

Metz

PAIXHANS

16-18, boulevard Paixhans
Bâtiment 2

Déficit Foncier

01

*Metz,
la ville*

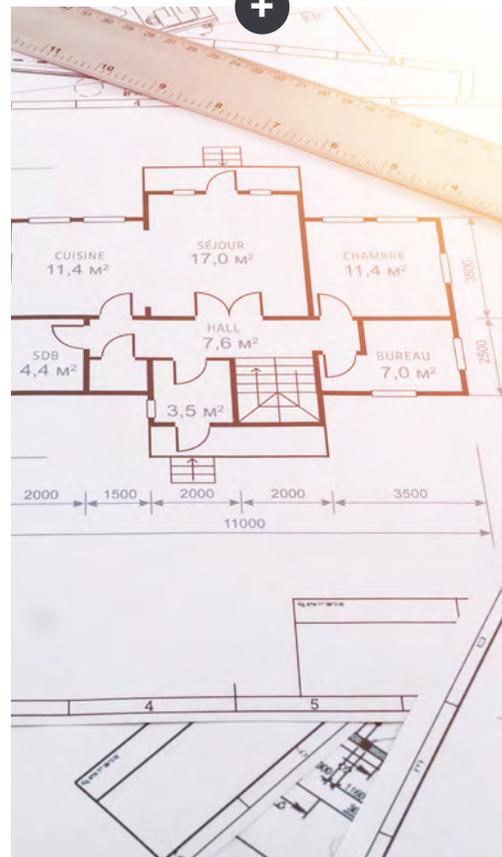


02

*Paixhans,
l'immeuble*

03

*Les plans
et données*



04

*L'expérience
CIR*

Cliquez sur les  pour accéder au contenu





01

Metz,
la ville

Metz

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

Réputée pour son tissu industriel puissant, la première ville de Lorraine a su se transformer en favorisant l'éclosion d'entreprises innovantes. La présence dans la ville de prestigieuses écoles, notamment d'ingénieurs, offre un vivier de talents à cet écosystème résolument tourné vers les marchés européens.



230 000

habitants
(métropole)

5^e

des grandes villes
les mieux gérées de France

(Le Point, 2020)

+15,3 %

d'entreprises créées en 2019

1^{er}

port céréalier fluvial de France



23 000

étudiants en écoles supérieures
(+20 % en 5 ans)

7

grandes écoles
dont 5 écoles d'ingénieurs

1h20

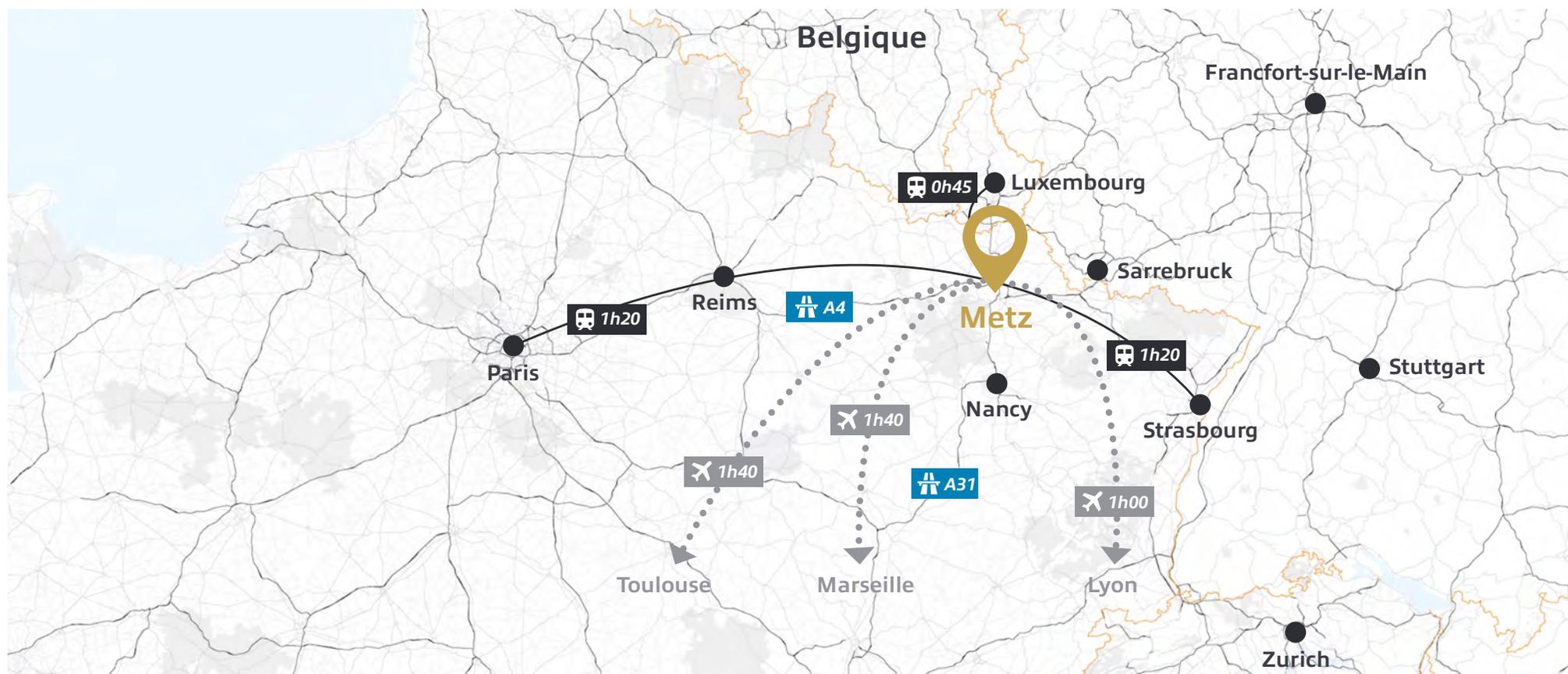
de Paris et de Strasbourg
(train)

19 000

entreprises

(53 % des emplois lorrains dans la métropole)

Au croisement des grands axes de communication européens



Des pôles économiques puissants et diversifiés

Industrie

De grands groupes mondiaux en plein essor

L'année 2019 a connu des investissements industriels records pour la création ou l'extension de sites industriels : près de 400 millions d'euros investis, comme indiqué dans une étude du cabinet EY.



Culture

340 000 visiteurs par an pour le centre Pompidou-Metz

1^{er} lieu d'exposition temporaire de France après Paris, il a généré 126 millions d'euros de retombées économiques depuis son ouverture en 2010.

Commerce

2 000 commerces et restaurants en cœur de ville

Avec un plateau piétonnier de 52 000 m², Metz est l'une des premières villes piétonnes de France.



Start-up

Tallyos fait une entrée fulgurante dans la cour des grands

Inventrice du boîtier « Teddy », solution d'optimisation pour les flottes d'entreprises, Tallyos est devenue une référence dans le monde des équipementiers automobiles.

Une jeune métropole, créative et ambitieuse

Création et innovation

Une métropole « Art & Tech »

Art moderne et contemporain, industries créatives, technologie et innovation sont au cœur du développement économique de la ville de Metz.



International

33 destinations en France et à l'international

L'aéroport Metz-Nancy-Lorraine permet de se rendre sans escale dans plusieurs villes de France : Lyon, Marseille, Nice, Toulouse, mais aussi en Grèce, en Corse, en Algérie ou au Maroc.



Urbanisme

63 millions d'euros débloqués pour redessiner quatre quartiers de la métropole

Le projet, planifié sur les dix prochaines années, affiche des objectifs ambitieux : excellence scolaire, cadre de vie, écoquartier, création d'équipements culturels...



Le Point

Le palmarès des villes les mieux gérées

Gestion publique

Metz, au TOP 5 des villes les mieux gérées de France

En janvier 2020, Le Point a publié le palmarès réalisé par l'IFRAP listant les villes les mieux gérées de France. Metz se classe 5^e sur 80 !

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



- 1 **Le centre Pompidou de Metz**, dédié à l'art moderne et contemporain
- 2 **Le nouveau siège de la métropole**, un immeuble de 10 000 m² sur 8 niveaux, décor d'une ville qui se réinvente
- 3 **La cathédrale Saint-Étienne**, bijou gothique achevé en 1552
- 4 **L'hôtel de ville de Metz**, édifice construit au XVIII^e siècle dans un style néoclassique
- 5 **La Porte des Allemands**, le plus important vestige des remparts médiévaux de Metz
- 6 **Constellations**, le festival d'arts numériques qui anime les étés messins depuis 2017

Metz

ville d'opportunités immobilières

“**M**etz est classée 8^e dans l'indicateur annuel « work and live » qui établit le palmarès des 30 villes les plus attractives selon deux critères : le nombre d'offres d'emploi et la vigueur du marché immobilier.”

4 novembre 2019 (étude meilleurtaux.com)



“**M**etz dans le top 3 des villes du Grand Est où il faut investir. (...) La ville de Metz s'est redynamisée depuis quelques années notamment grâce à la fusion de l'Université de Metz avec celle de Lorraine, ainsi qu'à l'ouverture de la première année de médecine qui, jusqu'à l'heure, se faisait exclusivement à Nancy. Aujourd'hui, Metz est une technopole en plein développement avec un fort potentiel.”

Juillet 2018





Paixhans, l'immeuble

L'essentiel du projet

Déficit Foncier

22 appartements

T1 T2 T3

avec terrasse et parking

Surface habitable :
1 274 m²

3
étages

78 %
de quote-part travaux

à partir de
218 500 €

Prix de vente en l'état à Metz : 2 260 €/m² * - Neuf Grand Standing : 5 028 €/m² *

Parties communes 40 % - Parties privatives 60 %

Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2022

Calendrier travaux : 40 % minimum en 2020

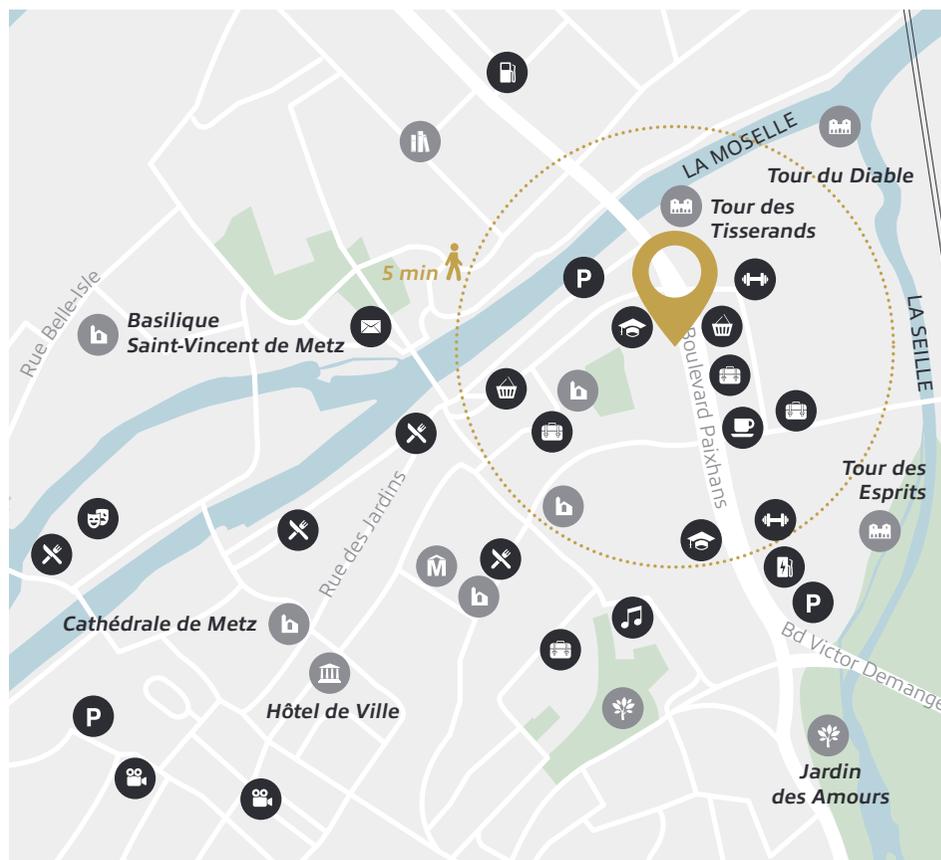
Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales

* Guide des valeurs vénales 2020



La métamorphose d'un immeuble en plein cœur de ville

Sur l'une des artères résidentielles les plus recherchées du cœur de ville et au sein d'un magnifique ensemble architectural, l'édifice profite à la fois d'un environnement calme et verdoyant et de la proximité immédiate de tous les commerces et services.



3 min
d'écoles et d'un
complexe sportif

10 min
de la cathédrale
et de la mairie

10 min
de la place Saint-Jacques

15 min
de la gare TGV

Un ensemble architectural rare, hérité de l'Art Nouveau allemand

Au calme, en retrait de la rue, l'immeuble se situe au sein d'un majestueux ensemble immobilier composé de quatre bâtiments qui abritaient autrefois une école d'artillerie et l'école Normale d'institutrices.

De grands travaux de rénovation sont prévus pour lui redonner un nouveau visage et apporter aux logements de précieux atouts tels qu'une grande luminosité : création de baies, terrasses et balcons avec garde-corps en acier thermolaqué, espaces communs décorés par un architecte d'intérieur... En harmonie avec les autres immeubles de la parcelle, les appartements gagneront en confort et seront des plus agréables au quotidien.



Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION

- **Restauration des façades, des moulurations et corniches**
- **Élargissement et création de baies**
- **Révision des toitures et de la charpente**, remplacement des dispositifs de collecte des eaux pluviales
- **Création de terrasses et balcons** avec garde-corps en acier thermolaqué
- **Remplacement des menuiseries extérieures** avec optimisation de l'isolation phonique et thermique
- **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, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

ÉQUIPEMENT

- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit, plaques vitrocéramiques 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

- **Places de stationnement**
- **Jardin engazonné, plantation d'arbres** (acacias, tilleul, frêne), haies vives (lilas, aubépines)



The image features a detailed architectural floor plan of a house, overlaid with various drawing tools. A large, semi-transparent number '3' is positioned on the left side, serving as a background for the main title. The floor plan includes several rooms with their respective areas: a kitchen (11.4 m²), a living room (17.0 m²), a bedroom (11.4 m²), a bathroom (4.4 m²), a hallway (7.6 m²), a study (7.0 m²), and a small room (3.5 m²). Dimensions are provided for various sections, such as a total width of 11,000 and a total depth of 10,000. A ruler and a level are also visible, along with a blue protractor in the top left corner. The text 'Les plans et données' is written in a stylized, elegant font across the center of the image.

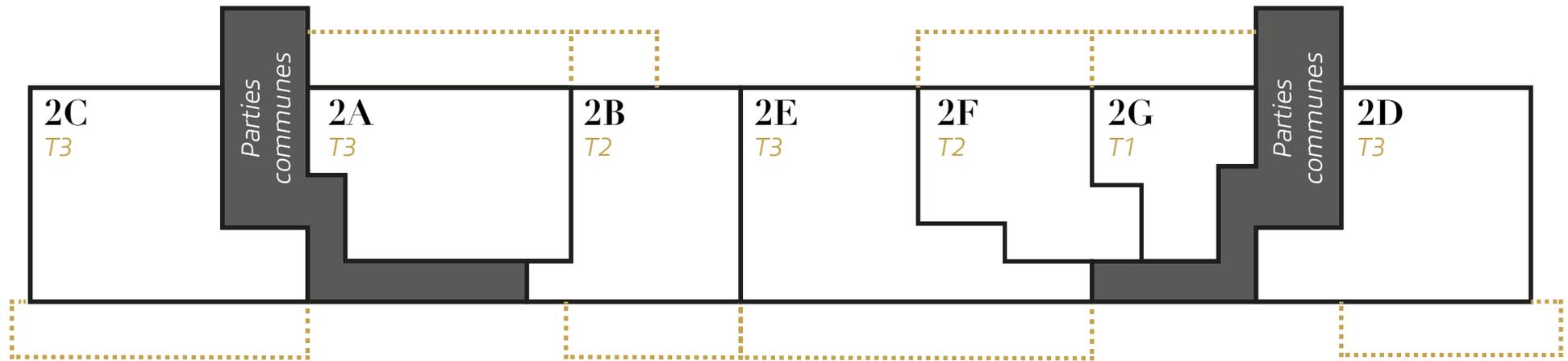
Les plans et données

Niveau RDJ



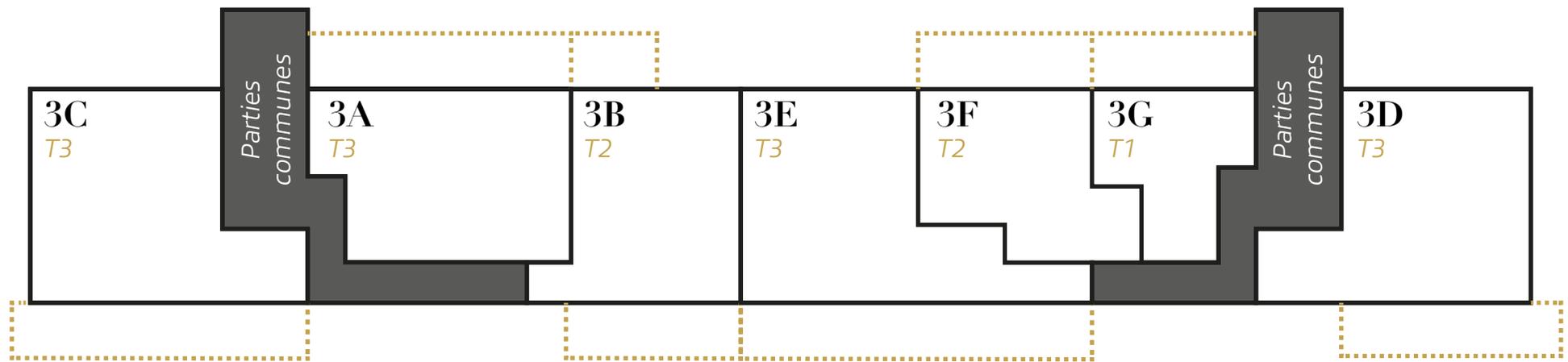
Cliquez sur les  pour accéder au plan du lot détaillé

Niveau R+1



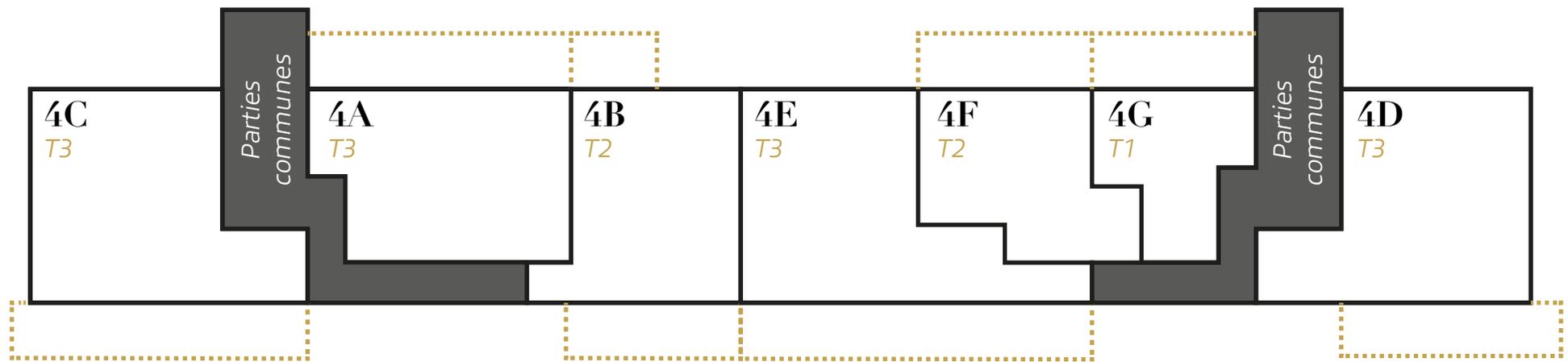
Cliquez sur les pour accéder au plan du lot détaillé

Niveau R+2



Cliquez sur les pour accéder au plan du lot détaillé

Niveau R+3



Cliquez sur les pour accéder au plan du lot détaillé

Les données chiffrées des appartements

1/2

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux non-déductibles	Prix travaux déductibles	Prix total des travaux	Prix total	Annexe parking	Prix total avec annexe
1D	T2	Terrasse de 13,8 m²	RdC	56,10	63,00	55 252 €	4 629 €	59 881 €	16 720 €	261 900 €	278 619 €	338 500 €	17 500 €	356 000 €
2A	T3	Terrasse de 20 m²	1	62,80	69,80	61 851 €	5 181 €	67 032 €	16 962 €	294 506 €	311 468 €	378 500 €	17 500 €	396 000 €
2B	T2	Terrasses de 13,80 m² + 6,80 m²	1	57,10	65,26	56 237 €	4 711 €	60 948 €	19 773 €	267 779 €	287 552 €	348 500 €	17 500 €	366 000 €
2C	T3	Terrasse de 23,8 m²	1	67,30	75,63	66 283 €	5 552 €	71 835 €	20 185 €	316 480 €	336 665 €	408 500 €	17 500 €	426 000 €
2D	T3	Terrasse de 16,8 m²	1	68,90	75,28	67 858 €	5 685 €	73 543 €	15 469 €	319 487 €	334 957 €	408 500 €	17 500 €	426 000 €
2E	T3	Terrasse de 27 m²	1	72,50	81,95	71 404 €	5 982 €	77 386 €	22 899 €	338 215 €	361 114 €	438 500 €	17 500 €	456 000 €
2F	T2	Terrasse de 13,6 m²	1	46,10	52,90	45 403 €	3 804 €	49 207 €	16 477 €	230 816 €	247 293 €	296 500 €		296 500 €
2G	T1	Terrasse de 13,1 m²	1	30,90	37,45	30 433 €	2 549 €	32 982 €	15 872 €	169 646 €	185 518 €	218 500 €		218 500 €
3A	T3	Terrasse de 20 m²	2	62,70	69,70	61 752 €	5 173 €	66 925 €	16 962 €	300 613 €	317 575 €	384 500 €	17 500 €	402 000 €
3B	T2	Terrasses de 13,80 m² + 6,80 m²	2	57,30	65,46	56 434 €	4 727 €	61 161 €	19 773 €	259 566 €	279 339 €	340 500 €	17 500 €	358 000 €
3C	T3	Terrasse de 23,8 m²	2	67,90	76,23	66 874 €	5 602 €	72 476 €	20 185 €	325 839 €	346 024 €	418 500 €	17 500 €	436 000 €

Les données chiffrées des appartements

2/2

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux non-déductibles	Prix travaux déductibles	Prix total des travaux	Prix total	Annexe parking	Prix total avec annexe
3D	T3	Terrasse de 16,8 m ²	2	69,40	76,96	68 351 €	5 726 €	74 077 €	18 319 €	326 104 €	344 423 €	418 500 €	17 500 €	436 000 €
3E	T3	Terrasse de 27 m ²	2	72,70	82,15	71 601 €	5 998 €	77 599 €	22 899 €	348 002 €	370 901 €	448 500 €	17 500 €	466 000 €
3F	T2	Terrasse de 13,6 m ²	2	46,10	52,90	45 403 €	3 804 €	49 207 €	16 477 €	222 816 €	239 293 €	288 500 €	17 500 €	306 000 €
3G	T1	Terrasse de 13,1 m ²	2	30,60	37,15	30 137 €	2 525 €	32 662 €	15 872 €	171 966 €	187 838 €	220 500 €		220 500 €
4A	T3	Terrasse de 20 m ²	3	62,70	69,70	61 752 €	5 173 €	66 925 €	16 962 €	300 613 €	317 575 €	384 500 €	17 500 €	402 000 €
4B	T2	Terrasses de 13,80 m ² + 6,80 m ²	3	57,30	64,10	56 434 €	4 727 €	61 161 €	16 477 €	250 861 €	267 339 €	328 500 €	17 500 €	346 000 €
4C	T3	Terrasse de 23,8 m ²	3	67,90	76,23	66 874 €	5 602 €	72 476 €	20 185 €	325 839 €	346 024 €	418 500 €	17 500 €	436 000 €
4D	T3	Terrasse de 16,8 m ²	3	69,00	75,72	67 957 €	5 693 €	73 650 €	16 284 €	328 567 €	344 850 €	418 500 €	17 500 €	436 000 €
4E	T3	Terrasse de 27 m ²	3	72,70	82,15	71 601 €	5 998 €	77 599 €	22 899 €	348 002 €	370 901 €	448 500 €	17 500 €	466 000 €
4F	T2	Terrasse de 13,6 m ²	3	46,10	52,90	45 403 €	3 804 €	49 207 €	16 477 €	228 816 €	245 293 €	294 500 €		294 500 €
4G	T1	Terrasse de 13,1 m ²	3	30,60	37,15	30 137 €	2 525 €	32 662 €	15 872 €	173 966 €	189 838 €	222 500 €		222 500 €

L'étude locative

du partenaire du Groupe CIR



Estimation des loyers

Lots	Type	Herberth	Parking	Loyer avec parking ⁽¹⁾
1D	T2	589 €	45 €	634 €
2A	T3	691 €	45 €	736 €
2B	T2	628 €	45 €	673 €
2C	T3	740 €	45 €	785 €
2D	T3	758 €	45 €	803 €
2E	T3	870 €	45 €	915 €
2F	T2	553 €		553 €
2G	T1	386 €		386 €
3A	T3	690 €	45 €	735 €
3B	T2	630 €	45 €	675 €
3C	T3	747 €	45 €	792 €
3D	T3	833 €	45 €	878 €
3E	T3	800 €	45 €	845 €
3F	T2	553 €	45 €	598 €
3G	T1	383 €		383 €
4A	T3	690 €	45 €	735 €
4B	T2	630 €	45 €	675 €
4C	T3	747 €	45 €	792 €
4D	T3	759 €	45 €	804 €
4E	T3	800 €	45 €	845 €
4F	T2	553 €		553 €
4G	T1	383 €		383 €

Guide des valeurs vénales 2020

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**16,40 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**10,80 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	360 €	399 €	450 €
T1	De 25 à 35 m ²	330 €	432 €	510 €
T1	Supérieure à 35 m ²	350 €	481 €	600 €
T2	Inférieure à 30 m ²	400 €	475 €	600 €
T2	De 30 à 55 m ²	390 €	564 €	745 €
T2	Supérieure à 55 m ²	511 €	600 €	700 €
T3	Inférieure à 55 m ²	530 €	578 €	630 €
T3	De 55 à 75 m ²	500 €	674 €	865 €
T3	Supérieure à 75 m ²	650 €	740 €	850 €

(1) Montant de loyer estimé sur la base du marché locatif local au mois de septembre 2020 pour un bien de qualité CIR. Compte tenu de l'évolution possible du marché locatif, cette grille sera réactualisée à la hausse ou à la baisse 4 mois avant la date de livraison du bien.
 (2) www.infobailleur.org - Estimation des loyers charges comprises.

Dispositif 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)

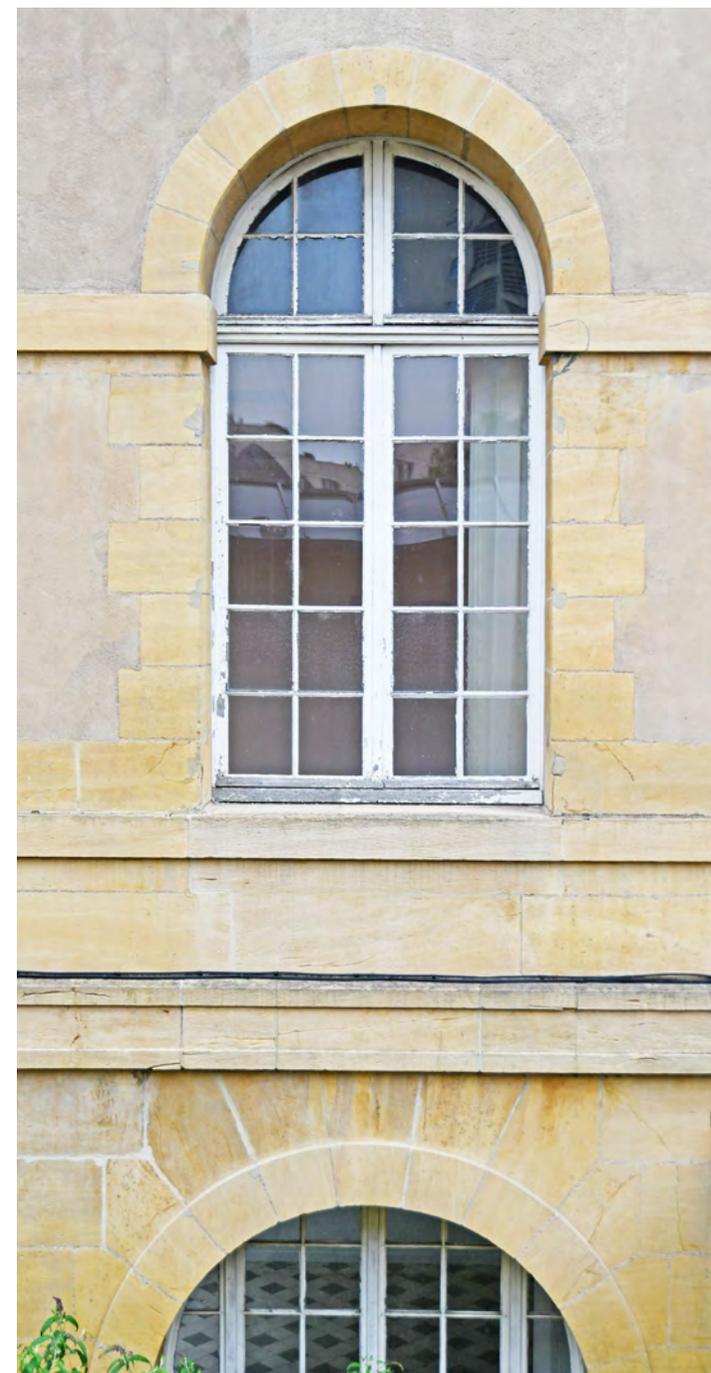
- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
 - Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
 - Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an
- Report de l'excédent 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

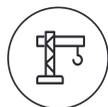


04

L'expérience
CIR



*Les 4 garanties
du Groupe CIR
pour un
investissement
sécurisé*



Garantie financière

Bonne fin extrinsèque



Garantie du planning

Exécution des travaux

Paieement, 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...).



Garantie du prix

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.



Garantie d'expertise fiscale

Intervention d'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 investisseurs, elle présente la ville et l'immeuble de façon précise et détaillée. Elle s'accompagne des plans de l'ensemble des lots disponibles.



le magazine Étapes

Pendant la durée des travaux et jusqu'à la livraison, le client investisseur reçoit par courrier le magazine trimestriel Étapes spécialement consacré à son bien. Il propose un état précis de l'avancée des travaux ainsi que différentes informations liées au métier de restaurateur de patrimoine.



l'enquête de satisfaction

Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction. Celle-ci permet au Groupe CIR de bénéficier du retour d'expérience des investisseurs et ainsi d'accroître sans cesse son niveau d'exigence.

le passeport

À l'occasion de l'envoi du dossier de réservation contresigné, le client investisseur reçoit un livret présentant tout ce qu'il faut savoir pour suivre le déroulement des opérations : la conception du projet, le suivi des travaux, la livraison, les garanties, la mise en location...



la remise des clés et la réception organisée à l'occasion de la livraison

Quelques semaines avant la livraison du bien, le client investisseur reçoit une invitation à la journée de livraison. Cette réception conviviale réunit les principaux intervenants de l'opération : direction du Groupe CIR, architecte, partenaire locatif...

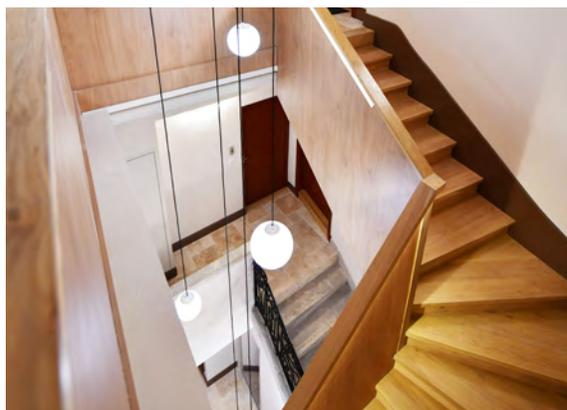
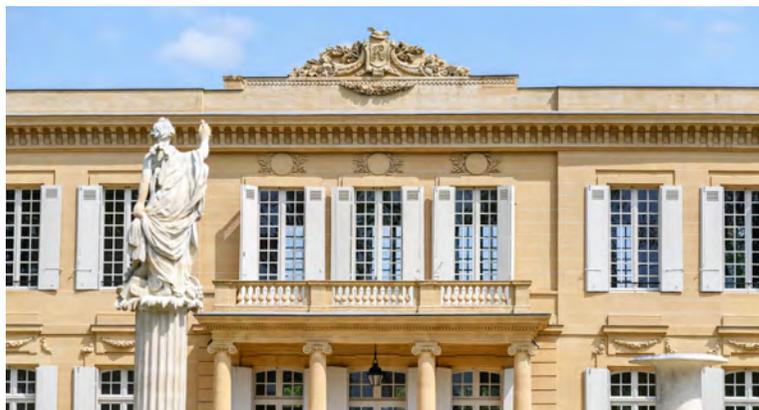


l'album photographique

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

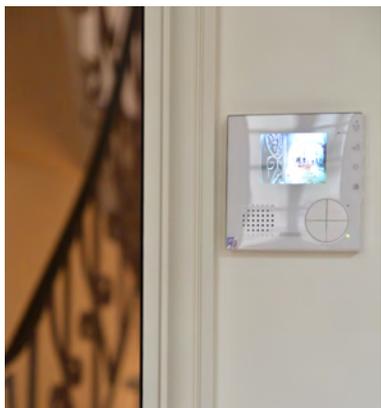


Le label CIR : des prestations qualitatives et durables

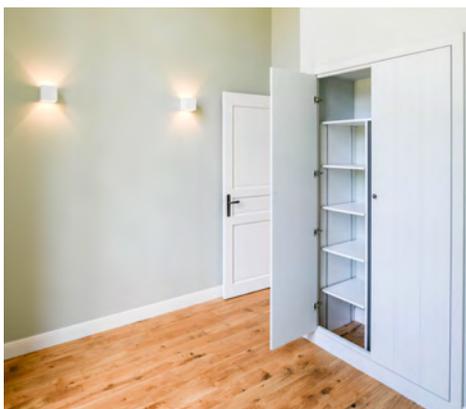
Porte palière moulurée et sécurisée



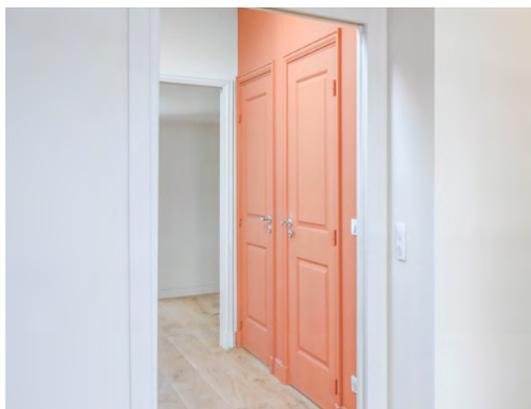
Accès sécurisé par visiophone



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



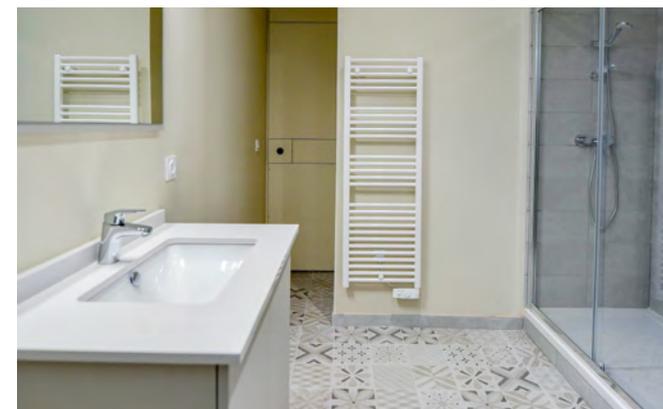
Placards sur mesure et équipés



Teintes des murs sélectionnées par un architecte coloriste



Salle de bains équipée avec meuble vasque, sèche-serviettes, miroir avec luminaire décoratif

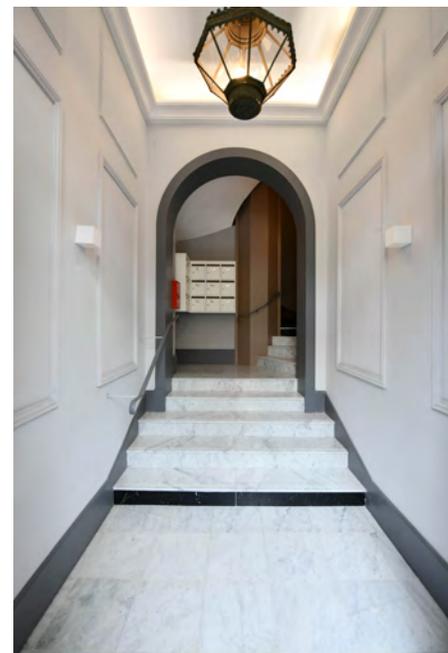
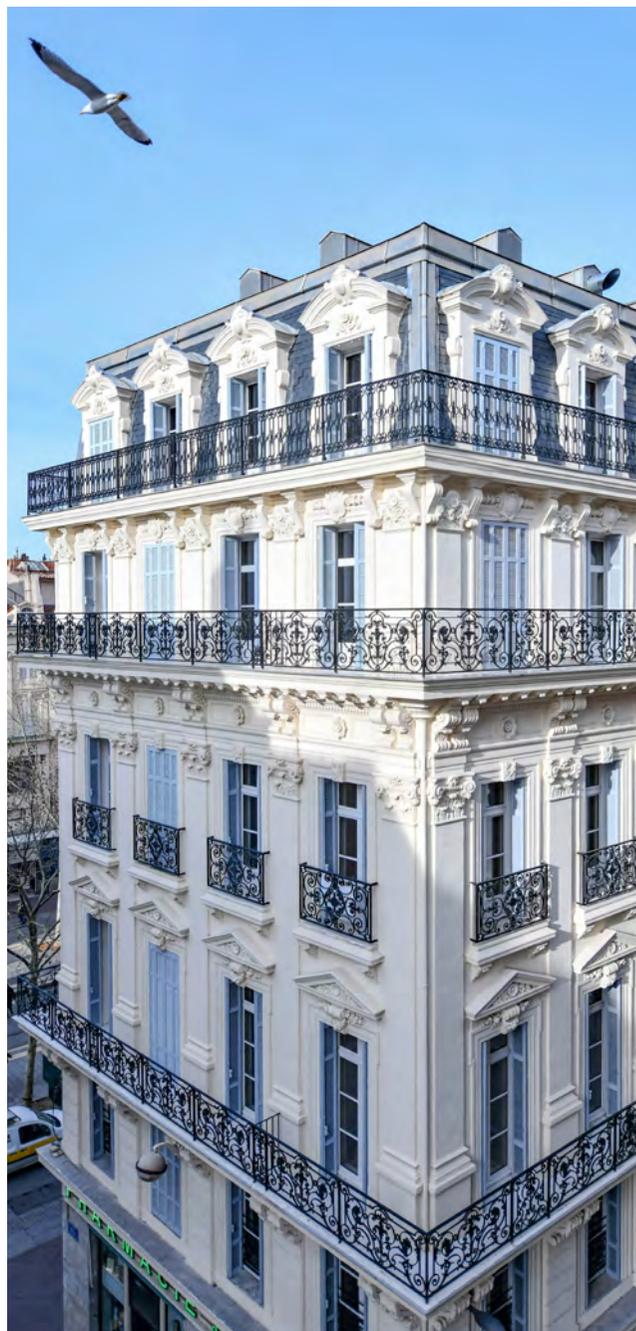


Nos dernières réalisations

Marseille

5, cours Saint-Louis

Déficit Foncier

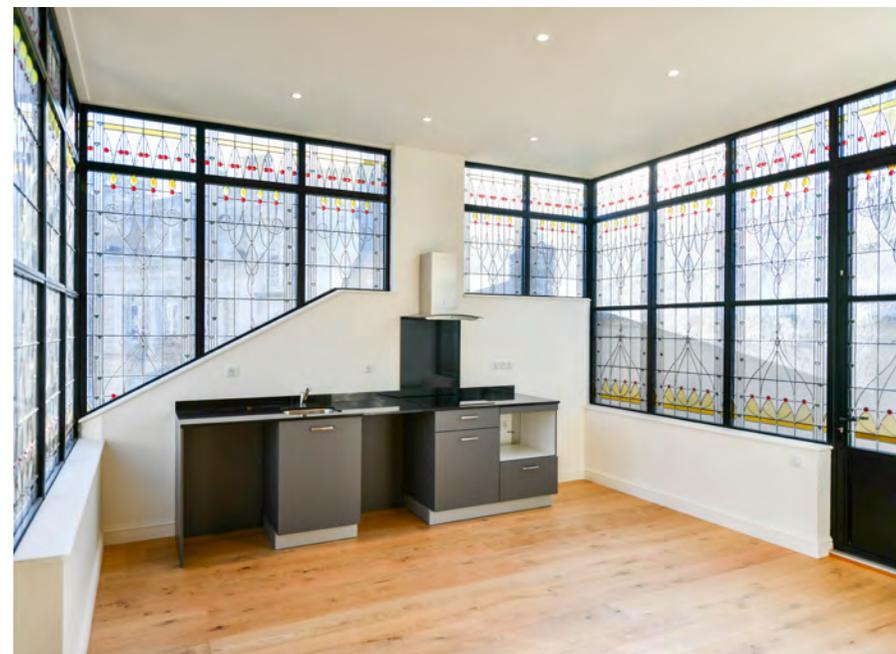


Nos dernières réalisations

Metz

13, rue Châtillon

Malraux - Loi VIR



Vos contacts

Karen Botbol

06 42 36 94 54
karen.botbol@groupecir.com

Thierry Delgado

07 50 04 86 67
thierry.delgado@groupecir.com

Mathilde Dumarest

07 50 04 83 60
mathilde.dumarest@groupecir.com

Nicolas Even

07 85 65 58 00
nicolas.even@groupecir.com

Florence Forgeard

06 09 46 05 12
florence.forgeard@groupecir.com

Céline Ghilardi

07 84 96 66 45
celine.ghilardi@groupecir.com

Déborah Giraud

06 33 61 55 34
deborah.giraud@groupecir.com

Nicolas Haddad

06 20 14 06 78
nicolas.haddad@groupecir.com

Christopher Heslon

06 38 13 04 44
christopher.heslon@groupecir.com

Pierre Meurgey

06 15 28 80 45
pierre.meurgey@groupecir.com

Célia Roussel

07 71 58 64 50
celia.roussel@groupecir.com

Alexandre Valeix

06 29 62 36 17
alexandre.valeix@groupecir.com

Antoine Varga

07 71 58 67 11
antoine.varga@groupecir.com

Erwan Bellego

06 17 38 54 76
erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric Koubi

06 12 52 65 57
frederic.koubi@groupecir.com



GROUPE CIR

8, rue Royale - 75008 Paris

01 53 45 82 55

www.groupecir.com



Suivez l'actualité du Groupe CIR 

Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Document non contractuel réservé à un usage professionnel. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Groupe CIR, Christopher Héry, Adobe Stock, Philippe Gisselbrecht - Ville de Metz. Conception :  ARTÉJUL Conseil 2020.

 MENU