

GAMME
PRESTIGE



PA=
VIL=
LON

LOUIS XIV

Saint-Germain-en-Laye

MALRAUX
LOI VIR



GROUPE CIR

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

LA SÉRÉNITÉ D'UNE AUDACIEUSE



VIVRE À SAINT-GERMAIN

UN PRIVILÈGE D'INITIÉS



Vue sur la quartier de la Défense
depuis les terrasses de Le Nôtre.

L'effervescence du quartier de la Défense, premier centre d'affaires européen n'est qu'à vingt minutes et pourtant... Saint-Germain-en-Laye offre la quiétude d'un doux compromis entre ville et nature, entre sérénité et dynamisme. Ville en mouvement, elle s'inscrit dans une démarche d'évolution constante : accueillir des entreprises innovantes, redessiner son ouverture aux arts et aux savoirs, répondre aux nouveaux défis du numérique et du développement durable, entamer un dialogue inventif avec le Grand Paris, et être – pour ses habitants - le vivier d'un nouvel imaginaire.



DÉCOUVREZ LE FILM DE LA VILLE :

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

LES JOYAUX DE LA COURONNE

Si la nature a offert à Saint-Germain-en-Laye un environnement d'exception, les municipalités successives ont développé un niveau d'équipement unique à tel point que la ville collectionne les distinctions et labels*.



LA POPULATION

- 42 000 habitants (ville)
- 332 600 (agglomération)
 - 76 % d'actifs
 - 20 000 scolaires et étudiants



Futur Tram 13 express

LES DÉPLACEMENTS

- RER A (la Défense : 20 min)
- Transilien (ligne L)
- 6 lignes de bus et 12 lignes interurbaines
- Futur Tram 13 express



L'ÉDUCATION

- 17 crèches
- 5 halte-garderies
- 11 écoles maternelles
- 10 écoles élémentaires
- 5 collèges
- 5 lycées dont le Lycée International créé par l'OTAN
- 11 établissements supérieurs dont Science Po

LES LOISIRS

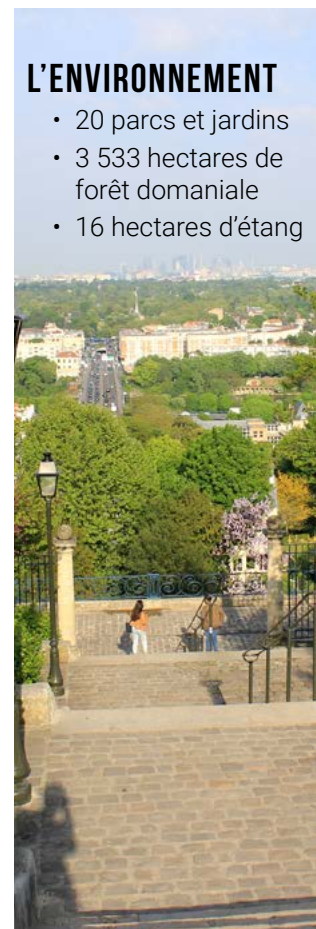
- 70 associations sportives
- 1 complexe sportif
- 1 piscine
- 1 cinéma
- 2 médiathèques
- 3 salles de spectacle
- 1 conservatoire
- 5 musées



École de danse conservatoire de Bussy

L'ENVIRONNEMENT

- 20 parcs et jardins
- 3 533 hectares de forêt domaniale
- 16 hectares d'étang



L'ÉCONOMIE

- 800 commerces de cœur de ville
- 3 600 entreprises
- + 45 % : augmentation du nombre d'entreprises depuis 2015
- Un des plus beaux marchés de France
- 3 millions de visiteurs par an

* ville internet, ville éco-propre, ville fleurie, ville éco-quartier, ville nature, ville vélo, ville amie des enfants (UNICEF), rubans du patrimoine, maisons illustres

À SAINT-GERMAIN

C'EST DÉJÀ DEMAIN

Jadis perçue comme engoncée dans son prestigieux passé, Saint-Germain-en-Laye est entrée dans le XXI^e siècle avec l'ardeur audacieuse d'une Smart City innovante. Urbanisme, transports, révolution numérique... la ville est en avance sur son temps. Si elle continue à écrire l'histoire, elle la conjugue désormais au futur.

NUMÉRIQUE, VILLE INTELLIGENTE : SAINT-GERMAIN-EN-LAYE EN RÉFÉRENCE.

En juin dernier, la magazine Le Point décrivait Saint-Germain-en-Laye comme une « très chic smart city avant-gardiste dans le domaine de la technologie par la voix ». La ville relève en effet avec brio le défi du numérique et met les innovations technologiques au service de ses habitants : assistant vocal, mobilier urbain et tri des déchets connectés, gestion des flux d'énergie... Son maire, Arnaud Péricard, veut en faire une « référence en matière de ville intelligente ».



LIRE L'INTERVIEW ACCORDÉE AU POINT :



AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE L'HÔPITAL : DES PRATIQUES D'EXCELLENCE, DES TECHNIQUES INNOVANTES.

À 700 mètres de notre immeuble, le quartier dit « de l'Hôpital » s'apprête à vivre une transformation révélatrice des ambitions de la ville. Autour d'une vaste place centrale devraient s'épanouir cinémas, centre culturel, crèche, clinique, hôtel, restaurants ainsi que 5 000 m² de nouveaux commerces. Après un appel à projets et une phase de concertation avec les habitants, l'heure du choix est imminente.

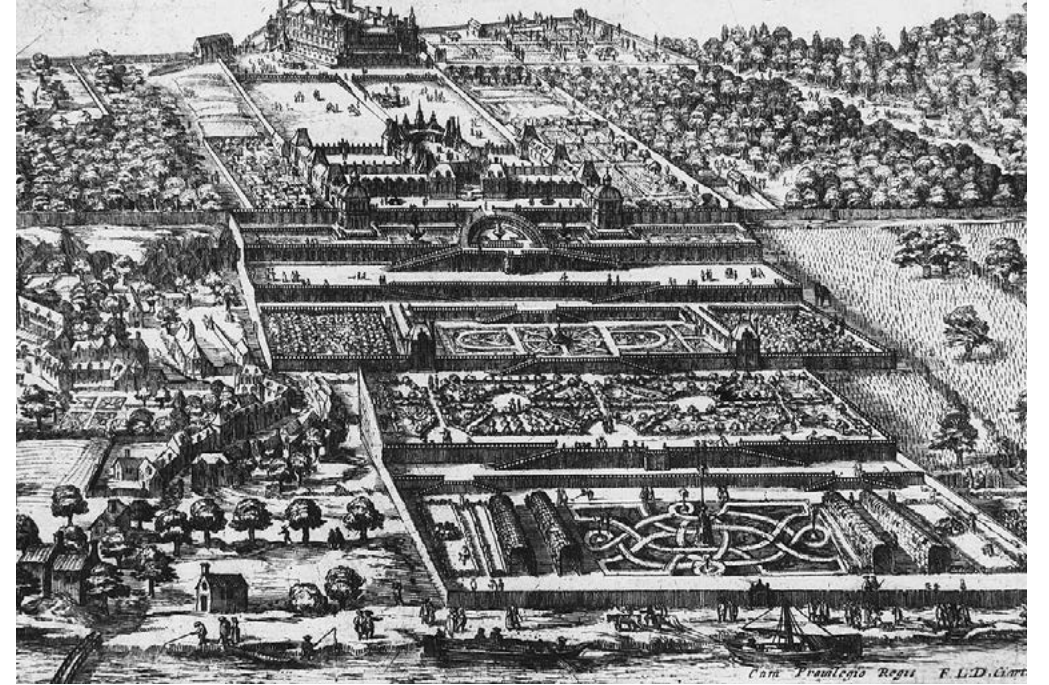
DÉCOUVREZ LE FILM PRÉSENTANT UNE VERSION DU PROJET :

LE TRAM 13 EXPRESS FERA RIMER RAPIDITÉ AVEC ATTRACTIVITÉ.

Dans 3 ans, 11 rames de tramway nouvelle génération transporteront les voyageurs entre Saint-Germain-en-Laye et Saint-Cyr-l'École réduisant le temps de trajet à 30 minutes contre 1 heure actuellement. Dans un second temps, à l'horizon 2024, l'extension du tracé vers le nord permettra de rallier Poissy puis Achères.



LE CHASTEAV ROYAL DE SAINT GERMAIN EN LAYE



SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

COMME UN LIVRE D'HISTOIRE

Le dimanche 5 septembre 1638, peu avant 11 heures, dans la chambre royale du château-neuf, la reine Anne d'Autriche met au monde un garçon prénommé Louis Dieudonné. L'enfant deviendra « Roi-soleil » et bouleversera l'Histoire de France.

Si l'événement marqua à jamais la légende de Saint-Germain-en-Laye, il s'inscrit en réalité dans une longue série de moments historiques.

A 19 kilomètres de Notre-Dame-de-Paris, la ville, oasis de quiétude, a

successivement accueilli le mariage de François 1^{er} (1514), la naissance d'Henri II (1539) puis de Charles IX (1550), l'exil des Stuarts chassés de leurs royaumes d'Angleterre, d'Ecosse et d'Irlande (1689).

Rebaptisée « la montagne Bon-Air » par la Convention, elle fut aussi un lieu d'inspiration pour les plus grands artistes de leurs temps : Molière, Lully, Mozart, Alexandre Dumas père et fils, Berlioz, Offenbach et bien sûr Claude Debussy, natif de la ville.



SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

LE PAVILLON LOUIS XIV



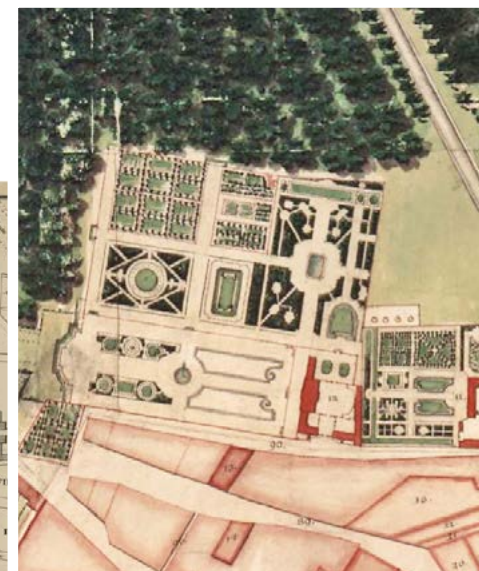


75 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE. — Pavillon Louis XIV. — LL.

PAVILLON LOUIS XIV

L'HÉRITAGE DU DUC DE NOAILLES

Extrait du plan de division du Parc de Noailles et délimitation de la parcelle du Pavillon Louis XIV - Fin XIX^e siècle



Plan général de Saint-Germain-en-Laye et du Parc de Noailles - 1702

Le Pavillon Louis XIV se dresse sur l'emprise de l'ancien Parc de Noailles qui entourait autrefois l'Hôtel du même nom. Édifié en 1679 sur les dessins de l'architecte favori de Louis XIV, Jules Hardouin-Mansart, l'Hôtel de Noailles a été conçu à la demande du Duc de Noailles, Maréchal de France nommé par le Roi-Soleil en 1693.

L'Hôtel se place au centre d'un vaste domaine qui, au XVIII^e siècle, devient la propriété aristocratique la plus importante de la ville. Louis XIV, Louis XV et Louis XVI y font régulièrement étape au retour des chasses en forêt de Saint-Germain ; habitude reprise par Louis XVIII à la Restauration.

L'Hôtel de Noailles ne résistera toutefois pas au temps et aux transformations urbaines. En 1836, il est amputé de son corps central. Aujourd'hui subsistent ses deux ailes, de part et d'autre de la rue d'Alsace. Situées aux 10 et 11, elles correspondent aux anciens appartements ducaux. Dès la seconde moitié du XIX^e siècle, le domaine est finalement divisé en plusieurs propriétés, dont celle sur laquelle s'est élevé le Pavillon Louis XIV. Construit entre la fin du XIX^e siècle et le début du XX^e siècle, ce dernier est à l'origine l'un des hôtels-restaurants les plus convoités de la ville. Son architecture et sa proximité avec le Château en font un lieu de villégiature privilégié.



PAVILLON LOUIS XIV

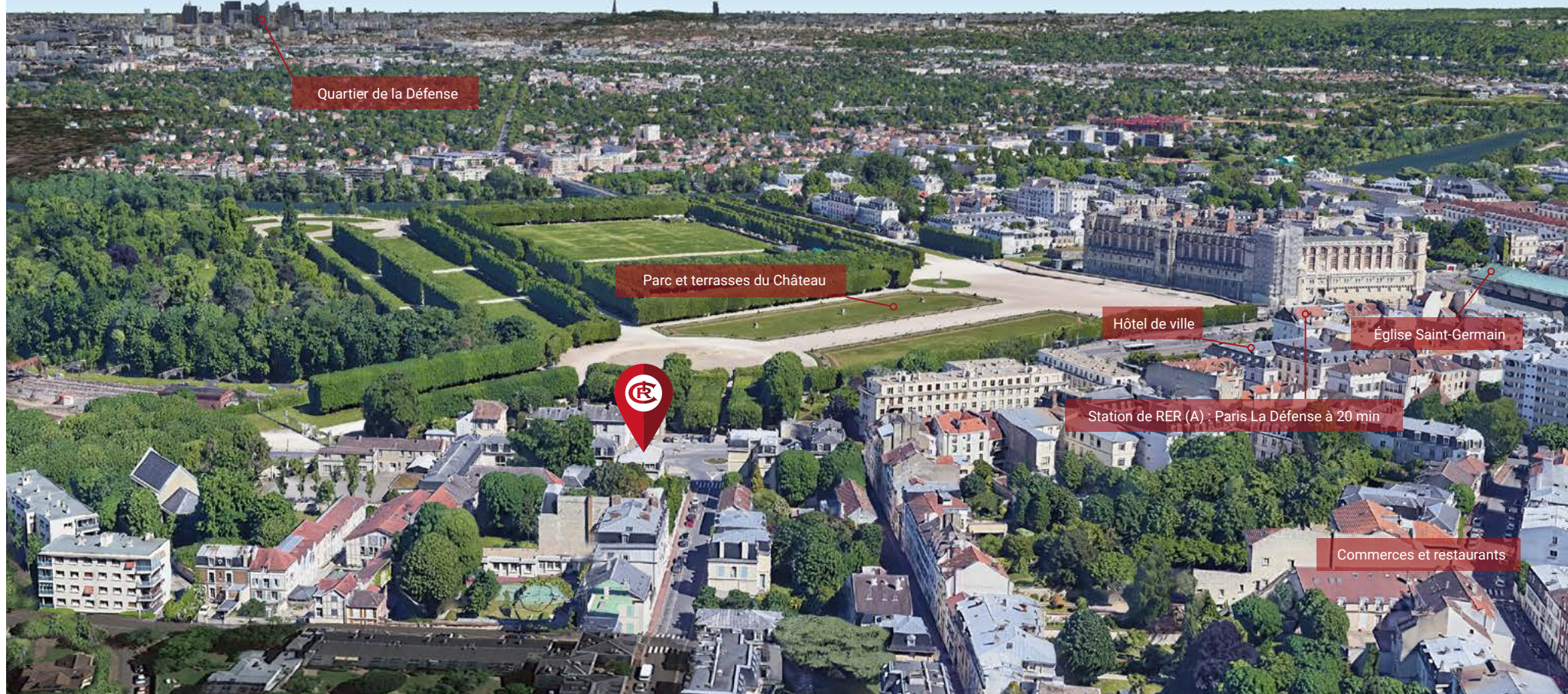
L'ESSENTIEL

- **31** appartements du T1 au T4 Duplex avec parking
- Prix de vente en l'état : **7 860 € / m²***
- Prix du Neuf Grand Standing : **12 490 € / m²***
- Prix total appartement à partir de : **252 500 €**
- Livraison prévisionnelle : **2026**
- Calendrier travaux : 30 % en **2024**, 40 % en **2025**, 30 % en **2026**
avec possibilité de modulation

* Cote des valeurs vénales **2019**

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL

Faisant face aux jardins du Château royal et à proximité de la forêt domaniale, le Pavillon Louis XIV jouxte le centre historique, ses rues piétonnes, ses commerces et ses services utiles au quotidien.



PAVILLON LOUIS XIV

ÉLÉGANCE ET MAJESTÉ

Érigé entre la fin du XIX^e siècle et le début du XX^e siècle, le Pavillon Louis XIV est composé de 3 corps de bâtis organisés autour d'un jardin arboré.

Les façades du bâtiment principal, en brique blanche et pierre de taille, sont agrémentées d'encadrements de baies, platebandes et chaînes d'angles et surplombées par une toiture en ardoise à pente brisée soutenue par une corniche à modillons en pierre de taille et rythmée par des lucarnes et œils-de-bœuf.

Les vastes volumes intérieurs sont desservis par un escalier en bois de belle facture, agrémenté d'un garde-corps en ferronnerie ouvragée.

Au fil de la visite, apparaissent de nobles éléments de décoration intérieurs : parquets, plafonds moulurés, rosaces, soubassements, moulures en cimaise...

Un deuxième corps de logis, bénéficiant de sa propre entrée sur rue derrière un élégant portail en ferronnerie ouvragée, présente des façades en pierre de taille soigneusement appareillées.

Enfin, la grande dépendance révèle d'élégantes façades en petite brique rouge donnant directement sur le jardin arboré.



L'IMMEUBLE

PAVILLON LOUIS XIV







L'IMMEUBLE |

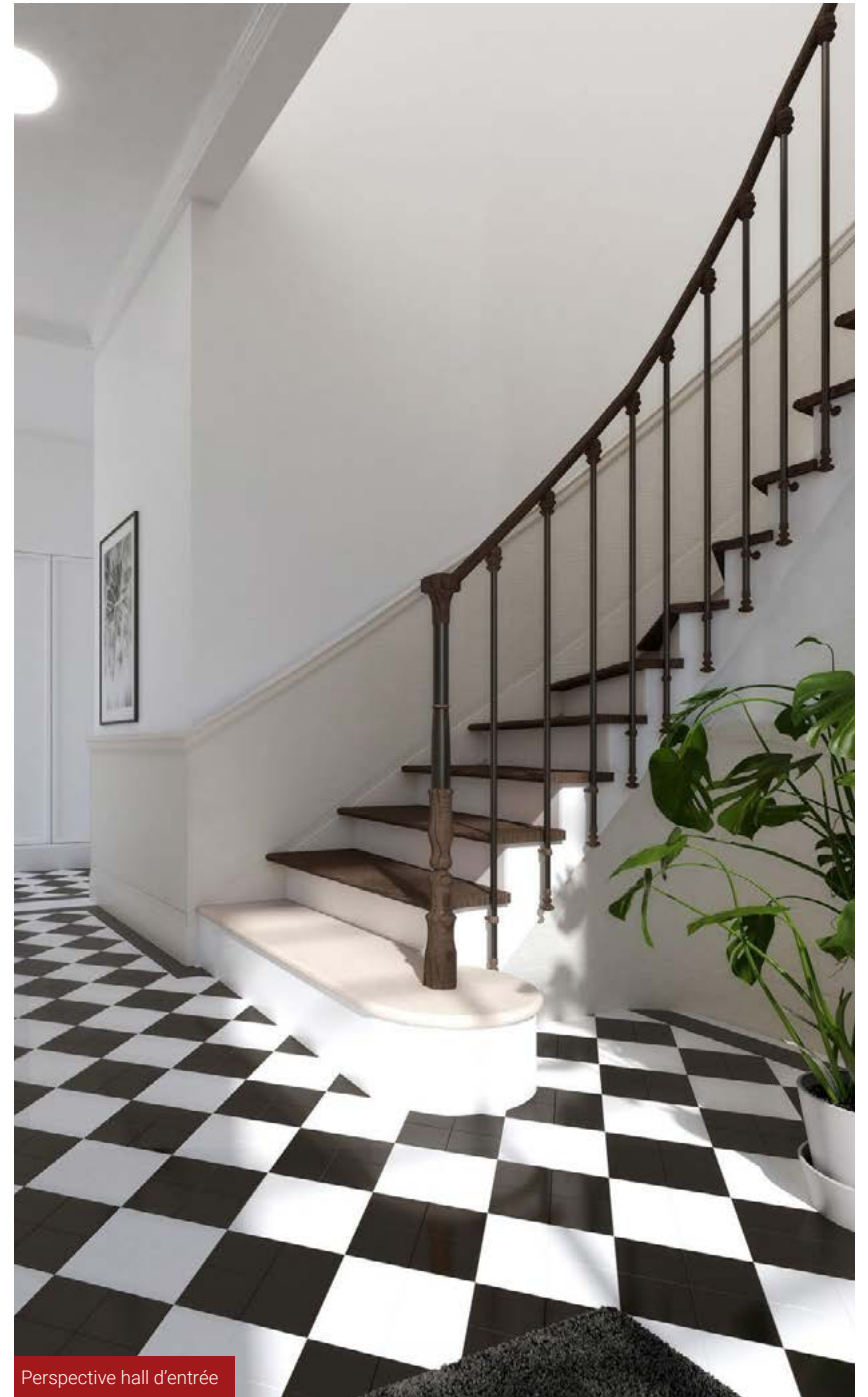
UN PROJET DE RESTAURATION AMBITIEUX



Perspective rue



Perspective jardins



Perspective hall d'entrée

LA MISE EN ŒUVRE DU LABEL CIR : DES PRESTATIONS HAUTEMENT QUALITATIVES



LA MISE EN ŒUVRE DU LABEL CIR : DES PRESTATIONS HAUTEMENT QUALITATIVES



> Accès sécurisé par visiophone



> Porte palière moulurée et sécurisée



> Placards sur mesure et équipés



> Teintes des murs sélectionnées
par un architecte coloriste



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



> Salle de bains équipée avec meuble vasque, sèche-serviettes, miroir avec luminaire décoratif

LA FISCALITÉ & LES CHIFFRES-CLÉS



Le dispositif : Malraux - Loi VIR

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 €

LOI VIR (Vente d'Immeuble à Réover)

Elle apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser.

La loi VIR offre une garantie de parfait achèvement.

Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Impôt du client : 10 000 €
- Investissement : 200 000 € dont travaux : 150 000 €
- Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR : N : 30 %, N+1 : 40 %, N+2 : 30 %

RÉDUCTION D'IMPÔT

45 000 € en 5 ans

soit 23 %

du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
IMPÔT CLIENT	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
IMPUTATION RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE		3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €
IMPÔT APRÈS RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	10 000 €	6 500 €	0 €	0 €	5 000 €
TRAVAUX	45 000 €	60 000 €	45 000 €	0 €	
RÉDUCTION D'IMPÔT 30 %	13 500 €	18 000 €	13 500 €	0 €	
REPORT RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €	
IMPÔT APRÈS IMPACT FISCAL	0 €	0 €	0 €	0 €	5 000 €



LAVAL - 44-46, RUE DE BRETAGNE

À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « MALRAUX » bénéficie d'un régime de faveur, dans la mesure où pour le calcul de la CDHR, la réduction d'impôt « MALRAUX » vient majorer l'impôt payé.

(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.

LA GRILLE DE PRIX

LOTS	TYPE	ANNEXES	ÉTAGE	SURFACE (m ²)	SURFACE PONDERÉE (m ²)	PRIX FONCIER hors honoraires techniques	HONORAIRES TECHNIQUES	PRIX FONCIER avec honoraires techniques	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL APPARTEMENT	PRIX ANNEXES	PRIX TOTAL AVEC ANNEXES
0/1/2A	T3 Triplex	21,10 m ² de surface < à 1,80 m	Rdc, 1 et 2	78,85	85,20	523 178 €	16 605 €	539 783 €	263 133 €	802 916 €	79 400 €	882 316 €
0G	T3 Jardin	Jardin de 61,80 m ²	RdC	66,40	74,40	463 728 €	14 682 €	478 410 €	209 099 €	687 509 €	39 700 €	727 209 €

L'ÉTUDE LOCATIVE DE FONCIA, PARTENAIRE DU GROUPE CIR

LABELLISÉE PAR



◆ Le relevé locatif

Guide des valeurs vénales 2019 :

- > Loyer moyen - Neuf Grand Standing = 30,80 € / m²
- > Loyer moyen - Ancien Grand Standing = 19,30 € / m²

	SURFACE MOYENNE	LOYER MINI	LOYER MOYEN	LOYER MAXI
T2	De 30 à 55 m ²	750 €	953 €	1 250 €
T3	De 55 à 75 m ²	1 090 €	1 314 €	1 580 €
T4	De 75 à 100 m ²	1 000 €	1 360 €	1 590 €

www.infobailleur.org - Estimations des loyers charges comprises

◆ La grille locative labellisée par Foncia

LOTS	TYPE	ÉTAGE	ESTIMATION LOYER HC ⁽¹⁾	LOYER PARKING	LOYER HC AVEC PARKING	SUBVENTIONS ⁽³⁾
0/1/2A	T3 Triplex	RdC, 1 et 2	1 615 €	120 € *	1 735 €	
0G	T3	Rdc	1 405 €	80 €	1 485 €	

(1) Montant de loyer haut estimé sur la base du marché locatif local au mois d'avril 2019 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) Loyers conventionnés pour une durée de 9 ans, conformément aux conditions d'application du dispositif COSSE ANCIEN codifié à l'article 31 I 1° 0 du CGI.

(3) Subventions estimatives et prévisionnelles, calculées selon barème et versées sur demande après la mise en location du bien.

Montants des loyers et des subventions non contractuel et prévisionnel que l'ANAH recalculera selon la réglementation en vigueur lors dépôt de votre dossier sous réserve d'éligibilité et d'agrément de votre dossier.

(*) Parking double.

LES PLANS DES LOTS

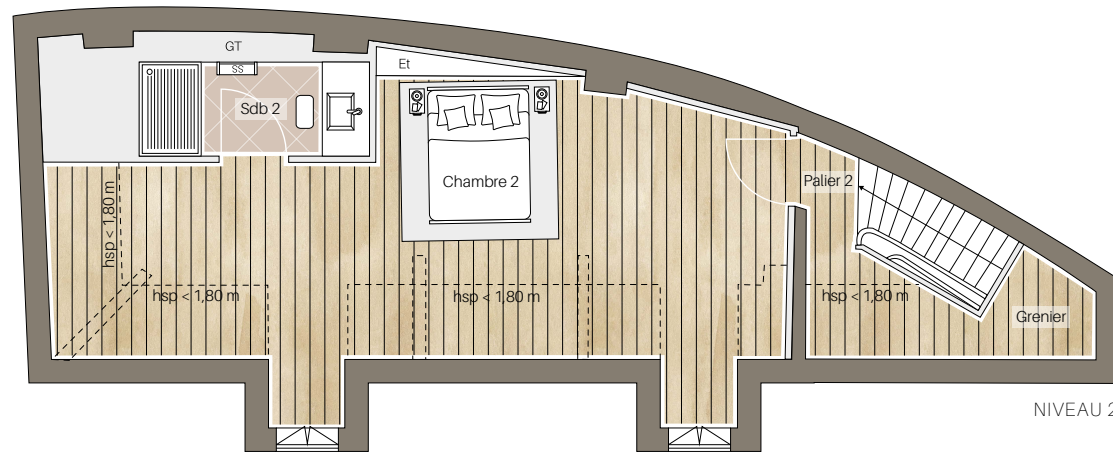


Lot 0/1/2A

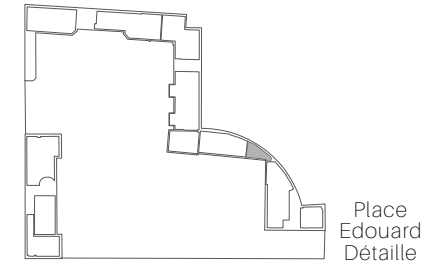
Appartement T3

Niveaux rez-de-chaussée, 1 et 2

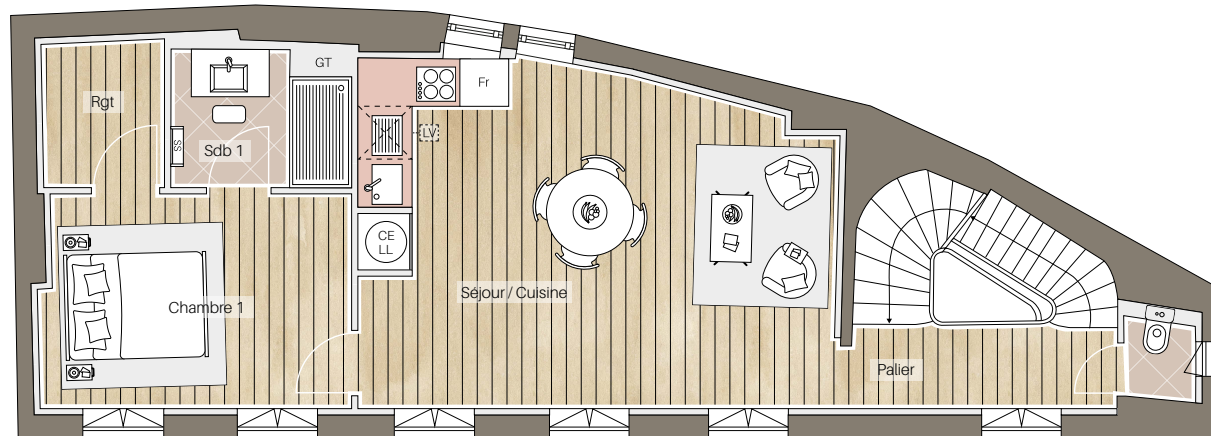
> Séjour / Cuisine	24,95 m ²
> Chambre 1	10,48 m ²
> Salle de bains 1	3,85 m ²
> Chambre 2	19,87 m ²
> Salle de bains 2	3,56 m ²
> Wc	1,05 m ²
> Entrée + placard	6,72 m ²
> Rangement	2,74 m ²
> Palier	3,93 m ²
> Palier 2	1,70 m ²
TOTAL	78,85 m²
Surface < 1,80 m	21,16 m ²
> Grenier	0,90 m ²



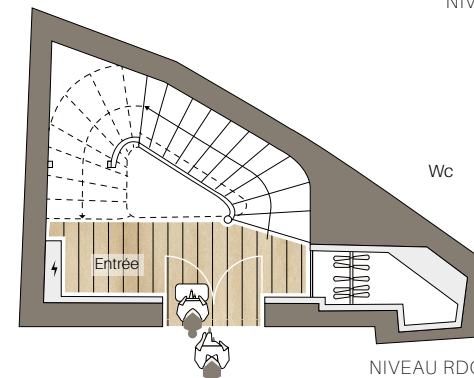
NIVEAU 2



Rue d'Alsace
 NIVEAUX RDC, 1 ET 2



NIVEAU 1



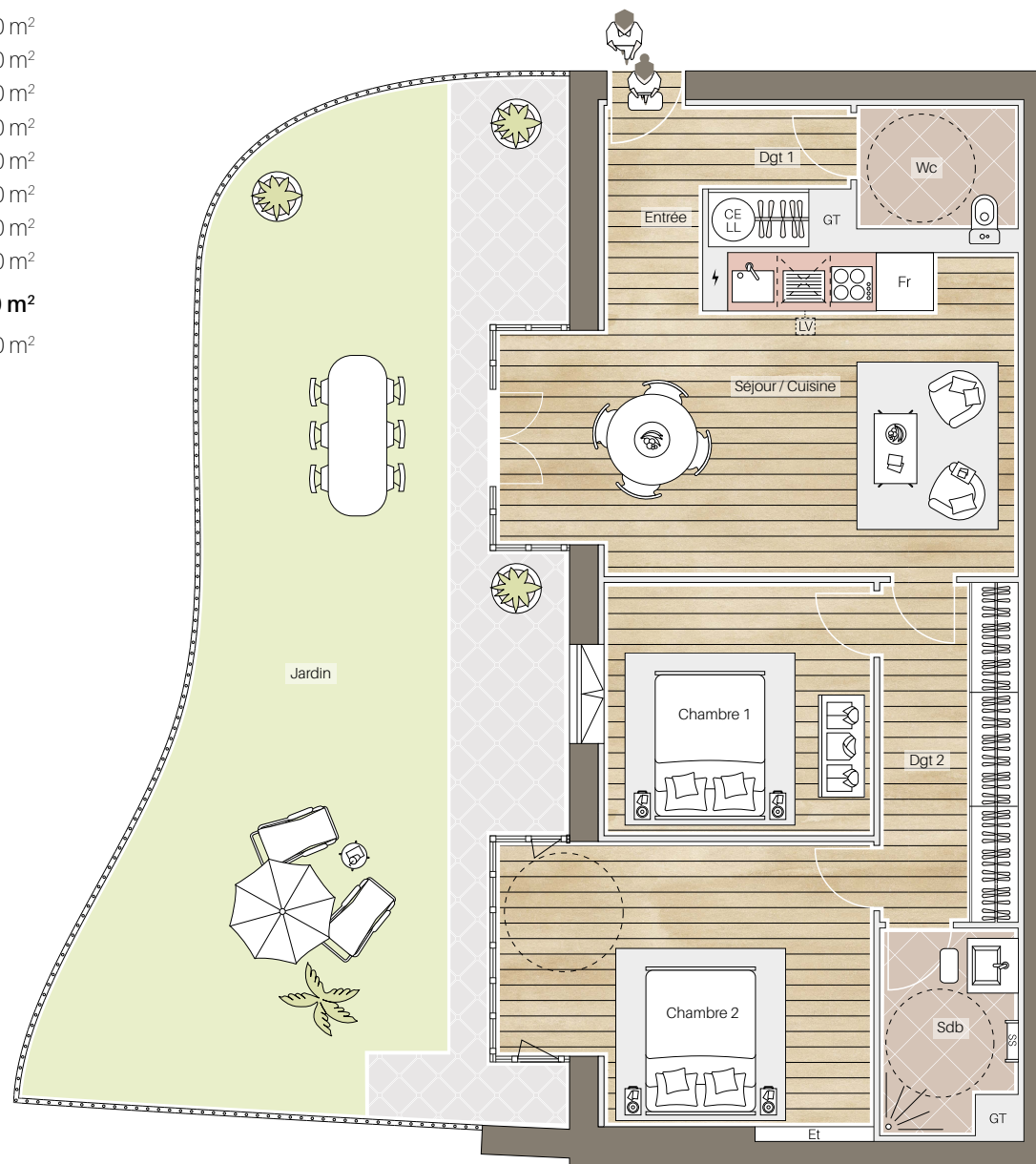
NIVEAU RDC

Lot 0G

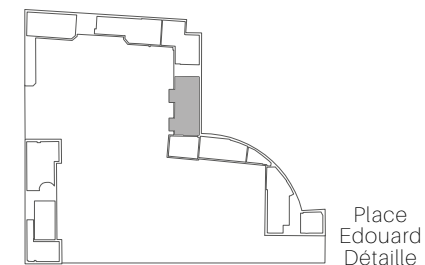
Appartement T3

Niveau rez-de-chaussée

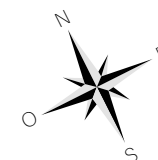
> Séjour / Cuisine	22,90 m ²
> Chambre 1 + placard	10,30 m ²
> Chambre 2	14,30 m ²
> Salle de bains	4,10 m ²
> Wc	2,90 m ²
> Entrée	2,30 m ²
> Dégagement 1 + placard	2,60 m ²
> Dégagement 2 + placards	7,00 m ²
TOTAL	66,40 m²
> Jardin	61,80 m ²



LES PLANS DES LOTS
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE - Pavillon Louis XIV



Rue d'Alsace
NIVEAU RDC



UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ



Les cinq garanties pour un investissement sécurisé



● **Garantie financière d'achèvement des travaux**

Garantie délivrée par les sociétés de caution : AXA, Q.B.E., ZURICH, ERGO et CEGC.

● **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... Loyer de référence noté sur la grille locative jointe à la réservation.).

● **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.

● **Expertise fiscale par un cabinet d'avocats**

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

● **Garantie d'un service personnalisé après livraison**

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), décennale dommages-ouvrage (10 ans).

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 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 GROUPE CIR

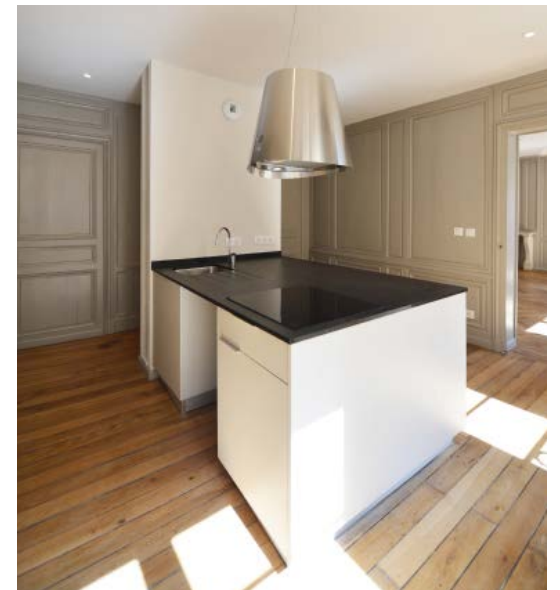


NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

> VERSAILLES - 2-4, rue des Réservoirs
Dispositif fiscal : Malraux - Loi VIR



Cliquez ici pour découvrir l'immeuble



NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

> BESANÇON - 2, rue Granvelle
Dispositif fiscal : Malraux - Loi VIR



Cliquez ici pour découvrir l'immeuble



NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

> AUXERRE - 11, rue d'Egleny
Dispositif fiscal : Malraux - Loi VIR



[Cliquez ici pour découvrir l'immeuble](#)



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@groupecir.com

Région Grand Ouest

**Occitanie /
Nouvelle-Aquitaine**
Alexandre VALEIX
alexandre.valeix@groupecir.com

Ouest
Samy LE NÉEN
samy.leneen@groupecir.com

Région AURA Sud Est

Responsable de Région :
Thierry Delgado

**Provence-Alpes-Côte
d'Azur**
Thierry DELGADO
thierry.delgado@groupecir.com

AURA
Laetitia MUSTO
laetitia.musto@groupecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département :
Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD
nicolas.haddad@groupecir.com

**AURA - Provence-Alpes
Côte d'Azur**

Jean-Phalier ANDRÉ
jean-phalier.andre@groupecir.com

Bretagne - Grand Ouest
Déborah GIRAUD
deborah.giraud@groupecir.com

Occitanie - Nouvelle-Aquitaine
Louison GONZALES
louison.gonzales@groupecir.com

**Île-de-France, Hauts de France,
Normandie**
Jonathan Goueffon
jonathan.goueffon@groupecir.com

Marie-Charlotte HAINE
marie-charlotte.haine@groupecir.com

Grand Est
Estelle OLETTE
estelle.olette@groupecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO
erwan.bellego@groupecir.com



GROUPE CIR

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



 GROUPE BACALAN

**DPE
2034
certifié**

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.

**LABEL BAS
CARBONE**

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 ».



Palmarès les Pyramides de la Gestion de Patrimoine

En 2025, le Groupe CIR a été récompensé par le 1^{er} prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».

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 : Christopher Héry, Fotolia. Conception : ARTÉJUL 2025