

SAINTES

2, rue Jean Moulin



Saintes, une ville dynamique

2, rue Jean Moulin

Plans des lots et données chiffrées

Groupe CIR

Cliquez sur  pour accéder au contenu



Saintes, la dynamique ville d'Art et d'Histoire

À juste 30 minutes du littoral royannais et des plages océanes de Charente-Maritime, Saintes est une cité touristique réputée, au patrimoine architectural riche de 2 000 ans d'histoire, avec ses vestiges gallo-romains et médiévaux remarquables.

Sur le plan économique, la commune s'affirme comme un centre tertiaire dynamique et un pôle commercial de dimension régionale : elle accueille, entre autres, le siège de la plus grande coopérative de consommateurs de France, Coop Atlantique.

Bercés par la Charente et sa vallée verdoyante, les Saintais apprécient la douceur de vivre de cette commune connectée, à seulement une heure de l'aéroport international de Bordeaux ou de La Rochelle.



60 000

habitants
(agglomération)

25 470

habitants (ville)

3,4 Mds

d'euros en 2021
pour la filière du Cognac

4 000

entreprises crées par an



10^e

des villes les plus attractives
pour un investissement locatif
(Masteos/Unkle, 2021)

35 min

des plages

2^e

destination touristique de France
(Charente-Maritime)

3 millions

de visiteurs chaque année
(Charente-Maritime)

Sur la Côte Atlantique, un important carrefour de communications routières, autoroutières et ferroviaires



Pôle économique central de la Charente-Maritime

Expertise et formation

Ferrocampus : futur pôle d'excellence européen dédié au ferroviaire

Basé à Saintes, ce centre d'expertise sera à la fois pôle de formation, d'innovation et de transfert de technologie.

Évalué à 43 millions d'euros, le projet prévoit l'accueil de nombreuses formations, du CAP à bac +7, et un volet recherche et développement.



Emploi

Le siège de la plus grande coopérative de consommateurs de France est situé à Saintes

Créée en 1881, Coop Atlantique gère plus de 160 magasins implantés dans 12 départements. La coopérative qui emploie 3 000 personnes a enregistré en 2020 un chiffre d'affaires de plus de 800 millions d'euros.

Entrepreneuriat

Création d'entreprise : + 15,5 % en Charente-Maritime

Les chiffres illustrent le dynamisme du territoire en matière d'entrepreneuriat : en 2020, le registre du commerce et des sociétés a enregistré près de 4 000 nouvelles créations d'entreprises ou microentreprises contre 3 402 l'année précédente.



Filières clés

Des filières d'activités diverses

Transport-logistique, industrie, viticulture et agro-alimentaire sont les principales filières de l'agglomération de Saintes.



Saintes l'ambitieuse, une ville qui entreprend

Patrimoine

Restauration de l'amphithéâtre gallo-romain de Saintes

Quatre millions d'euros vont être investis sur 3 ans pour sauvegarder cet édifice de spectacle antique, classé Monument Historique depuis 1840.

C'est un site majeur du patrimoine antique en Charente-Maritime et de l'Ouest de la France.



Entrepreneuriat

Création du Pôle Innovation

Situé au cœur de la Cité Entrepreneuriale, le Pôle Innovation accompagne les entreprises avec ses différents services : incubateur, pépinière, centre d'affaires et Fablab.



Tourisme

Une nouvelle vie pour les anciens Haras de Saintes

Fermé en 2018, le Haras de Saintes a été vendu à un entrepreneur originaire de Saintes qui dirige une entreprise de communication dans le mobilier urbain.

Très investi dans le développement local (notamment dans le secteur associatif), il compte y implanter une antenne de son entreprise, ainsi qu'un restaurant et un incubateur d'entreprises.



Attractivité

Action Cœur de Ville

La ville de Saintes bénéficie des aides de l'État pour valoriser son territoire et renforcer son attractivité.

Au programme : réhabilitation des rues piétonnes, réaménagement du quartier de la gare, création d'un centre de congrès, aménagement des quais, rénovation des façades et des immeubles du cœur de ville...



Une ville historique au patrimoine remarquable

L'Arc de Germanicus,
Érigé en l'an 18 ou 19



Les quais de Saintes,
invitation à la promenade



L'amphith atre gallo-romain,
2 000 ans d'histoire



Le Cognac
et le Pineau des Charentes, produits du saintongeais



La Cité Musicale,
lieu de création, de formation, de spectacle



Le Festival de Saintes,
accueillant 15 000 spectateurs chaque année

Une ville d'opportunités en termes d'immobilier

La crise sanitaire profite au marché immobilier sur Saintes et ses environs

À 30 minutes de l'océan Atlantique, Saintes est une ville prisée. (...) Le marché est très dynamique et la demande dépasse largement l'offre sur une grande partie du secteur, que ce soit en ville ou à la campagne.

Février 2021

SeLoger

Pour investir dans l'immobilier, l'Ouest ne manque pas d'atouts

La Nouvelle-Aquitaine offre par exemple de belles perspectives, entre espoirs de rendements élevés et faiblesse des sinistres.

Juin 2021

LE FIGARO



2, rue Jean Moulin, un ancien hôtel aux délicates façades





Déficit Foncier

22

appartements sur 3 étages

du T1 au T3

avec jardin et balcon

928 m²

superficie

80 %

quote-part travaux

174 500 €

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

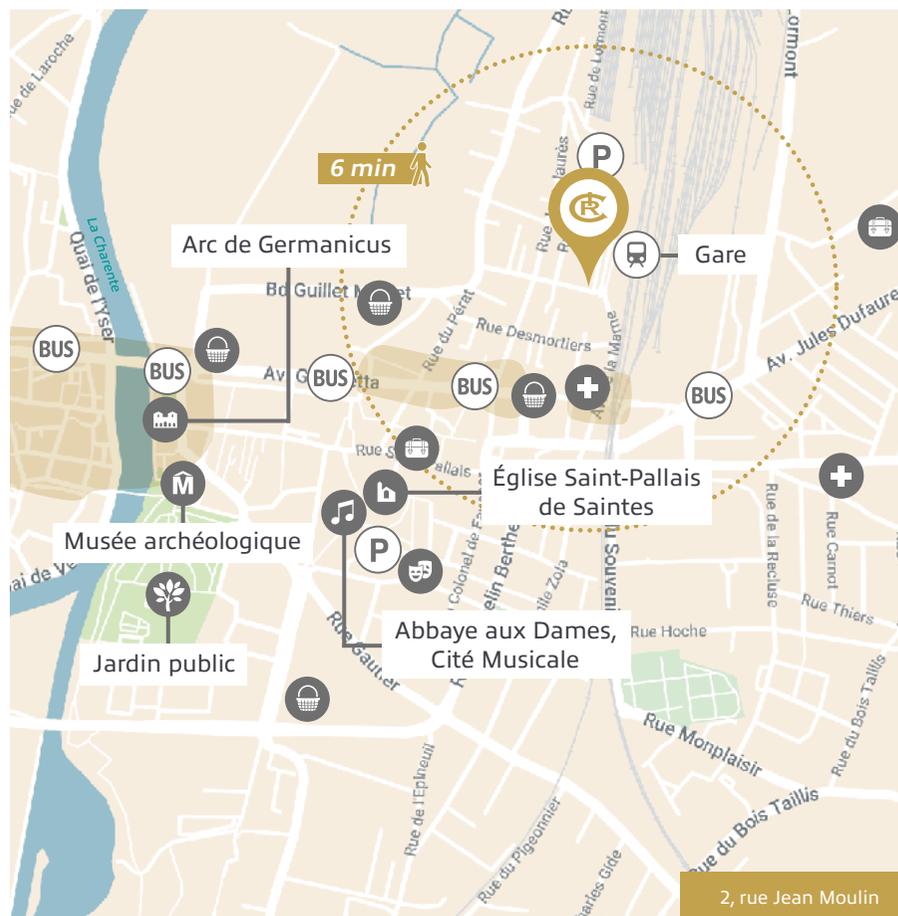
4^e trimestre 2024

**Garantie d'Occupation accordée
par LE TUC IMMO - Groupe Eric Mey**

Voisin de la gare, un emplacement d'exception

L'édifice en forme de L est situé à l'angle de la rue Frédéric Mestreau et la rue Jean Moulin. À quelques mètres de la gare, il bénéficie d'une situation privilégiée dans la ville, proche de réseaux de transport attractifs. Vélos en libre-service, bus ou train, il n'y a qu'à choisir ! En outre, de nombreux parkings publics se situent à proximité de l'immeuble.

Quant à ceux qui préfèrent se déplacer à pied, ils y trouveront aussi un avantage : moins de 5 min suffisent pour se rendre dans les commerces du centre-ville tels que supermarché, boulangerie, pharmacie...



100 m
d'un arrêt de bus (Gare SNCF)

260 m
de l'avenue Gambetta,
axe principal de la ville

300 m
des commerces de proximité

850 m
de l'Abbaye aux Dames
(Cité Musicale)

4 min
de l'Arc de Germanicus et des
quais de Saintes (en vélo)

Un bel édifice en pierre, doté de nombreux atouts patrimoniaux

Élevé de trois étages, l'immeuble est édifié en pierre et se distingue par sa façade très soignée composée de modénatures en pierre de taille et d'élégants gardes-corps et de balcons en fer forgé. L'entrée se fait par une double porte en fer forgé située à l'angle des deux rues qu'il borde. Derrière elle, un grand hall d'entrée, puis, une vaste cage d'escalier menant aux étages. Entièrement construit en bois, l'escalier principal est une pièce remarquable de l'édifice. Les pièces intérieures disposent, elles aussi, de nombreux éléments patrimoniaux qui seront restaurés pour préserver la beauté des lieux : rosace, corniche et moulure au plafond, boiserie murale, parquet en bois massif..





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...)

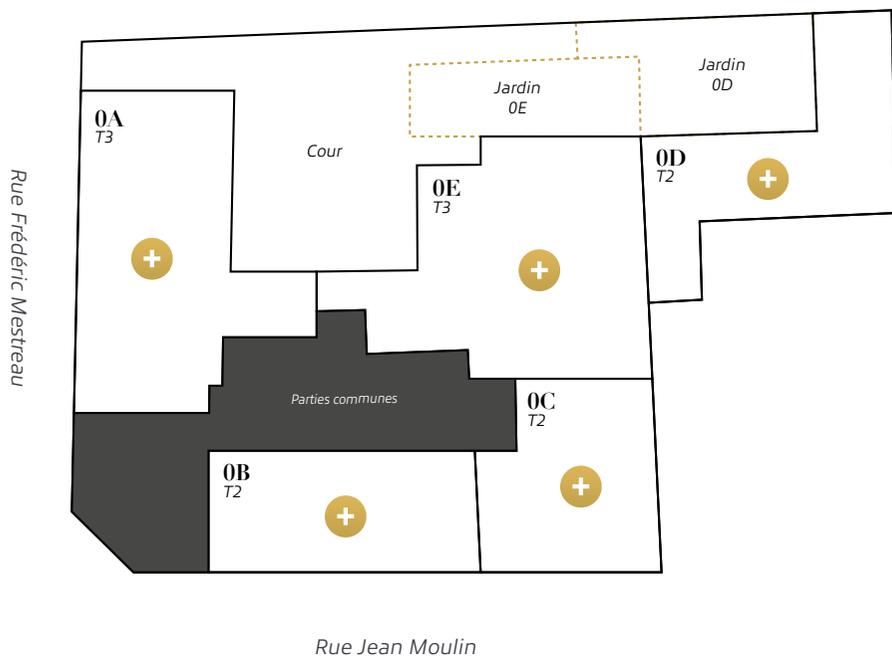
ÉQUIPEMENT

- **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

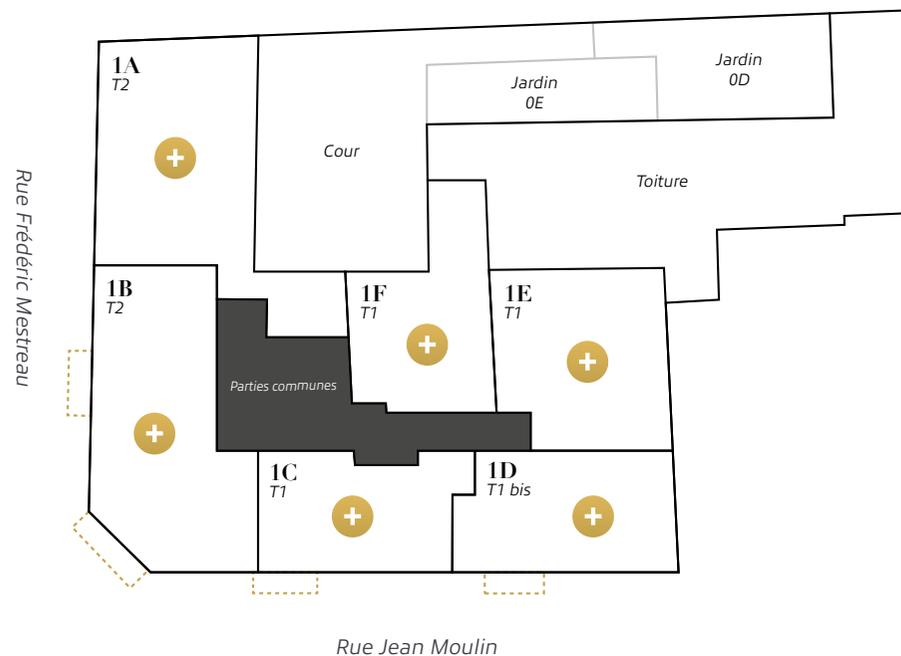
AMÉNAGEMENT PAYSAGER

- **Espace vélos**
- **Jardinets privatifs** pour les deux lots du rez-de-chaussée donnant sur la cour, délimités par une clôture en barreaudage vertical avec intégration d'un portillon d'accès
- **Cour pavée** à l'exception des zones plantées

Les plans des appartements



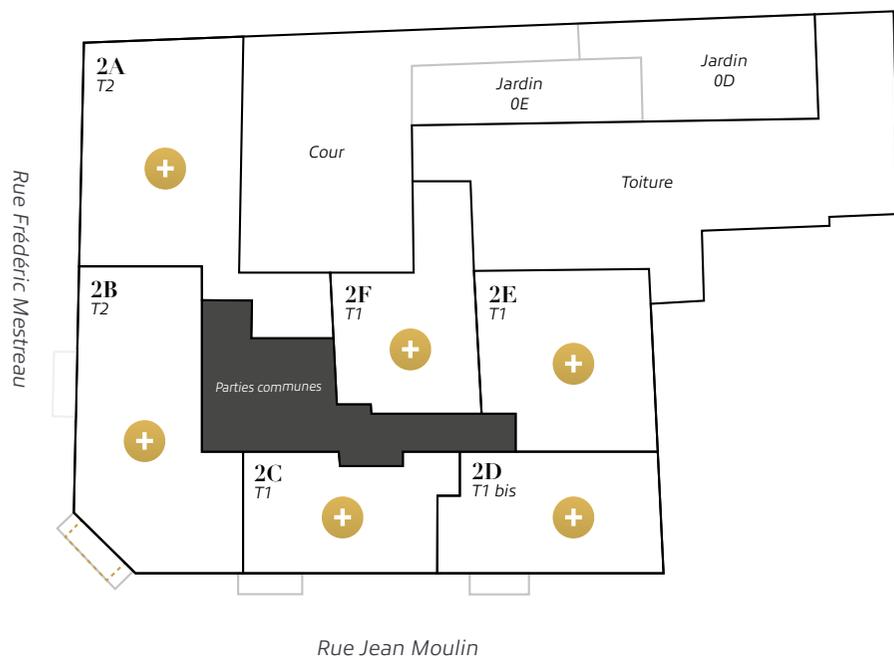
Niveau RDC



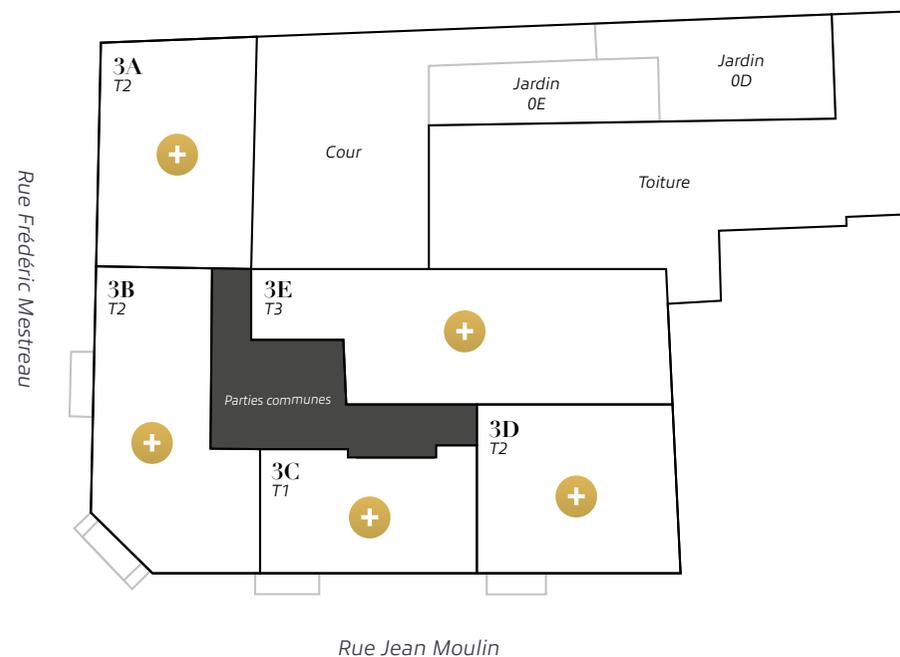
Niveau R+1

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements



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 (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total
0A	T3		RdC	64,85	64,85	67 718 €	7 344 €	75 062 €	303 438 €	378 500 €
0B	T2		RdC	42,53	42,53	44 411 €	4 816 €	49 227 €	203 273 €	252 500 €
0C	T2		RdC	42,11	42,11	43 973 €	4 768 €	48 741 €	201 759 €	250 500 €
0D	T2	Jardin de 31,29 m ²	RdC	39,84	47,66	41 602 €	4 511 €	46 113 €	232 387 €	278 500 €
0E	T3	Jardin de 24,13 m ²	RdC	72,74	78,77	75 957 €	8 237 €	84 194 €	314 306 €	398 500 €
1A	T2		1	50,00	50,00	52 212 €	5 661 €	57 873 €	230 627 €	288 500 €
1B	T2	Balcons de 1,32 m ² et 1,03 m ²	1	48,66	49,85	50 812 €	5 510 €	56 322 €	232 178 €	288 500 €
1C	T1	Balcon de 1,32 m ²	1	29,62	30,28	30 930 €	3 354 €	34 284 €	148 216 €	182 500 €
1D	T1 bis	Balcon de 1,2 m ²	1	35,31	35,91	36 872 €	3 998 €	40 870 €	173 630 €	214 500 €
1E	T1		1	38,59	38,59	40 297 €	4 370 €	44 667 €	185 833 €	230 500 €
1F	T1		1	28,60	28,60	29 865 €	3 239 €	33 104 €	141 396 €	174 500 €
2A	T2		2	49,16	49,16	51 334 €	5 567 €	56 901 €	235 599 €	292 500 €
2B	T2	Balcon de 1,24 m ²	2	49,21	49,83	51 387 €	5 572 €	56 959 €	232 541 €	289 500 €
2C	T1		2	29,60	29,60	30 909 €	3 352 €	34 261 €	146 239 €	180 500 €
2D	T1 bis		2	35,34	35,34	36 903 €	4 002 €	40 905 €	169 595 €	210 500 €
2E	T1		2	39,48	39,48	41 226 €	4 471 €	45 697 €	189 803 €	235 500 €
2F	T1		2	29,19	29,19	30 481 €	3 305 €	33 786 €	143 714 €	177 500 €
3A	T2		3	40,32	40,32	42 103 €	4 566 €	46 669 €	193 831 €	240 500 €
3B	T2		3	41,90	41,90	43 753 €	4 745 €	48 498 €	202 002 €	250 500 €
3C	T1		3	28,87	28,87	30 147 €	3 269 €	33 416 €	143 084 €	176 500 €
3D	T2		3	39,15	39,15	40 882 €	4 433 €	45 315 €	189 185 €	234 500 €
3E	T3		3	53,09	53,09	55 438 €	6 012 €	61 450 €	257 050 €	318 500 €

L'étude locative de l'immeuble

GRUPE ERIC MEY
Groupe immobilier national fondé en 1947



Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾
0A	T3	640 €
0B	T2	430 €
0C	T2	430 €
0D	T2	450 €
0E	T3	750 €
1A	T2	500 €
1B	T2	490 €
1C	T1	300 €
1D	T1 bis	350 €
1E	T1	380 €
1F	T1	290 €
2A	T2	490 €
2B	T2	500 €
2C	T1	300 €
2D	T1 bis	350 €
2E	T1	400 €
2F	T1	300 €
3A	T2	410 €
3B	T2	420 €
3C	T1	300 €
3D	T2	400 €
3E	T3	530 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing

NEUF

10,20 €/m²

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN

8,80 €/m²

**Garantie d'occupation locative accordée
par notre partenaire :**

LE TUC IMMO - Groupe Eric Mey



L'expérience du Groupe CIR

SAINTES

Hôtel de Bremond d'Ars

Monument Historique

Consultez l'album photo

18

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*



*Gestion locative confiée à Foncia

L'expérience du Groupe CIR

SAINTES

23, rue des Jacobins

Malraux – Loi VIR

Consultez l'album photo

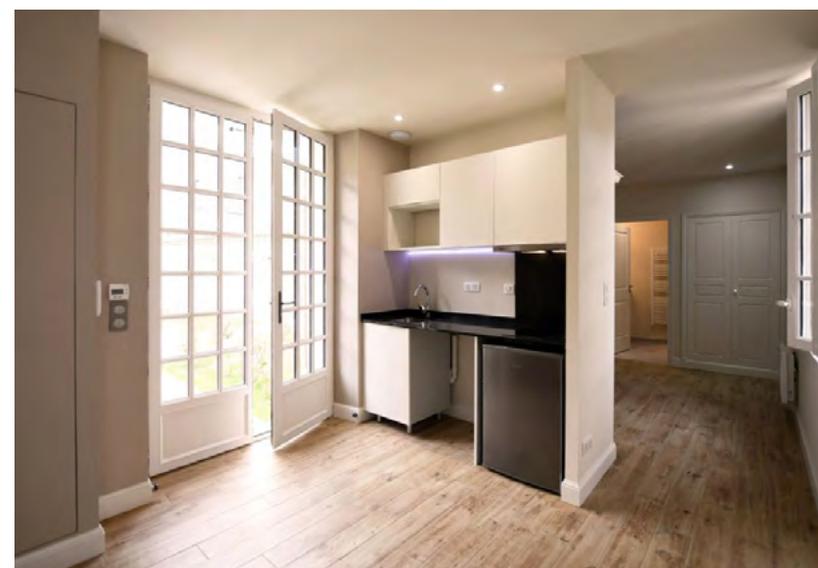
8

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 2 mois*

*Gestion locative confiée à Fonica



L'expérience du Groupe CIR

BORDEAUX

111, cours de la Somme

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

8

appartements restaurés



Le dispositif Déficit Foncier



Tours - Collège des Récollets - 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 à par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF

Non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Double impact fiscal sur TMI et Pr lvements 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 à par an
- Report de l'exc dent 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 à par an

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

“**F**aire 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



1

Garantie de bonne fin extrinsèque

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...).

2

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.

3

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.

4

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

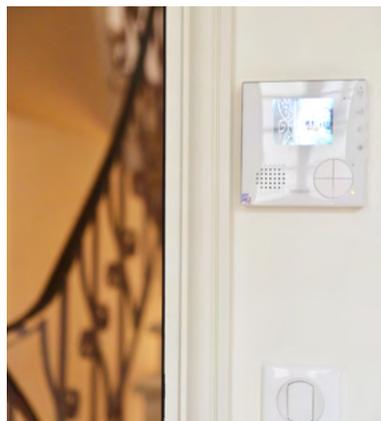


Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables

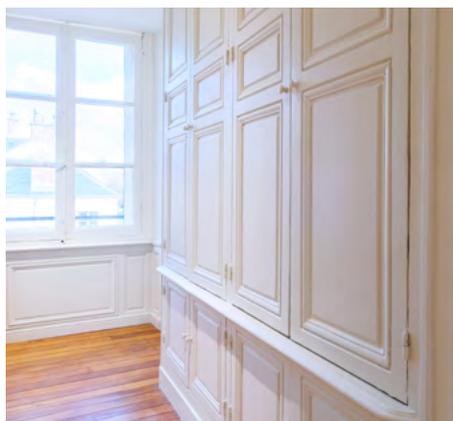
*Porte palière moulurée
et sécurisée*



*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@groupepecir.com

Grand Est

Morgan WEYLAND

06 08 33 56 25

morgan.weyland@groupepecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord

David KERZERHO

07 84 96 66 45

david.kerzerho@groupepecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie

Alexandre VALEIX

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupepecir.com

Nouvelle-Aquitaine

Maëlle PÉRON

07 85 65 58 00

maelle.peron@groupepecir.com

Ouest

Samy LE NÉEN

06 08 33 23 95

samy.leneen@groupepecir.com

Région AURA Sud Est

AURA Est

Christopher HESLON

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupepecir.com

AURA Ouest

Faouzi GHALI

07 71 07 79 77

faouzi.ghali@groupepecir.com

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Thierry DELGADO

07 50 04 86 67

thierry.delgado@groupepecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD

06 20 14 06 78

nicolas.haddad@groupepecir.com

Jean-Phalier ANDRÉ

06 15 28 80 45

jean-phalier.andre@groupepecir.com

Mathilde DUMAREST

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupepecir.com

Jonathan GENNAI

06 08 33 32 74

jonathan.gennai@groupepecir.com

Déborah GIRAUD

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupepecir.com

Louison GONZALES

06 09 46 05 12

louison.gonzales@groupepecir.com

Antoine VARGA

07 71 58 67 11

antoine.varga@groupepecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupepecir.com

Frédéric KOUBI

06 12 52 65 57

frederic.koubi@groupepecir.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.

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 : Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Adobe Stock, Hémis, Agglomération de Saintes, Ville de Saintes, Saintes Tourisme, Coop Atlantique, Tonnellerie Baron, Association Les Planeurs de Saintonge, XYZ, Léa Parvéry. Conception : ARTÉJUL Conseil 2022