

# METZ

---

**6bis-8, boulevard Paixhans**



Metz,  
au cœur  
de l'Europe

6bis-8,  
boulevard  
Paixhans

Plans des lots  
et données  
chiffrées

Groupe  
CIR



*Top 5 des villes  
les plus attractives  
de France*

*N°1 sur la  
qualité de vie*

## *Metz, au cœur de l'Europe, la métamorphose d'une ambitieuse*

**L**a métropole de Metz est idéalement située, au cœur de la Région transfrontalière (Allemagne, Belgique, Luxembourg) et au sein d'un bassin d'emploi de plus de 500 000 habitants. Réputée pour son tissu industriel puissant, la première ville de Lorraine a su se réinventer en favorisant l'éclosion d'entreprises innovantes et en misant sur des filières stratégiques (matériaux et procédés, industries créatives et culturelles...). La présence de prestigieuses écoles, notamment d'ingénieurs, offre un vivier de talents à cet écosystème résolument tourné vers les marchés européens. Enfin, Metz est aussi une ville belle, « patrimoniale et nature » où il fait bon vivre et se promener.



230 000

habitants  
(métropole)



23 000

étudiants  
en écoles supérieures



15 390

entreprises  
(métropole)  
115 000 emplois salariés



+ de 1 000

entreprises créées par an  
(ville)



1h24

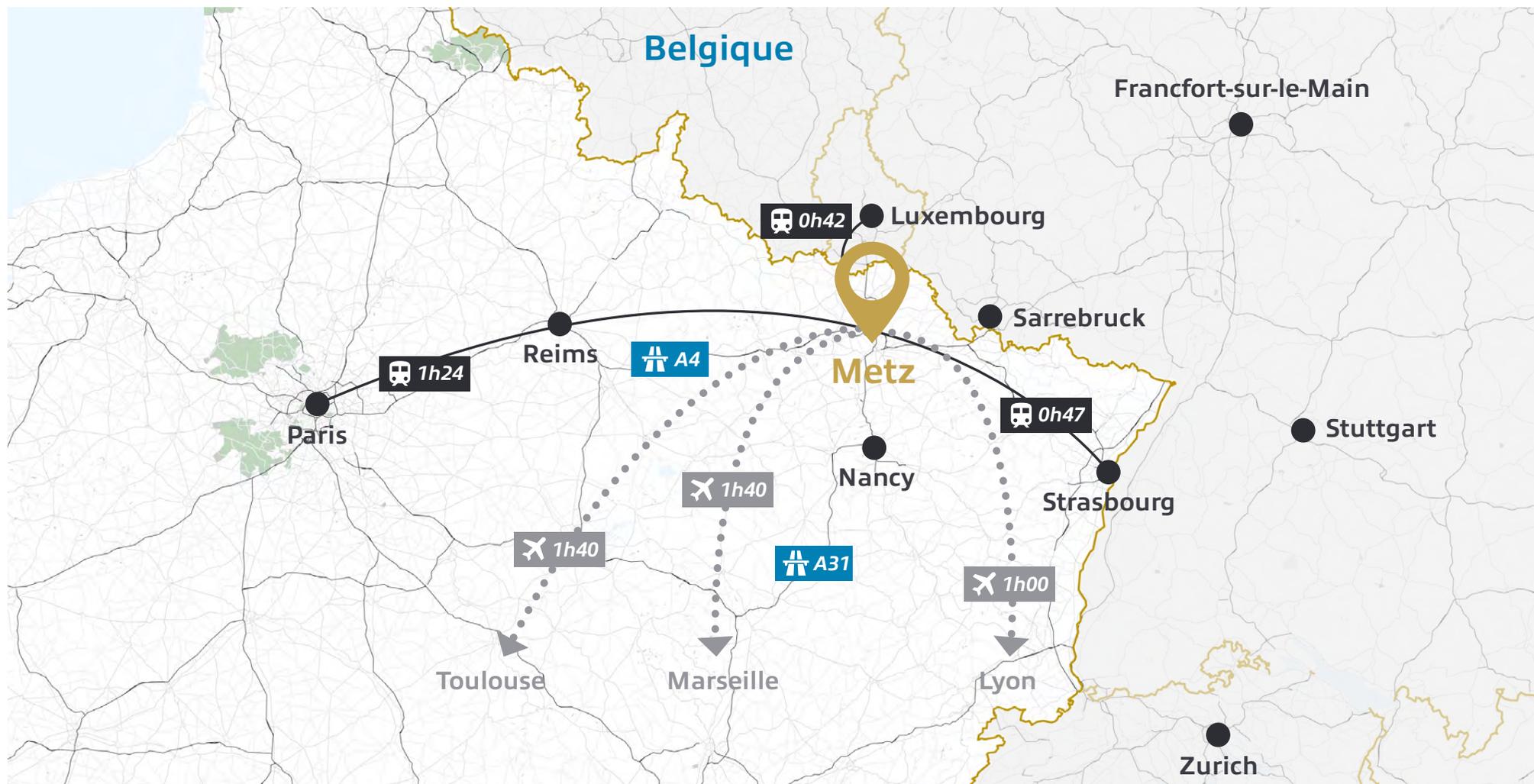
de Paris  
(en train)

Top 10

des villes moyennes où les prix  
ont le plus grimpé en 1 an



# *Au croisement* des grands axes de communication européens



# Des pôles économiques diversifiés, innovants et ouverts à l'international

Biotech industrielle

## La plateforme de Carling attire les acteurs de la chimie verte

Haut lieu historique de la pétrochimie, la plateforme de Carling-Saint-Avold regroupe une dizaine d'entreprises employant 1 200 salariés. Après Metex Noovista et Afyren Neoxy, c'est l'australien Circa Group qui s'implante avec une usine de production de solvants verts d'ici 2023.



Commerce

## Un cœur commerçant animé et accueillant

Metz est l'une des premières villes piétonnes de France et accueille 2 000 commerces et restaurants en cœur de ville. Leur nombre devrait encore augmenter devant l'intérêt constant des enseignes franchisées pour cette ville et la volonté municipale de favoriser les installations. Ainsi, la rue Serpenoise devrait bientôt s'ouvrir aux restaurants et terrasses, afin de dynamiser cette artère commerçante emblématique de la ville.

Logistique

## 1 000 emplois créés par Amazon

Le géant du e-commerce a franchi le cap des 1 000 CDI sur son nouveau centre de distribution ouvert à Metz il y a tout juste six mois. C'est le 8<sup>e</sup> en France et le plus grand (182 000 m<sup>2</sup>). De nouveaux recrutements sont annoncés dans l'année, notamment pour des postes d'encadrement.



Innovation

## French Tech East, un vivier de startups qui séduit et se distingue

Les innovateurs messins font régulièrement parler d'eux : gros contrats pour Vivoka dans le domaine des technologies vocales (Aéroport de Paris, Suez...), levée de fonds de 4,9 millions d'euros pour 45-8 Energy (exploration et production d'hélium et d'hydrogène naturel), pluie de récompenses pour Green Tech Innovations et sa solution de luminaire autonome connecté...

# Une métropole créative et ambitieuse qui imagine son futur

## Enseignement supérieur Campus d'excellence 4.0

Le nouveau campus CaMÉX-IA Grand Est, labellisé Excellence, est dédié à la digitalisation et à l'intelligence artificielle appliquées aux métiers de l'industrie et du bâtiment. Les formations couvrent tous les niveaux, du CAP au bac + 8, et intègrent des sessions pour les professionnels ainsi que des parcours de recherche et transfert de technologie à destination des entreprises.



## Transport 65 millions d'euros pour une troisième ligne de bus à haut niveau de service

L'Eurométropole va lancer une troisième ligne de bus. La ligne C reliera Marly à la place Mazelle de Metz d'ici fin 2025. Elle offrira une connexion sans correspondance à la gare et desservira l'hôpital Schuman ainsi que le site Stellantis de Borny. Tous ses véhicules rouleront à l'hydrogène vert.

## Développement Priorité à une urbanisation durable

Des projets urbanistiques phares sont en voie d'achèvement. Côté quartier Impérial, l'emblématique ancienne gare achève sa rénovation et accueillera bientôt les quelques 500 agents de l'INSEE et de la direction des finances publiques. Dans le quartier de l'Amphithéâtre, en pleine métamorphose, le cinéma Kinépolis et l'hôtel de Philippe Starck vont bientôt ouvrir. La priorité est désormais donnée à la végétalisation du site, en cohérence avec l'identité de Metz, « ville jardin ».



## Création et innovation Une métropole « Art & Tech »

Art moderne et contemporain, industries créatives, technologie et innovation sont au cœur du développement économique de Metz, qui est aussi l'unique ville de France à être labellisée « ville créative » dans le domaine de la musique par l'UNESCO.

# *Une ville reconnue* **au niveau national et international**

## Top 5

des grandes villes les mieux gérées  
de France

Janvier 2020

**Le Point**

## Top 5

des villes françaises à visiter  
selon le magazine Forbes

Août 2020

**Forbes**

## Top 5

des villes les plus attractives de France

Février 2022

hello  
wOrk

## Top 20

des villes où il fait bon vivre

Janvier 2021

**Le Journal  
du Dimanche**

## Top 3

des villes les plus vertes de France

Février 2020

bservatoire  
des villes vertes

## Top 10

des villes françaises présentant  
les meilleures opportunités d'emploi  
et d'achat de logement

Janvier 2022

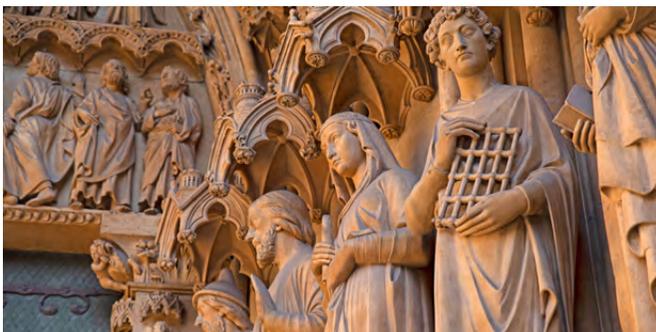
meteojob meilleurtaux.com

# *Une ville qui se nourrit d'art, de culture et de 3 000 ans d'histoire*

**Le centre Pompidou de Metz,**  
1<sup>er</sup> lieu d'exposition temporaire de France après Paris



**La cathédrale Saint-Etienne,**  
bijou gothique achevé en 1552



**La Porte des Allemands,**  
le plus important vestige des remparts médiévaux



**Le nouveau siège de la métropole,**  
à l'architecture contemporaine,  
décor d'une ville qui se réinvente



**L'hôtel de ville de Metz,**  
édifice construit au XVIII<sup>e</sup> siècle dans un style  
néoclassique



**Constellations,**  
le festival d'arts numériques qui attire  
plus d'1 million de spectateurs

# Metz, une ville où il fait bon investir

## Metz : les travailleurs frontaliers font grimper les prix de l'immobilier

Poussés par le pouvoir d'achat des travailleurs frontaliers, les prix de certains quartiers de Metz explosent depuis le début de la pandémie. De quoi ravir vendeurs et investisseurs.

Mars 2022

**Le Monde**

## Top 10 des villes moyennes où les prix ont le plus grimpé en 1 an

C'est à Metz que la plus forte hausse annuelle du prix de l'immobilier a été enregistrée. (...) S'appuyant sur un bassin d'emploi dynamique, sur sa proximité avec Paris (...) et un cadre de vie agréable, la préfecture du département de la Moselle tire son épingle du jeu et rafle la pole position de notre classement des villes où les prix des logements ont explosé depuis l'année dernière.

Septembre 2021

**SeLoger**

## Investissement locatif : les villes étudiantes les plus sûres, et les plus rentables

Les villes universitaires sont souvent des cibles de choix pour les investisseurs immobiliers. (...) Metz, (...) parmi les potentiels bons plans.

Juillet 2021

**Capital**

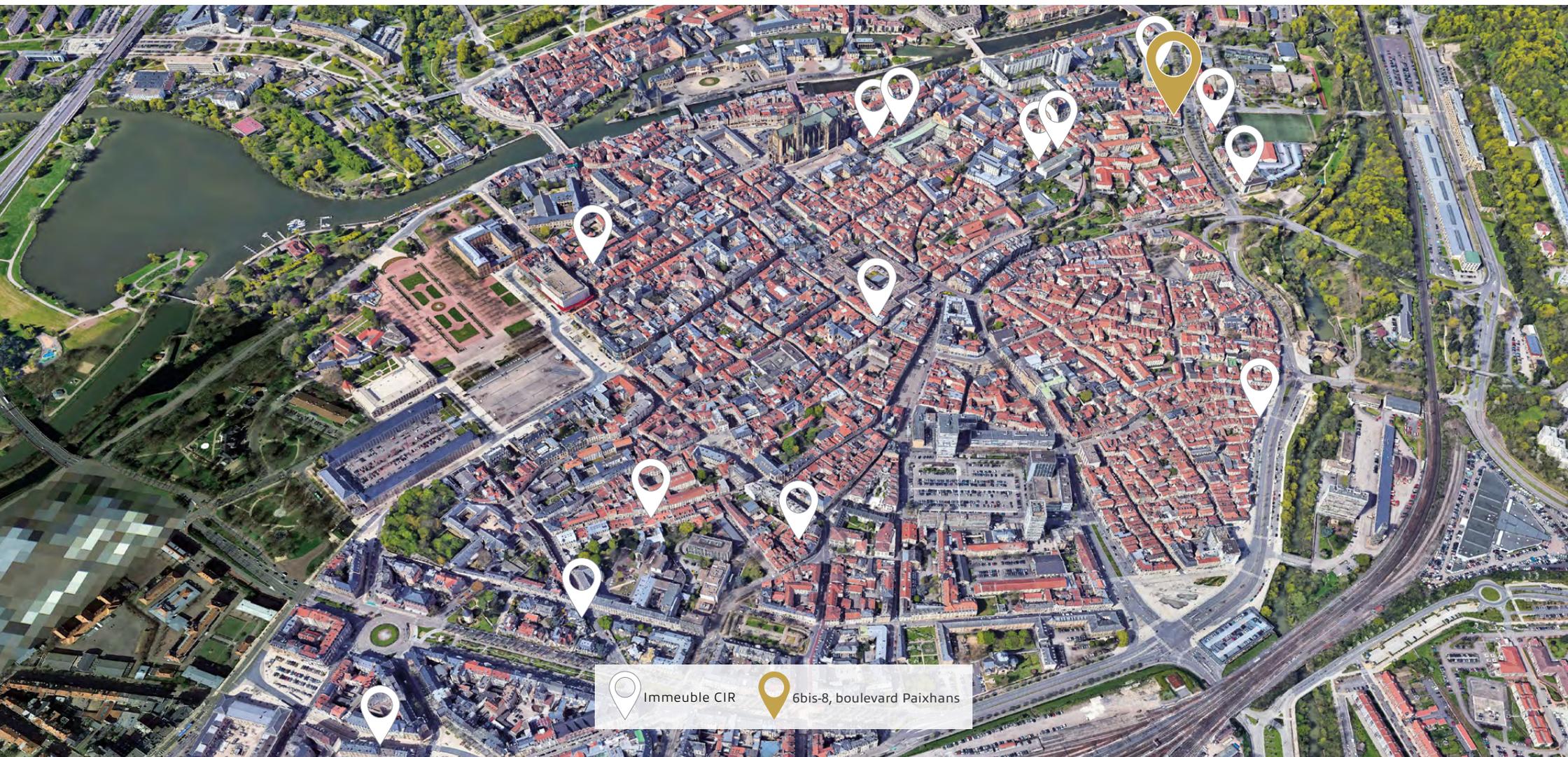
## Metz : « un marché immobilier sous forte tension ! »

Attractif et doté d'une forte vitalité, le marché de l'immobilier messin est au centre de toutes les attentions de la part des acquéreurs.

Mars 2021

**SeLoger**

# *L'expérience du Groupe CIR à Metz,* **15 immeubles**





*6 bis-8, boulevard Paixhans,*  
Un immeuble magistral  
en cœur de ville



## Malraux - Loi VIR

30

appartements sur 3 étages

du T1 au T3  
Duplex

avec jardin, terrasse, cour, parking

1 245 m<sup>2</sup>

superficie

65 %

quote-part travaux

142 500 €

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

En 2025 : possibilité d'un appel de fond  
avec livraison différée en 2025

### Livraison prévisionnelle

2024

# La renaissance d'un ensemble d'immeubles du XIX et XX<sup>e</sup> siècles dans le quartier de l'Ancienne Ville

**A**u nord du centre-ville de Metz, dans un quartier historique plutôt à vocation culturelle, la majestueuse bâtisse se situe à proximité immédiate de tous les commerces et services utiles au quotidien.

Bâti perpendiculairement au boulevard Paixhans, l'une des artères résidentielles les plus recherchées, l'édifice bénéficie non seulement d'un environnement calme en retrait de cet axe, mais aussi de points de vue agréables sur un grand terrain de plus de 1 800 m<sup>2</sup> qui aura bientôt tout le foisonnement floral d'un véritable parc.



**150 m**  
d'écoles et d'un complexe sportif

**700 m**  
de la cathédrale et de la mairie

**800 m**  
de la place Saint-Jacques

**7 min**  
de la gare TGV en voiture

# *Le boulevard Paixhans,* **une adresse prestigieuse de Metz**

**V**oie royale menant à la célèbre avenue Foch et au quartier Impérial, le boulevard Paixhans et ses immeubles constituent le symbole du progrès et de la prospérité de la ville. Cet axe est édifié à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle à l'emplacement des remparts médiévaux, lors de la transformation de la ville alors en pleine expansion. Les anciens remparts de Metz sont détruits et laissent place à de larges voies carrossables faisant le tour de la ville, dont le boulevard Paixhans. Très recherchée, c'est une artère bordée d'immeubles majestueux de style néo-renaissance ou néo-classique.

## **6 immeubles rénovés par le Groupe CIR**

Sur ce prestigieux boulevard, le Groupe CIR a entamé de nombreux projets de rénovation : plus de 100 appartements restaurés.



**21, boulevard Paixhans**  
*Livraison 2019*



**16, boulevard Paixhans**  
*Livraison 2023*



**18, boulevard Paixhans**  
*Livraison 2022*

## *Un immeuble* en pierre de Jaumont

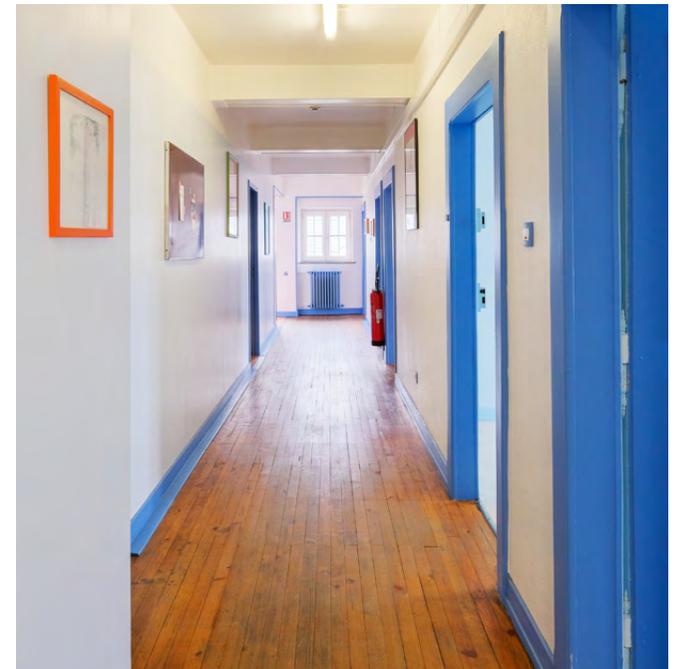
Avec ses larges et hautes fenêtres, ses colonnes et son allure de palais aux couleurs ocres, le bâtiment principal attire tous les regards. Il brille de toutes ses pierres de Jaumont, ce minéral dont sont faites les plus belles maisons de la ville et quelques-uns de ses plus célèbres monuments (cathédrale Saint-Étienne, Palais de Justice, Opéra-théâtre).

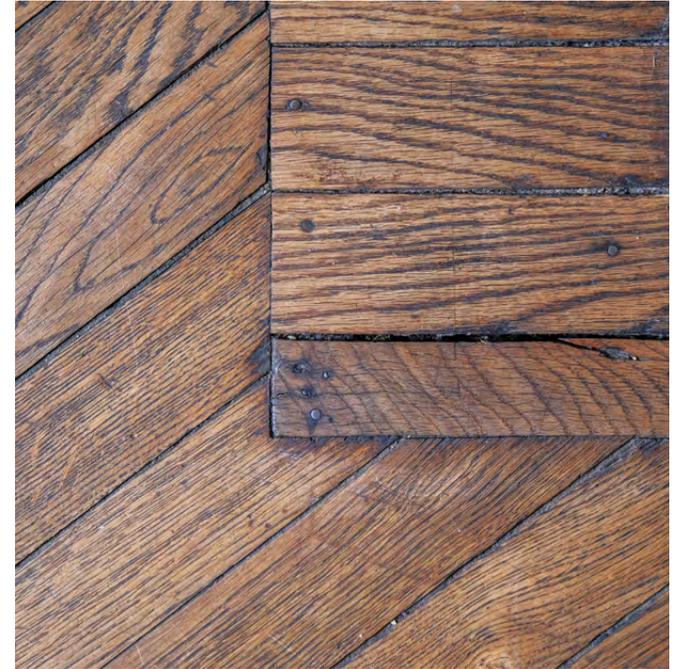
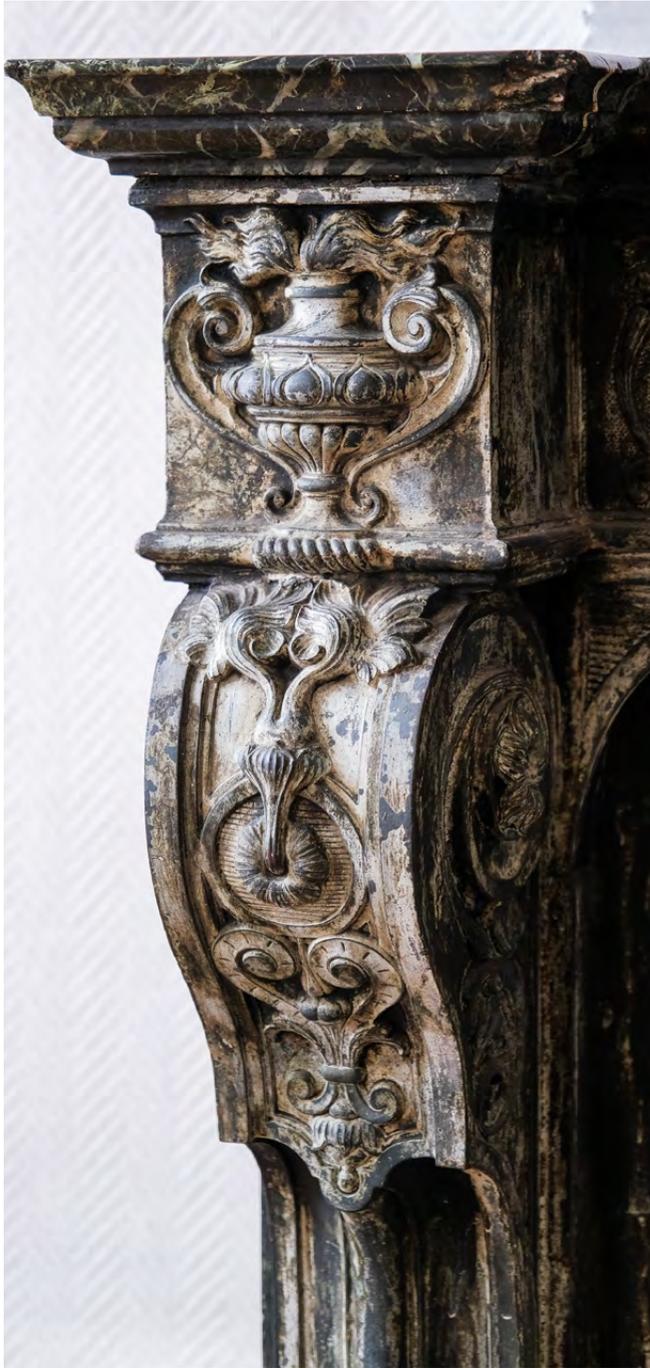
Outre ce bâtiment de belle facture datant du XIX<sup>e</sup> siècle, l'ensemble immobilier est composé d'une maison des années 1960-1970 et d'un garage récent.

L'intérieur du bâtiment principal dispose de nobles décors dont quelques pièces stucquées, avec rosaces, parquets d'époque, portes anciennes, cheminées ou niches.









## *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...)

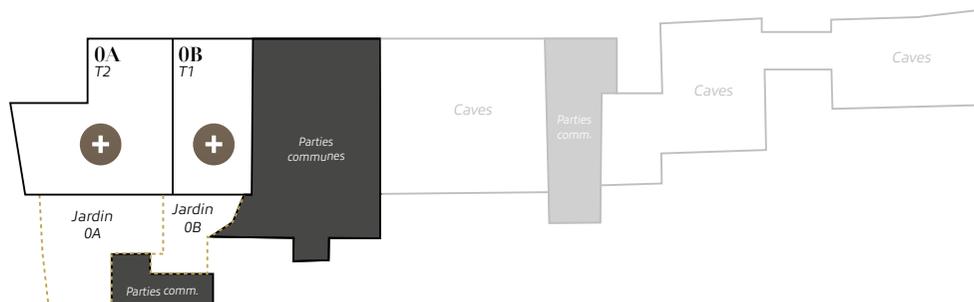
### ÉQUIPEMENT

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

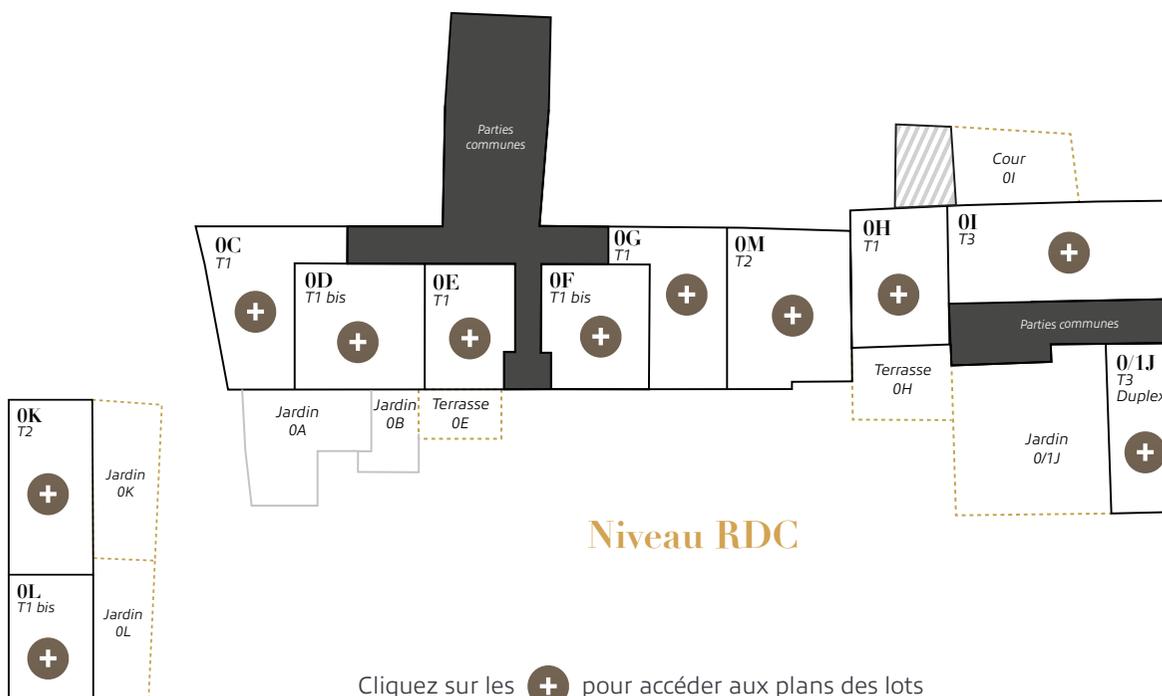
### AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- **Cour aménagée**
- **Jardinets privés, terrasses et jardin partagé créés**
- **Places de stationnement paysager**

# Les plans des appartements



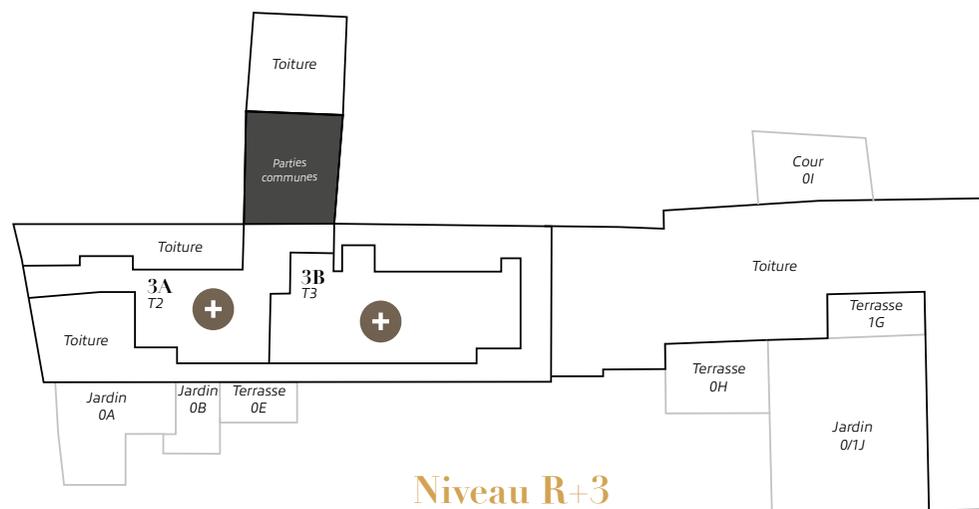
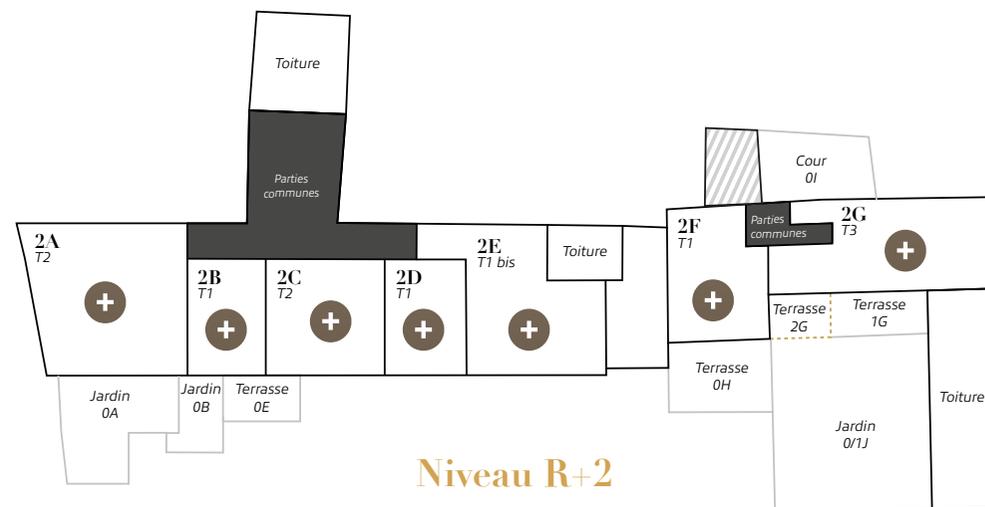
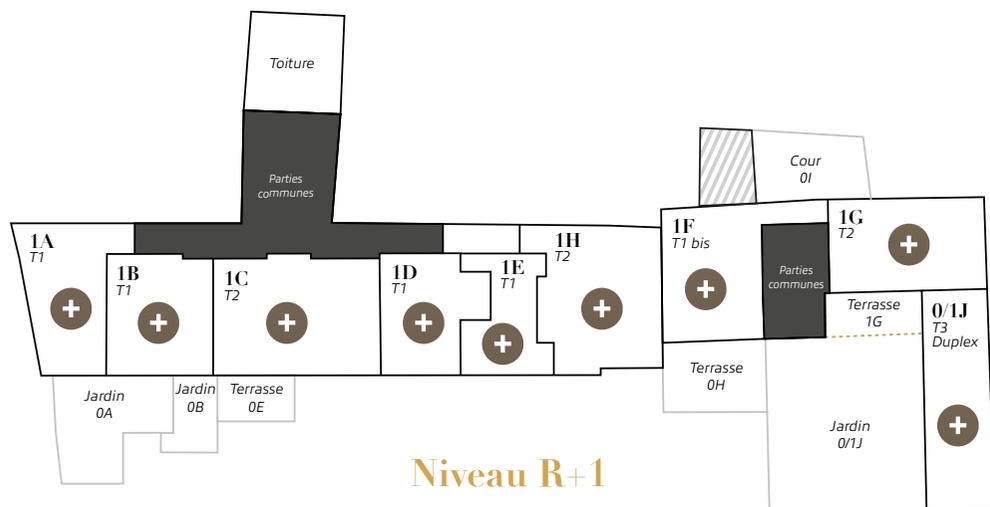
Niveau RDJ



Niveau RDC

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

# Les plans des appartements



Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

# Les données chiffrées des appartements (1/2)



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 18,60 m² et terrasse de 13,90 m²	RdJ	41,30	47,80	90 675 €	8 120 €	98 795 €	220 705 €	319 500 €	18 500 €	338 000 €
A	0B	T1	Jardin de 12,9 m²	RdJ	32,00	37,16	72 296 €	4 252 €	76 548 €	166 452 €	243 000 €		243 000 €
A	0C	T1		RdC	35,10	35,10	82 093 €	4 143 €	86 236 €	166 264 €	252 500 €	18 500 €	271 000 €
A	0D	T2		RdC	42,40	42,40	99 166 €	5 006 €	104 172 €	198 328 €	302 500 €	18 500 €	321 000 €
A	0E	T1	Terrasse de 9,10 m²	RdC	29,70	34,25	69 463 €	3 506 €	72 969 €	171 531 €	244 500 €	18 500 €	263 000 €
A	0F	T1 bis		RdC	45,80	45,80	105 701 €	5 336 €	111 037 €	144 963 €	256 000 €	18 500 €	274 500 €
A	0G	T1		RdC	38,00	38,00	85 926 €	4 975 €	90 901 €	163 599 €	254 500 €	18 500 €	273 000 €
A	0H	T1	Terrasse de 18,80 m²	RdC	35,65	42,23	79 944 €	5 335 €	85 279 €	193 221 €	278 500 €	18 500 €	297 000 €
B	0I	T3	Patio de 28 m²	RdC	56,15	63,15	124 695 €	9 623 €	134 318 €	234 182 €	368 500 €	18 500 €	387 000 €
B	0I/J	T3 Duplex	Cour de 42,20 m² et jardin de 40,50 m²	RdC et 1	62,00	70,27	143 089 €	7 223 €	150 312 €	288 188 €	438 500 €	18 500 €	457 000 €
C	0K	T2	Jardin de 31 m² et terrasse de 6 m²	RdC	45,10	52,75	105 481 €	5 324 €	110 805 €	225 695 €	336 500 €	18 500 €	355 000 €
C	0L	T1bis	Jardin de 23,80 m² et terrasse de 6 m²	RdC	33,30	40,55	77 883 €	3 931 €	81 814 €	176 686 €	258 500 €	18 500 €	277 000 €
A	0M	T2		RdC	43,30	43,30	100 224 €	3 355 €	103 579 €	180 921 €	284 500 €	18 500 €	303 000 €
A	1A	T1		1	33,50	33,50	78 351 €	3 954 €	82 305 €	154 195 €	236 500 €	18 500 €	255 000 €
A	1B	T1		1	39,10	39,10	91 448 €	4 616 €	96 064 €	186 436 €	282 500 €	18 500 €	301 000 €

# Les données chiffrées des appartements (2/2)



Bâtiment	Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface pondérée (m <sup>2</sup> )	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Annexe parking	Prix total avec annexe
<b>A</b>	<b>1C</b>	T2		1	59,50	59,50	137 319 €	6 932 €	144 251 €	244 249 €	<b>388 500 €</b>	18 500 €	<b>407 000 €</b>
<b>A</b>	<b>1D</b>	T1		1	35,80	35,80	82 622 €	4 171 €	86 793 €	181 707 €	<b>268 500 €</b>	18 500 €	<b>287 000 €</b>
<b>A</b>	<b>1E</b>	T1		1	20,70	20,70	39 009 €	10 508 €	49 517 €	92 983 €	<b>142 500 €</b>	18 500 €	<b>161 000 €</b>
<b>B</b>	<b>1F</b>	T1		1	37,90	37,90	87 469 €	4 415 €	91 884 €	176 616 €	<b>268 500 €</b>	18 500 €	<b>287 000 €</b>
<b>B</b>	<b>1G</b>	T2	Terrasse de 12 m <sup>2</sup>	1	39,10	45,10	91 448 €	4 616 €	96 064 €	190 436 €	<b>286 500 €</b>	18 500 €	<b>305 000 €</b>
<b>A</b>	<b>1H</b>	T2		1	47,15	47,15	105 566 €	7 223 €	112 789 €	199 711 €	<b>312 500 €</b>	18 500 €	<b>331 000 €</b>
<b>A</b>	<b>2A</b>	T2	9,30 m <sup>2</sup> de surface < à 1,80 m	2	51,60	58,11	119 087 €	6 012 €	125 099 €	253 401 €	<b>378 500 €</b>	18 500 €	<b>397 000 €</b>
<b>A</b>	<b>2B</b>	T1		2	27,50	27,50	63 467 €	3 204 €	66 671 €	131 829 €	<b>198 500 €</b>	18 500 €	<b>217 000 €</b>
<b>A</b>	<b>2C</b>	T2		2	42,50	42,50	91 157 €	10 508 €	101 665 €	174 835 €	<b>276 500 €</b>	18 500 €	<b>295 000 €</b>
<b>A</b>	<b>2D</b>	T1		2	31,90	31,90	69 086 €	7 223 €	76 309 €	138 191 €	<b>214 500 €</b>		<b>214 500 €</b>
<b>A</b>	<b>2E</b>	T1 bis	12,50 m <sup>2</sup> de surface < à 1,80 m	2	39,50	48,25	92 384 €	4 663 €	97 047 €	163 453 €	<b>260 500 €</b>	18 500 €	<b>279 000 €</b>
<b>B</b>	<b>2F</b>	T1		2	34,80	34,80	80 315 €	4 054 €	84 369 €	142 031 €	<b>226 400 €</b>	18 500 €	<b>244 900 €</b>
<b>B</b>	<b>2G</b>	T2	Terrasse de 8,4 m <sup>2</sup>	2	52,70	52,70	121 626 €	6 139 €	127 765 €	244 735 €	<b>372 500 €</b>	18 500 €	<b>391 000 €</b>
<b>A</b>	<b>3A</b>	T2	4,20 m <sup>2</sup> de surface < à 1,80 m	3	46,90	49,84	108 240 €	5 464 €	113 704 €	166 796 €	<b>280 500 €</b>	18 500 €	<b>299 000 €</b>
<b>A</b>	<b>3B</b>	T3	3,30 m <sup>2</sup> de surface < à 1,80 m	3	64,70	67,01	150 069 €	7 538 €	157 607 €	192 393 €	<b>350 000 €</b>	18 500 €	<b>368 500 €</b>

## L'étude locative de l'immeuble

### Estimation des loyers

Bâtiment	Lots	Type	Étage	Loyer hors charges	Parking	Loyer avec Parking <sup>(1)</sup>
<b>A</b>	<b>0A</b>	T2	RdJ	512 €	30 €	<b>542 €</b>
<b>A</b>	<b>0B</b>	T1	RdJ	416 €		<b>416 €</b>
<b>A</b>	<b>0C</b>	T1	RdC	438 €	30 €	<b>468 €</b>
<b>A</b>	<b>0D</b>	T2	RdC	512 €	30 €	<b>542 €</b>
<b>A</b>	<b>0E</b>	T1	RdC	374 €	30 €	<b>404 €</b>
<b>A</b>	<b>0F</b>	T1 bis	RdC	527 €	30 €	<b>557 €</b>
<b>A</b>	<b>0G</b>	T1	RdC	418 €	30 €	<b>448 €</b>
<b>A</b>	<b>0H</b>	T1	RdC	437 €	30 €	<b>467 €</b>
<b>B</b>	<b>0I</b>	T3	RdC	616 €	30 €	<b>646 €</b>
<b>B</b>	<b>0I/J</b>	T3 Duplex	RdC et 1	682 €	30 €	<b>712 €</b>
<b>C</b>	<b>0K</b>	T2	RdC	519 €	30 €	<b>549 €</b>
<b>C</b>	<b>0L</b>	T1bis	RdC	416 €	30 €	<b>446 €</b>
<b>A</b>	<b>0M</b>	T2	RdC	516 €	30 €	<b>546 €</b>
<b>A</b>	<b>1A</b>	T1	1	402 €	30 €	<b>432 €</b>
<b>A</b>	<b>1B</b>	T1	1	469 €	30 €	<b>499 €</b>

Bâtiment	Lots	Type	Étage	Loyer hors charges	Parking	Loyer avec Parking <sup>(1)</sup>
<b>A</b>	<b>1C</b>	T2	1	655 €	30 €	<b>685 €</b>
<b>A</b>	<b>1D</b>	T1	1	430 €	30 €	<b>460 €</b>
<b>A</b>	<b>1E</b>	T1	1	350 €	30 €	<b>380 €</b>
<b>B</b>	<b>1F</b>	T1	1	455 €	30 €	<b>485 €</b>
<b>B</b>	<b>1G</b>	T2	1	469 €	30 €	<b>499 €</b>
<b>A</b>	<b>1H</b>	T2	1	540 €	30 €	<b>570 €</b>
<b>A</b>	<b>2A</b>	T2	2	593 €	30 €	<b>623 €</b>
<b>A</b>	<b>2B</b>	T1	2	358 €	30 €	<b>388 €</b>
<b>A</b>	<b>2C</b>	T2	2	483 €	30 €	<b>513 €</b>
<b>A</b>	<b>2D</b>	T1	2	387 €		<b>387 €</b>
<b>A</b>	<b>2E</b>	T1 bis	2	474 €	30 €	<b>504 €</b>
<b>B</b>	<b>2F</b>	T1	2	435 €	30 €	<b>465 €</b>
<b>B</b>	<b>2G</b>	T2	2	606 €	30 €	<b>636 €</b>
<b>A</b>	<b>3A</b>	T2	3	539 €	30 €	<b>569 €</b>
<b>A</b>	<b>3B</b>	T3	3	712 €	30 €	<b>742 €</b>

## L'étude locative de la ville

### Guide des valeurs vénales 2024

Loyer moyen Grand Standing

**NEUF****17,80 €/m<sup>2</sup>**

Loyer moyen Grand Standing

**ANCIEN****11,60 €/m<sup>2</sup>**

### Fourchettes de prix des loyers<sup>(2)</sup>

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
<b>T1</b>	Inférieure à 25 m <sup>2</sup>	370 €	404 €	450 €
<b>T1</b>	De 25 à 35 m <sup>2</sup>	330 €	450 €	570 €
<b>T1</b>	Supérieure à 35 m <sup>2</sup>	430 €	488 €	550 €
<b>T2</b>	Inférieure à 30 m <sup>2</sup>	390 €	469 €	600 €
<b>T2</b>	De 30 à 55 m <sup>2</sup>	365 €	570 €	745 €
<b>T2</b>	Supérieure à 55 m <sup>2</sup>	470 €	615 €	880 €
<b>T3</b>	Inférieure à 55 m <sup>2</sup>	450 €	563 €	690 €
<b>T3</b>	De 55 à 75 m <sup>2</sup>	530 €	707 €	950 €
<b>T3</b>	Supérieure à 75 m <sup>2</sup>	658 €	788 €	1 190 €

### L'avis de Herberth Immobilier, partenaire du Groupe CIR

Ce bel immeuble caractéristique de la ville de Metz possède une situation géographique idéale favorisant les déplacements à pied, à vélo et en transports en commun. En outre, les appartements bénéficient tous de places de stationnement aménagées dans la cour paysagée.

Un investissement patrimonial de qualité grâce à la réhabilitation haut de gamme de cet actif immobilier, appuyé par la forte demande locative de la ville de Metz.

(2) [www.infobailleur.org](http://www.infobailleur.org) - Estimation des loyers charges comprises.

## L'expérience du Groupe CIR

# METZ

21, boulevard Paixhans

Déficit foncier

Consultez l'album photo

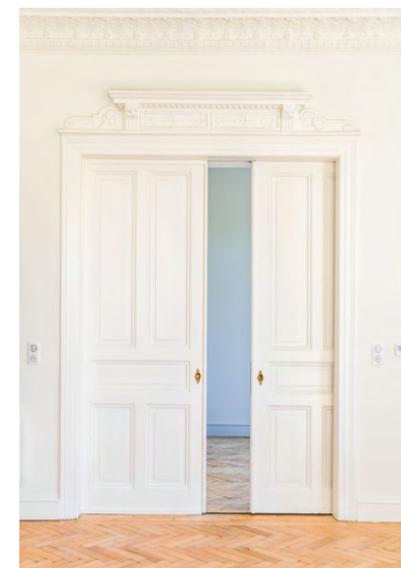
16

appartements restaurés

100 %

des appartements  
loués en moins de 3 mois\*

\* Gestion locative confiée à Foncia



## L'expérience du Groupe CIR

# METZ

13, rue Châtillon

Malraux - Loi VIR

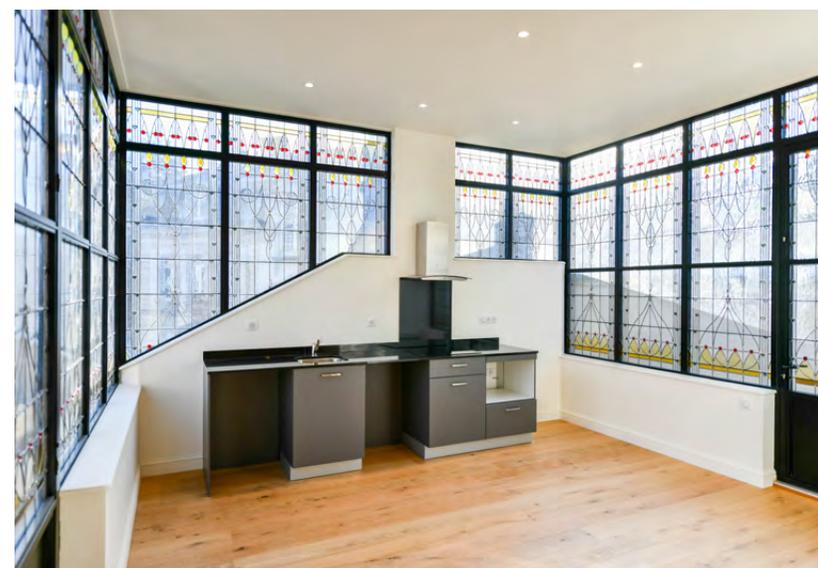
Consultez l'album photo

11

appartements restaurés

100 %

des appartements  
loués en 5 semaines



\* Gestion locative confiée à Fonica

# Le dispositif Malraux - Loi VIR



La Rochelle - 7-7bis, rue Fleuriau

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 % <sup>(1)</sup> du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives. <sup>(2)</sup>

## 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 <sup>(2)</sup>

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*

Depuis 36 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 perpétons 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.



**36**  
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 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

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 Après-Vente personnalisé

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), désordres  
structurels (10 ans), dommage ouvrage.

## 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

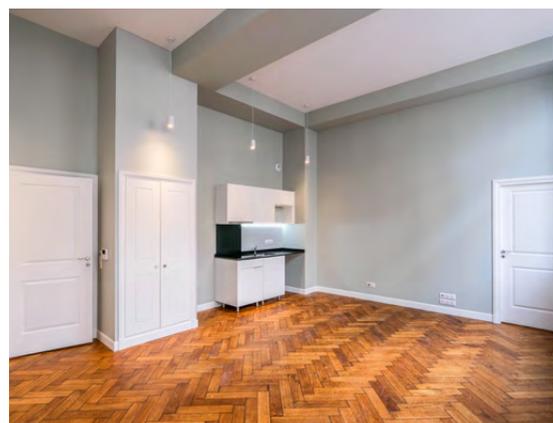
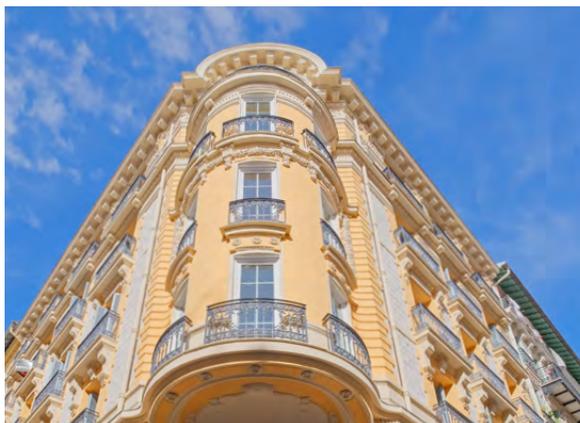
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



### 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.

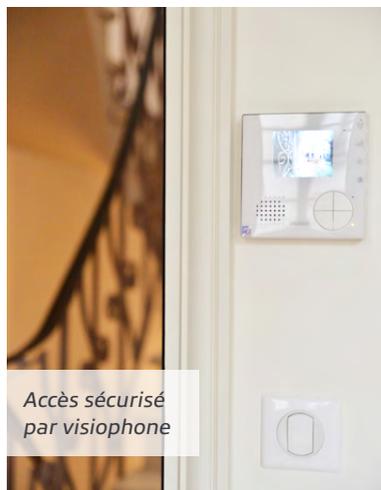
*Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables*



## *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*



*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@groupepecir.com

### Région Grand Ouest

---

Responsable de Région : Alexandre Valeix

**Occitanie /  
Nouvelle-Aquitaine**

**Alexandre VALEIX**

alexandre.valeix@groupepecir.com

**Ouest**

**Samy LE NÉEN**

samy.leneen@groupepecir.com

### Région AURA Sud Est

---

Responsable de Région : Thierry Delgado

**Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**Thierry DELGADO**

thierry.delgado@groupepecir.com

**AURA**

**Laetitia MUSTO**

laetitia.musto@groupepecir.com

### Département Grands Comptes

---

Responsable de Département : Nicolas Haddad

**Nicolas HADDAD**

nicolas.haddad@groupepecir.com

**Jean-Phalier ANDRÉ**

jean-phalier.andre@groupepecir.com

**Déborah GIRAUD**

deborah.giraud@groupepecir.com

**Louison GONZALES**

louison.gonzales@groupepecir.com

**Marie-Charlotte HAINE**

marie-charlotte.haine@groupepecir.com

**David OLLIVIER**

david.ollivier@groupepecir.com

### Direction Commerciale

---

**Erwan BELLEGO**

erwan.bellego@groupepecir.com

**Frédéric KOUBI**

frederic.koubi@groupepecir.com



GRUPE CIR

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



**DPE**  
**2034**  
certifié

### 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<sup>er</sup> janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**

**LABEL BAS**  
**CARBONE**

### 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 10<sup>e</sup> année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».

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 et susceptible d'être modifié. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Groupe CIR, Christopher Héry, Sébastien Piedloup, Adobe Stock, Alamy, Tourisme Lorraine, Raoul Gilbert.  
Conception : ARTÉJUL Conseil 2024