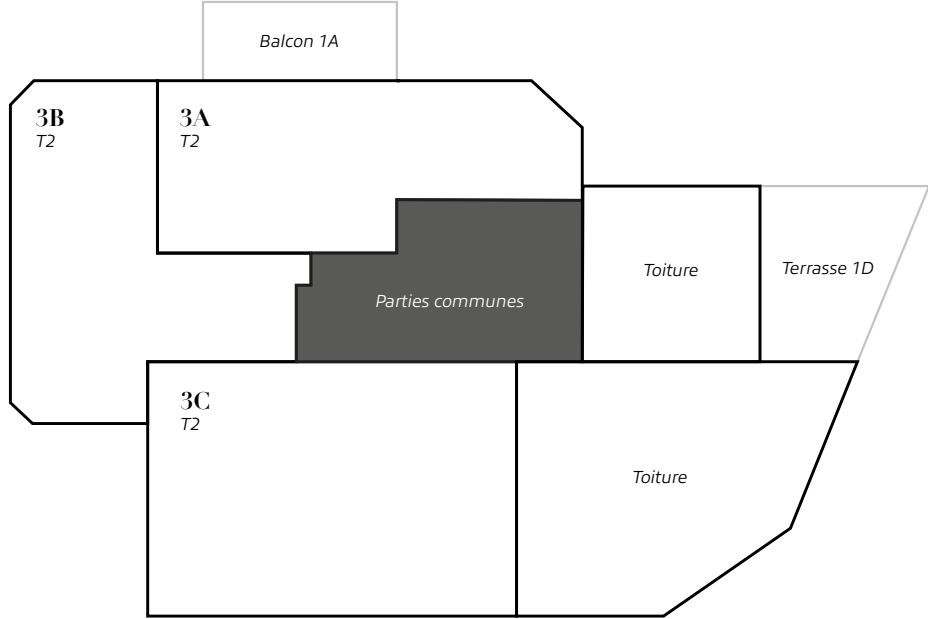
Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots



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 (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total
0A	T2		RdC	53,74	53,74	109 981 €	5 301 €	115 282 €	227 218 €	342 500 €
0B	T2		RdC	65,73	65,73	134 519 €	6 483 €	141 002 €	257 498 €	398 500 €
0C	T2		RdC	38,70	38,70	79 209 €	3 818 €	83 027 €	165 473 €	248 500 €
1B	T2		1	40,68	40,68	83 253 €	4 013 €	87 266 €	178 234 €	265 500 €
1A	T2	Balcon-terrasse de 10,01 m²	1	49,17	55,67	100 629 €	4 849 €	105 478 €	263 022 €	368 500 €
1C	T3	Balcon de 2,33 m²	1	57,25	58,65	117 165 €	5 646 €	122 811 €	261 689 €	384 500 €
1D	T2	Balcon-terrasse de 17,60 m²	1	47,25	56,05	96 699 €	4 661 €	101 360 €	253 140 €	354 500 €
2B	T2		2	40,68	40,68	83 253 €	4 013 €	87 266 €	177 234 €	264 500 €
2A	T2		2	47,99	47,99	98 214 €	4 733 €	102 947 €	211 553 €	314 500 €
2C	T3		2	56,18	56,18	114 975 €	5 542 €	120 517 €	247 983 €	368 500 €
3B	T2	1,73 m² de surface < à 1,80 m	3	43,88	45,09	89 802 €	4 328 €	94 130 €	200 370 €	294 500 €
3A	T2	1,19 m² de surface < à 1,80 m	3	42,91	43,74	87 817 €	4 233 €	92 050 €	196 450 €	288 500 €
3C	T2 Bis	2,83 m² de surface < à 1,80 m	3	56,02	58,00	114 647 €	5 526 €	120 173 €	244 327 €	364 500 €

L'étude locative

du partenaire du Groupe CIR



Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer avec parking HC ⁽¹⁾
0A	T2	580 €
0B	T2	640 €
0C	T2	470 €
1B	T2	520 €
1A	T2	600 €
1C	T3	630 €
1D	T2	600 €
2B	T2	500 €
2A	T2	580 €
2C	T3	620 €
3B	T2	500 €
3A	T2	500 €
3C	T2 Bis	600 €

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

Guide des valeurs vénales 2021

Loyer moyen Grand Standing NEUF 13,30 €/m ²	Loyer moyen Grand Standing ANCIEN 9,70 €/m ²
---	--

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T2	Inférieure à 30 m ²	300 €	403 €	490 €
T2	De 30 à 55 m ²	298 €	463 €	700 €
T2	Supérieure à 55 m ²	450 €	543 €	680 €
T3	Inférieure à 55 m ²	445 €	526 €	650 €
T3	De 55 à 75 m ²	450 €	595 €	800 €
T3	Supérieure à 75 m ²	590 €	640 €	787 €

Dispositif

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

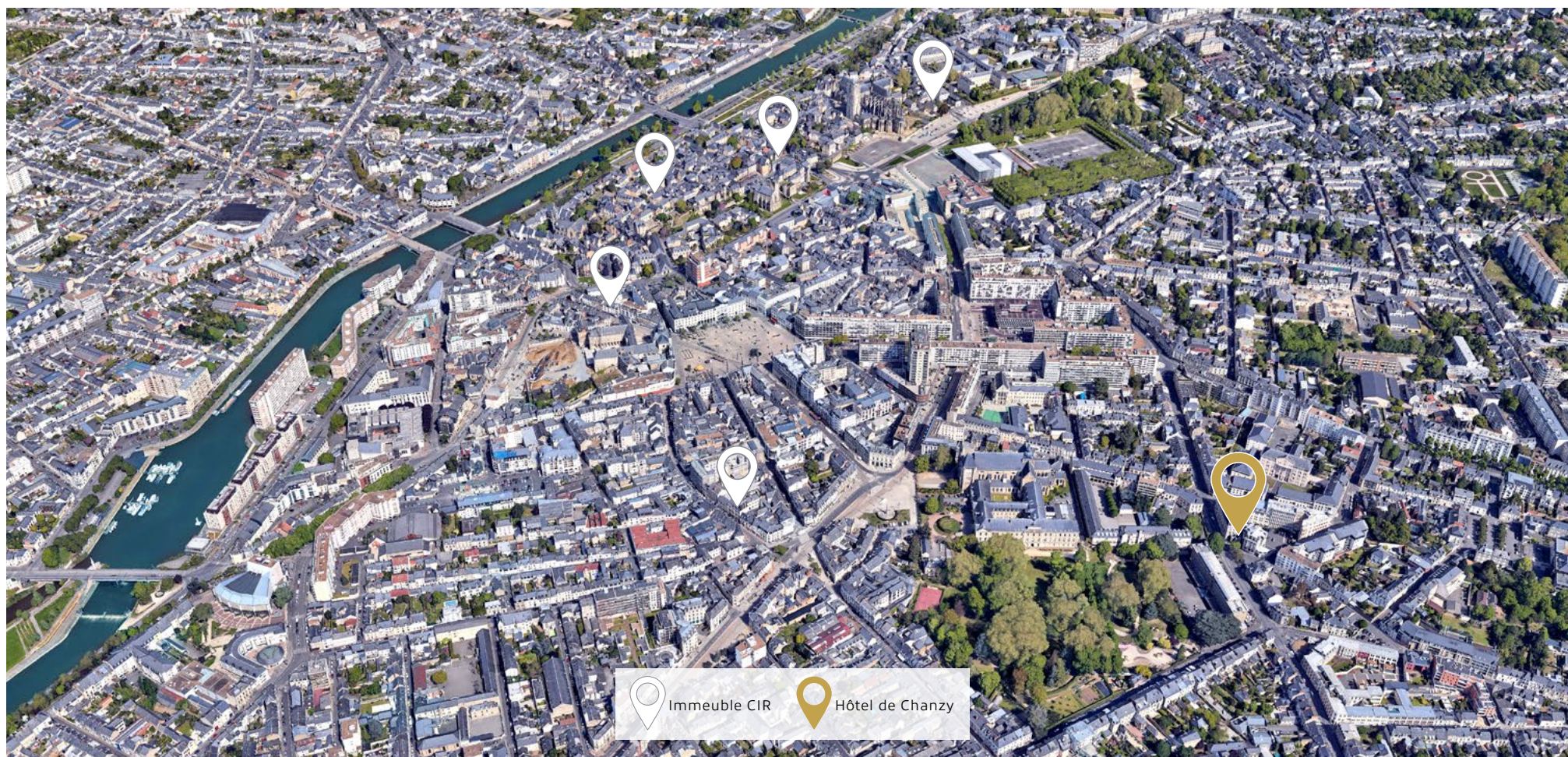
ENGAGEMENTS

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

PROFIL D'INVESTISSEUR

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

L'expérience du Groupe CIR au Mans, *6 immeubles*



Nos dernières réalisations

Le Mans

5, rue Triger

Malraux - Loi VIR



Nos dernières réalisations

Le Mans

2, place du Hallai

Monument Historique



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 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

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

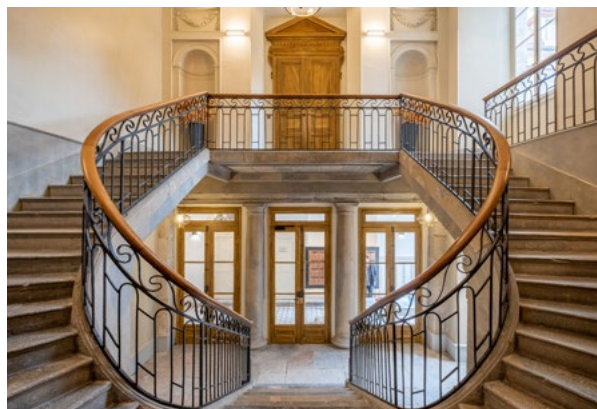
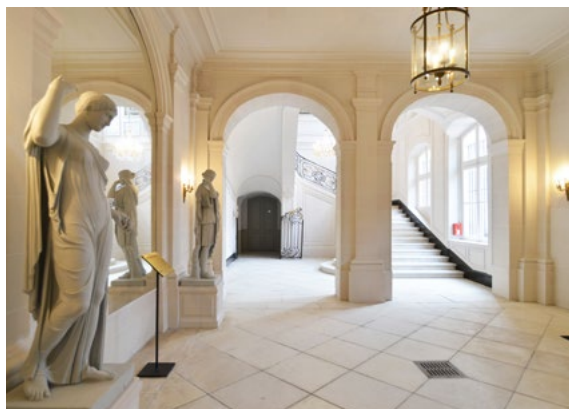
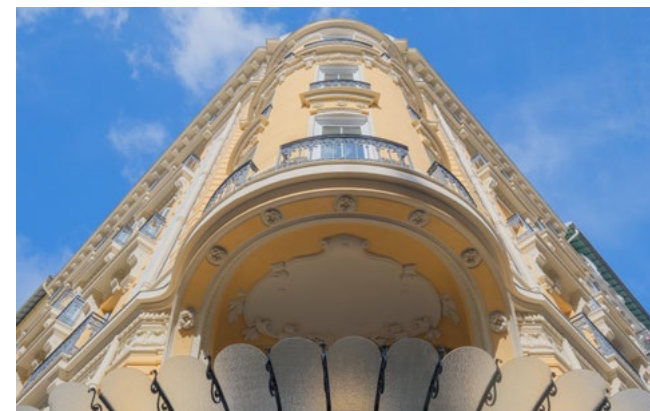
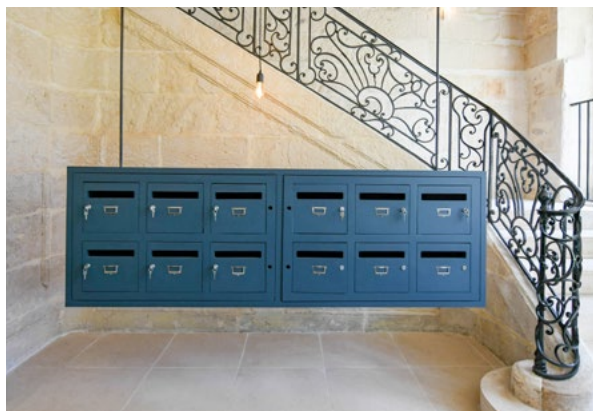
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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*



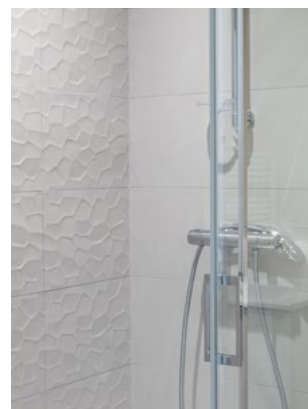
*Cuisine aménagée avec meubles hauts et bas,
plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte*



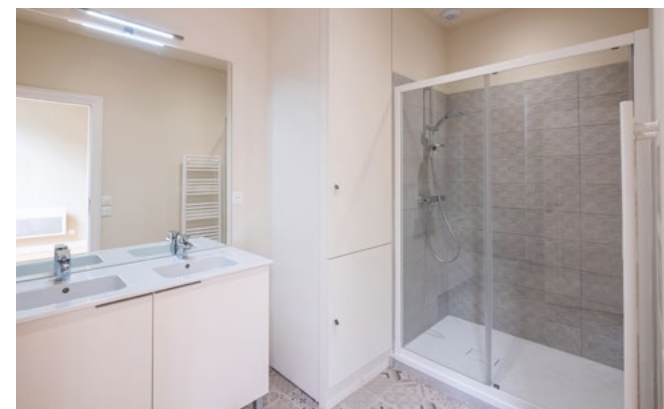
*Placards sur mesure
et équipés*



*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 Est/Grand Est

Yannick Hofman

06 08 33 56 25

yannick.hofman@groupecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord

Karen Botbol

06 42 36 94 54

karen.botbol@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

Yannick Chollier

07 84 96 66 45

yannick.chollier@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 : Adobe Stock, Shutterstock, Office de Tourisme du Mans, Ville du Mans, Gilles Moussé, Le Mans Développement, Claas Tractor, ED-Trans, Arche de la Nature, Cabinet d'architectes Rocheteau-Saillard, Sébastien Piedloup, Christopher Héry. Conception : ARTÉJUL Conseil 2021.

Suivez l'actualité du Groupe CIR

