

ACTE III

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

LES DÉPLACEMENTS

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

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'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

L'ENVIRONNEMENT

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

* 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'Ecole 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.



SAINT-GERMAIN-EN-LAYE COMME UN LIVRE D'HISTOIRE

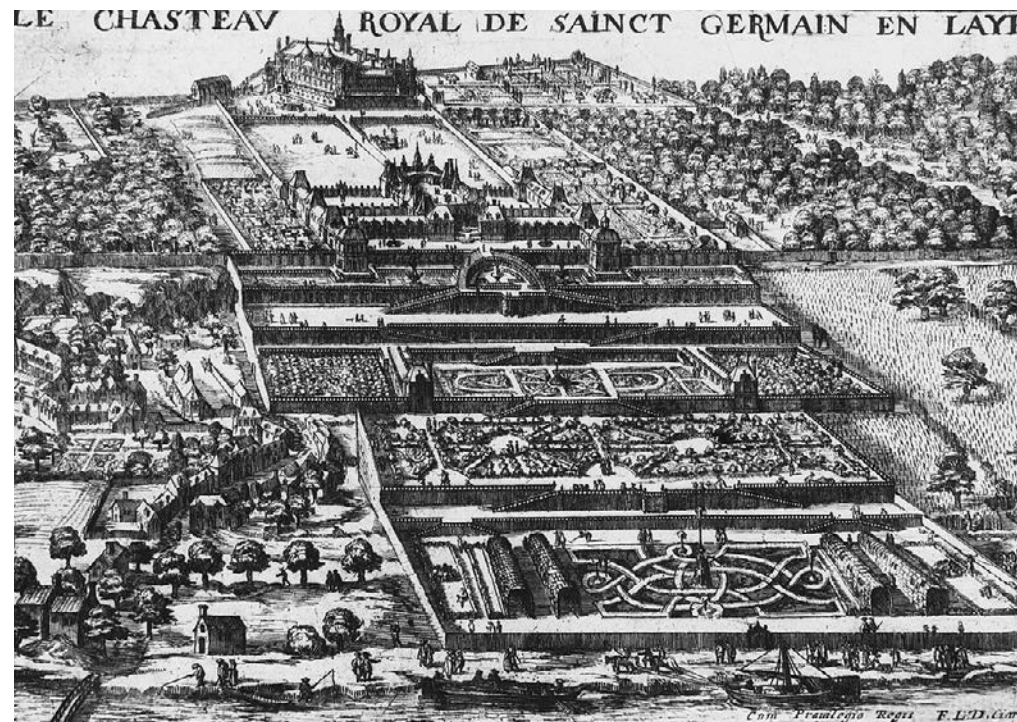
Le dimanche 5 septembre 1638, peu avant 11 heures, dans la chambre royale du château-neuf, la reine Anne d'Autriche met au monde un garçon prénommé Louis Dieudonné. L'enfant deviendra « Roi-soleil » et bouleversera l'Histoire de France.

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



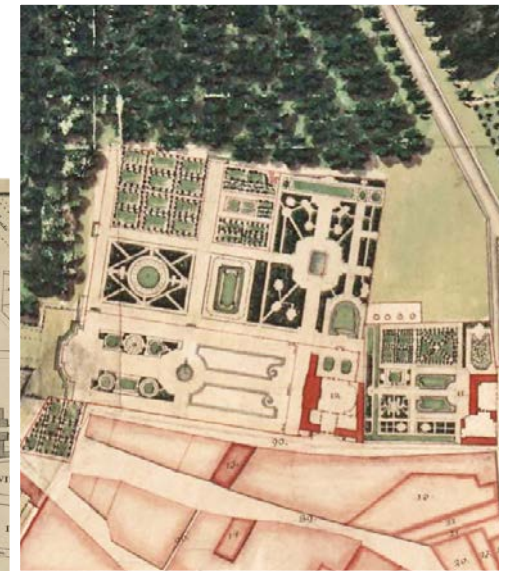
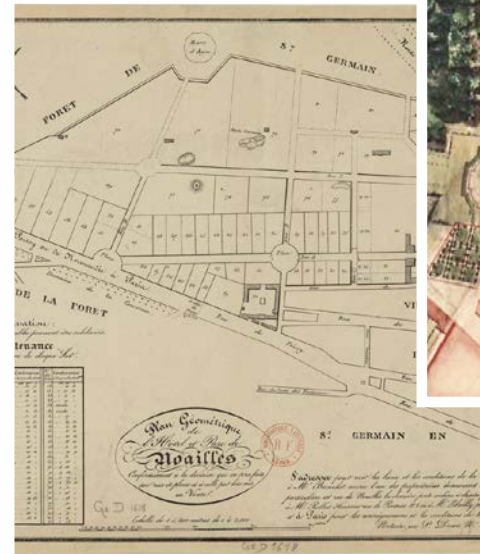


75 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE. — Pavillon Louis XIV. — LL.

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

- **14** 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 : **4^e TRIMESTRE 2021**
- Calendrier travaux : 30 % en **2019**, 40 % en **2020**, 30 % en **2021**

* 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

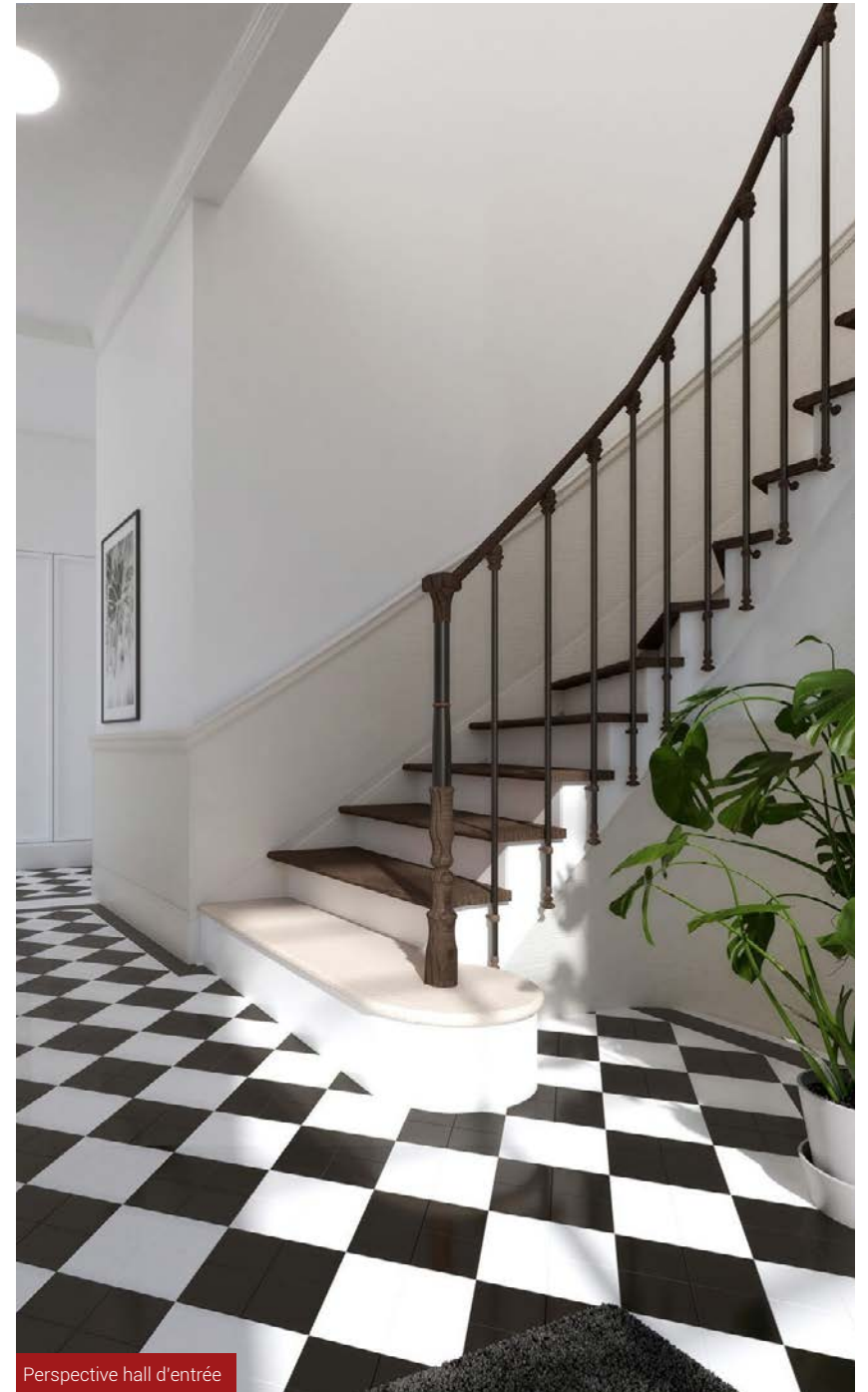
UN PROJET DE RESTAURATION AMBITIEUX



Perspective rue



Perspective jardins



Perspective hall d'entrée

LA FISCALITÉ & LES CHIFFRES-CLÉS



LA GRILLE DE PRIX

LOTS	TYPE	ANNEXES	ÉTAGE	SURFACE (m²)	SURFACE PONDERÉE (m²)	PRIX FONCIER hors honoraires techniques	HONORAIRES TECHNIQUES	PRIX FONCIER avec honoraires techniques	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL APPARTEMENT	ANNEXE PARKING	PRIX TOTAL AVEC ANNEXES
0A	T1	Jardin de 14,80 m²	RdC	33,20	39,86	226 864 €	7 341 €	234 205 €	184 295 €	418 500 €	39 700 €	458 200 €
0B	T2	Jardin de 26,70 m²	RdC	34,60	43,95	236 431 €	7 650 €	244 081 €	130 419 €	374 500 €	39 700 €	414 200 €
0C	T2 bis	Jardin de 50,50 m²	RdC	54,60	72,28	373 096 €	12 072 €	385 168 €	339 332 €	724 500 €	39 700 €	764 200 €
0D	T2	Jardin de 52,30 m²	RdC	50,70	70,20	346 446 €	11 210 €	357 656 €	400 844 €	758 500 €	39 700 €	798 200 €
0F	T2	Jardin de 19,50 m² et courette de 6 m²	RdC	49,80	62,19	340 296 €	11 011 €	351 307 €	347 193 €	698 500 €	39 700 €	738 200 €
0G	T3	Jardin de 61,80 m²	RdC	66,40	84,97	463 728 €	14 682 €	478 410 €	567 090 €	1 045 500 €	39 700 €	1 085 200 €
0J	T3		RdC	53,00	53,00	362 163 €	11 718 €	373 881 €	274 619 €	648 500 €	39 700 €	688 200 €
0K	T1		RdC	18,90	18,90	129 149 €	4 178 €	133 327 €	89 173 €	222 500 €	30 000 €	252 500 €
0/1/2A	T3 Triplex	9,70 m² de surface < à 1,80 m	RdC, 1 et 2	75,10	81,89	523 178 €	16 605 €	539 783 €	438 717 €	978 500 €	79 400 €	1 057 900 €
1C	T2 bis		1	55,70	55,70	380 613 €	12 315 €	392 928 €	243 572 €	636 500 €	39 700 €	676 200 €
1E	T3		1	61,10	61,10	427 512 €	13 509 €	441 021 €	327 479 €	768 500 €	39 700 €	808 200 €
1/2A	T4 Duplex	11 m² de surface < à 1,80 m	1 et 2	78,40	86,10	545 728 €	17 334 €	563 062 €	412 438 €	975 500 €	79 400 €	1 054 900 €
1/2B	T3	13,40 m² de surface < à 1,80 m	1 et 2	65,50	74,88	457 578 €	14 483 €	472 061 €	403 439 €	875 500 €	39 700 €	915 200 €
2G	T1		2	19,20	19,20	131 199 €	4 245 €	135 444 €	96 556 €	232 000 €	39 700 €	271 700 €

LABELLISÉE PAR



L'ÉTUDE LOCATIVE DE FONCIA, PARTENAIRE DU GROUPE CIR

◆ 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	SURFACE HABITABLE (m ²)	ANNEXES	ESTIMATION LOYER HC ⁽¹⁾ SANS PARKING	SUBVENTIONS ⁽³⁾
OA	T1	RdC	33,20	Jardin de 14,80 m ²	745 €	
OB	T2	RdC	34,60	Jardin de 26,70 m ²	410 € ⁽²⁾	7 071 €
OC	T2 bis	RdC	54,60	Jardin de 50,50 m ²	648 € ⁽²⁾	11 159 €
OD	T2	RdC	50,70	Jardin de 52,30 m ²	945 €	
OF	T2	RdC	49,80	Jardin de 19,50 m ² et courette de 6 m ²	935 €	
OG	T3	RdC	66,40	Jardin de 61,80 m ²	1 425 €	
OJ	T3	RdC	53,00		1 260 €	
OK	T1	RdC	18,90		224 € ⁽²⁾	2 683 €
O/1/2A	T3 Triplex	RdC, 1 et 2	75,10	9,70 m ² de surface < à 1,80 m	1 615 €	
1C	T2 bis	1	55,70		661 € ⁽²⁾	11 384 €
1E	T3	1	61,10		1 370 €	
1/2A	T4 Duplex	1 et 2	78,40	11 m ² de surface < à 1,80 m	1 775 €	
1/2B	T3	1 et 2	65,50	13,40 m ² de surface < à 1,80 m	1 430 €	
2G	T1	2	19,20		228 € ⁽²⁾	3 924 €
Parking en sus					80 €	

(1) Montant de loyer haut estimé sur la base du marché locatif local au mois de Septembre 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.

LES PLANS DES LOTS

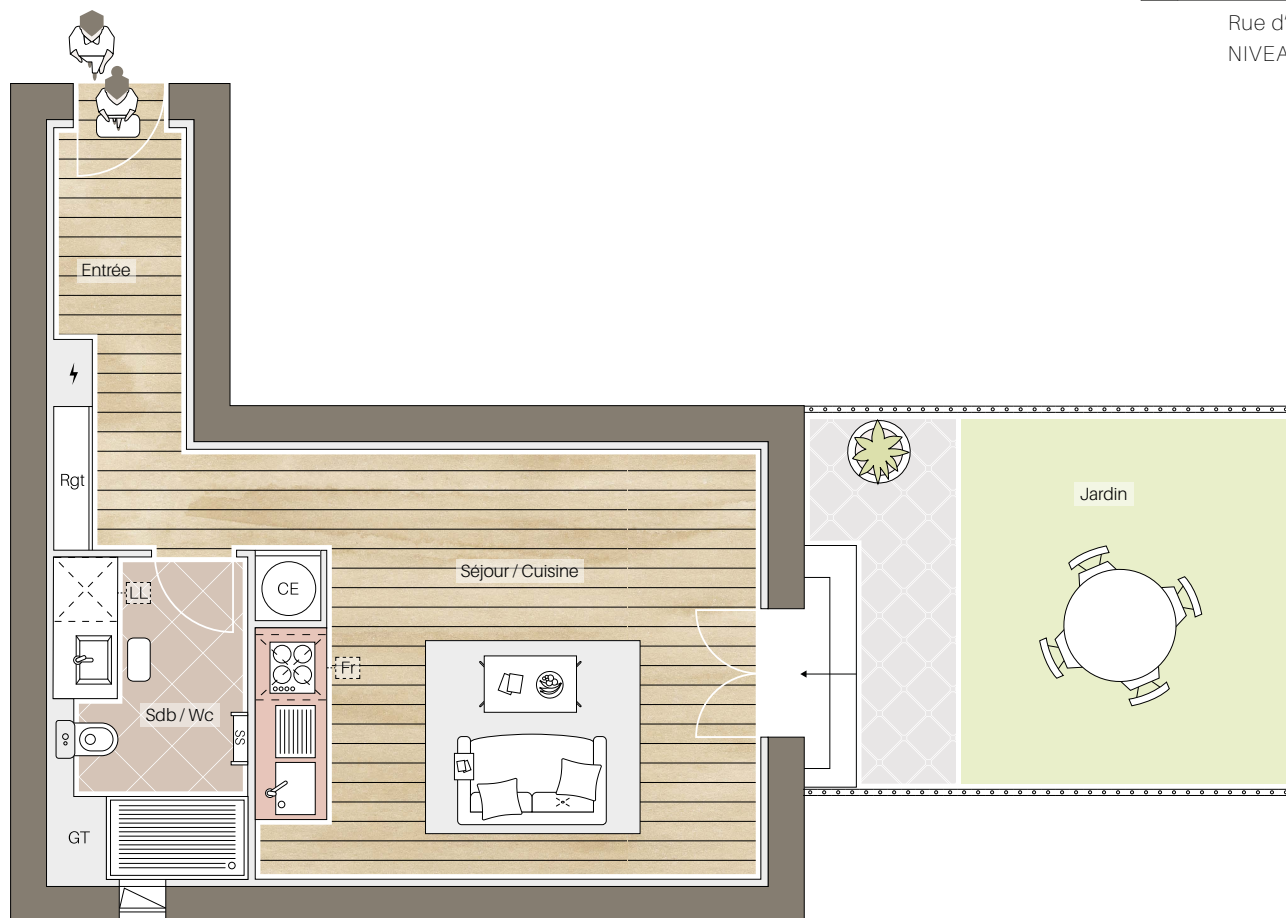


Lot 0A

Appartement T1

Niveau rez-de-chaussée

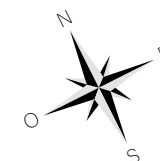
> Séjour / Cuisine	18,90 m ²
> Salle de bains / Wc	5,10 m ²
> Entrée + placard	9,20 m ²
TOTAL	33,20 m²
> Jardin	14,80 m ²



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



Rue d'Alsace
NIVEAU RDC



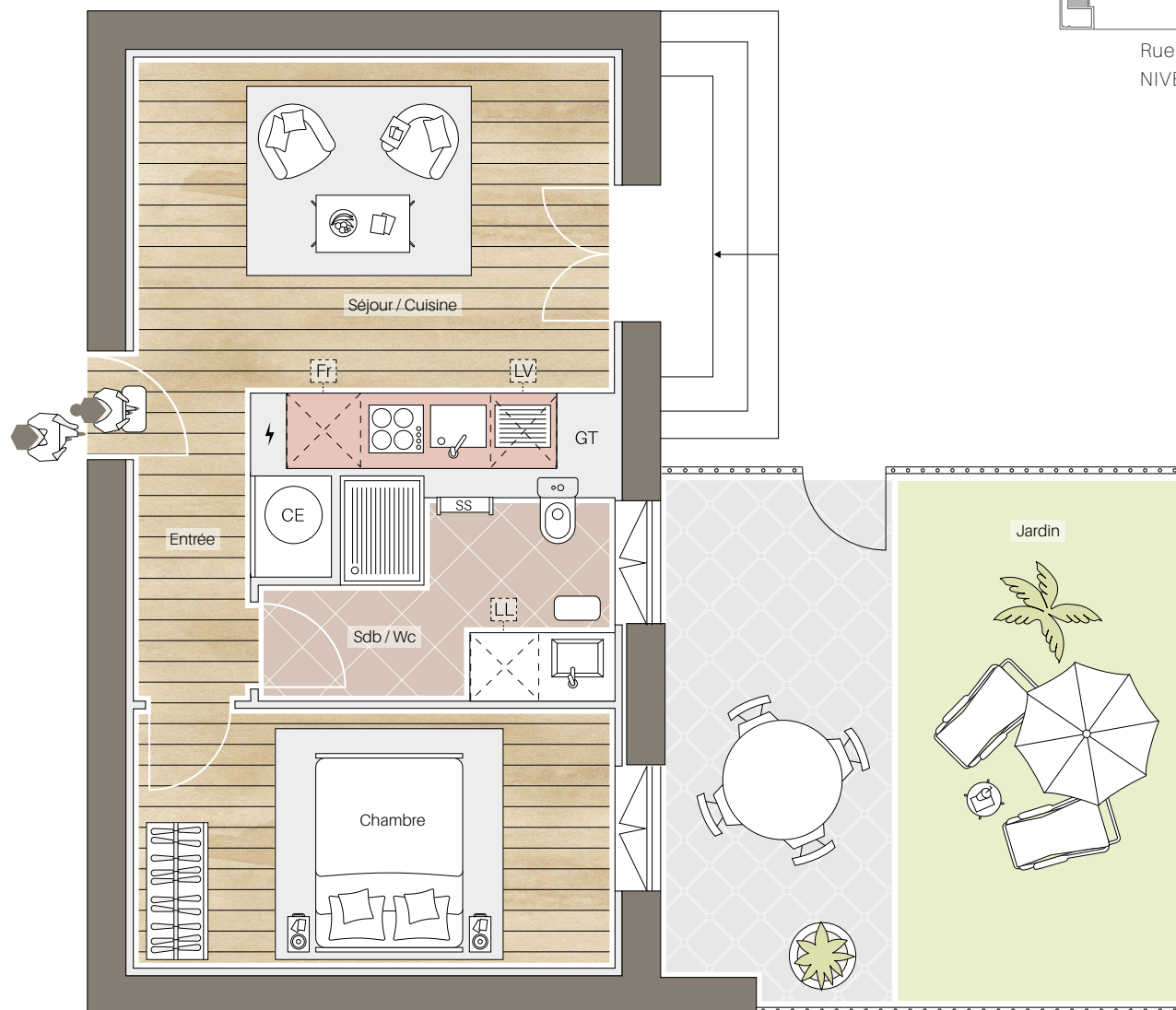
Rue d'Alsace

Lot 0B

Appartement T2

Niveau rez-de-chaussée

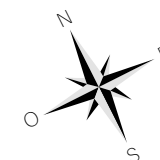
> Séjour / Cuisine	15,60 m ²
> Chambre + placard	10,60 m ²
> Salle de bains / Wc	5,60 m ²
> Entrée + placard	2,80 m ²
TOTAL	34,60 m²
> Jardin	26,70 m ²



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



Rue d'Alsace
NIVEAU RDC

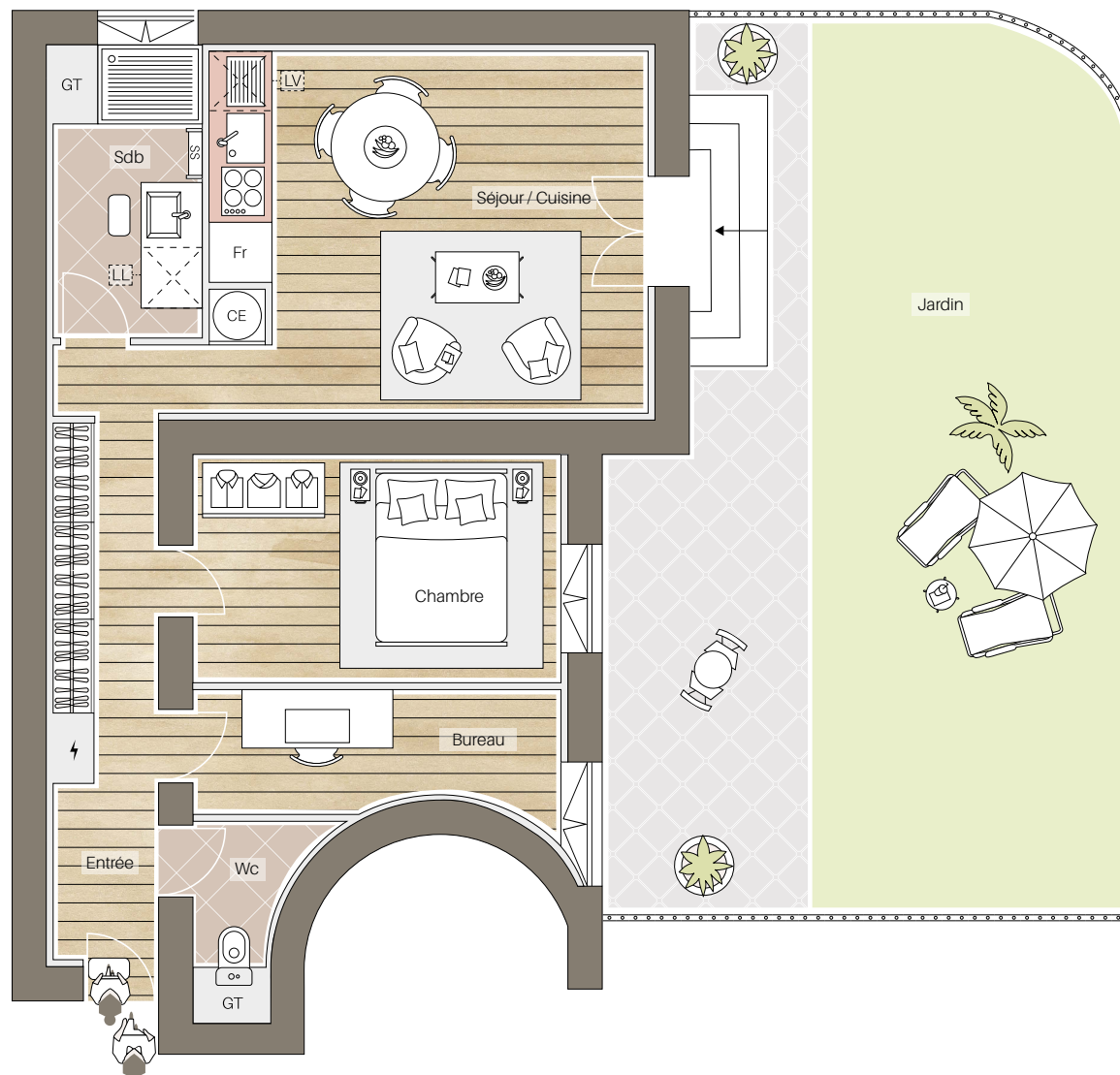


Lot 0C

Appartement T2 BIS

Niveau rez-de-chaussée

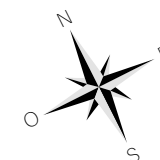
> Séjour / Cuisine	21,00 m ²
> Chambre + placard	11,10 m ²
> Salle de bains	5,10 m ²
> Wc	1,60 m ²
> Entrée + placards	9,70 m ²
> Bureau	6,10 m ²
TOTAL	54,60 m²
> Jardin	50,50 m ²



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



Rue d'Alsace
NIVEAU RDC

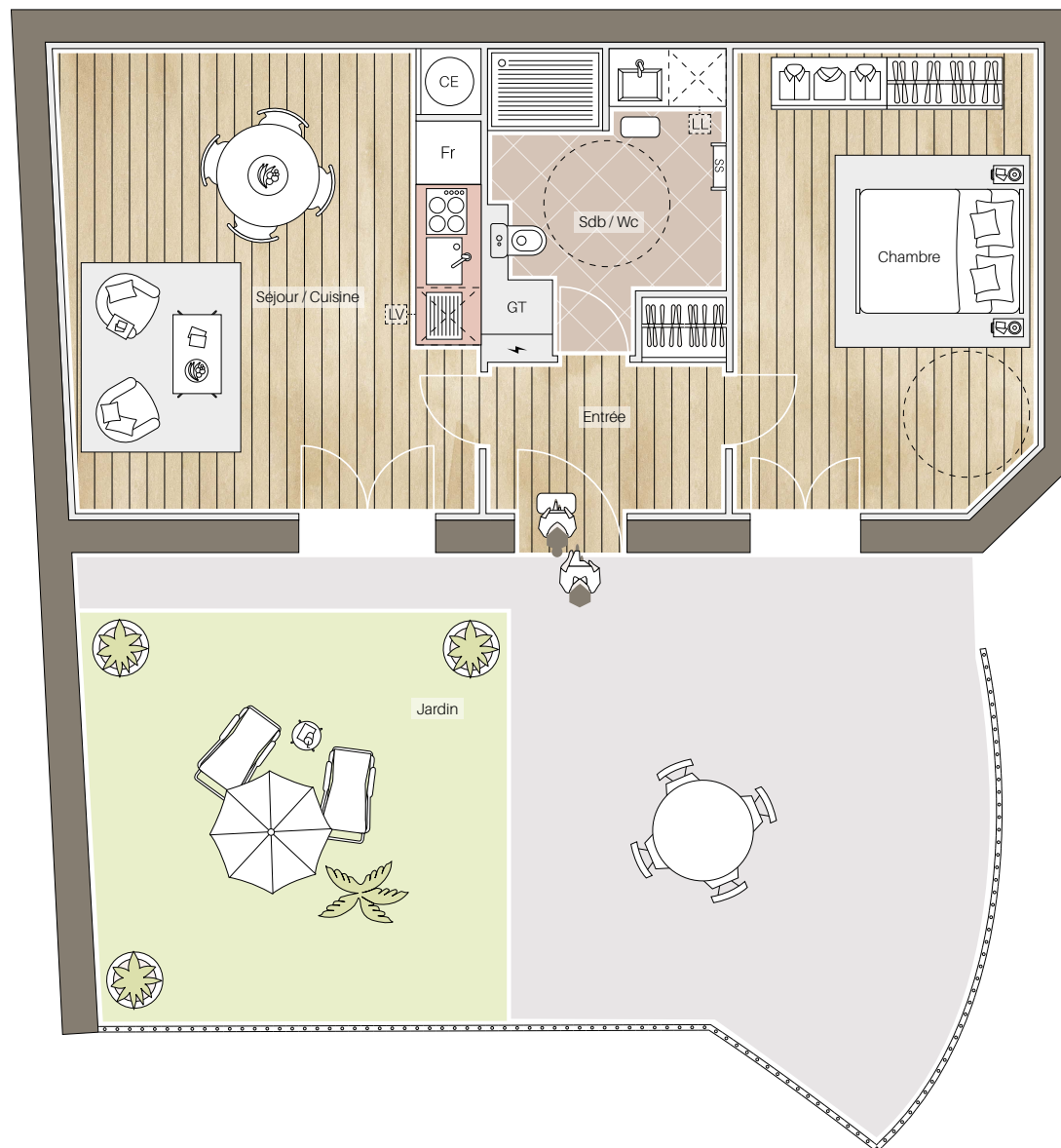


Lot 0D

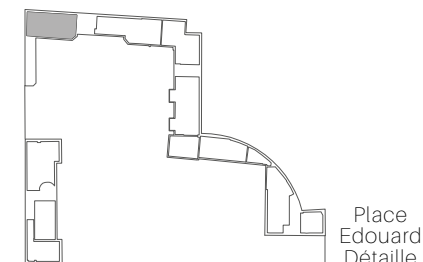
Appartement T2

Niveau rez-de-chaussée

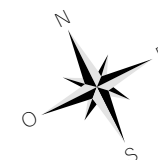
> Séjour / Cuisine	22,60 m ²
> Chambre + placards	16,40 m ²
> Salle de bains / Wc	7,00 m ²
> Entrée + placard	4,70 m ²
TOTAL	50,70 m²
> Jardin	52,30 m ²



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



Rue d'Alsace
NIVEAU RDC

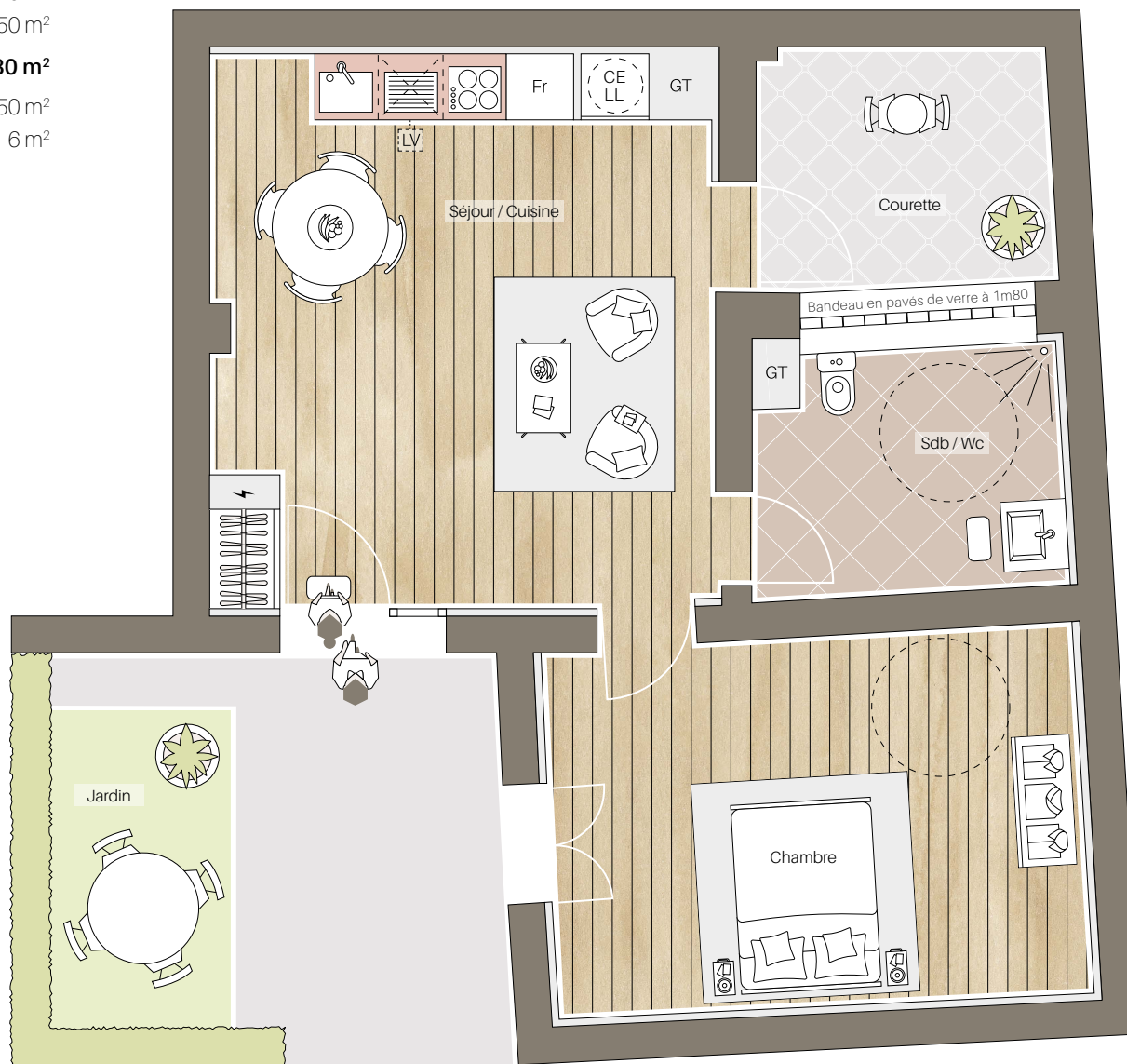


Lot 0F

Appartement T2

Niveau rez-de-chaussée

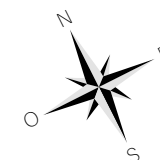
> Séjour / Cuisine + placard	25,20 m ²
> Chambre + placard	18,10 m ²
> Salle de bains / Wc	6,50 m ²
TOTAL	49,80 m²
> Jardin	19,50 m ²
> Courette	6 m ²



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



Rue d'Alsace
NIVEAU RDC

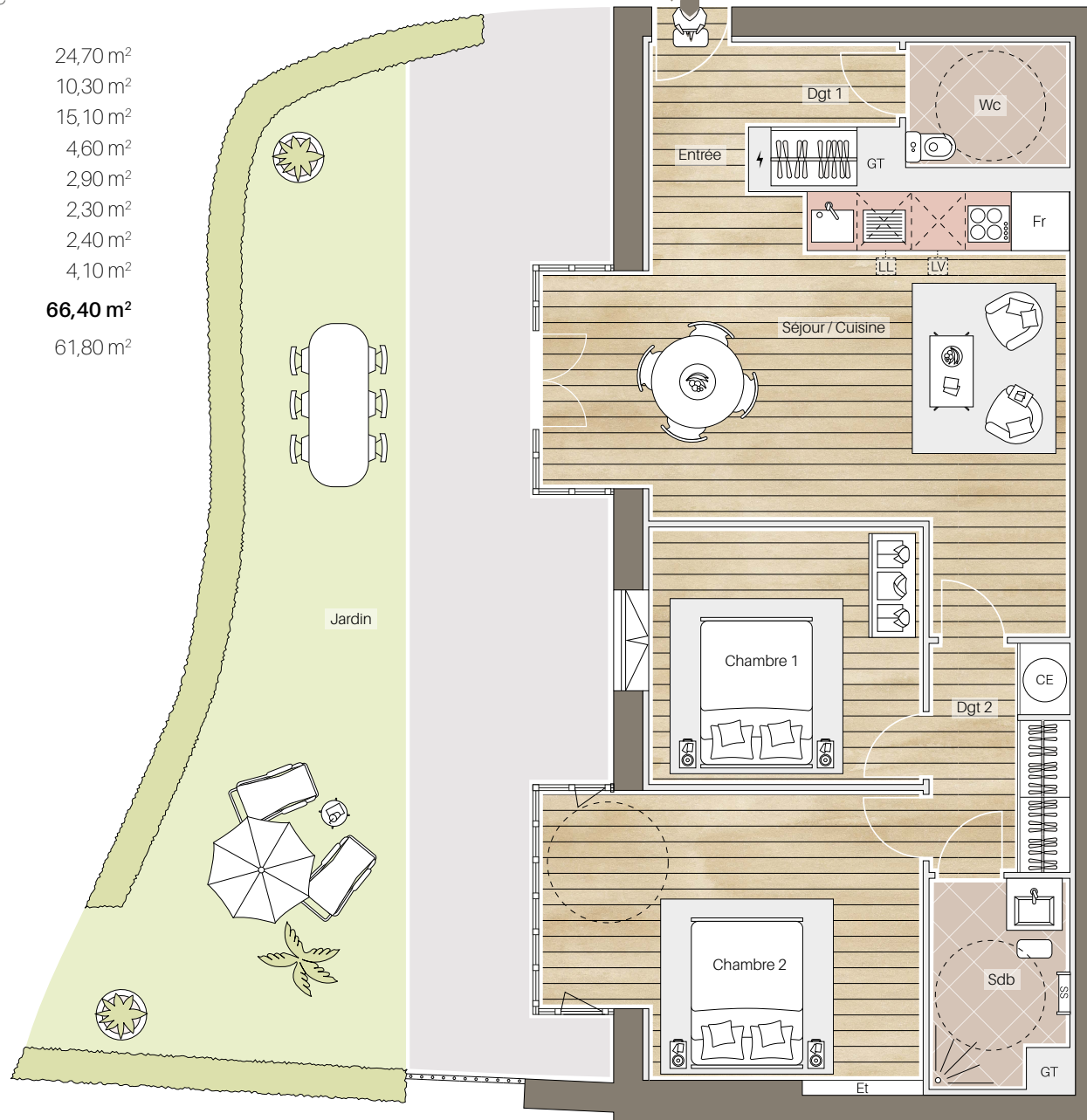


Lot 0G

Appartement T3

Niveau rez-de-chaussée

> Séjour / Cuisine	24,70 m ²
> Chambre 1 + placard	10,30 m ²
> Chambre 2	15,10 m ²
> Salle de bains	4,60 m ²
> Wc	2,90 m ²
> Entrée	2,30 m ²
> Dégagement 1 + placard	2,40 m ²
> Dégagement 2 + placards	4,10 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

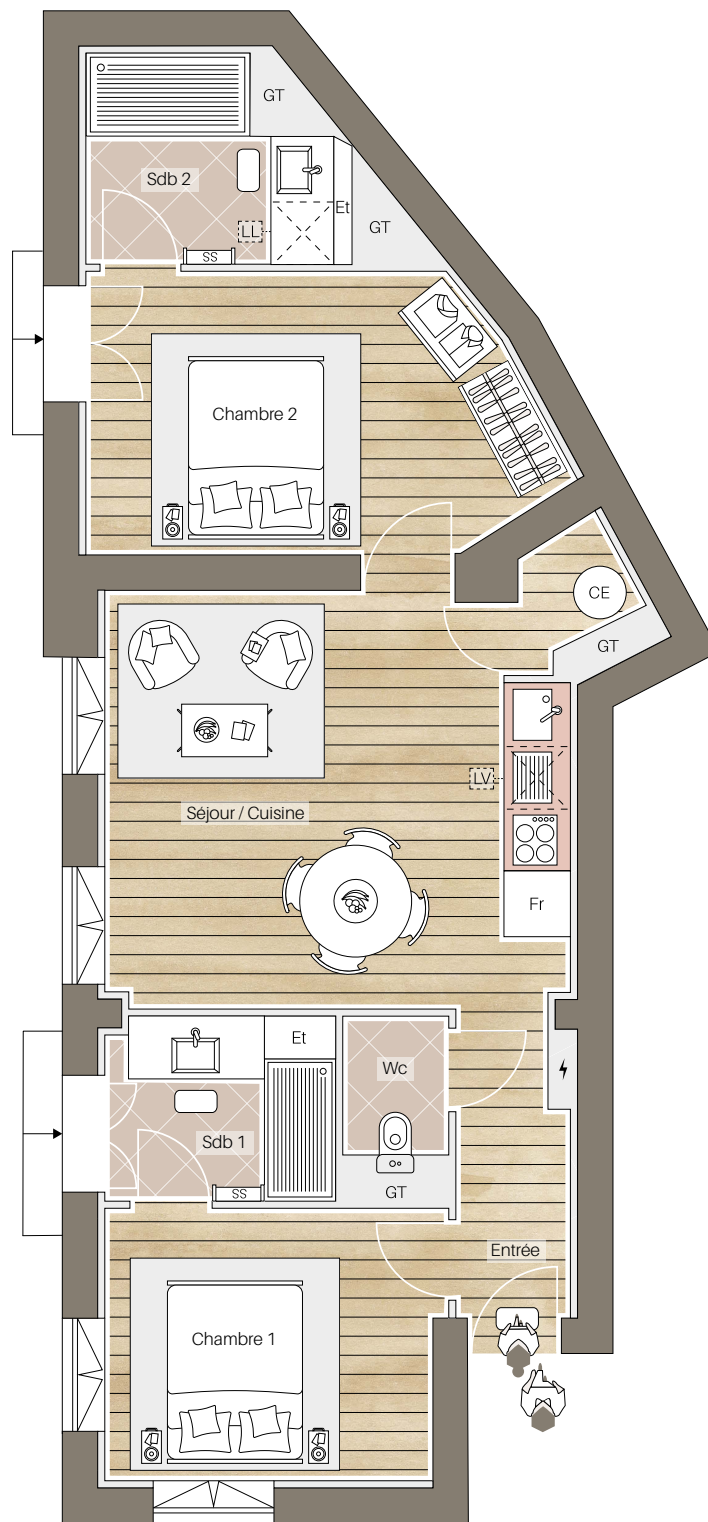


Lot 0J

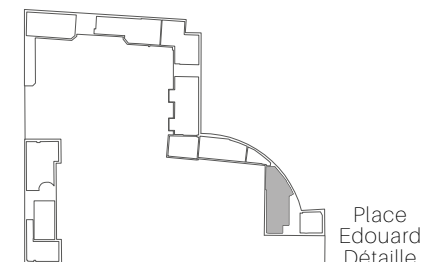
Appartement T3

Niveau rez-de-chaussée

> Séjour / Cuisine + placard	19,30 m ²
> Chambre 1	9,10 m ²
> Salle de bains 1	4,00 m ²
> Wc	1,40 m ²
> Chambre 2 + placards	11,70 m ²
> Salle de bains 2	4,30 m ²
> Entrée	3,20 m ²
TOTAL	53,00 m²

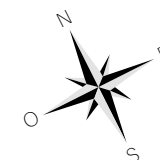


LES PLANS DES LOTS
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE - Pavillon Louis XIV



Rue d'Alsace
NIVEAU RDC

Place
Edouard
Détaille



Lot **OK**

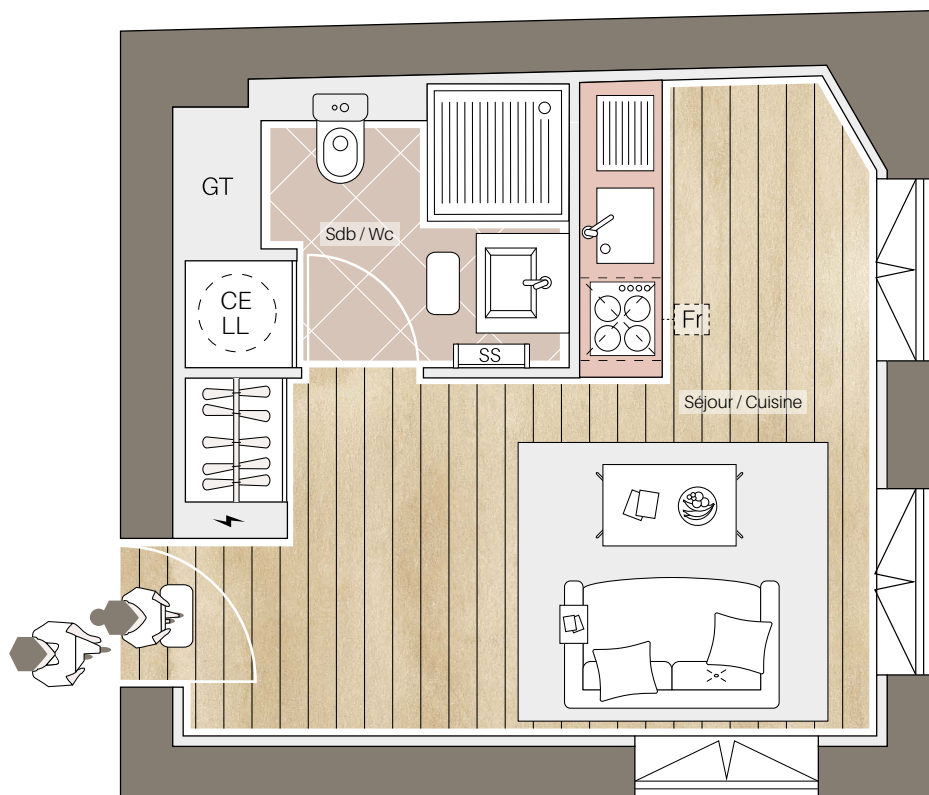
Appartement **T1**

Niveau rez-de-chaussée

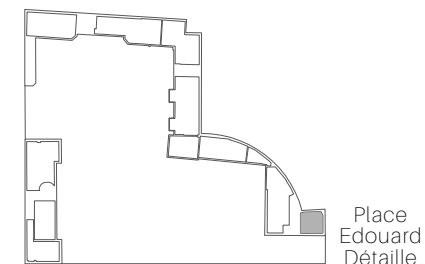
> Séjour / Cuisine + placard 15,10 m²

> Salle de bains / Wc 3,80 m²

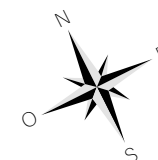
TOTAL 18,90 m²



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



Rue d'Alsace
NIVEAU RDC



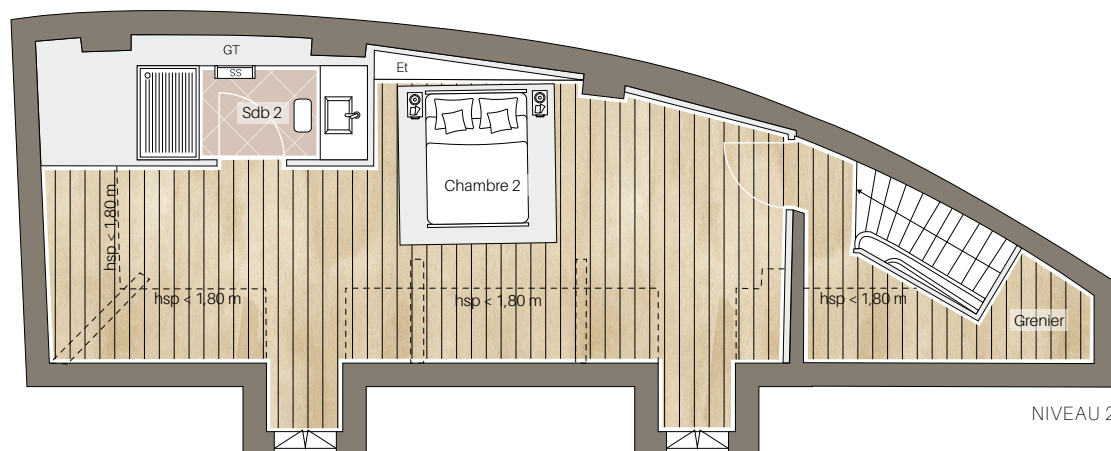
Place
Edouard Détaillé

Lot 0/1/2A

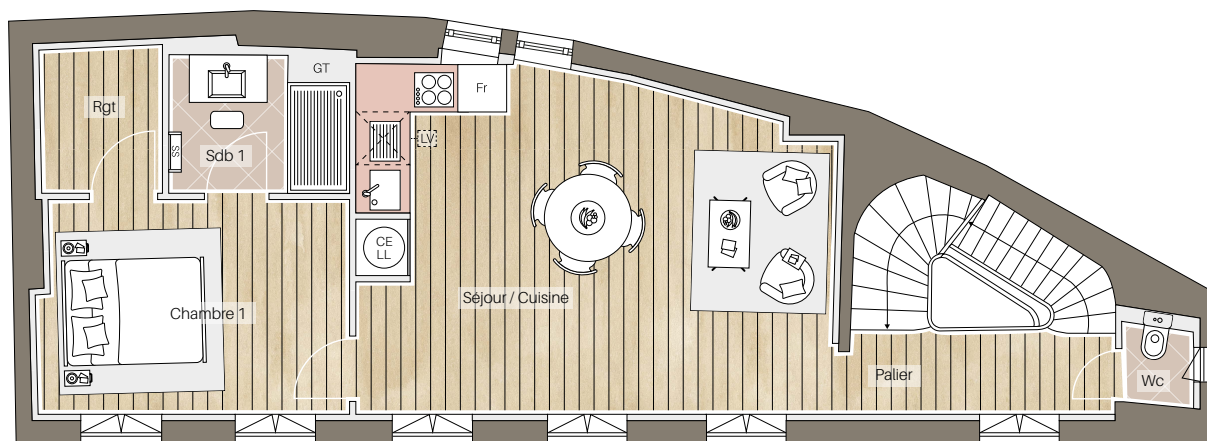
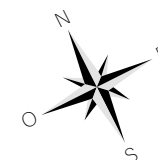
Appartement T3

Niveaux rez-de-chaussée, 1 et 2

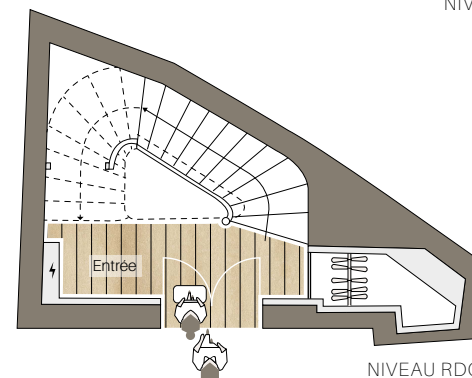
> Séjour / Cuisine	25,20 m ²
> Chambre 1	10,40 m ²
> Salle de bains 1	3,80 m ²
> Chambre 2	21,70 m ²
> Salle de bains 2	3,50 m ²
> Wc	1,00 m ²
> Entrée + placard	3,00 m ²
> Rangement	2,90 m ²
> Palier	3,60 m ²
TOTAL	75,10 m²
Surface < 1,80 m	8,80 m ²
> Grenier	0,90 m ²



Rue d'Alsace
NIVEAUX RDC, 1 ET 2



NIVEAU 1



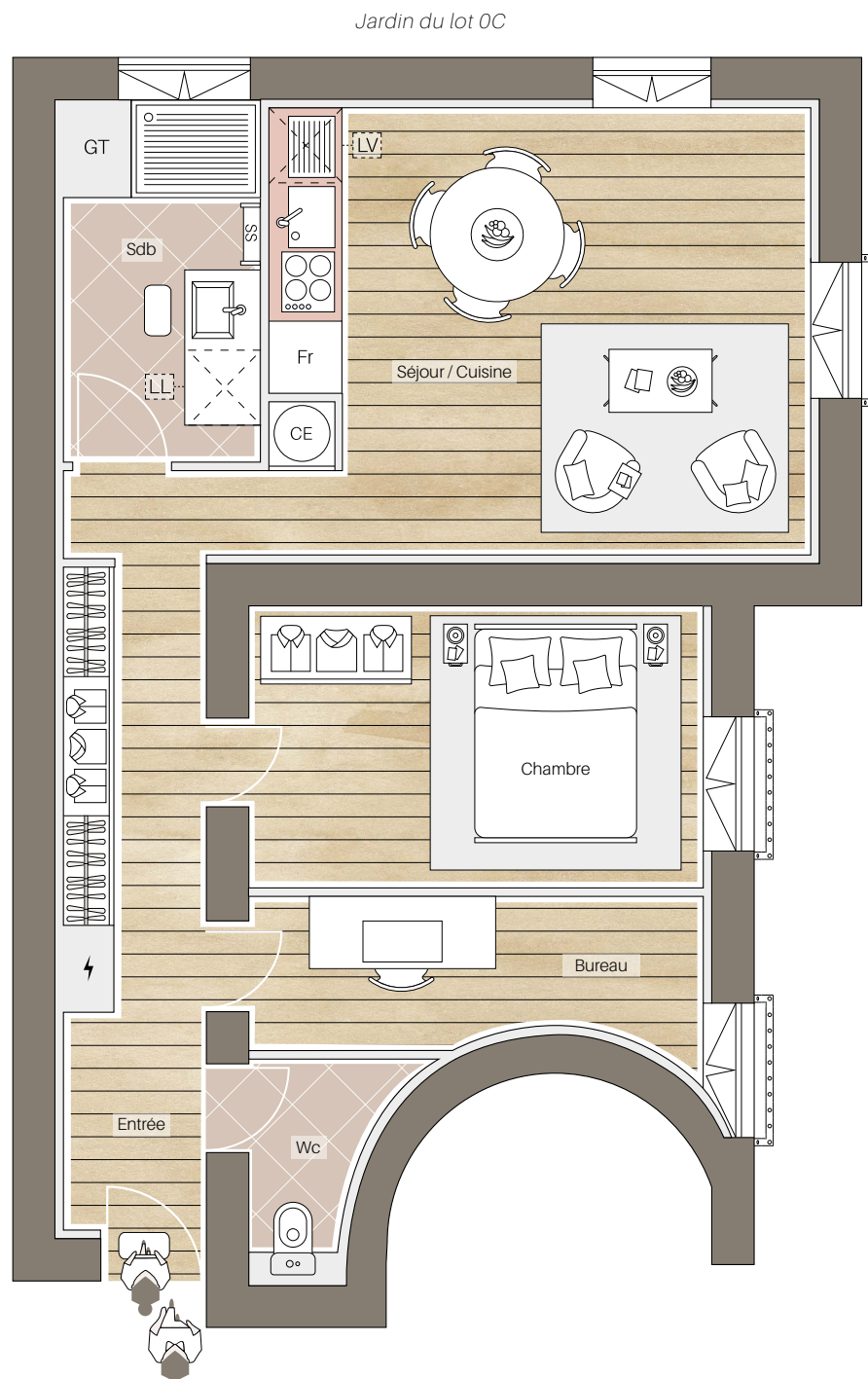
NIVEAU RDC

Lot 1C

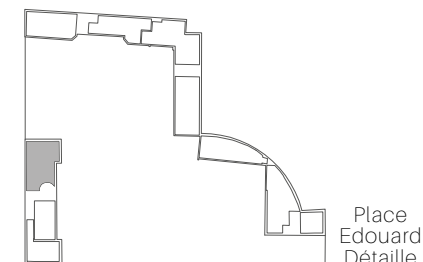
Appartement T2 BIS

Niveau 1

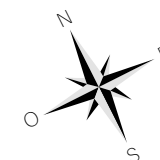
> Séjour / Cuisine	21,10 m ²
> Chambre + placard	11,20 m ²
> Salle de bains	5,20 m ²
> Wc	2,00 m ²
> Entrée + placards	10,00 m ²
> Bureau	6,20 m ²
TOTAL	55,70 m²



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



Rue d'Alsace
NIVEAU 1

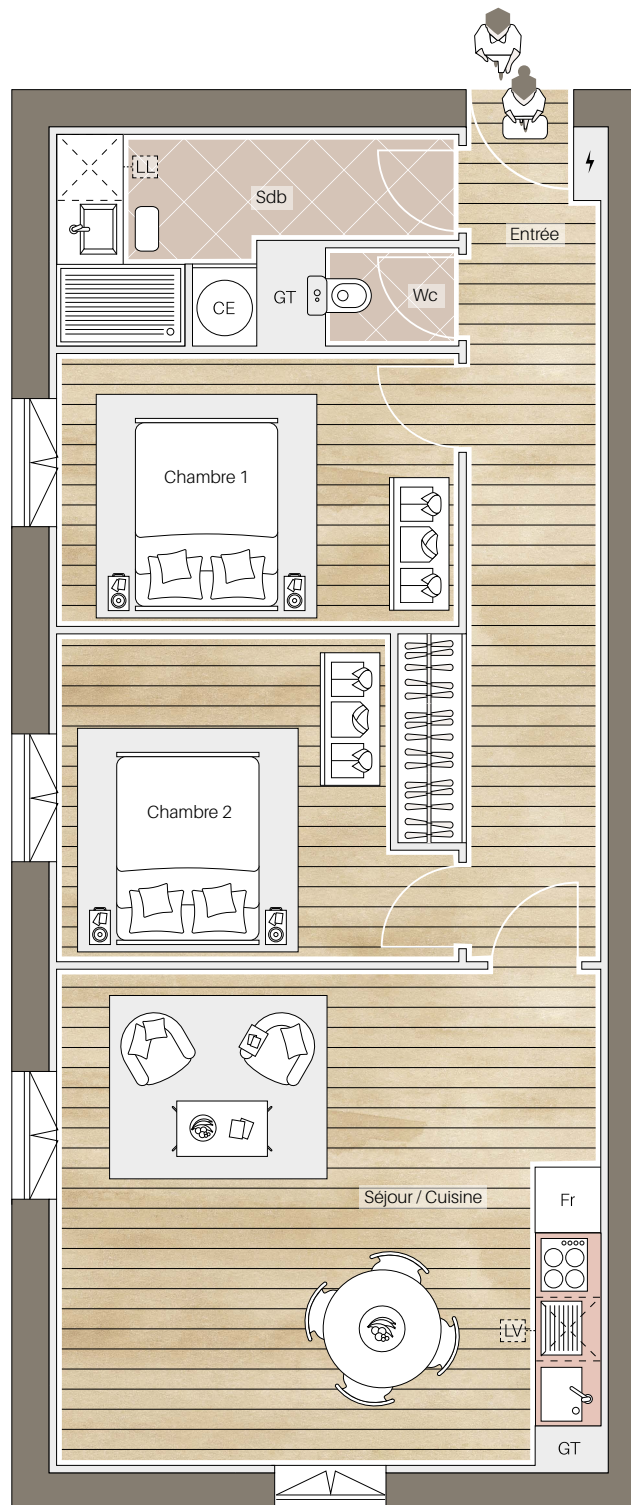


Lot 1E

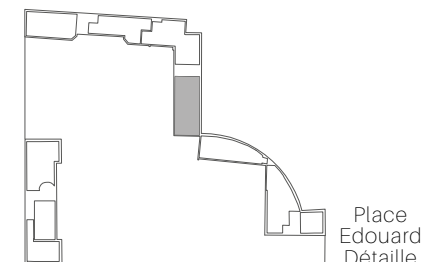
Appartement T3
Niveau 1

> Séjour / Cuisine	23,80 m ²
> Chambre 1 + placard	9,70 m ²
> Chambre 2 + placard	10,30 m ²
> Salle de bains	5,40 m ²
> Wc	1,10 m ²
> Entrée + placard	10,80 m ²
TOTAL	61,10 m²

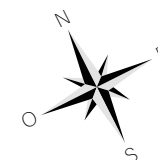
Courette du lot 0G



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



Rue d'Alsace
NIVEAU 1

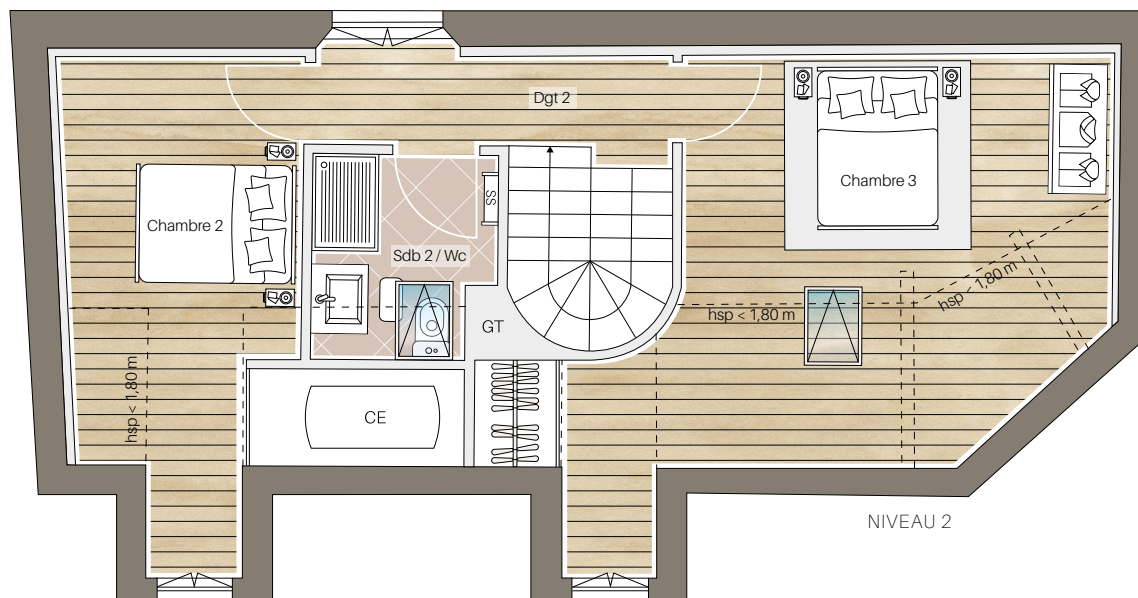


Lot 1/2A

Appartement T4 DUPLEX

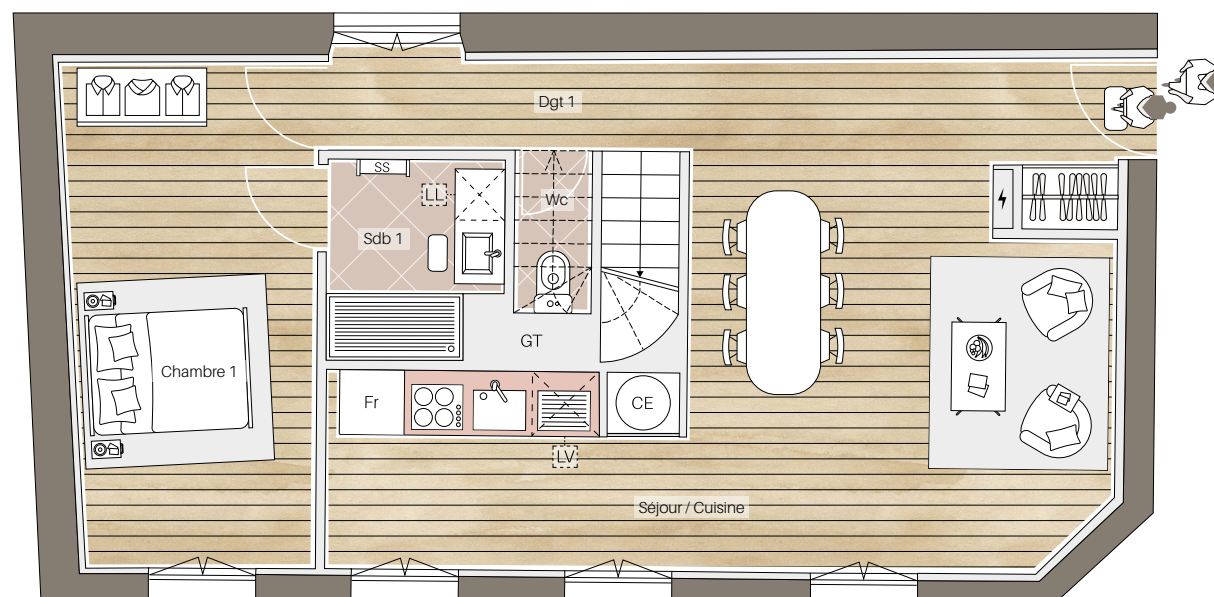
Niveaux 1 et 2

> Séjour / Cuisine + placard	30,00 m ²
> Chambre 1 + placard	12,90 m ²
> Salle de bains 1	3,50 m ²
> Chambre 2 + placard	9,00 m ²
> Salle de bains 2 / Wc	2,80 m ²
> Chambre 3 + placard	12,40 m ²
> Wc	1,10 m ²
> Dégagement 1	3,30 m ²
> Dégagement 2	3,40 m ²
TOTAL	78,40 m²
Surface < 1,80 m	11,00 m ²



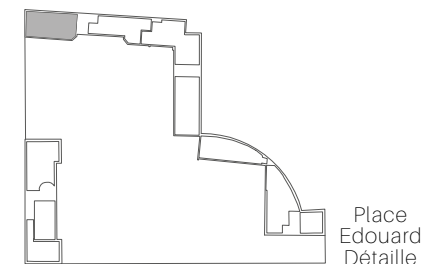
NIVEAU 2

Jardin du lot 0D

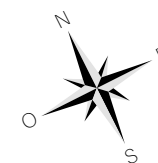


NIVEAU 1

Jardin du lot 0D



Rue d'Alsace
NIVEAUX 1 ET 2

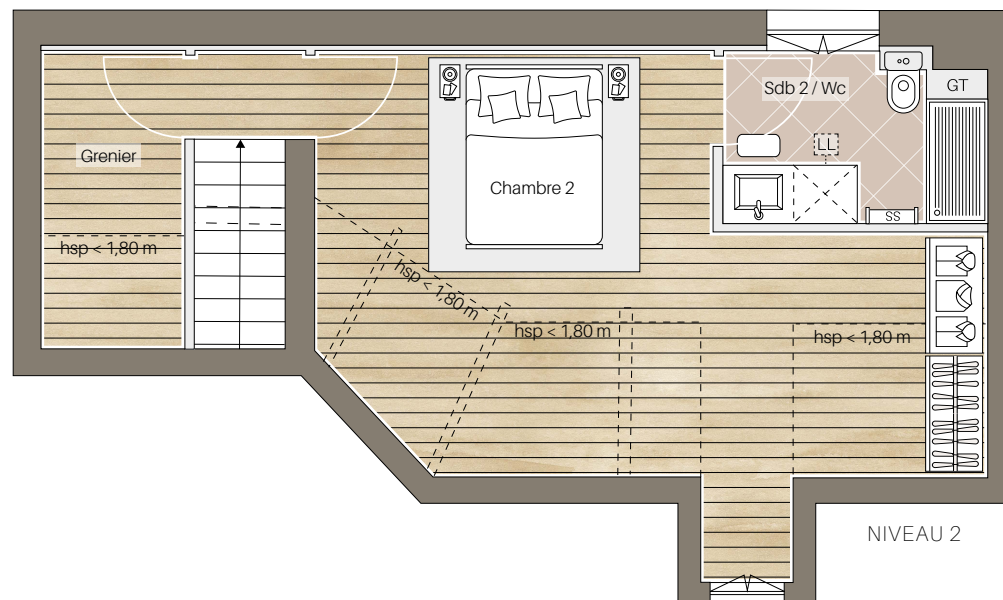


Lot 1/2B

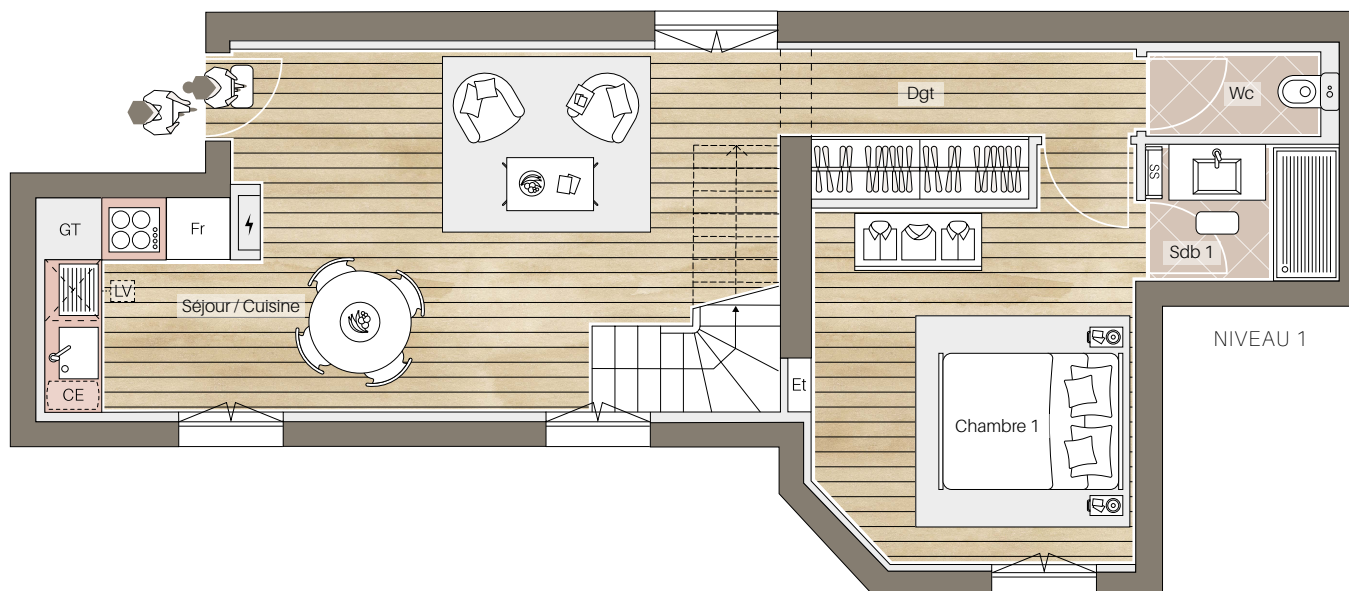
Appartement T3 DUPLEX

Niveaux 1 et 2

> Séjour / Cuisine	23,50 m ²
> Chambre 1 + placard	13,00 m ²
> Salle de bains 1	2,80 m ²
> Chambre 2 + placards	15,80 m ²
> Salle de bains 2 / Wc	4,30 m ²
> Wc	1,50 m ²
> Dégagement + placards	4,60 m ²
TOTAL	65,50 m²
Surface < 1,80 m	10,50 m ²
> Grenier	2,90 m ²

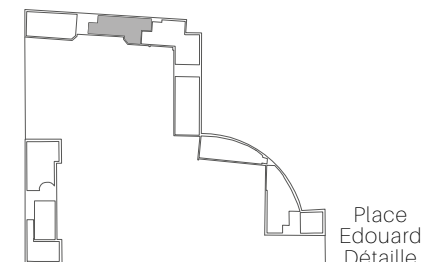


NIVEAU 2

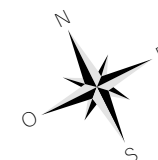


NIVEAU 1

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



Rue d'Alsace
NIVEAUX 1 ET 2



Lot 2G

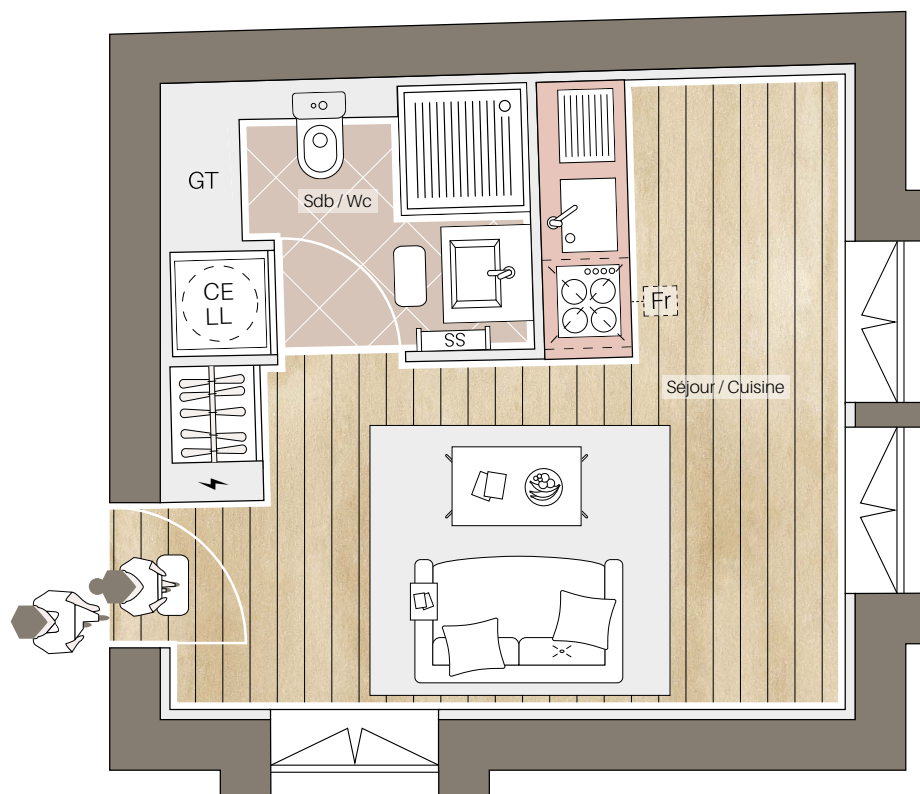
Appartement T1

Niveau 2

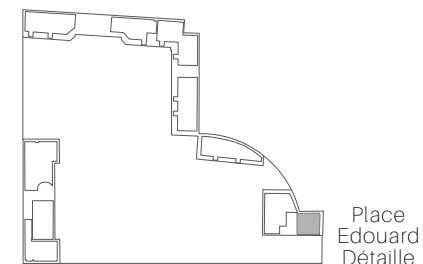
> Séjour / Cuisine + placard 15,30 m²

> Salle de bains / Wc 3,90 m²

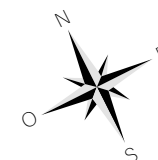
TOTAL 19,20 m²



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



Rue d'Alsace
NIVEAU 2



Place
Edouard Détaillé

LE DISPOSITIF FISCAL : LES AVANTAGES DE LA LOI MALRAUX

LOI MALRAUX - VIR

◆ Les avantages de la loi Malraux

- > Réduction d'impôts de 30 % du montant des travaux effectivement supportés
- > Plafond pluriannuel global de 400 000 € de travaux sur 4 années
- > Réduction d'impôts puissante pouvant générer jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôts sur 1 à 4 années
- > Report de l'excédent éventuel de réduction d'impôt sur les 3 années suivantes
- > Impact fiscal immédiat sur l'imposition des revenus de l'année de la dépense
- > Hors plafonnement des niches fiscales
- > Investissements dans des immeubles patrimoniaux en cœur de ville dans les quartiers vivants et commerçants

◆ Les engagements de la loi Malraux

- > Restauration complète et en profondeur d'un immeuble situé dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du centre historique de la ville
- > Travaux respectant le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en secteur sauvegardé sous l'égide des architectes des bâtiments de France
- > Mise en location dans un délai de 12 mois après livraison du bien
- > Location nue du bien pendant 9 ans à usage de résidence principale d'un locataire autre qu'un membre du foyer fiscal, qu'un ascendant ou descendant, sans aucune limitation de ressources des locataires ou de loyers pratiqués

◆ Loi VIR - Vente d'Immeubles à Rénover

Loi d'ordre public du 13 juillet 2006 avec décret d'application du 16 décembre 2008, inspirée de la VEFA

- > La loi VIR combine le droit commun de la vente d'immeuble ainsi que des dispositions propres inspirées de la vente en état futur d'achèvement
- > La loi VIR est un dispositif d'ordre public ayant vocation à protéger l'acquéreur immobilier
- > Le Vendeur VIR, Maître d'ouvrage, s'engage à réaliser les travaux prévus dans le cadre du contrat de vente, le paiement des travaux s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux certifié par un homme de l'art

◆ Un investissement 100 % sécurisé

- > La loi VIR offre une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser
- > La loi VIR offre une garantie financière extrinsèque d'achèvement des travaux
- > La loi VIR offre une garantie de parfait achèvement

UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ





Les garanties pour un investissement intégralement sécurisé

1

Garantie financière d'achèvement des travaux

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

2

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Paieement, en cas de retard de réception des ouvrages, d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus*.

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.

* cf planning des travaux. Hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles...

L'ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE ET FISCAL

◆ Fiscalité et maîtrise d'œuvre juridique : SJF Moyaert, Dupourqué, Barale et associés



La société Juridique et Fiscale encadre le projet de restauration de l'ensemble de l'immeuble dans le suivi des aspects fiscaux de chaque étape de l'opération.

Le régime Malraux suppose le respect de conditions particulières auxquelles se conforme la maîtrise d'œuvre juridique et fiscale à travers sa mission qui comprend les interventions suivantes :

- > La garantie fiscale de l'investissement
- > Le contrôle et la validation du projet au regard de la réglementation définie par la loi de Finances
- > La gestion du compte séquestre et le déblocage des fonds travaux pour le compte de l'acquéreur, au fur et à mesure de l'avancement des travaux
- > L'assistance et l'accompagnement des investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'administration fiscale
- > L'établissement ainsi que la communication des éléments et justificatifs nécessaires à la déclaration de revenus des investisseurs



Une équipe dédiée à vos clients investisseurs.

Une prestation de services intégrée
dans le prix de l'appartement.

Un investissement sécurisé, en toute sérénité.

LE MOT DE RICHARD MOYAERT

« La mission de notre cabinet d'avocats est d'assister et d'accompagner tant sur un plan juridique que fiscal les propriétaires d'immeubles anciens dans lesquels doivent être réalisées des dépenses de travaux dont le coût doit participer à une réduction de l'impôt ou de l'assiette imposable.

Dès lors, nous nous employons à optimiser la sécurité juridique et fiscale de l'investissement sur toute sa durée ».

Richard Moyaert
Avocat fiscaliste



LES OUTILS DE COMMUNICATION DESTINÉS AUX INVESTISSEURS

Le Groupe CIR accompagne vos clients tout au long de leur investissement grâce à des outils de communication proposant une information claire et précise.



1 ♦ La plaquette de présentation de l'immeuble

Spécialement conçue à l'intention des investisseurs, elle présente la ville et l'immeuble de façon précise et détaillée. Elle s'accompagne des plans de l'ensemble des lots disponibles.



2 ♦ Le Passeport Confiance

À l'occasion de l'envoi du dossier de réservation contresigné, votre client recevra un livret présentant tout ce qu'il lui faut savoir pour suivre le déroulement des opérations : la conception du projet, le suivi des travaux, la livraison, les garanties, la mise en location...



3 ♦ Le magazine Étapes

Pendant la durée des travaux et jusqu'à la livraison, votre client recevra par courrier le magazine trimestriel Étapes spécialement consacré à son bien. Il propose un état précis de l'avancée des travaux ainsi que différentes informations liées au métier de restaurateur de patrimoine.



4 ♦ La réception organisée à l'occasion de la livraison

Quelques semaines avant la livraison de son bien, votre client recevra une invitation à la journée de livraison. Cette réception conviviale réunit, autour des investisseurs, les principaux intervenants de l'opération : direction du Groupe CIR, architecte, groupe Foncia...



5 ♦ L'enquête de satisfaction

Dans les semaines suivant la livraison, votre client sera invité à répondre à une enquête de satisfaction. Celle-ci permet au Groupe CIR de bénéficier du retour d'expérience des investisseurs et ainsi d'accroître sans cesse son niveau d'exigence.



6 ♦ L'album photographique

À l'issue de la livraison, votre client recevra par mail un lien qui lui permettra de télécharger le reportage photographique présentant l'immeuble parfaitement restauré.

LE GROUPE CIR



LE GROUPE CIR

LE GROUPE CIR
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE - Pavillon Louis XIV

- > **30** années d'expérience
- > **940** immeubles rénovés dans les principales villes de France
- > **85** chantiers gérés actuellement dans toute la France
- > **1230** artisans sur nos chantiers dont une majorité spécialisée dans les métiers d'art



LE GROUPE CIR CERTIFIÉ ISO 9001



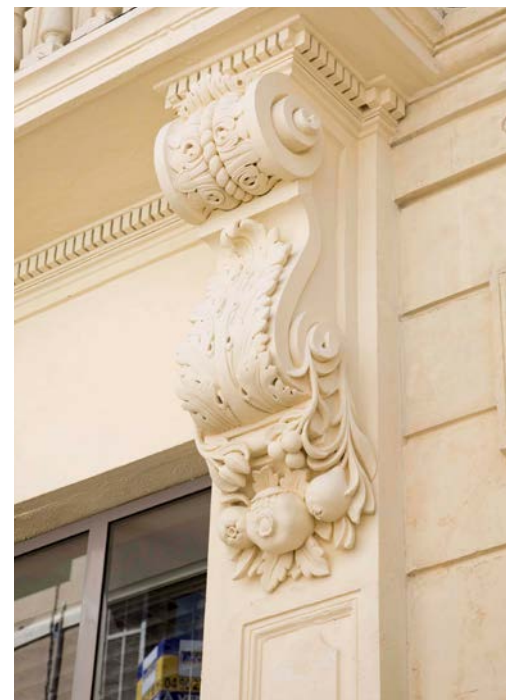
Cette certification constitue pour les clients et partenaires du Groupe CIR une véritable garantie de qualité. Elle est la concrétisation des valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise qui président depuis 30 ans au développement de l'entreprise.



Véritable baromètre de la profession, le palmarès Gestion de Fortune résulte d'une étude réalisée auprès de 3 800 conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Ils ont choisi de distinguer le Groupe CIR dans la catégorie « concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».

À SAVOIR

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



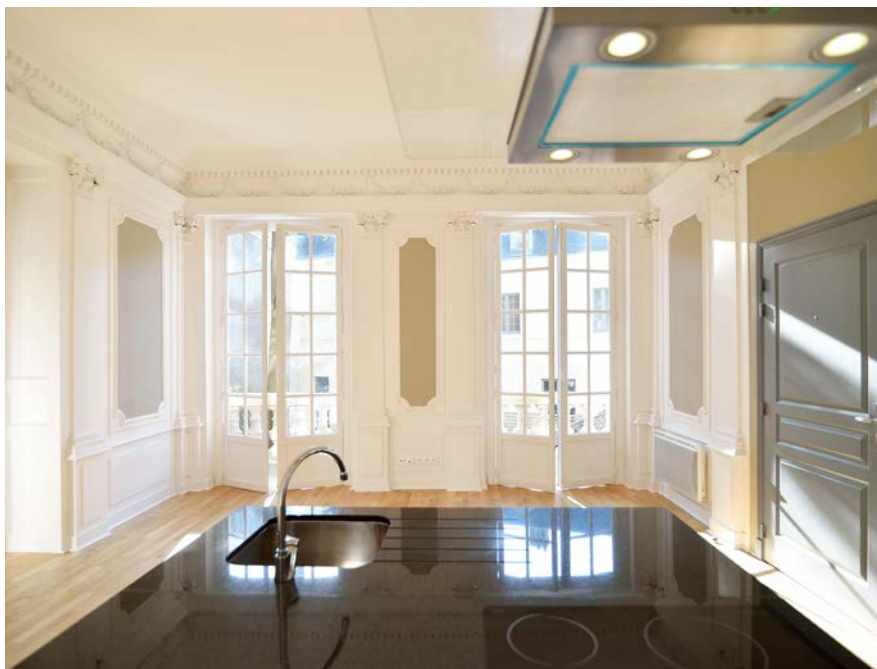
> Porte palière moulurée et sécurisée



> 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



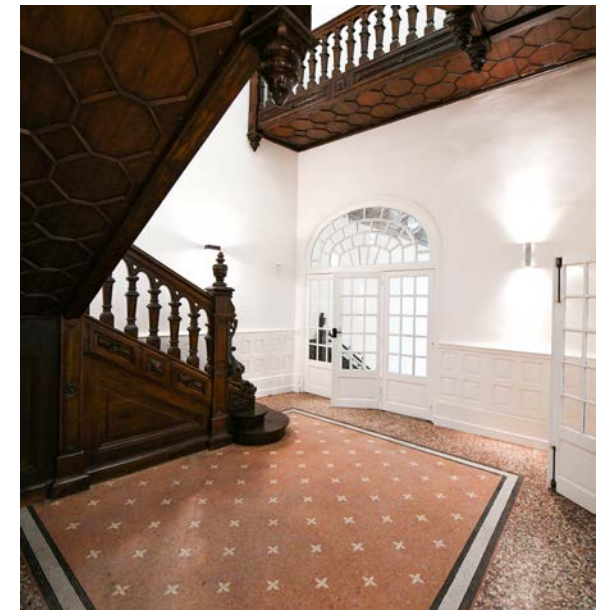
> Salle de bains équipée avec meuble vasque, sèche-serviettes, miroir avec luminaire décoratif

NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

> NÎMES - 52, boulevard Gambetta
Dispositif fiscal : Malraux - Loi VIR



Cliquez ici pour découvrir l'immeuble



NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

> METZ - 21, boulevard Paixhans
Dispositif fiscal : Déficit Foncier



Cliquez ici pour découvrir l'immeuble



NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

> TALENCE - Château Raba - 37, rue Rémi Belleau

Dispositif fiscal : Monument Historique



Cliquez ici pour découvrir l'immeuble



VOS CONTACTS

> Audrey Aka

07 71 58 67 11
audrey.aka@groupecir.com

> Karen Botbol

06 42 36 94 54
karen.botbol@groupecir.com

> Thierry Delgado

07 50 04 86 67
thierry.delgado@groupecir.com

> Betty Desgré

07 84 96 66 45
betty.desgre@groupecir.com

> Mathilde Dumarest

07 50 04 83 60
nathilde.dumarest@groupecir.com

> Stéphanie El Youfi

07 50 04 83 60
stephanie.elyoufi@groupecir.com

> Florence Forgeard

06 09 46 05 12
florence.forgeard@groupecir.com

> Nicolas Haddad

06 20 14 06 78
nicolas.haddad@groupecir.com

> Pierre Meurgey

06 15 28 80 45
pierre.meurgey@groupecir.com

> Célia Roussel

07 71 58 64 50
celia.roussel@groupecir.com

> Alexandre Valeix

06 29 62 36 17
alexandre.valeix@groupecir.com

> Eve Xaë-Blanchet

07 71 07 79 77
eve.xaeb Blanchet@groupecir.com

> Erwan Bellego

06 17 38 54 76
erwan.bellego@groupecir.com

> Frédéric Koubi

06 12 52 65 57
frederic.koubi@groupecir.com



GROUPE CIR

8, rue Royale - 75008 Paris

01 53 45 82 55

www.groupecir.com



Tous droits réservés : photos, illustrations, textes.
Document non contractuel réservé à usage professionnel.
Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur.
Crédits photos : Christopher Hêrv. Adobe Stock. Conception :  ARTEJUL Conseil 2019