

GAMME PRESTIGE


GROUPE CIR

DÉFICIT FONCIER

LES SABLES D'OLONNE

6, quai Emmanuel Garnier





Les
Sables d'Olonne,
une ville mythique

6, quai
Emmanuel
Garnier

Plans des lots
et données
chiffrées

Groupe
CIR



*Sur le
littoral vendéen,
le regard tourné
vers l'horizon,
la ville du
Vendée Globe
invite au voyage*

Les Sables d'Olonne, une ville mythique sur la Côte de Lumière

Haut lieu de la voile et de la plaisance point de départ de la célèbre course du Vendée Globe, la ville des Sables d'Olonne est réputée pour ses plages de sable fin, ses paysages et son cadre de vie idyllique. La cité maritime aux trois ports est une station de tourisme très prisée, un paradis de détente pour petits et grands. Récemment classée parmi les plus belles baies du monde, elle dispose d'un pôle économique dense, dynamique et offre un climat propice pour entreprendre.



45 500

habitants (ville)

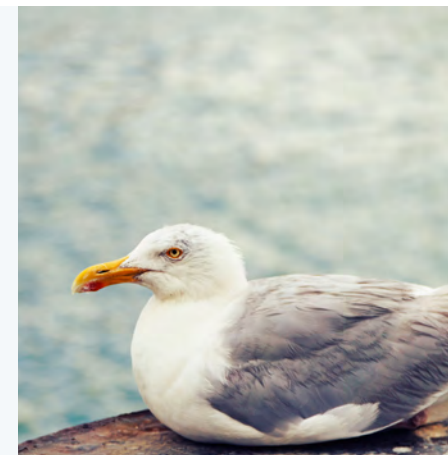
55 000 habitants (agglomération)

250 000 habitants l'été



La plus forte croissance démographique vendéenne

+ 8 % d'habitants entre 2013 et 2019



2^e

pôle commercial vendéen



1^{er}

port vendéen de produits pêchés
(en volume et en valeur)

port de plaisance vendéen

port d'événements nautiques
de la Côte Atlantique



1h09

de Nantes
en train

6,1 %

La Vendée : un des plus faibles
taux de chômage en France
(INSEE, 2^e trimestre 2021)



Un pôle économique attractif

Entreprises

Plus de 6 000 établissements

L'agglomération des Sables d'Olonne forme un tissu économique riche en TPE et PME. C'est le 2^e pôle d'emploi du département et le 2^e pôle commercial vendéen.



Filière clé

Le tourisme : 1^{er} secteur d'activités économiques

Durant l'été, les Sables d'Olonne accueille plus de 250 000 habitants. L'économie de la ville est irriguée par le secteur touristique qui génère 360 millions de chiffre d'affaires, 6 500 emplois directs, dont 4 000 saisonniers.



Attractivité

Des entreprises leaders implantées sur le territoire

Des entreprises locales disposent de savoir-faire reconnus au niveau régional, national voire international : AMP Visual TV (acteur majeur de la production télévisuelle), Codes Rousseau (leader dans l'édition des codes de la route), Océa (chantier naval), Tesson (expert en logistique)...



Activité maritime

4^e place des ports de pêche de France

Le port de pêche des Sables d'Olonne est le 1^{er} port vendéen en volume et en valeur de produits pêchés. Quant à son port de commerce, il voit son volume croître chaque année.





Le Vendée Globe, la plus grande course à la voile autour du monde

Un événement sportif unique :

- Course autour du monde en solitaire et sans escale
- 27 455 milles, soit 44 184 km
- 74 jours, 3 heures et 35 minutes : le record établi par Armel Le Cléac'h en 2016

Des chiffres records :

- Audience : 1,5 millions de visiteurs* et 60 % des visiteurs issus d'autres départements que la Vendée
- Participation : 37 candidatures (record) et 33 participants (record)
- 11 millions de visiteurs uniques sur le site du Vendée Globe et les applis

Une renommée internationale et médiatique

- Départ diffusé par 190 pays
- Une couverture TV historique : + 88,5 % par rapport à 2016
- Des retombées presse exceptionnelles : 243 900 sujets tous médias confondus ; une visibilité estimée à 269 M€ en équivalent publicitaire

Une locomotive économique

- 16 millions d'euros de budget d'organisation de la course
- 35 millions d'euros de retombées financières directes

* Édition 2016 - Données 2020 non significatives en raison du Covid 19

La qualité de vie l'essence même des Sables d'Olonne

Urbanisme

Un grand projet d'aménagement de l'emblématique cours

Estimée à 40 millions d'euros, cette reconfiguration préfigure une vaste opération de réaménagement urbain sur 15 ha visant à offrir un nouveau visage au cœur de ville, en créant une connexion naturelle entre les différents lieux de vie : port, rues commerçantes, remblai, gare, sites culturels... Lancé en 2023, le projet s'échelonnnera sur 15 ans.



Infrastructure

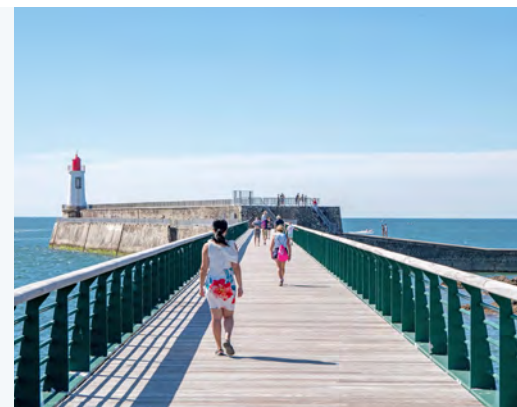
Les Sables d'Olonne Arena : un nouvel équipement de 16 000 m² prévu pour 2024

Le complexe composé de quatre bâtiments bioclimatiques sera en capacité d'accueillir 2 000 personnes assises pour des événements sportifs ou culturels. Un théâtre de verdure complète l'équipement pour les spectacles de plein air, avec une jauge de 4 000 personnes debout.

Palmarès

La baie des Sables d'Olonne classée parmi les plus belles du monde

Elle vient de faire son entrée dans le cercle très fermé du « Club des plus belles baies du monde » dont la marque a été déposée. Créée en 1997, cette association internationale œuvre à la reconnaissance et la protection de baies emblématiques à travers le monde (45 baies dans 27 pays).



Aménagement

Dans le Top 20 des villes où il fait bon marcher

Les Sables d'Olonne se classe 14e sur 200 au baromètre des « villes marchables » de France, dévoilé par le collectif Place aux piétons en 2021. Ce classement met en évidence la qualité des aménagements et des équipements de la ville en faveur des piétons.

Une ville « carte postale » au décor paradisiaque

Le port de plaisance,

1^{er} port de plaisance vendéen
avec 1 500 bateaux



La pendule du remblai,

monument emblématique à 4 faces
et d'une hauteur de 8 m



Le Vendée Globe,

Port de départ de l'une des plus célèbres courses
à la voile du monde



Le phare vert et le phare rouge, la petite et la grande jetée



Le quartier de l'Île Penotte, et ses fresques de coquillages



L'Église Saint-Pierre, dont la construction a débuté en 1913



6, quai Emmanuel Garnier
Sur le port
et à deux pas de la plage





Déficit Foncier

9

appartements sur 4 étages

du T1 au T4
Duplex

avec balcon et parking

413 m²

superficie

57 %

quote-part travaux

218 500 €

prix de départ

Investissement non soumis
au plafonnement des
niches fiscales

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux

100 %

Livraison

6 mois après l'acte

Garantie d'Occupation
accordée par Foncia

Gamme Prestige

Un emplacement central, avec une vue imprenable

Situé au cœur des Sables-d'Olonne, dans le quartier traditionnel des pêcheurs, l'immeuble offre une vue imprenable sur le port et bénéficie de toutes les commodités du centre-ville. De nombreux commerces et services sont ainsi accessibles en quelques minutes à pied. En outre, sa proximité immédiate avec le port offre la perspective d'agréables promenades le long de quais animés, bordés de terrasses. La plage est à deux pas.



3 min
à pied de la plage

4 min
à pied du marché des
Halles centrales et du casino

5 min
à pied du Museum du Coquillage

12 min
à pied de la gare
des Sables d'Olonne

Un immeuble de la fin du XIX^e siècle, avec vue sur la ville et le port

Quai Garnier, un immeuble domine de toute sa hauteur le port. Il est reconnaissable à sa façade rose et à son enseigne commerciale d'origine, d'inspiration Art déco : HOTEL CHEZ GEORGES PARISIEN (qu'il faut comprendre comme hôtel parisien, Chez Georges). Il était la propriété d'Emile Herriaud, riche patron-voilier, figure majeure de la vie économique des Sables-d'Olonne de l'époque.

A l'issue des travaux qui vont être engagés, l'enseigne historique Chez Georges ainsi que les modénatures et ferronneries retrouveront leur lustre d'antan.







Vue depuis l'immeuble





Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION

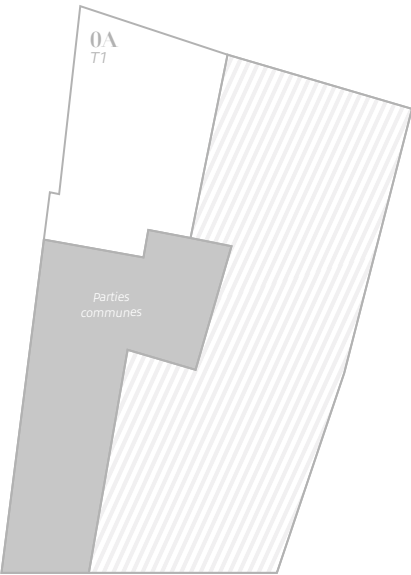
- **Façades et toitures réhabilitées**, dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rinnovées ou remplacées**, dans le respect de la composition originelle
- **Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés**
- **Cages d'escaliers et parties communes décorées** par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

ÉQUIPEMENT

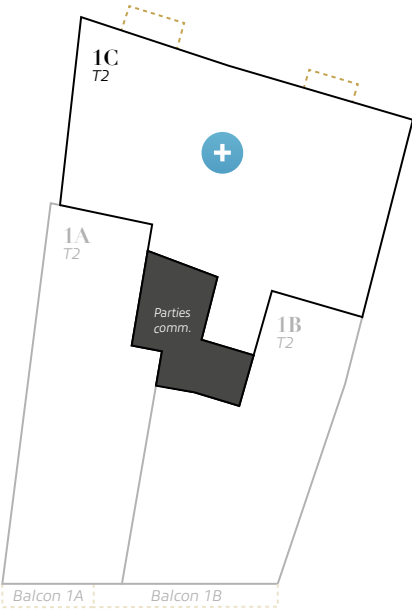
- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit, plaques vitrocéramique et hottes
- **Salles de bains** : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Chambres** : installation d'armoires et placards sur-mesure
- **Parties communes** : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- **Accès sécurisé** par visiophone



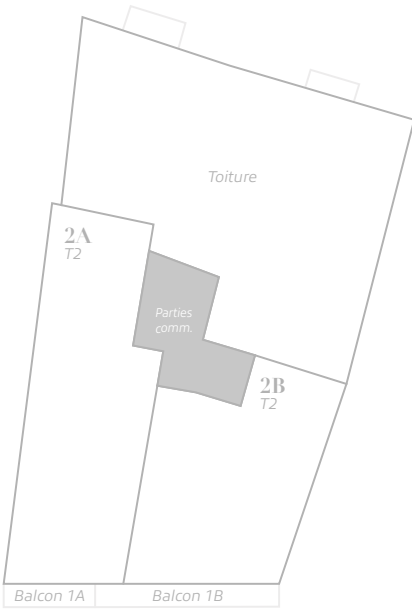
Les plans des appartements



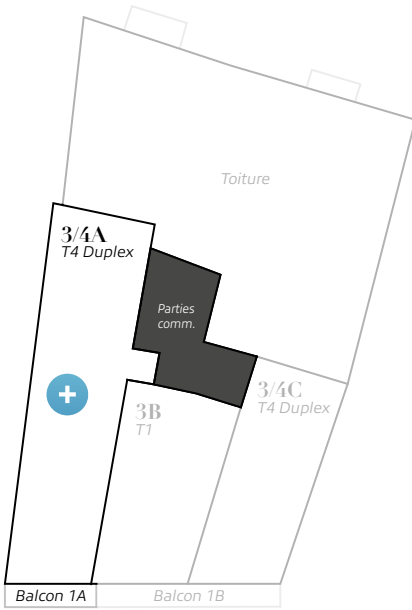
Niveau RDC



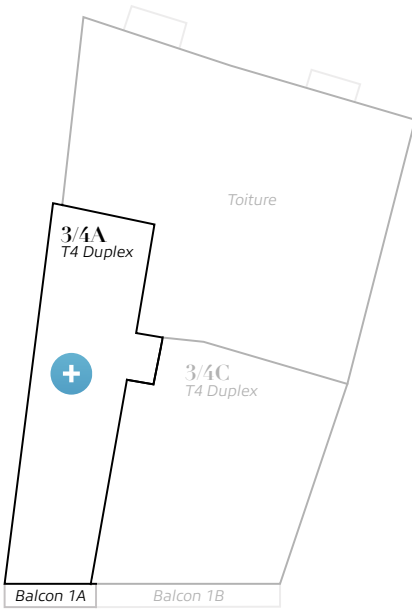
Niveau R+1



Niveau R+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	Parking*	Prix total avec parking
1C	T2	Balcons de 1,40 m² et 0,60 m²	1	56,8	58	177 705 €	6 645 €	184 350 €	159 215 €	254 125 €	10 375 €	264 500 €
3/4A	T4 Duplex		3 et 4	71,8	71,8	224 634 €	8 400 €	233 034 €	286 091 €	519 125 €	10 375 €	529 500 €



L'étude locative de l'immeuble



Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾	Parking	Loyer avec parking
1C	T2	635 €	52 €	687 €
3/4A	T4 Duplex	790 €	52 €	842 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing NEUF 18,60 €/m ²	Loyer moyen Grand Standing ANCIEN 14,30 €/m ²
---	---

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	350 €	403 €	450 €
T1	de 25 à 35 m ²	450 €	488 €	520 €
T2	De 30 à 55 m ²	420 €	572 €	650 €
T3	De 55 à 75 m ²	550 €	675 €	750 €
T4	De 75 à 100 m ²	775 €	786 €	790 €

L'avis de Foncia, partenaire du Groupe CIR

Le projet bénéficie d'une bonne attractivité de par sa situation dans le coeur historique des Sables d'Olonne et de son port de plaisance. Il bénéficie de la proximité de tous les commerces ainsi que les plages. Le marché locatif de la ville est sain avec une demande qui porte essentiellement sur les appartements 2, 3 et 4 pièces ; attirant une clientèle de jeunes actifs, couples avec ou sans enfants et retraités. Les logements étant prioritairement mis en location saisonnière, on observe une forte demande de locations disponible à l'année.

L'expérience du Groupe CIR

LA ROCHELLE

7-7bis, rue Fleuriau

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

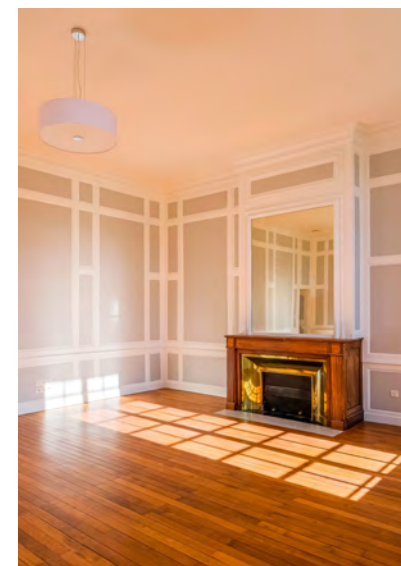
9

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*

* Bien confié en gérance locative par Foncia



L'expérience du Groupe CIR

LE CROISIC

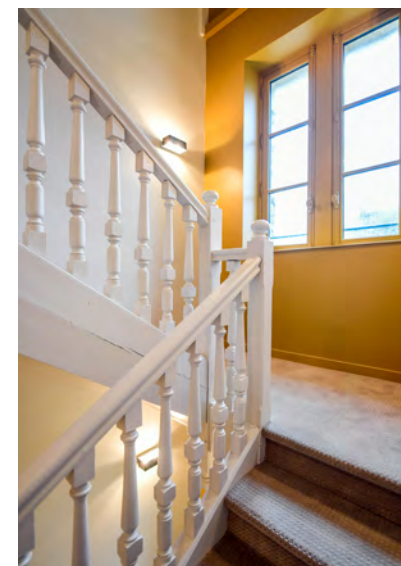
Manoir de Ker Groaz
10, avenue de Saint-Goustan

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

13

appartements restaurés





Le 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 € ⁽¹⁾ par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Non-soumis au plafonnement des niches fiscales
 - Double impact fiscal sur TMI et Prélèvements sociaux (CSG/CRDS)
 - Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
 - Déduction des intérêts d'emprunt et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
 - Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € ⁽¹⁾ par an
- Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

ENGAGEMENTS

Engagement de location nue l'année de la livraison et les 3 années suivantes

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Revenus fonciers bruts annuels : 20 000 €
- Investissement : 200 000 € dont travaux : 150 000 € payés en 3 ans (N, N+1 et N+2)

RÉDUCTION D'IMPÔT

**jusqu'à
87 779 €
soit 44 %**
du montant de
l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5		
REVENUS FONCIERS BRUTS	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €		
PAIEMENT TRAVAUX	50 000 €	50 000 €	50 000 €					
REVENUS FONCIERS NETS	- 30 000 €	- 30 000 €	- 30 000 €	0 €	0 €	2 100 €		
DÉDUCTION REVENU GLOBAL	10 700 €	10 700 €	10 700 €				TOTAL ÉCONOMIE D'IMPÔT	IMPACT FISCAL
REPORT DÉFICITAIRE CUMULÉ	19 300 €	38 600 €	57 900 €	37 900 €	17 900 €			
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 30 %	12 650 €	12 650 €	12 650 €	9 440 €	9 440 €	8 449 €		
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 41 %	16 027 €	16 027 €	16 027 €	11 640 €	11 640 €	10 418 €		
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 45 %	17 255 €	17 255 €	17 255 €	12 440 €	12 440 €	11 134 €	87 779 €	44 %



CANNES - 5, RUE CAMPESTRA

À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « Déficit Foncier » agit favorablement sur le calcul de la CDHR en baissant le Revenu Fiscal de Référence.

(1) Possibilité jusqu'en 2025, de déduction du déficit foncier à hauteur de 21 400 € sur revenu global Les informations non contractuelles contenues dans ce document sont présentées de manière simplifiée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation écrite de l'auteur. Données mises à jour en mars 2023.

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

Depuis 37 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 perpéтуons 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.



37

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 de bonne fin extrinsèque

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 personnalisé après livraison

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), décennale dommages-ouvrage (10 ans).

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 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.

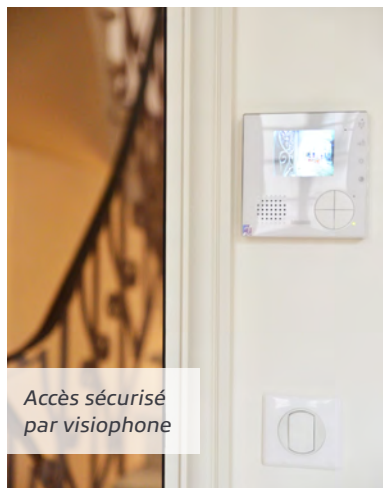
Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables



Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables



Porte palière moulurée
et sécurisée



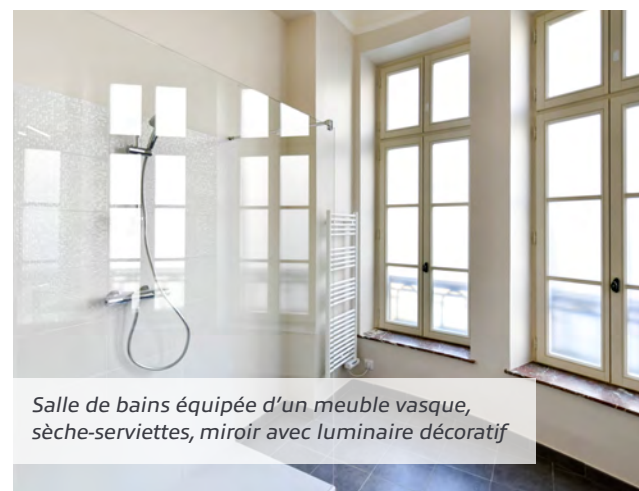
Accès sécurisé
par visiophone



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

**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

Nicolas HADDAD
nicolas.haddad@groupecir.com

**AURA - Provence-Alpes
Côte d'Azur**

Jean-Phalier ANDRÉ
jean-phalier.andre@groupecir.com

Bretagne - Grand Ouest

Déborah GIRAUD
deborah.giraud@groupecir.com

Occitanie - Nouvelle-Aquitaine

Louison GONZALES
louison.gonzales@groupecir.com

**Île-de-France, Hauts de France,
Normandie**

Jonathan Goueffon
jonathan.goueffon@groupecir.com

Marie-Charlotte HAINE
marie-charlotte.haine@groupecir.com

Grand Est

Estelle OLETTE
estelle.olette@groupecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO
erwan.bellego@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 ».



Palmarès les Pyramides de la Gestion de Patrimoine

En 2025, le Groupe CIR a été récompensé par le 1^{er} prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».