GROUPE CIR

MALRAUX - LOI VIR

NANCY

90, rue Stanislas

Cliquez ici pour découvrir

GROUPE CIR

Nancy, terre de savoir et d'innovation

90, rue Stanislas

Plans des lots et données chiffrées

Groupe CIR

Cliquez sur + pour accéder au contenu

Nancy, terre de savoir et d'innovation

Premier pôle économique de Lorraine, le Grand Nancy est un territoire dynamique sur les plans de l'emploi, de la formation et de l'innovation. Trois de ses filières d'excellence, reconnues internationalement, sont particulièrement porteuses d'avenir : les matériaux, la santé et le numérique. Ville étudiante, culturelle et créative, Nancy cultive depuis longtemps cet esprit libre, dynamique et ouvert, qui a fait la réputation du célèbre courant artistique qui porte son nom. Cette ville toujours en mouvement offre un cadre de vie très agréable, à 1h30 de Paris.

257 500
habitants
(métropole)

105 500
habitants
(ville)

55 000
étudiants
(1 habitant sur 5)

3,2 millions
de visiteurs par an

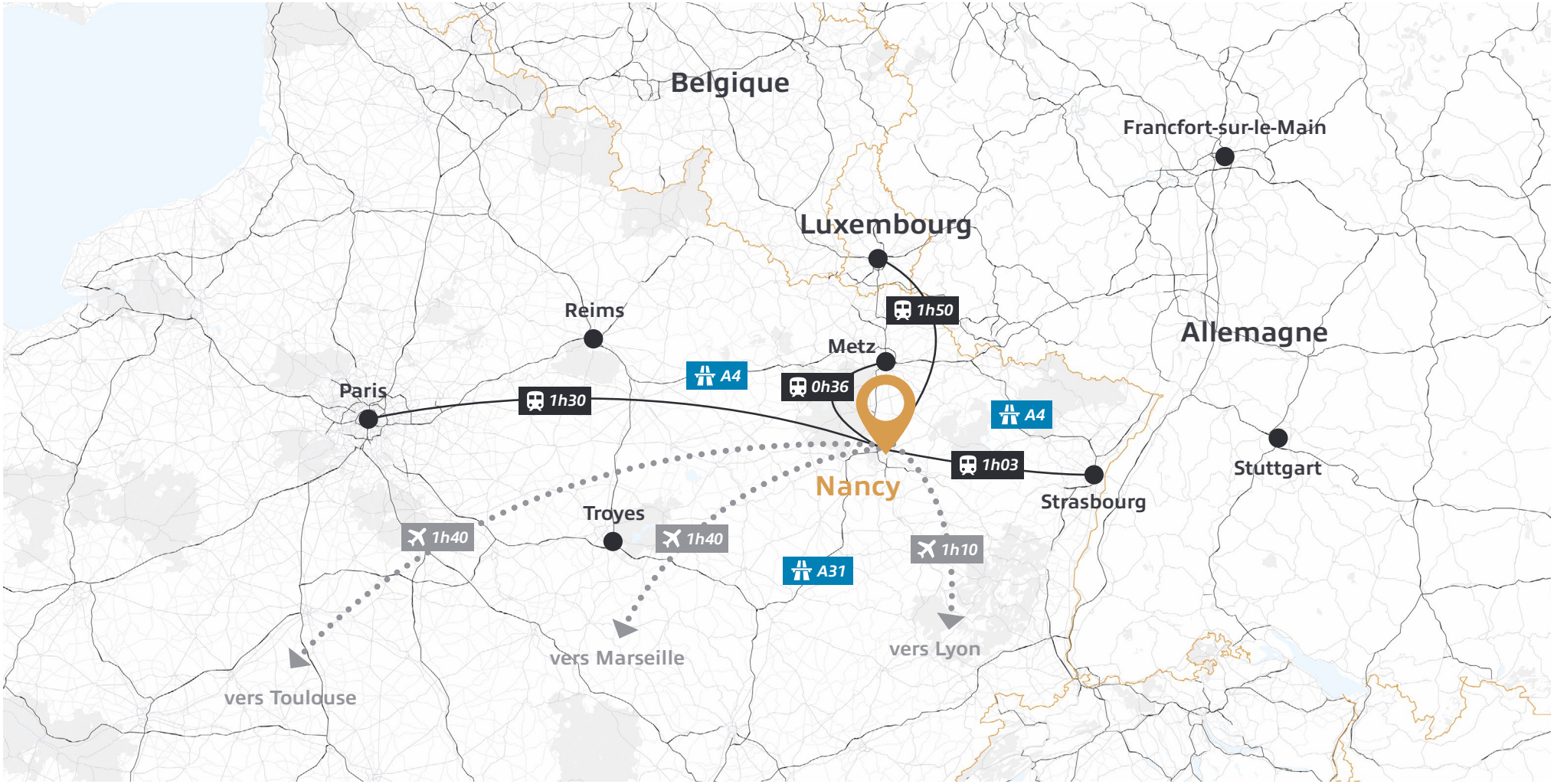
1h30
de Paris en TGV

1er
bassin d'emploi de Lorraine

5e
place financière de France

2e
ville la plus accueillante
pour élever ses enfants
(palmarès l'Express 2022)

Au croisement
des axes de communication européens



Une vie économique dynamique portée par des filières de pointe

Territoire

1er bassin d'emploi de Lorraine

Le Grand Nancy est au cœur du Pôle Métropolitain Européen du Sillon Lorrain qui représente 48 500 entreprises et 465 000 emplois pour 1 200 000 habitants.

Investissement

Orange choisit le cœur de ville

Symbolisant la nouvelle orientation « tech » du quartier, Orange a choisi Les Rives de Meurthe pour construire son nouveau siège régional. En 2023, ce bâtiment ultra moderne (Haute Qualité Environnementale, énergie positive et bas carbone) réunira, sur 4 000 m², les 300 salariés issus de plusieurs sites.

Innovation

Urbanloop, transport du futur

Né en 2017, le défi d'étudiants ingénieurs de l'Ensem Nancy a réussi sa mue en projet industriel aux immenses perspectives. Le concept repose sur des capsules autonomes et légères, pilotées par une intelligence artificielle et se déplaçant, grâce à l'électricité, sur des boucles de rails interconnectés. Record du monde de la plus faible consommation énergétique au km pour un véhicule sur rail en 2021, Urbanloop présentera 10 capsules sur circuit aux Jeux Paris 2024.

Enseignement

Artem, l'excellence nancéenne

Le campus ARTEM (Art, Technologie et Management) symbolise parfaitement la dynamique nancéenne en matière de formation et d'innovation. Depuis 2017, il prône l'excellence à travers 3 grandes écoles prestigieuses : l'École Nationale Supérieure d'Art et de Design, l'École des Mines et le ICN Business School. Il partage ses vastes locaux avec l'Institut Jean Lamour, l'un des 10 plus grands laboratoires européens dans le domaine des matériaux.

Le Grand Nancy, santé et recherche, moteurs de réussite économique

La santé est l'une des filières phares de la métropole, un atout stratégique et un marqueur fort en termes de notoriété.

- **CHRU de Nancy** dans le top 5 des meilleurs hôpitaux de France pour la qualité de soin et dans le top 10 pour les activités de recherche
- **Une offre de formation santé** de haut niveau, diversifiée et transversale, avec près de 10 000 étudiants au total
- **3 300 établissements** dans la santé et l'ingénierie de la santé
- **Des acteurs de premier plan :** INSERM-CNRS-Université de Lorraine, CHRU, Institut de Cancérologie de Lorraine-GIE Nancyclotep, INRS et parmi les entreprises, Pharmagest, Banook, Inotrem, Genclis, Plant Advanced Technologies…
- **Un hôtel à projets économiques,** Iris Valley qui accueille des startups, entreprises en contrat de recherche avec le CHRU, des chercheurs étrangers développant une innovation et la première Ecole IA Microsoft du Grand Est
- **Des filières d'avenir :** applications santé, matériaux-numérique, bioproduction
- **590 M€ pour le Nouvel Hôpital de Nancy,** chantier majeur pour la région (2022-2033)

Une ville entreprenante, au service de la qualité de vie

Mobilité

70 M€ pour le trolley 2.0

D'ici 2024, le Grand Nancy va remplacer les trams sur pneus vieillissants de la ligne 1 par des trolleys électriques nouvelle génération : moins chers, plus écologiques, confortables et de grande capacité. Les 3 autres lignes seront optimisées et une supplémentaire créée. C'est également en 2024 que devrait être lancée l'expérimentation d'un tronçon Urbanloop, depuis l'entrée nord de l'agglomération jusqu'à la future cité judiciaire (quartier Alstom).

Infrastructures

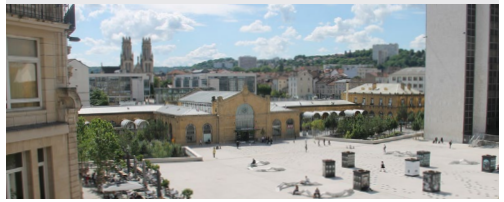
Le nouvel hôpital de Nancy

Chantier majeur jusqu'en 2023, le projet du Nouvel Hôpital de Nancy représente un investissement de 590 M€, à 70 % pris en charge par l'État. Il prévoit le réaménagement de l'hôpital de Brabois, avec création d'un pôle mère-enfant de pointe, la valorisation d'un campus d'innovation et de santé liant université, laboratoires, entreprises et startups et le maintien d'un hôpital de proximité au cœur de Nancy.

Dynamique urbaine

Projet Nancy Centre Gare sur les rails

Sur 55 ha au cœur de Nancy, le nouveau programme Nancy Centre Gare se veut un levier de développement économique et résidentiel, d'innovation écologique et sociale, de développement de l'intermodalité au service des modes de déplacements doux. Première action : le réaménagement de la place de la République pour qu'elle retrouve une fonction de place à vivre (végétalisation, cheminements piétons, petits commerces en rez-de-chaussée).



Attractivité

La 1re station thermale urbaine de France

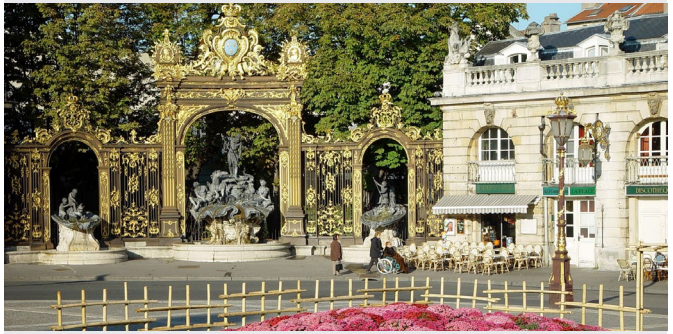
Renouant avec un prestigieux passé de « ville d'eaux », Grand Nancy Thermal ouvrira au public dès 2023, dans un cadre exceptionnel, sur 20 000 m² d'espaces dédiés aux soins, au bien-être et aux loisirs aquatiques. Il sera accompagné d'installations hôtelières haut de gamme et situé à deux pas du musée de l'École de Nancy et du campus Artem. Objectifs annoncés : 15 000 curistes par an, 420 000 entrées pour l'espace bien-être ou sports et loisirs.

Nancy, capitale française de l'Art Nouveau

Le plafond de verre
du Crédit Lyonnais de Nancy

La porte de la Craffe
un vestige des fortifications médiévales (XIVe s.)

Monument à Stanislas Leszczynski
sur la place Stanislas (1831)



La place Stanislas,
un joyau remarquable, classée depuis 40 ans au patrimoine mondial de l'UNESCO

La Chambre de Commerce et d'Industrie
dont le bâtiment a été construit entre 1906 et 1908, avec sa façade sculptée et sa marquise splendide

Le festival Nancy Jazz Pulsations
90 000 spectateurs attendent chaque année l'événement

Nancy, les mots de la presse et des spécialistes

Nancy, un marché immobilier dynamique

L'ancienne capitale du duché de Lorraine dispose d'un marché locatif très actif, un atout pour les investisseurs. Chaque année, beaucoup d'étudiants cherchent à s'y loger, le marché locatif y est donc très dynamique et la rentabilité encore intéressante.

Le cœur de ville, qui intègre l'hypercentre ancien et ses abords de part et d'autre de la voie ferrée, concentre la demande locative.

Juin 2022

Le Monde

Dans les principales villes de notre territoire, les prix immobiliers dans l'ancien affichent de belles progressions sur un an au 1er trimestre 2022.

À Nancy, sur le segment des appartements, - qui représente plus de 85 % de l'offre dans la ville au 1er trimestre -, les prix au m² augmentent plus vite que le nombre de biens mis sur le marché (+ 12 % contre + 8 %).

Ce phénomène, s'il se poursuit, pourrait continuer à augmenter la pression sur les prix.

Mai 2022

L'EST RÉPUBLICAIN

90, rue Stanislas
L'immeuble

Malraux - Loi VIR

9
appartements sur 3 étages

du T1 au T3
avec terrasse

412 m²
superficie

68 %
quote-part travaux

250 500 €
prix à partir de

Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales

Répartition
Parties communes : 40 %
Parties privatives : 60 %

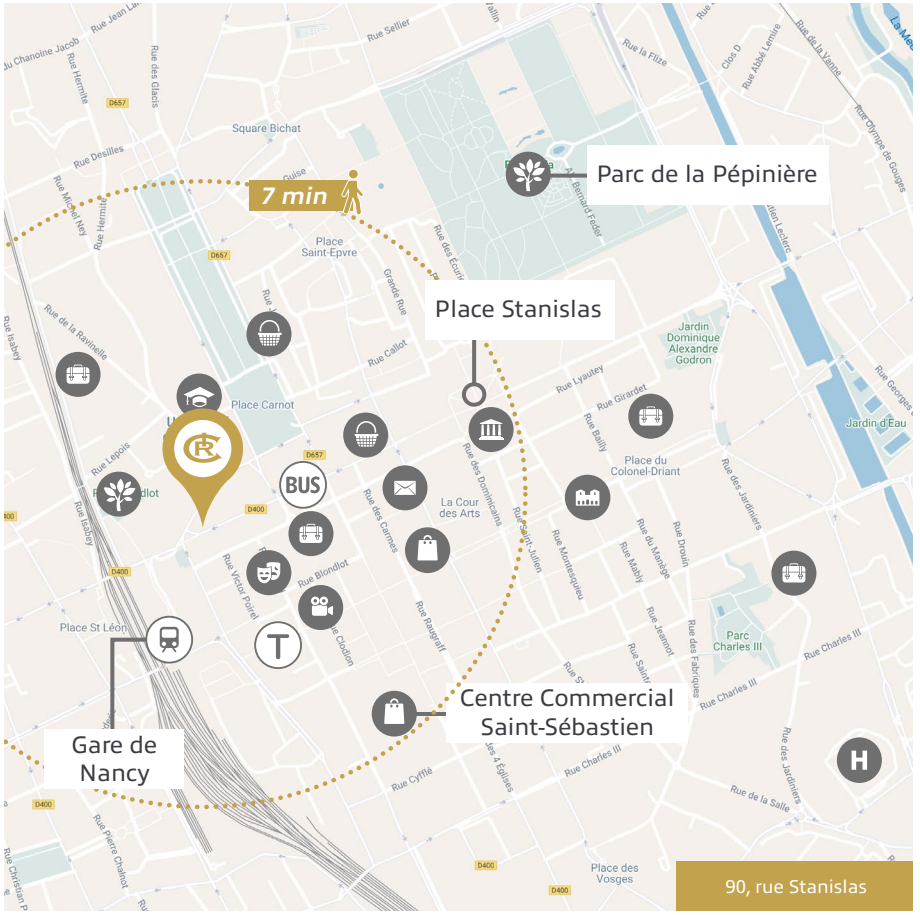
Calendrier travaux
30 % minimum en 2022,
40 % minimum en 2023,
30 % minimum en 2024,

Livraison prévisionnelle
4e trimestre 2024

En plein cœur de Nancy, proche du joyau de la ville

La place Stanislas, classée au patrimoine mondial de l'Humanité et Monument préféré des Français en 2021, se situe au bout de la rue du même nom, à quelques pas de l'immeuble.

Ce lieu jouit d'un emplacement exceptionnel en plein cœur de ville, à proximité immédiate des rues commerçantes et de toutes commodités (école, gare TGV, lieux culturels, transports en commun…)



2 min
à pied d'un arrêt de bus

4 min
à pied de la gare de Nancy et de l'Université de Lorraine – IPAG

5 min
à pied du parc Blondlot

7 min
à pied de la place Stanislas, place principale de la ville

8 min
à pied du centre commercial Saint-Sébastien

Un ensemble immobilier, au sein d'un quartier prisé

C'est une élégante façade au cœur du site patrimonial remarquable de Nancy.

Ponctuée de larges baies en pierre blanche et de volets persiennés en bois, elle abrite tous les atours d'une maison bourgeoise.

Gravir le bel escalier hélicoïdal en pierre permet de découvrir au fil de la visite, parquets en bois, cheminées en marbre, trumeaux et moulures.

Vastes et lumineux, les espaces intérieurs semblent attendre de retrouver leur noblesse perdue.

Vue depuis l'immeuble

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION

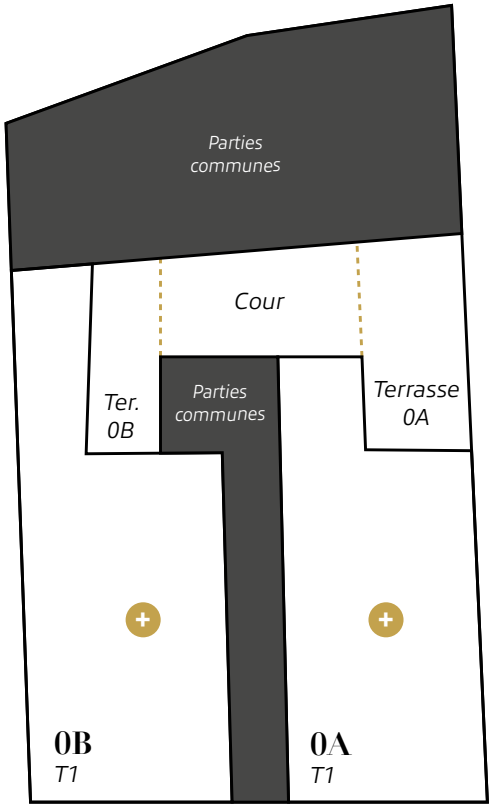
- **Façades et toitures réhabilitées,** dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées,** dans le respect de la composition originelle
- **Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés**
- **Cages d'escaliers et parties communes décorées** par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

ÉQUIPEMENT

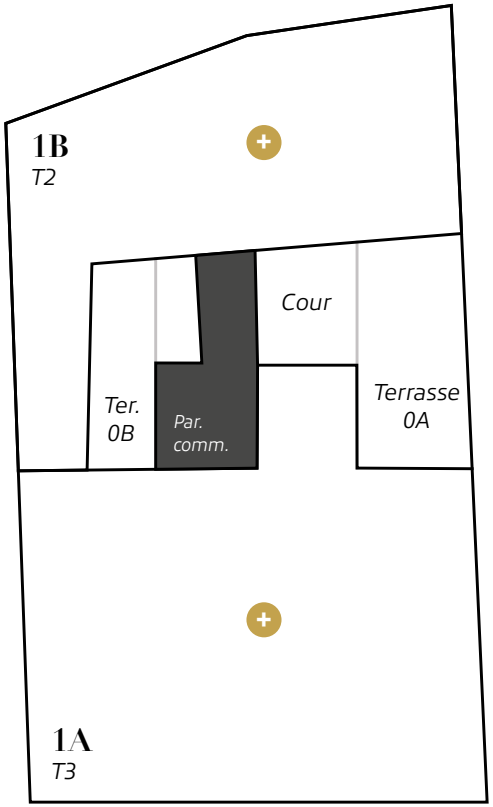
- **Cuisines :** aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit ou alliage pierre, plaques vitrocéramique et hottes
- **Salles de bains :** intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Chambres :** installation d'armoires et placards sur-mesure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

Les plans
des appartements

N



Niveau RDC

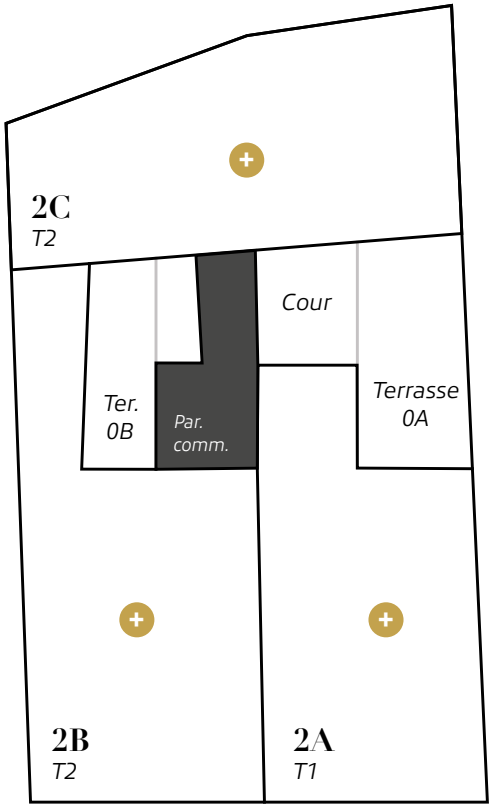


Niveau R+1

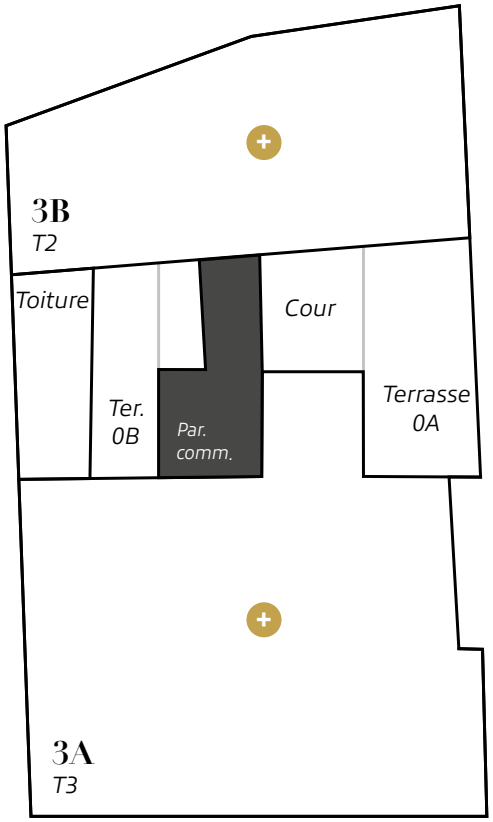
Cliquez sur les + pour accéder aux plans des lots

Les plans
des appartements

N



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	T1 Bis	Terrasse de 11,54 m²	RdC	36,00	41,77	78 221 €	4 588 €	82 809 €	207 691 €	**290 500 €**
0B	T1 Bis	Terrasse de 6,78 m²	RdC	36,04	40,11	78 308 €	4 593 €	82 901 €	195 599 €	**278 500 €**
1A	T3 Bis		1	72,31	72,31	157 116 €	9 215 €	166 331 €	326 169 €	**492 500 €**
1B	T2		1	44,32	44,32	96 299 €	5 648 €	101 947 €	206 553 €	**308 500 €**
2A	T1 Bis		2	36,02	36,02	78 265 €	4 590 €	82 855 €	167 645 €	**250 500 €**
2B	T2		2	42,10	42,10	91 475 €	5 365 €	96 840 €	195 660 €	**292 500 €**
2C	T2		2	38,84	38,84	84 392 €	4 950 €	89 342 €	179 158 €	**268 500 €**
3A	T3 Bis	Surface de 2,80 m² < 1,80 m	3	66,86	68,82	145 274 €	8 521 €	153 795 €	308 705 €	**462 500 €**
3B	T2		3	39,47	39,47	85 761 €	5 030 €	90 791 €	183 709 €	**274 500 €**

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC(1)
0A	T1 Bis	**460 €**
0B	T1 Bis	**440 €**
1A	T3 Bis	**810 €**
1B	T2	**570 €**
2A	T1 Bis	**450 €**
2B	T2	**560 €**
2C	T2	**510 €**
3A	T3 Bis	**740 €**
3B	T2	**510 €**

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing
NEUF
16,50 €/m²

Loyer moyen Grand Standing
ANCIEN
11,40 €/m²

Fourchettes de prix des loyers(2)

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m²	300 €	423 €	595 €
T1	De 25 à 35 m²	320 €	444 €	635 €
T1	Supérieure à 35 m²	306 €	495 €	690 €
T2	Inférieure à 30 m²	350 €	464 €	650 €
T2	De 30 à 55 m²	380 €	539 €	785 €
T2	Supérieure à 55 m²	480 €	631 €	795 €
T3	Inférieure à 55 m²	425 €	597 €	860 €
T3	De 55 à 75 m²	540 €	704 €	1 050 €
T3	Supérieure à 75 m²	610 €	807 €	1 500 €

L'avis de CITYA, partenaire du Groupe CIR

Avis favorable pour cette opération très bien située en hyper centre de Nancy, à proximité du campus de Droit et Sciences Economiques, du campus de Lettre et Sciences Humaines, du lycée Henri Poincaré, des commerces, des transports et de la gare.
La résidence propose de très belles prestations. La rénovation permettra de redonner tout le prestige à l'immeuble pour en faire un investissement prisé. Deux appartements disposent d'une terrasse.

(1) Montant de loyer estimé sur la base du marché locatif local au mois de mai 2022 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.

L'expérience CIR à Nancy

17 immeubles rénovés

L'expérience du Groupe CIR

NANCY

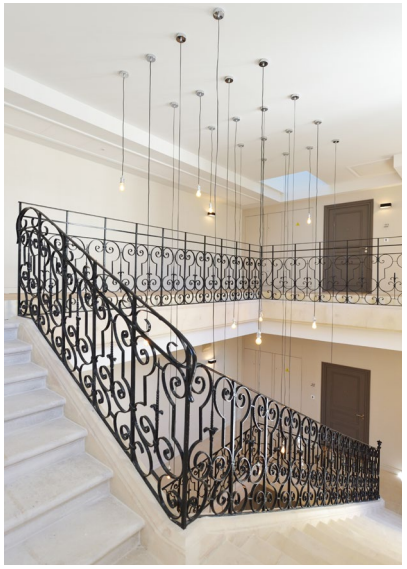
163, rue Saint-Dizier

Malraux

Consultez l'album photo

47
appartements restaurés

100 %
des appartements
loués en moins de 5 semaines



L'expérience du Groupe CIR

NANCY

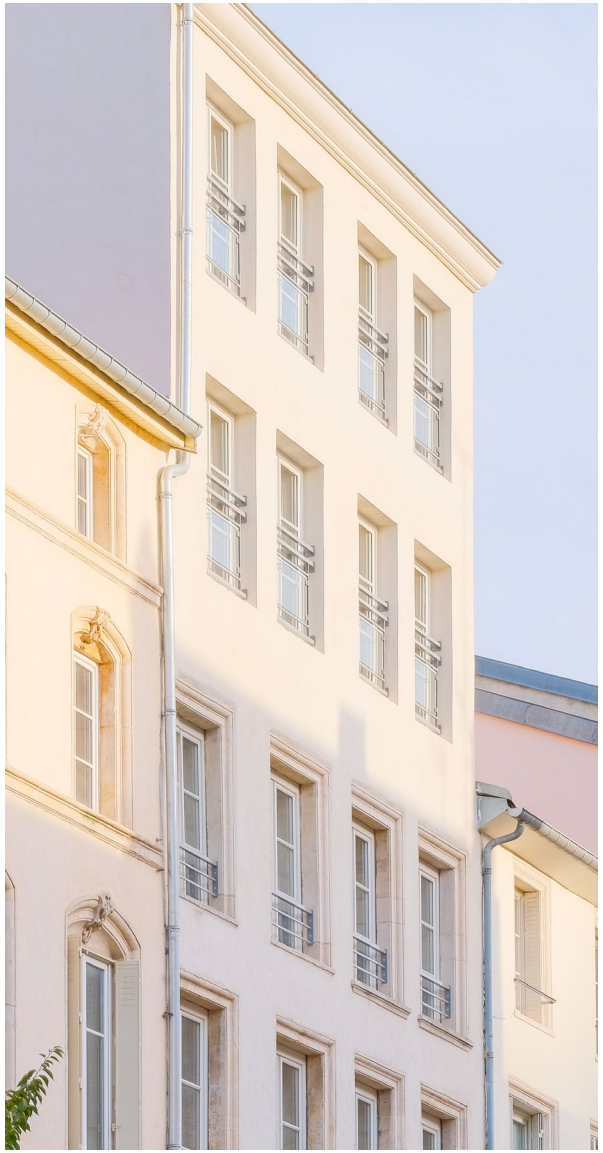
21, rue Raugraff

Malraux

Consultez l'album photo

11
appartements restaurés

100 %
des appartements
loués en moins de 4 semaines*



* Gestion locative confiée à Foncia

Le dispositif
Malraux - Loi VIR

Nancy - 4, rue Chanoine

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

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 (2)

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

« 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.

34
années d'expérience

1 300
immeubles rénovés dans les principales villes de France

116
chantiers menés sur tout le territoire

1 230
entreprises du bâtiment et artisans spécialisés dans les métiers d'art

Les garanties pour un investissement sécurisé

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

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

L'accompagnement des investisseurs par le Groupe CIR

La plaquette de présentation

Spécialement conçue à l'intention des clients investisseurs, elle est un support de présentation de la ville et l'immeuble.

Le passeport

Lors de l'envoi du dossier de réservation contresigné, le client investisseur reçoit un livret de suivi des opérations (conception projet, suivi des travaux, livraison, garanties...).

Le magazine Étapes

Pendant toute la durée des travaux, le client investisseur reçoit par courrier le magazine trimestriel consacré à son bien, Étapes, qui indique notamment l'état précis de l'avancée des travaux.

La réception organisée pour la livraison

Le client investisseur reçoit une invitation à la journée de livraison où lui sont remises les clés, en présence des principaux intervenants de l'opération : direction du Groupe CIR, architecte, partenaire locatif...

L'enquête de satisfaction

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

L'album photographique

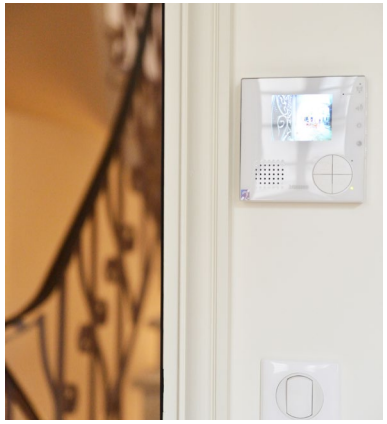
À l'issue de la livraison, le client investisseur reçoit par mail un lien qui lui permet de télécharger le reportage photographique présentant l'immeuble parfaitement restauré.

Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables

Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables

Porte palière moulurée et sécurisée

Accès sécurisé par visiophone



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

Placards sur mesure et équipés

Teintes des murs sélectionnées par un architecte coloriste

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

Nos équipes à votre disposition

Région Île-de-France, Normandie, Nord & Est

Responsable de Région : Karen Botbol

Paris/Île-de-France

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

Grand Est

Morgan WEYLAND
06 08 33 56 25
morgan.weyland@groupecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord

David KERZERHO
07 84 96 66 45
david.kerzerho@groupecir.com

IDF Est

David DUTILLEUL
06 08 33 32 74
david.dutilleul@groupecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie

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

Nouvelle-Aquitaine

Maëlle PÉRON
07 85 65 58 00
maelle.peron@groupecir.com

Ouest

Samy LE NÉEN
06 08 33 23 95
samy.leneen@groupecir.com

Région AURA Sud Est

AURA

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

Direction Commerciale

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

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

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

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

Jean-Phalier ANDRÉ
06 15 28 80 45
jean-phalier.andre@groupecir.com

Clément BACHELIER
06 08 33 32 74
clement.bachelier@groupecir.com

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

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

Louison GONZALES
06 09 46 05 12
louison.gonzales@groupecir.com

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

GROUPE CIR

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

Palmarès Gestion de Fortune

Pour la septième année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».

Pyramides de la Gestion de Patrimoine

Organisées par le magazine Investissement Conseils, les Pyramides distinguent les sociétés plébiscitées par les CGPI. En 2021, le Groupe CIR a été récompensé dans la catégorie Immobilier Ancien.

Le Groupe CIR certifié ISO 9001

Véritable garantie de qualité, cette certification est la concrétisation des valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise qui président depuis plus de 30 ans au développement de l'entreprise.

Document non contractuel réservé à un usage professionnel et susceptible d'être modifié.
Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Document non contractuel réservé à un usage professionnel. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Groupe CIR, Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Julian Perez, IStock, Adobe Stock, Grand Nancy, Lalettreducheminot.fr, Hubert Godet Architectes, Urban Loop, Youtube.
Conception : ARTÉJUL Conseil 2022