
POITTIERS

Ligugé - Château de la Mothe



Poitiers,
L'irrésistible
ascension

Le Château
de la Mothe
imaginé
pour vivre heureux

Plans des lots
et données
chiffrées

Groupe
CIR



Poitiers, **ou l'irrésistible ascension**

*« 1^{re} ville étudiante
de France »*

*Palmarès L'Étudiant 2021
hors métropoles*

Poitiers c'est la porte de l'ouest, celle qui conduit vers Nantes, La Rochelle et Bordeaux. Mais c'est surtout une ville qui sait se faire aimer. À seulement 1h20 de Paris grâce à la LGV, elle est, selon une étude publiée par le Figaro, plébiscitée par les cadres souhaitant « vivre et travailler au vert ». Probablement parce qu'elle associe les avantages d'une agglomération à taille humaine et des services de haut niveau .



Une situation idéale au centre de la France, connectée à l'Europe

196 000

habitants
(agglomération)

90 590

habitants
(Poitiers)

1h20

de Paris
(LGV)

16 400

entreprises
(agglomération)

28 500

étudiants



Poitiers, un tissu économique solide et diversifié

Activité

Le Parc Aliénor d'Aquitaine : une zone d'activités exemplaire

Le Grand Poitiers s'est engagé dans une démarche urbaine et environnementale ambitieuse pour sa nouvelle ZA de 200 hectares : espaces et équipements publics qualitatifs, construction de bâtiments durables, valorisation écologique...



Recherche

Chimie durable : Poitiers en tête

Le groupe Solvay, le CNRS et l'Université de Poitiers ont créé un laboratoire de recherche miroir en chimie durable entre Shanghai et Poitiers. Objectif : accélérer l'émergence de produits éco-conçus, en passant de la pétrochimie à la chimie du végétal.

Entreprises

Des leaders ont choisi Poitiers

Sagem, groupe Safran, leader mondial des miroirs astronomiques, l'Arbre Vert, leader des produits d'entretien écologiques, B. Braun, leader dans le domaine du matériel médical, mais aussi de nombreuses unités de production sont implantés à Poitiers : Dassault, Itron, Schneider Electric...



Développement

Le Futuroscope, un business parc en mode conquête

L'unique parc d'attraction européen dédié à la technologie et la science investit plus de 304 M€ sur 10 ans pour créer un parc aquatique « immersif », deux hôtels thématiques et lancer trois nouvelles attractions. Objectif : 2,5 millions de visiteurs en 2030 et 750 emplois créés (directs et indirects).

Poitiers, le futur au (télé)scope

Culture

Une nouvelle salle de spectacle pour 51 M€

Inaugurée en avril, l'Aréna-Futuroscope va pouvoir accueillir jusqu'à 6 000 spectateurs de toute la région et bien au-delà pour des concerts, spectacles et de grands événements sportifs.



Culture et urbanisme

Le Palais des Ducs en transformation

Un nouveau projet urbain se dessine autour du Palais des Ducs, haut lieu patrimonial hérité du Moyen Âge. 65 millions d'euros sont engagés pour transformer le monument en phare culturel et donner une nouvelle vie au quartier. Sont prévus un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine, des lieux d'exposition, des espaces de co-working, un café-restaurant, un lieu d'hébergement...

Enseignement

La jeunesse, moteur d'attractivité

1^{re} au palmarès L'Étudiant des grandes villes étudiantes où il fait bon vivre, Poitiers mise sur une politique d'accueil de qualité et l'ouverture de nouvelles formations porteuses : bachelor Game design, master Infirmier en pratique avancée en formation continue... Et en 2024, l'École européenne supérieure de l'image (EESI) passe en XXL avec galerie expérimentale, laboratoire d'images...



Urbanisme et environnement

Grand Poitiers, pilote de la sobriété foncière

Le Grand Poitiers intègre le cercle très fermé des 7 territoires pilotes de sobriété foncière en France. Dans le cadre de ce label, des expériences vont être menées pour valoriser les espaces déjà urbanisés plutôt que grignoter des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans une approche de « zéro artificialisation nette ».





*" Il n'y a plus de
raison de choisir
entre qualité de vie
et épanouissement
professionnel "*

Ligugé, à 10 minutes du cœur de ville, poumon vert de Poitiers

Ligugé c'est bien sûr des commerces, des écoles, des services publics, des entreprises, un tiers-lieu en pleine expansion (co-working, fablab)...

C'est aussi la plus ancienne abbaye d'occident où de Rabelais à Houellebecq, les plus grands écrivains vinrent chercher l'inspiration.

Mais Ligugé c'est aussi cette ville nature, ses forêts et ses rivières qui donnent à la vie une douceur particulière.

Tout cela à 10 minutes de la gare LGV située au cœur de Poitiers !



Ligugé, dynamique par nature

À 7 min
de Poitiers

(en train)
15 minutes en voiture



Marché immobilier
dynamique à Ligugé

Prix : + 20 % sur 3 ans
(source FNAIM 2021)



Animée et sportive

Près de 100 associations
culturelles et sportives



Les Usines à Ligugé,
renouveau des Filatures

Tiers-lieu avec espace co-working,
fablab (37 structures)

L'Abbaye Saint-Martin
de Ligugé

1^{er} monastère créé en Occident
encore en activité
(bâti en 361)



800 ha de forêts

Nombreux chemins de randonnées,
Domaine de Givray, îles de Pont



Ligugé, reflet des nouvelles tendances sociétales

Calme, coût de la vie, espace...

Les villes moyennes tiennent leur revanche

Calme, coût de la vie, proximité avec la nature, espace... certaines agglomérations semblent revenir en grâce auprès des Français, après des années de concentration autour des métropoles.

Février 2021

Le Monde

La revanche des villes

« à taille humaine »

Face à des métropoles trop chères, menacées par le Covid-19 et devenant invivables, les Français préfèrent s'installer dans des villes plus petites. (...) La modernité a changé de camp.

Octobre 2020

L'OBs

S'éloigner des grandes villes, retrouver de l'espace...

Un rythme de ville plus serein, davantage de pouvoir d'achat...

Octobre 2020

LE FIGARO



Château de la Mothe,
imaginé pour vivre heureux

Un édifice historique, un parc magnifique et tous les avantages de la ville

C'est le désir de l'époque : vivre en pleine nature, loin du tumulte, sans pour autant se priver des services propres aux grandes villes.

Le Château de la Mothe permet de concilier l'un et l'autre. Si la demeure du XV^e siècle trône au milieu d'un immense parc peuplé d'arbres centenaires, elle ne se trouve qu'à quelques minutes de tous les services nécessaires au quotidien. Le cœur énergétique de Poitiers et sa gare TGV sont tout proches. Ainsi, il faut seulement 1h40, depuis le château, pour rejoindre Paris.



7 min

Gare TGV Poitiers (en TER),
15 min en voiture

1 min

Mairie, poste, pharmacie...

6 min

« Poitiers Sud »,
60 boutiques et Auchan

6 min

Cinéma CGR, bowling

6 min

École, lycée

8 min

Autoroute A10
(Paris – Bordeaux)

L'imagination au service du bien-être

Désormais, un logement ne se résume plus seulement au nombre de pièces ou à leur taille. C'est tout l'environnement du bâti qui doit être mis au service de la qualité de vie.

Les espaces extérieurs doivent donc être imaginés comme de véritables lieux de vie et de partage, où chacun peut découvrir et se découvrir.

Dans son projet de réhabilitation du Château de la Mothe, le Groupe CIR ambitionne bien sûr de préserver la singularité de l'édifice et d'apporter le plus grand confort aux appartements. Et l'aménagement du superbe parc en espace de vie et de loisirs offrira aux futurs résidents une qualité de vie exceptionnelle répondant aux aspirations de notre temps.



Respirer



Partager



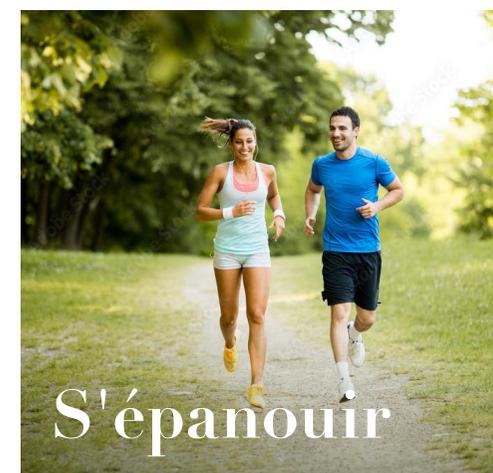
Rencontrer



Cultiver



S'amuser



S'épanouir

Vivre au Château de la Mothe



Accueillir dans la cour d'honneur

Se promener dans le parc classé

Jouer à la pétanque au boulodrome

Cultiver son jardin (partagé)

Faire une partie de tennis

Discuter autour du barbecue

Faire son jogging

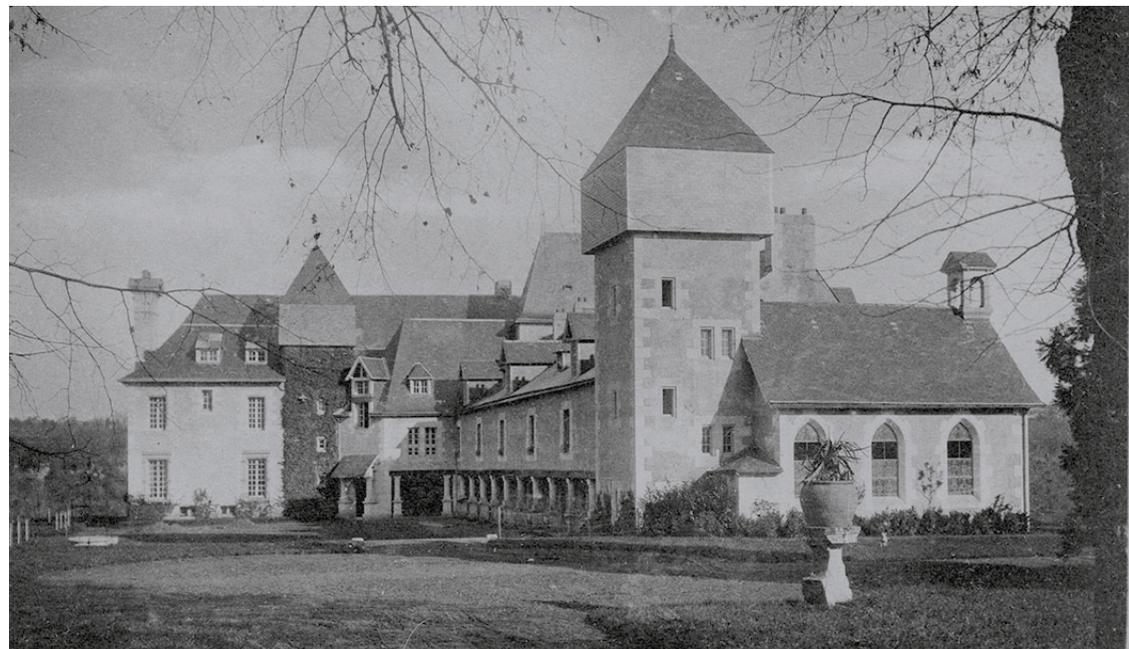
Déjeuner au salon pique-nique

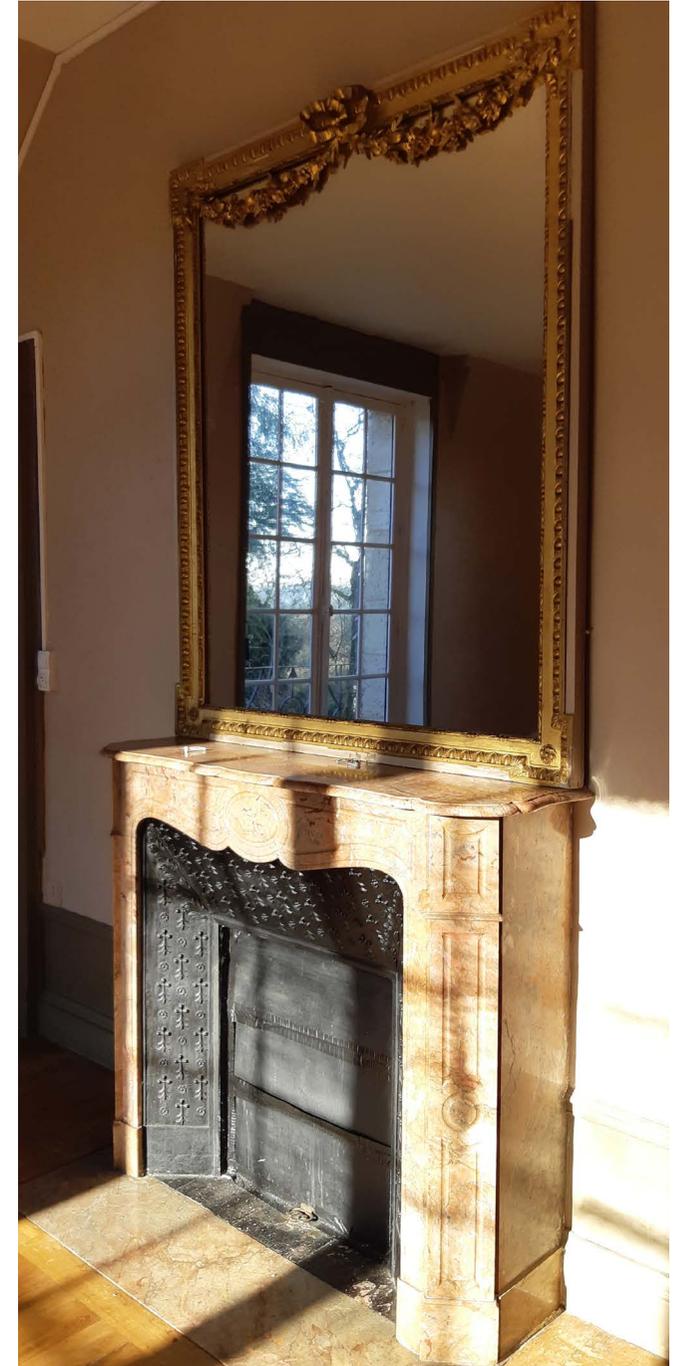
Objet de désir depuis le **XV^e siècle**

Voilà plus de 600 ans que le Château de la Mothe se dresse en surplomb de la vallée de la Feuillante. Une longue allée bordée d'arbres centenaires permet de rejoindre la cour d'honneur et de découvrir la monumentale bâtisse.

Les murs en calcaire du Poitou sont rehaussés par des encadrements et des chaînes d'angle en pierre de taille ainsi que par des gargouilles qui confèrent au château une majesté singulière.

Au rez-de-chaussée, le salon Napoléon III précède les deux salons Régence avant d'atteindre une galerie à colonnes construite au XVII^e siècle. Elle ouvre sur une vaste terrasse embrassant la forêt puis, au loin, toute la vallée.







Déficit Foncier

18

appartements sur 2 étages

du T1 au T3

avec jardin, terrasse, parking

84 %

quote-part travaux

192 500 €

prix à partir de

Investissement non soumis
au plafonnement des
niches fiscales

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux

40 % minimum en 2022

Livraison prévisionnelle

4^e trimestre 2024

Garantie d'Occupation accordée
par Agence Blossac Saint-Hilaire
Immobilier

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...)

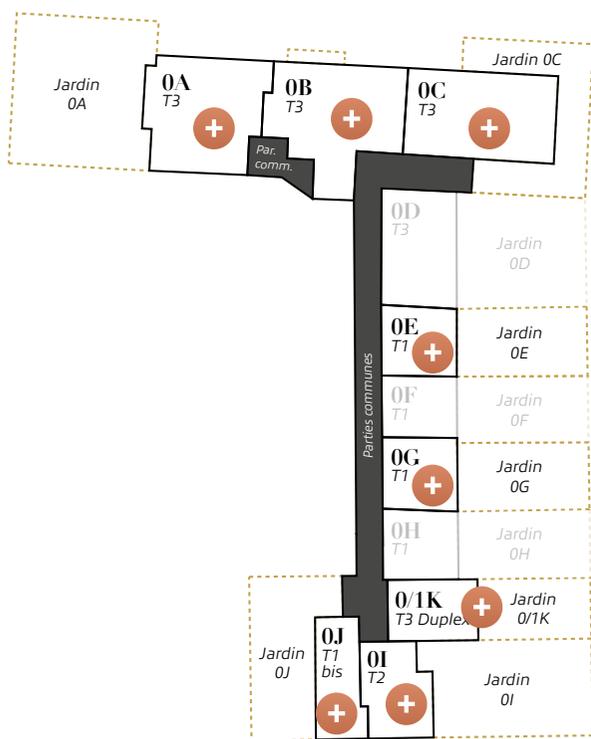
ÉQUIPEMENT

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

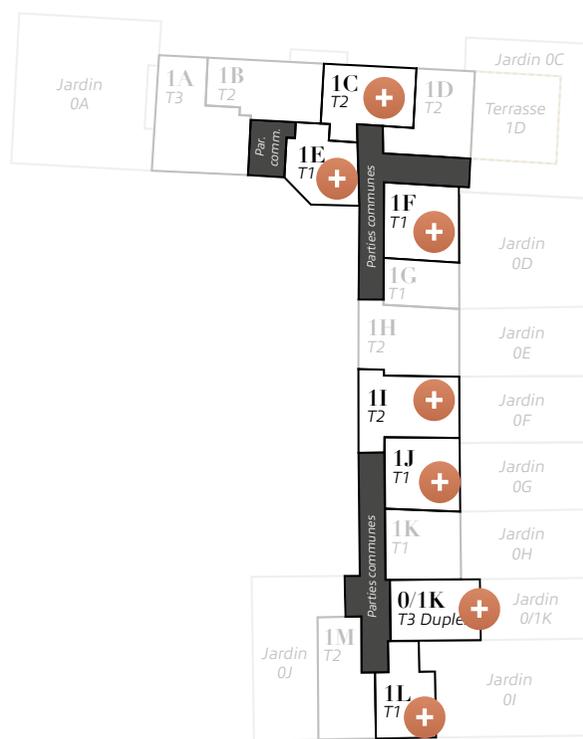
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- **Aménagement de parkings**
- **Création de jardins et potagers partagés**
- **Création d'un chemin de promenade**
- **Installation d'un espace salon de jardin avec tables en bois et assises**
- **Création d'un espace barbecue**
- **Aménagement d'un boulodrome**
- **Aménagement d'un court de tennis**
- **Installation de bornes de recharge véhicules électriques**

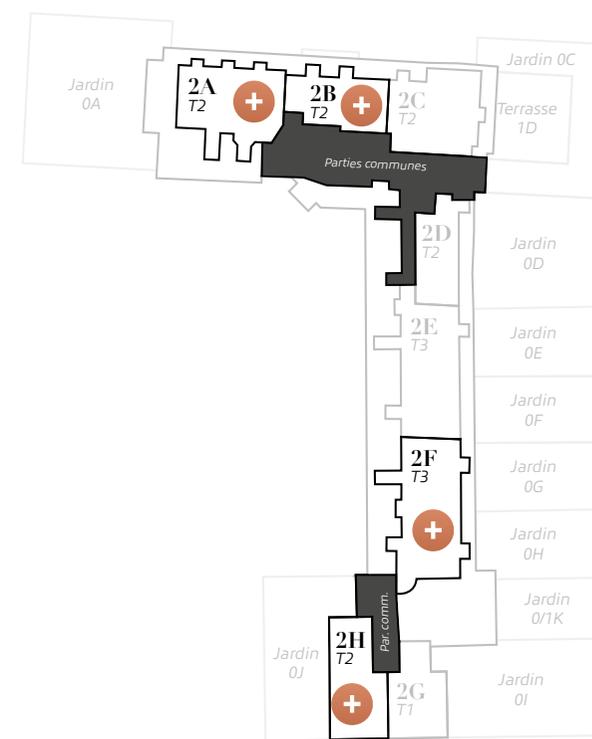
Les plans des appartements



Niveau RDC



Niveau R+1



Niveau R+2

Les données chiffrées des appartements

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Annexe Parking	Prix total avec parking	Estimation loyer HC ⁽¹⁾
0A	T3	Jardin de 144,45 m ² et terrasse de 43,69 m ²	RdC	86,88	98,55	70 365 €	10 732 €	81 097 €	479 903 €	561 000 €	23 000 €	584 000 €	885 €
0B	T3	Terrasse de 6,76 m ²	RdC	103,92	107,30	84 166 €	12 837 €	97 003 €	529 997 €	627 000 €	23 000 €	650 000 €	935 €
0C	T3	Terrasse de 96,57 m ²	RdC	96,40	104,13	78 075 €	11 908 €	89 983 €	528 017 €	618 000 €	23 000 €	641 000 €	905 €
0E	T1	Jardin de 87,99m ²	RdC	34,51	41,55	27 950 €	4 263 €	32 213 €	197 287 €	229 500 €	11 500 €	241 000 €	435 €
0G	T1	Jardin de 85,78 m ²	RdC	32,66	39,52	26 452 €	4 034 €	30 486 €	193 014 €	223 500 €	11 500 €	235 000 €	430 €
0I	T2	Jardin de 154,70 m ²	RdC	45,66	53,40	36 980 €	5 641 €	42 621 €	255 879 €	298 500 €	11 500 €	310 000 €	555 €
0J	T1 Bis	Jardin de 112,24 m ²	RdC	38,39	46,25	31 092 €	4 743 €	35 835 €	222 665 €	258 500 €	11 500 €	270 000 €	465 €
0/1K	T3 Duplex	Jardin de 71,70 m ²	RdC et 1	66,82	73,99	54 118 €	8 254 €	62 372 €	336 128 €	398 500 €	11 500 €	410 000 €	785 €
1C	T2		1	43,17	43,17	34 964 €	5 332 €	40 296 €	204 204 €	244 500 €	11 500 €	256 000 €	520 €
1E	T1		1	34,82	34,82	28 201 €	4 301 €	32 502 €	166 998 €	199 500 €	11 500 €	211 000 €	415 €
1F	T1		1	34,03	34,03	27 561 €	4 204 €	31 765 €	166 735 €	198 500 €	11 500 €	210 000 €	415 €
1I	T2		1	53,88	53,88	43 638 €	6 656 €	50 294 €	258 206 €	308 500 €	11 500 €	320 000 €	545 €
1J	T1		1	33,06	33,06	26 776 €	4 083 €	30 859 €	165 641 €	196 500 €	11 500 €	208 000 €	415 €
1L	T1		1	32,43	32,43	26 265 €	4 006 €	30 271 €	162 229 €	192 500 €	11 500 €	204 000 €	415 €
2A	T2	1,20 m ² de surface < à 1,80 m	2	62,83	63,88	50 976 €	7 774 €	58 750 €	295 750 €	354 500 €	11 500 €	366 000 €	565 €
2B	T2	1,58 m ² de surface < à 1,80 m	2	45,25	46,27	36 648 €	5 590 €	42 238 €	218 262 €	260 500 €	11 500 €	272 000 €	525 €
2F	T3	9,94 m ² de surface < à 1,80 m	2	60,83	67,47	49 267 €	7 514 €	56 781 €	317 719 €	374 500 €	11 500 €	386 000 €	635 €
2H	T2	1,32 m ² de surface < à 1,80 m	2	42,35	42,85	34 300 €	5 231 €	39 531 €	212 969 €	252 500 €	11 500 €	264 000 €	520 €

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾	Parking	Loyer HC avec parking ⁽¹⁾
0A	T3	850 €	35 €	885 €
0B	T3	900 €	35 €	935 €
0C	T3	870 €	35 €	905 €
0E	T1	400 €	35 €	435 €
0G	T1	395 €	35 €	430 €
0I	T2	520 €	35 €	555 €
0J	T1	430 €	35 €	465 €
0/1K	T3 Duplex	750 €	35 €	785 €
1C	T2	485 €	35 €	520 €
1E	T1	380 €	35 €	415 €
1F	T1	380 €	35 €	415 €
1I	T2	510 €	35 €	545 €
1J	T1	380 €	35 €	415 €
1L	T1	380 €	35 €	415 €
2A	T2	530 €	35 €	565 €
2B	T2	490 €	35 €	525 €
2F	T3	600 €	35 €	635 €
2H	T2	485 €	35 €	520 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**15,30 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**11,10 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	295 €	366 €	495 €
T1	De 25 à 35 m ²	315 €	390 €	480 €
T1	Supérieure à 35 m ²	355 €	453 €	550 €
T2	Inférieure à 30 m ²	350 €	394 €	500 €
T2	Supérieure à 55 m ²	495 €	558 €	660 €
T3	Inférieure à 55 m ²	440 €	556 €	720 €
T3	De 55 à 75 m ²	520 €	647 €	830 €
T3	Supérieure à 75 m ²	650 €	717 €	830 €

L'expérience du Groupe CIR

POITIERS

Banque de France - 1, rue Oudin

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

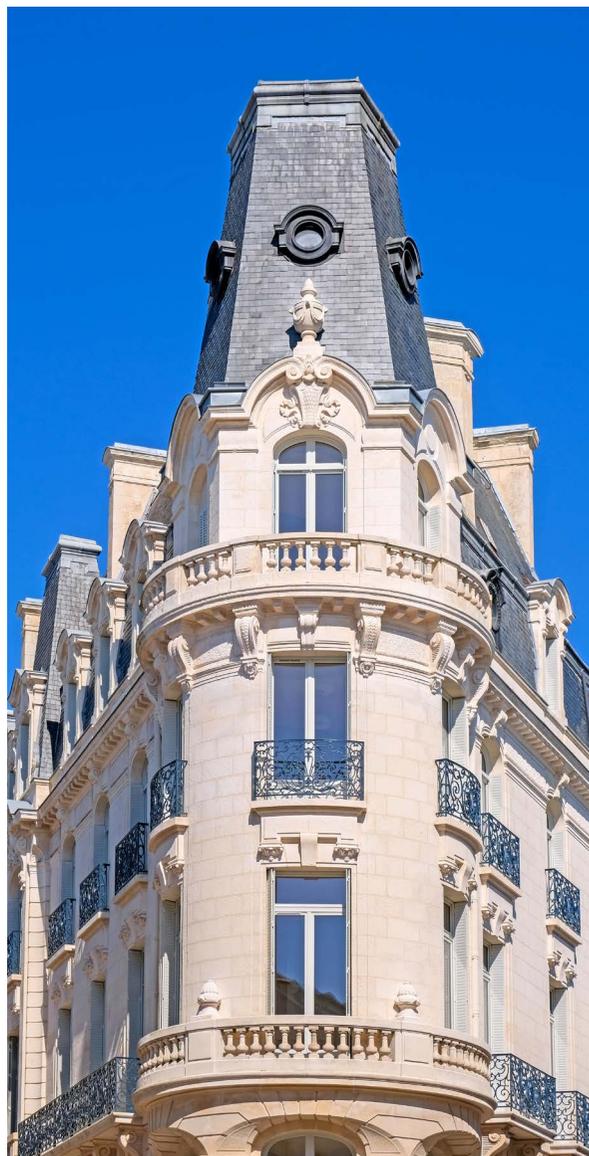
29

appartements restaurés

85 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*

* Bien confié en gérance locative par Focnia



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 Focnia



L'expérience du Groupe CIR

BLOIS

Hôtel de Guise

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

37

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*

* Bien confié en gérance locative par Foncia



Le dispositif **Déficit Foncier**



Antibes - 4, avenue Pierre Curie - 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

Les garanties pour un investissement sécurisé

**1**

Garantie de bonne fin extrinsèque

2

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Païement, en cas de retard de réception des ouvrages, d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus (cf planning des travaux. Hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles...).

3

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Maintien du prix initial figurant dans le marché de travaux et ce quelles que soient les variations d'indices ou la nécessité de travaux complémentaires.

4

Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats

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

L'accompagnement des investisseurs 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

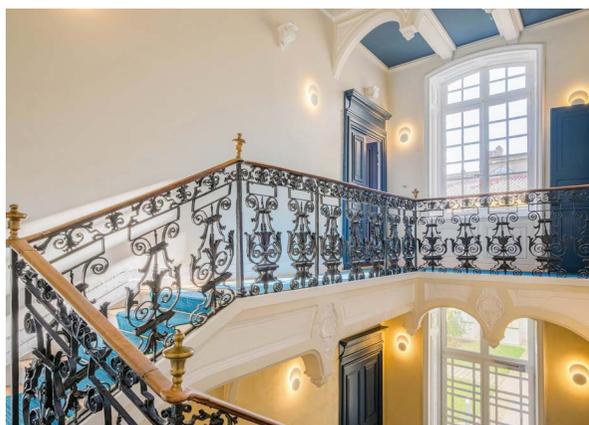
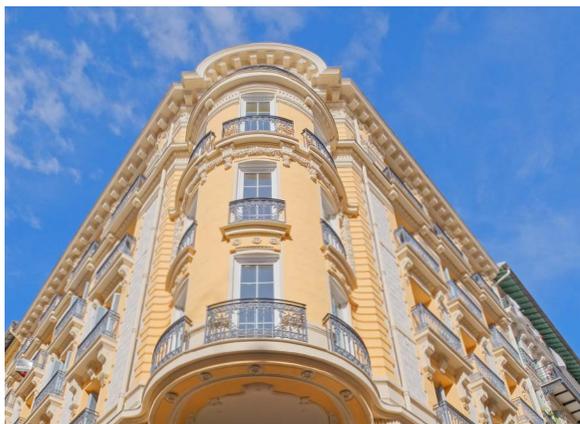
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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*



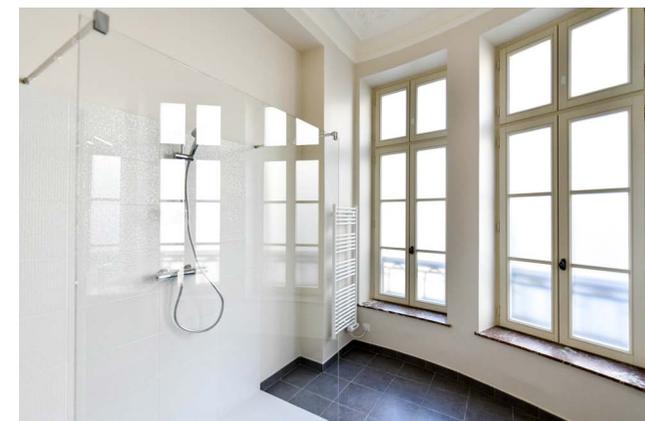
*Placards sur mesure
et équipés*



*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

IDF Est/Grand Est**Karen BOTBOL, Ad interim**

06 42 36 94 54

karen.botbol@groupecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord**David KERZERHO**

07 84 96 66 45

david.kerzerho@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**

Responsable de Région : Christopher Heslon

AURA Est**Christopher HESLON**

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupecir.com

AURA Ouest**Faouzi GHALI**

07 71 07 79 77

faouzi.ghali@groupecir.com

Provence-Alpes-Côte d'Azur**Thierry DELGADO**

07 50 04 86 67

thierry.delgado@groupecir.com

**Département
Grands Comptes**

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD

06 20 14 06 78

nicolas.haddad@groupecir.com

Jean-Phalier ANDRÉ

06 15 28 80 45

jean-phalier.andre@groupecir.com

Mathilde DUMAREST

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupecir.com

Jonathan GENNAI

06 08 33 32 74

jonathan.gennai@groupecir.com

Déborah GIRAUD

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupecir.com

Louison GONZALES

06 09 46 05 12

louison.gonzales@groupecir.com

Antoine VARGA

07 71 58 67 11

antoine.varga@groupecir.com

Direction Commerciale**Erwan BELLEGO**

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric KOUBI

06 12 52 65 57

frederic.koubi@groupecir.com



8, rue Royale
75008 Paris
01 53 45 82 55
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 : Christopher Héry, Sébastien Piedloup, Adobe Stock, Groupe CIR, Ville de Ligugé, Abbaye de Ligugé, Ville de Poitiers, Tourisme Vienne, Visitpoitiers, spectrumBIS, La route à deux. Conception : ARTÉJUL Conseil 2022