

TROYES

50, rue Turenne





Troyes, une économie pétillante

50, rue Turenne

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.



Ils ont choisi de quitter Paris
pour s'installer à Troyes.
Découvrez les témoignages.



172 300

habitants dans la métropole

62 000

habitants à Troyes

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 quotidiens

8 900

entreprises dans la métropole

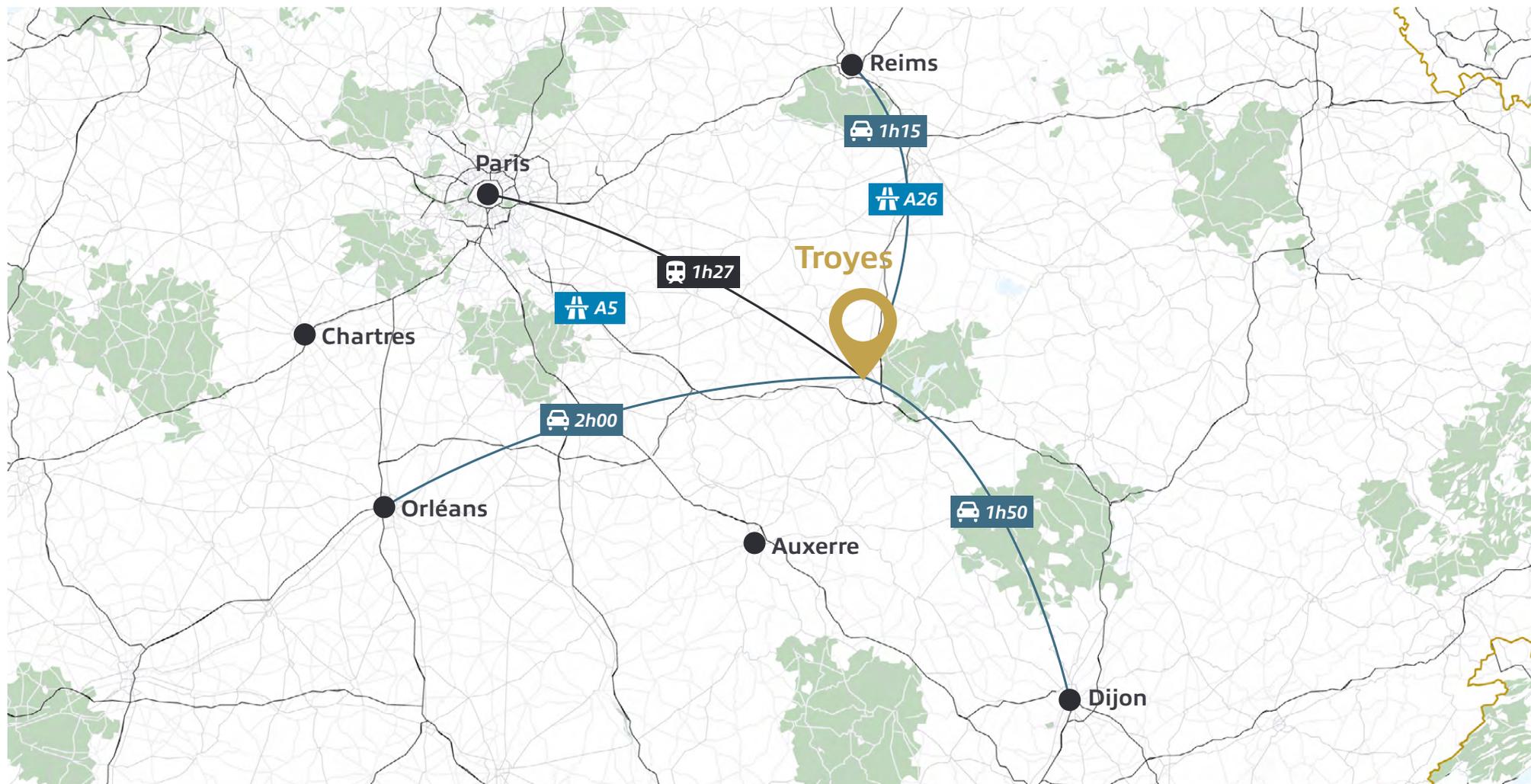
62 000

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'usine

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'inox



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



50, rue Turenne l'immeuble





Malraux - Loi VIR

14 appartements
et **2** commerces sur 3 étages

du **T1** au **T2**
Duplex
avec jardin et balcon

633 m²
superficie

74 %
quote-part travaux

102 500 €
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
En 2025 : possibilité d'un appel de fond
avec livraison différée en 2025

Livraison prévisionnelle

2^e trimestre 2025

**Garantie d'occupation
accordée par Foncia**

Un ensemble immobilier, façonné par l'histoire

Daté des XVIII^e et XIX^e siècle, le projet est composé de plusieurs bâtiments dont l'aspect architectural a évolué au cours du temps.

L'immeuble d'habitation cossu des origines a laissé place, au XX^e siècle, à un hôtel.

Fort heureusement, les nombreux atours patrimoniaux de la bâtisse ont été sauvegardés : moulures, cheminées en marbre, vitraux, carreaux de ciment...

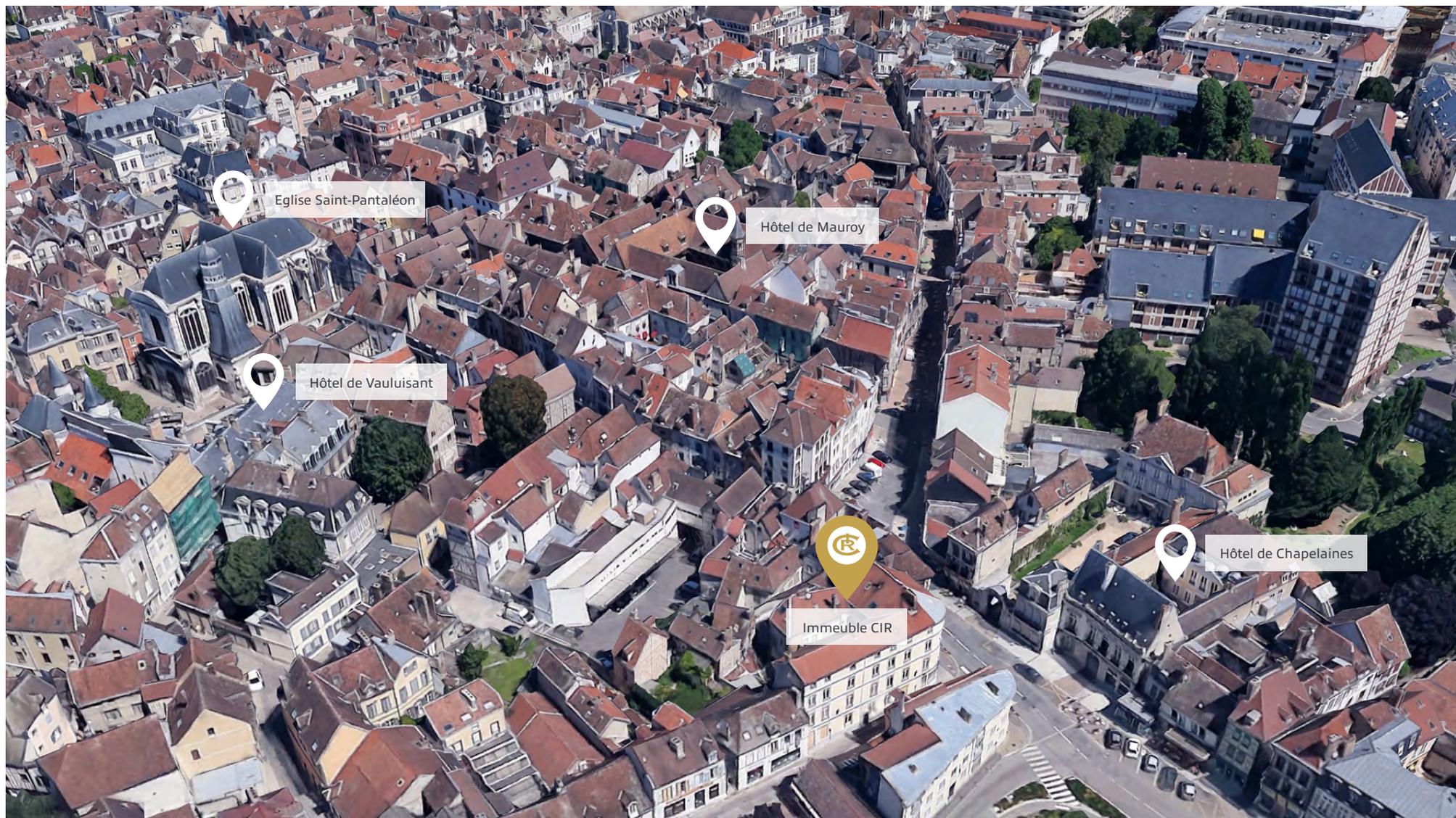
Le projet de restauration permettra de restituer à ce bel immeuble sa vocation initiale d'habitation et de ressusciter ses charmes patrimoniaux caractéristiques du XIX^e siècle.

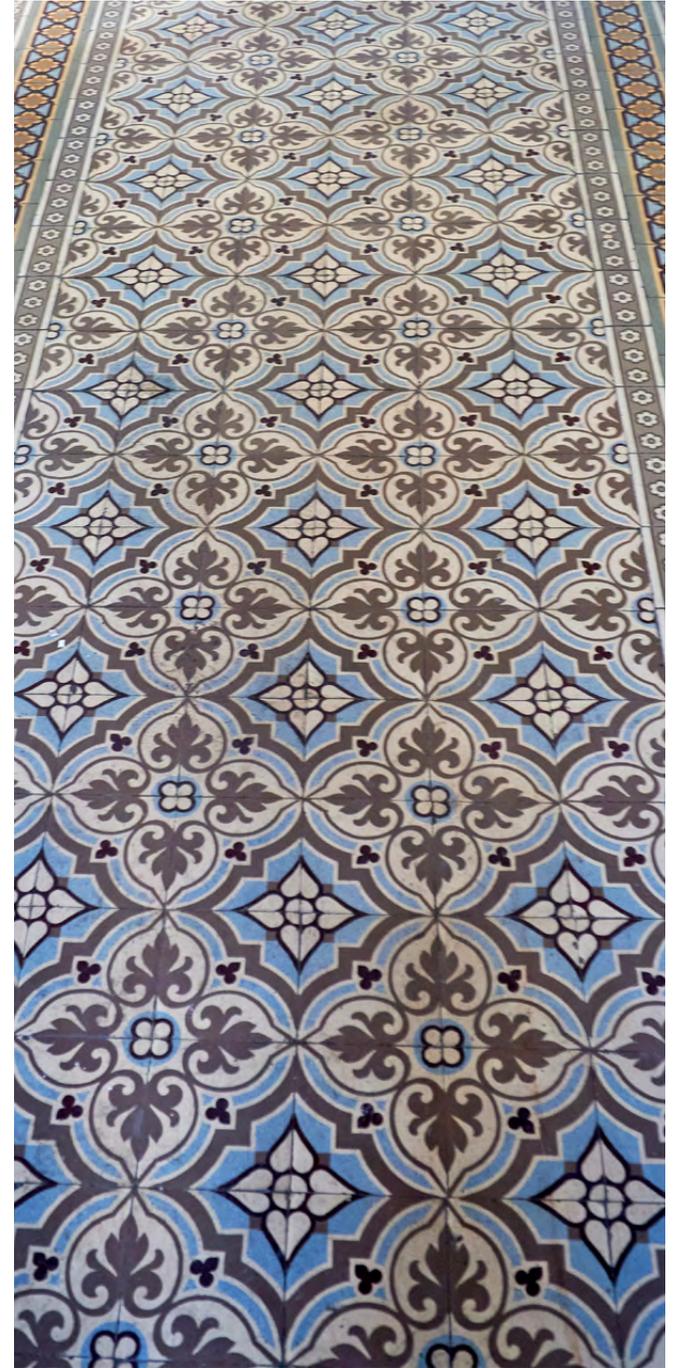
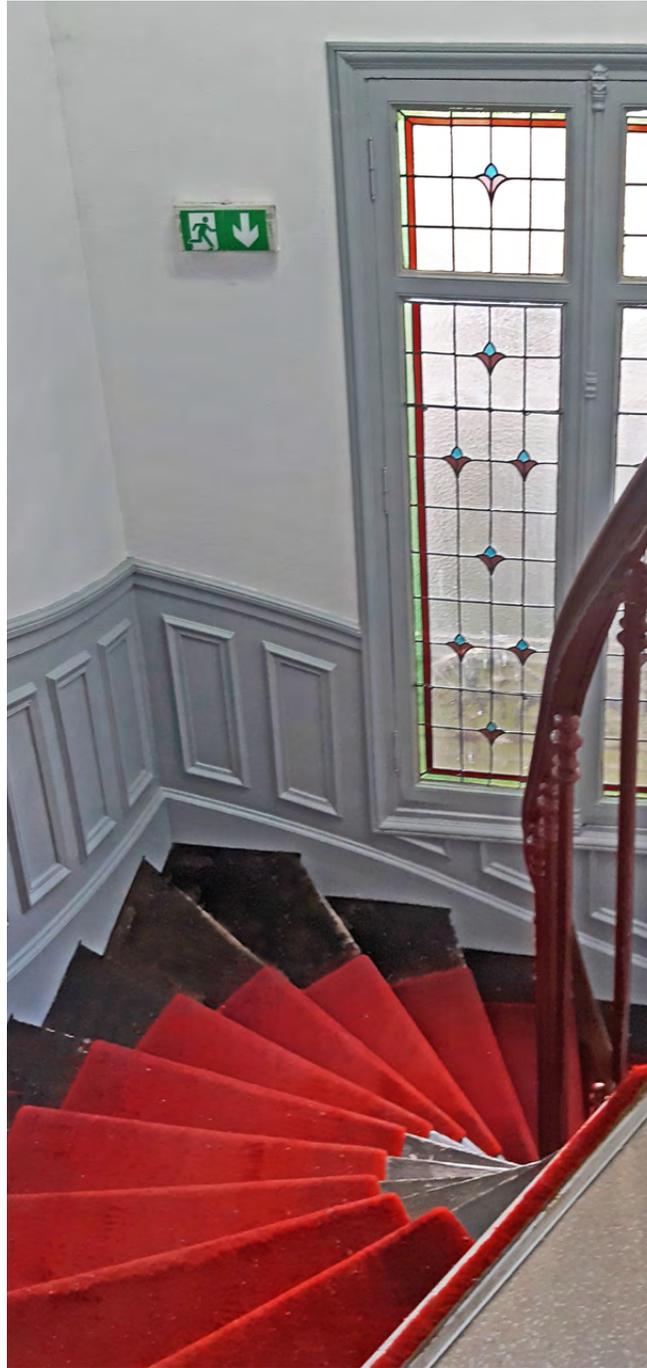
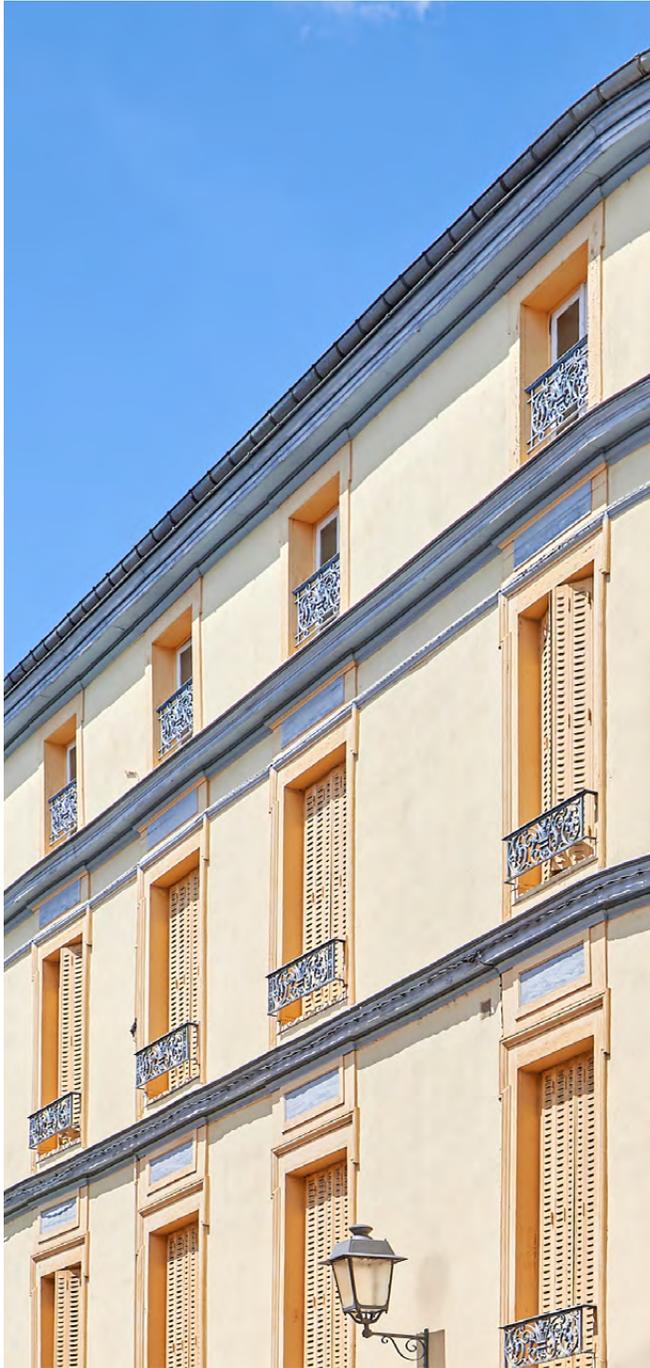


La rue Turenne : porte d'entrée du centre historique avec ses immeubles patrimoniaux



Ancien siège de l'élite bourgeoise, un quartier aux nombreux hôtels particuliers





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...)

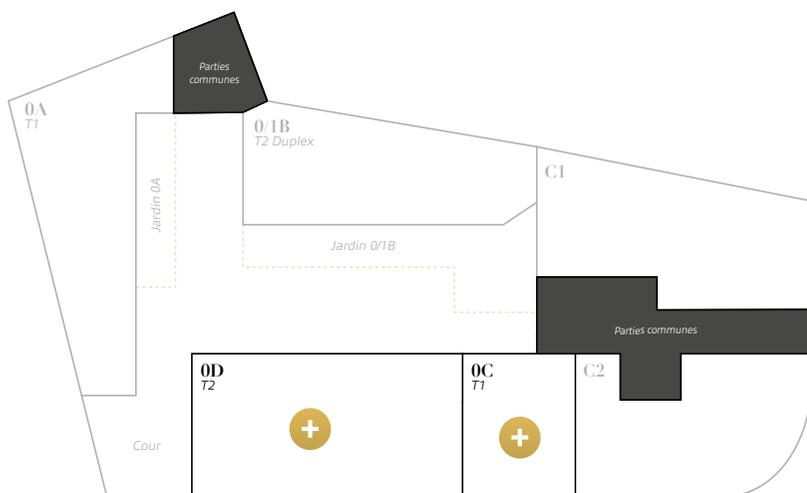
ÉQUIPEMENT

- **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

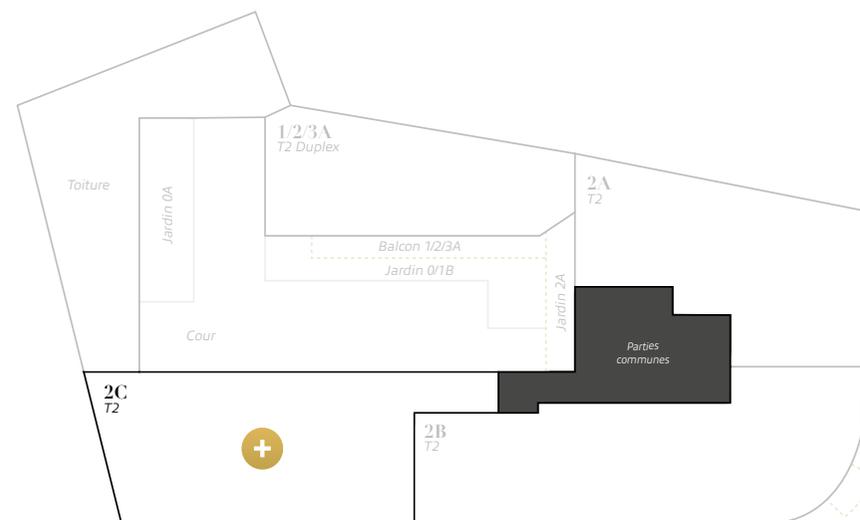
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- **Balcons agrémentés de garde-corps moulurés** sur la façade principale et côté cour
- **Jardins privatifs** sur cour

Les plans des appartements



Niveau RDC



Niveau R+2

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
0C	T1		RdC	17,21	17,21	22 978 €	4 331 €	27 309 €	75 191 €	102 500 €
0D	T2		RdC	43,33	43,33	65 045 €	5 655 €	71 060 €	183 440 €	254 500 €
2C	T2		2	50,5	50,5	74 896 €	6 190 €	81 086 €	215 414 €	296 500 €

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Surface (m ²)	Estimation loyer HC ⁽¹⁾
0C	T1	17,21	280 €
0D	T2	43,33	495 €
2C	T2	50,5	540 €

Guide des valeurs vénales 2024

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**14,60 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**10,50 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	280 €	356 €	430 €
T1	De 25 à 35 m ²	315 €	392 €	450 €
T1	Supérieure à 35 m ²	340 €	456 €	495 €
T2	Inférieure à 30 m ²	320 €	399 €	476 €
T2	De 30 à 55 m ²	355 €	501 €	770 €
T2	Supérieure à 55 m ²	395 €	556 €	800 €
T3	Inférieure à 55 m ²	480 €	574 €	735 €
T3	De 55 à 75 m ²	465 €	641 €	850 €
T3	Supérieure à 75 m ²	550 €	663 €	885 €

Garantie d'occupation accordée par Foncia

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

Malraux - Loi VIR

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



Dijon - 7, rue du Docteur Chaussier

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*

Depuis 36 ans, le Groupe CIR restaure des immeubles patrimoniaux au cœur des principales villes de France. Grâce au savoir-faire de nos artisans d'art, nous perpétons des techniques ancestrales et rendons au patrimoine architectural français sa splendeur originelle. 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.



36
années d'expérience

1 350
immeubles rénovés dans les
principales villes de France

111
chantiers menés
sur tout le territoire

1 120
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

Le Cabinet d'avocats Moyaert et Associés valide l'éligibilité
fiscale de l'opération et conseille juridiquement et
fiscalement chaque investisseur pendant la durée de
l'opération.

5

Garantie d'un Service Après-Vente personnalisé

Après la réception du bien, le Service Après-Vente du Groupe
CIR accompagne individuellement chaque investisseur
pour la mise en œuvre éventuelle des garanties: parfait
achèvement (1 an), bon fonctionnement (2 ans), désordres
structurels (10 ans), dommage ouvrage.

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

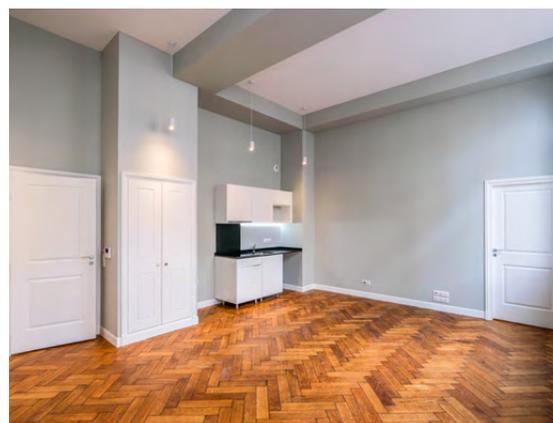
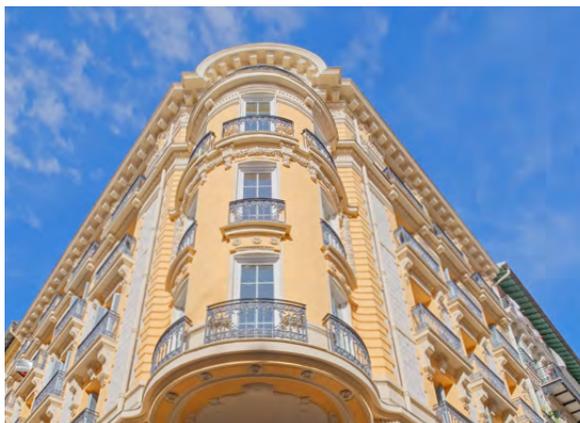
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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.

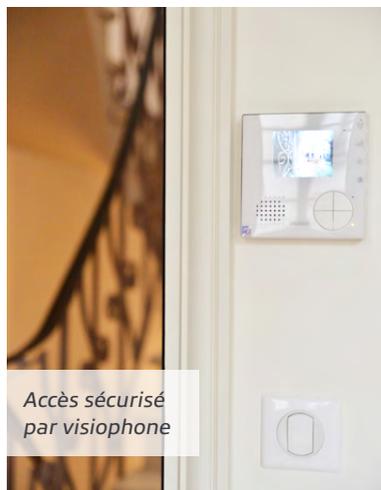
Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables



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



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
Grand Est
Normandie/Nord**

Karen BOTBOL

karen.botbol@groupepecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

**Occitanie /
Nouvelle-Aquitaine**

Alexandre VALEIX

alexandre.valeix@groupepecir.com

Ouest

Samy LE NÉEN

samy.leneen@groupepecir.com

Région AURA Sud Est

Responsable de Région : Thierry Delgado

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Thierry DELGADO

thierry.delgado@groupepecir.com

AURA

Laetitia MUSTO

laetitia.musto@groupepecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Jean-Phalier ANDRÉ

jean-phalier.andre@groupepecir.com

Déborah GIRAUD

deborah.giraud@groupepecir.com

Louison GONZALES

louison.gonzales@groupepecir.com

Jonathan GOUEFFON

jonathan.goueffon@groupepecir.com

Nicolas HADDAD

nicolas.haddad@groupepecir.com

Marie-Charlotte HAINE

marie-charlotte.haine@groupepecir.com

Estelle OLETTE

estelle.olette@groupepecir.com

David OLLIVIER

david.ollivier@groupepecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO

erwan.bellego@groupepecir.com

Frédéric KOUBI

frederic.koubi@groupepecir.com



DPE 2034 certifié

Tous les appartements CIR - hors Monuments Historiques - garantissent un DPE conforme aux critères fixés par la Loi Climat et Résilience à partir du **1^{er} janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**



L'engagement bas carbone du Groupe CIR

Dans le cadre du Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Écologique pour certifier la réduction d'émission de gaz à effet de serre (GES) et la séquestration de carbone dans des puits naturels, le Groupe CIR a décidé de financer une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord.



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.



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 11^e année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».