

TROYES

59-63, rue Général de Gaulle





Troyes, une économie pétillante

59-63, rue Général de Gaulle

Plans des lots et données chiffrées

Groupe CIR

Cliquez sur  pour accéder au contenu

Troyes, une économie pétillante

Au coeur du vignoble de Champagne, à mi-chemin entre Paris (1h27 en train), Reims (1h15 en voiture) et Dijon (1h50 en voiture), Troyes offre un cadre de vie exceptionnel entre histoire, culture, nature et dynamisme économique.

Capitale européenne des magasins d'usine, elle est aussi un pôle commercial d'envergure. Grâce à sa puissante économie industrielle et sa situation géographique privilégiée, Troyes séduit petites et grandes entreprises, tout comme de nombreux étudiants en quête d'une ville où il fait bon vivre.



62 000

habitants à Troyes

172 300

habitants dans la métropole

12 000

étudiants
+ 31 % en 10 ans

8^e

site le plus fréquenté de France
(pour ses magasins d'usine)



1h27

de Paris en train
16 allers-retours quotidien

8 900

entreprises dans la métropole

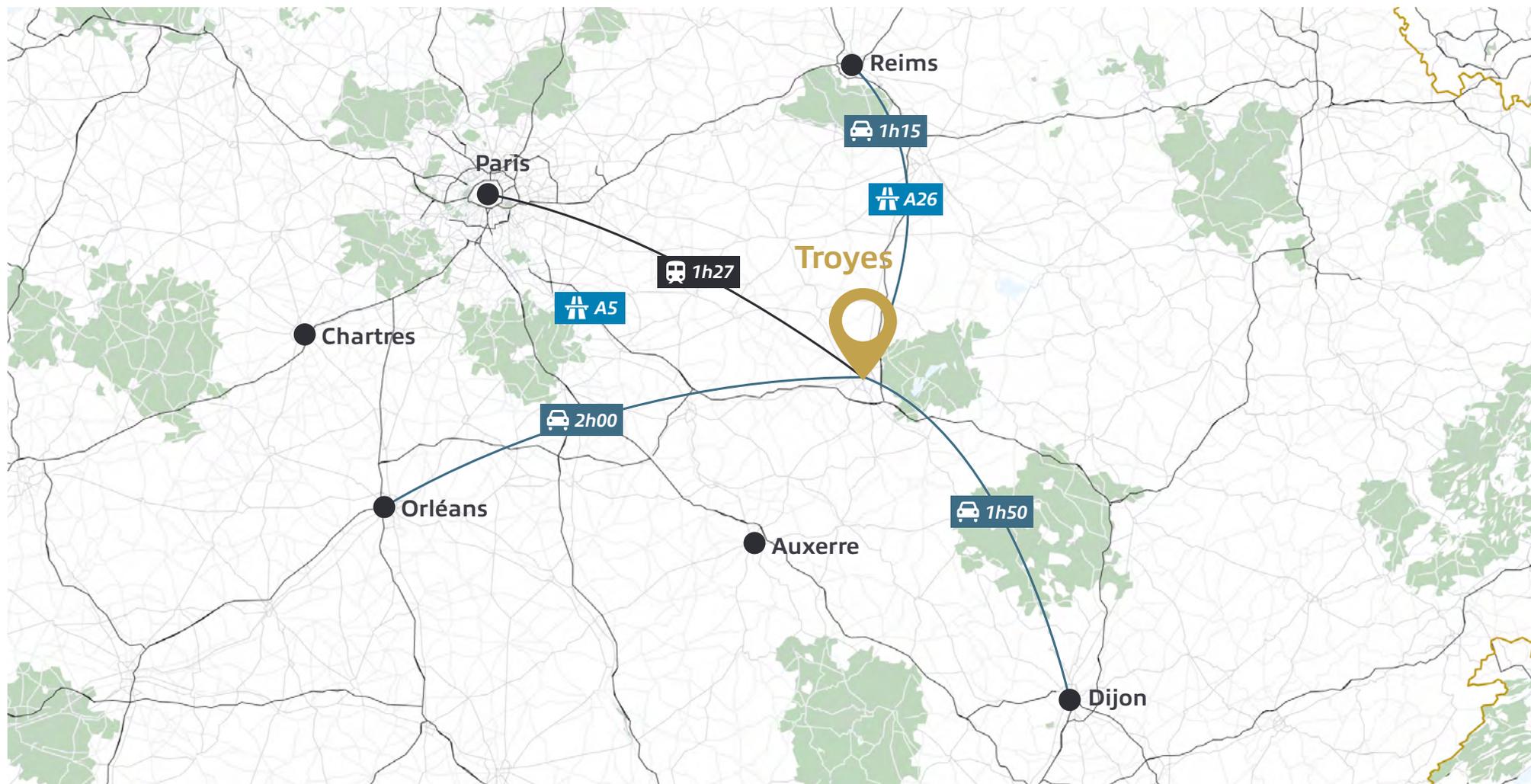
62 000

salariés
(bassin d'emploi)

+ 15 %

création d'entreprises

Une situation géographique privilégiée, à moins d'1h30 de Paris



Des filières historiques et solides, implantées sur le territoire

Économie

Une industrie textile toujours développée

Le savoir-faire des Troyens dans le textile remonte au moins au XII^e siècle. Aujourd'hui encore, le territoire sait tirer le meilleur parti de sa filière historique : siège de grandes marques telles Lacoste, Petit Bateau, il abrite l'Institut Français du Textile et de l'Habillement et bientôt, le centre européen Maille Mode Marques (CE3M).



Filière viticole

2^e producteur mondial de champagne

Le département de l'Aube est le deuxième département producteur de champagne. Le vignoble d'appellation Champagne couvre 6 500 ha et fournit le cinquième de la production mondiale soit un potentiel de 50 millions de bouteilles.

Industrie

Mécanique et métallurgie : 1^{er} secteur industriel du département

Qu'il s'agisse de production standard ou de pièces uniques, le territoire est tout aussi performant. La filière est confortée par la présence de formations spécialisées et d'organismes de R&D.



Économie de demain

Vers un pôle européen du chanvre

Leader du marché européen (60 000 t de chanvre produites - 520 exploitants), la coopérative Chanvrière de l'Aube vient de doubler sa capacité de production avec une nouvelle usine de défibrage, au nord de Troyes. Elle est la 1^{re} pierre du futur pôle européen du chanvre, écosystème de développement économique autour du chanvre et de sa transformation, aux nombreux débouchés pour les filières locales : bâtiment, textile, plasturgie...

Troyes, le plus grand centre européen de magasins d'usines

Nés à Troyes dans les années 60, les magasins d'usine ont fait la notoriété de la ville qui a ainsi inventé le tourisme commercial.

- **1^{re} ville de France** pour le nombre de magasins d'usine
- **200** boutiques et **390** marques
- **8^e** site le plus fréquenté de France
- **3,5 millions** de visiteurs
- Présence des plus **grandes griffes internationales**
- **Grands entrepôts et boutiques** implantés sur 7 secteurs de Troyes et son agglomération



Croissance et développement, d'une ville qui se réinvente

Emploi

88 M€ pour une usine intelligente

Conçue sur le modèle « usine 4.0 », la septième usine de Garnica (transformation du peuplier), en construction au sein du Parc du Grand Troyes, sera opérationnelle à l'été 2022 et créera à terme quelques 300 emplois.



Grand projet

Requalification du quartier Jules Guesde

Toute la partie au sud du centre historique fait l'objet d'une requalification de grande ampleur jusqu'en 2028 : plus de 155 millions d'euros serviront à reconfigurer et changer l'image du quartier pour que celui-ci s'intègre mieux à la ville et qu'il devienne un lieu de destination, actif et attractif.



Commerce

La renaissance des Magasins Réunis

Ce véritable symbole de la ville de Troyes, 1^{er} édifice de type grands magasins bâti au XIX^e siècle, va devenir Les Réunis : un lieu de vie et de convivialité regroupant sur 13 000 m² commerces, cafés, restaurants, résidence hôtelière, tiers-lieu...



Attractivité

Métamorphose du quartier de la gare

Après la requalification de la gare, le quartier poursuit sa dynamique de développement avec la construction d'un nouveau pôle d'activité économique tertiaire (3 bâtiments de bureaux sur 11 800 m²) ainsi que d'un vaste ensemble immobilier comprenant hôtel quatre étoiles, résidence pour séniors, commerces et parking. Tous deux seront opérationnels en 2023.



Une ville d'art, d'histoire et de caractère

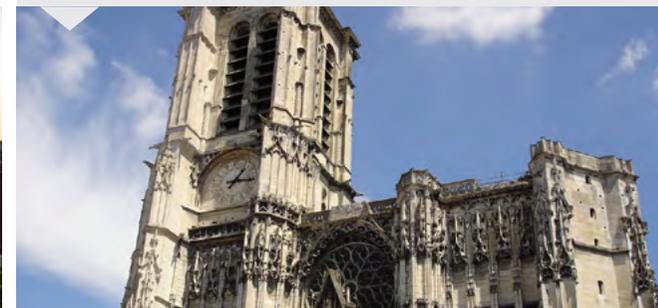
Le centre de Troyes,
un quartier pittoresque aux ruelles médiévales



L'Hôtel-Dieu-Le-Comte
entièrement restauré pour accueillir la Cité du Vitrail



Saint-Pierre Saint-Paul,
la cathédrale construite sur 4 siècles



Le Cœur de Troyes,
une œuvre artistique en dentelle d'innox



Nuits de Champagne,
festival de musique qui réunit 30 000 personnes



Le vignoble de Champagne,
destination touristique de référence

L'immobilier troyen salué par la presse

Les prix de l'immobilier montent à Troyes.

Le marché immobilier à Troyes profite du boom national. Une tendance qui se poursuit avec une raréfaction des biens à vendre.

Mai 2021

L'Est éclair

La tendance est révélatrice de l'attractivité nouvelle de ces villes (...)

le marché immobilier a été largement redynamisé dans la plupart des communes. A Troyes (...), le nombre de transactions s'est carrément accru de plus de 20% sur la période.

Mai 2022

Capital

Une ville où investir : à Troyes, les prix de l'immobilier sont attractifs.

À la fois proche de Paris (180 km) et de Reims (130 km), Troyes accueille de nombreux étudiants et attire de plus en plus d'investisseurs extra-locaux. D'où un marché immobilier actif (...) aux prix attractifs.

Juin 2022

F / LeParticulier



59-63, rue Général de Gaulle l'immeuble





Malraux - Loi VIR

23

appartements sur 3 étages

du T1 au T3

avec jardin, terrasse, balcon,
cave et parking

1 068 m²

superficie

84 %

quote-part travaux

128 500 €

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

Livraison prévisionnelle

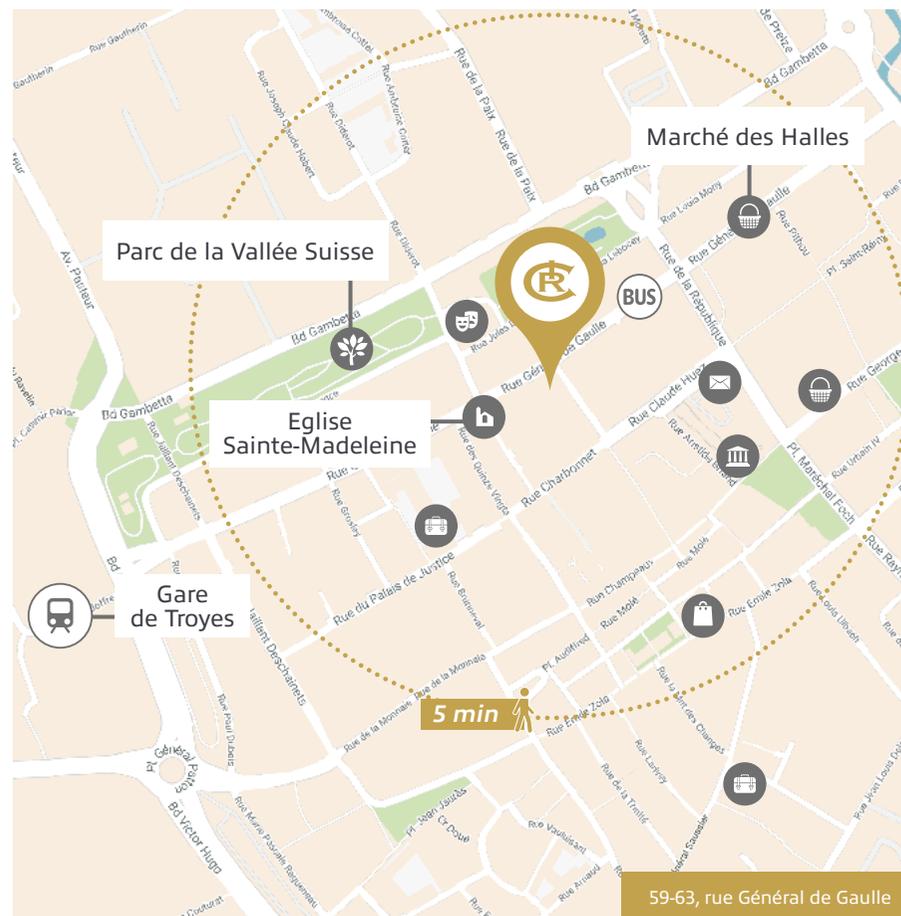
4^e trimestre 2024

Garantie d'Occupation

accordée à Foncia

Un emplacement au centre de la Cité Médiévale

Situé au cœur du Bouchon, ainsi que les Troyens nomment familièrement le centre historique, l'ensemble immobilier se dresse à l'angle des rues Général de Gaulle et Paillot de Montabert. Voisin de l'Église Sainte-Madeleine et de son exceptionnel jardin des Innocents, il bénéficie d'un emplacement idéal, à proximité des commerces et de toutes les commodités : transports en commun, cinéma, musées, écoles...



80 m
d'un arrêt de bus

160 m
du marché des Halles

280 m
de l'Hôtel de Ville

550 m
de la gare de Troyes

800 m
du campus de l'Université de Reims Champagne-Ardenne

Un projet, témoin de l'histoire de la ville

L'ensemble du bâti est composé de l'ancien Hôtel Thiers, datant des années 30, et de deux maisons de ville plus anciennes, aux origines remontant au XVI^e siècle. La première présente une jolie baie aux appuis et des frontons finement ouvragés en bois typiques de la période. La seconde, en cœur d'îlot, est pourvue de pignons à pans de bois côté cour, qui seront restitués dans le cadre du projet de restauration. D'autres éléments patrimoniaux datant du XVIII^e (escalier balancé, cheminée) seront aussi sauvegardés.

Côté hôtel, l'élégante façade reprend les codes Art Déco en vogue dans l'entre-deux guerres : petit pan coupé dans l'angle avec balcon décoratif, baies fines et hautes sur un rythme régulier et aligné, décors en stuc au motif abstrait et couronnement avec grand fronton filant, en console.





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 (1/2)



Niveau RDC



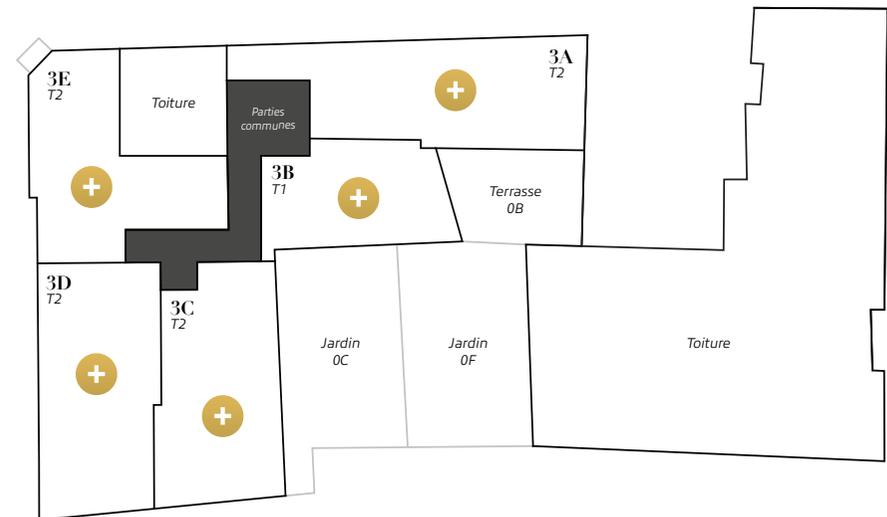
Niveau R+1

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements (2/2)



Niveau R+2



Niveau R+3

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements

Bâtiment	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
A	0/1A	T2 Duplex		RdC et 1	45,30	45,30	38 579 €	5 870 €	44 449 €	215 051 €	259 500 €
A	0B	T2	Terrasse de 19,20 m ²	RdC	54,20	62,84	46 158 €	7 024 €	53 182 €	301 318 €	354 500 €
A	1A	T2		1	45,50	45,50	38 749 €	5 896 €	44 645 €	220 855 €	265 500 €
A	2A	T3		2	68,10	68,10	57 996 €	8 825 €	66 821 €	323 679 €	390 500 €
A	3A	T2		3	49,30	49,30	41 985 €	6 389 €	48 374 €	240 126 €	288 500 €
A	3B	T1		3	30,20	30,20	25 719 €	3 914 €	29 633 €	148 867 €	178 500 €
A	3C	T2		3	46,00	46,00	39 175 €	5 961 €	45 136 €	223 364 €	268 500 €
A	3D	T2		3	48,10	48,10	40 963 €	6 233 €	47 196 €	237 304 €	284 500 €
A	3E	T2		3	41,70	41,70	35 513 €	5 404 €	40 917 €	203 583 €	244 500 €
B	0C	T2	Terrasse de 20,80 m ² et jardin de 20,30 m ²	RdC	45,20	57,53	38 494 €	5 857 €	44 351 €	294 149 €	338 500 €
B	0D	T2		RdC	47,10	47,10	40 112 €	6 103 €	46 215 €	230 285 €	276 500 €
B	0E	T2		RdC	40,30	40,30	34 321 €	5 222 €	39 543 €	198 957 €	238 500 €

Les données chiffrées des appartements

Bâtiment	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
B	1B	T1		1	24,10	24,10	20 524 €	3 123 €	23 647 €	120 853 €	144 500 €
B	1C	T2		1	46,40	46,40	39 516 €	6 012 €	45 528 €	226 972 €	272 500 €
B	1D	T2		1	44,50	44,50	37 897 €	5 767 €	43 664 €	218 836 €	262 500 €
B	2B	T2	Balcon de 0,70 m ²	2	50,50	50,78	43 007 €	6 544 €	49 551 €	246 949 €	296 500 €
B	2C	T2		2	50,00	50,00	42 581 €	6 480 €	49 061 €	245 439 €	294 500 €
B	2D	T2		2	48,50	48,50	41 304 €	6 285 €	47 589 €	231 911 €	279 500 €
C	0/1/2A	T3	Surface de 6,10 m ² < à 1,80 m et cave attenante de 11,30 m ²	RdC, 1 et 2	60,20	64,47	51 268 €	7 801 €	59 069 €	303 431 €	362 500 €
C	0/1B	T1 Duplex		RdC et 1	21,60	21,60	18 395 €	2 799 €	21 194 €	107 306 €	128 500 €
C	0F	T3	Terrasse de 20,50 m ² et jardin de 20,60 m ²	RdC	57,60	67,88	49 054 €	7 464 €	56 518 €	335 982 €	392 500 €
C	1E	T3		1	58,90	58,90	50 161 €	7 632 €	57 793 €	290 707 €	348 500 €
C	2E	T2	Surface de 1,60 m ² < à 1,80m	2	45,50	46,62	38 749 €	5 896 €	44 645 €	231 855 €	276 500 €

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Bâtiment	Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾
A	0/1A	T2 Duplex	470 €
A	0B	T2	545 €
A	1A	T2	485 €
A	2A	T3	635 €
A	3A	T2	515 €
A	3B	T1	375 €
A	3C	T2	500 €
A	3D	T2	510 €
A	3E	T2	475 €
B	0C	T2	500 €
B	0D	T2	480 €
B	0E	T2	435 €
B	1B	T1	330 €
B	1C	T2	485 €
B	1D	T2	480 €
B	2B	T2	530 €
B	2C	T2	520 €
B	2D	T2	510 €
C	0/1/2A	T3	665 €
C	0/1B	T1 Duplex	300 €
C	0F	T3	580 €
C	1E	T3	570 €
C	2E	T2	495 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**13,20 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**9,60 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	270 €	345 €	400 €
T1	de 25 à 35 m ²	310 €	378 €	440 €
T1	Supérieure à 35 m ²	340 €	426 €	495 €
T2	Inférieure à 30 m ²	320 €	401 €	476 €
T2	De 30 à 55 m ²	350 €	474 €	750 €
T2	Supérieure à 55 m ²	395 €	556 €	800 €
T3	Inférieur à 55 m ²	480 €	576 €	715 €
T3	De 55 à 75 m ²	449 €	600 €	850 €
T3	Supérieure à 75 m ²	550 €	600 €	850 €

L'expérience du Groupe CIR

DIJON

7, rue du Docteur Chaussier

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

21

appartements restaurés



* Gestion locative confiée à Foncia

L'expérience du Groupe CIR

BESANÇON

Hôtel de Lavernette

Monument Historique

Consultez l'album photo

11

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 2 mois*

* Gestion locative confiée à Foncia



Le dispositif Malraux - Loi VIR



La Rochelle - 7-7bis, rue Fleuriau

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

“**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 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

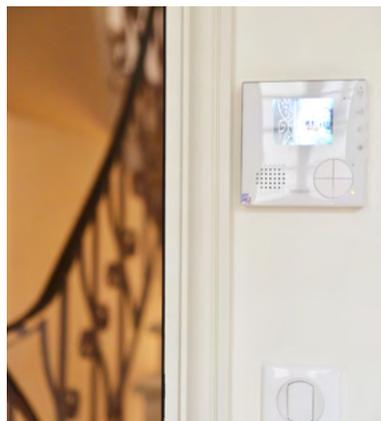


Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables

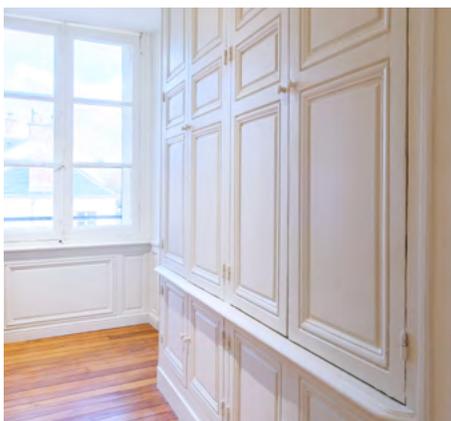
*Porte palière moulurée
et sécurisée*



*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@groupepecir.com

Grand Est

Morgan WEYLAND

06 08 33 56 25

morgan.weylan@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

Clément BACHELIER

07 71 58 64 50

clement.bachelier@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 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 : XXXXXXXXXXXX. Conception : ARTÉJUL Conseil 2022.