

GAMME PRESTIGE

  
GROUPE CIR

MALRAUX LOI VIR

# LA ROCHELLE

---

Hôtel Delmas





Hôtel Delmas

La Rochelle

Plans et données  
chiffrées

Groupe CIR



*Hôtel Delmas*  
Une vaste demeure néo-gothique  
dans l'hypercentre rochelais



## Malraux Loi VIR

# 13

appartements sur 2 étages

# du T1 au T3

avec cour/patio

# 60 %

quote-part travaux

# 278 500 €

prix à partir de

**Investissement non soumis  
au plafonnement des  
niches fiscales**

**Répartition**

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

**Prix de vente à La Rochelle\***

En l'état : 6 170 €/m<sup>2</sup>

Neuf Grand standing : 8 440 €/m<sup>2</sup>

**Calendrier travaux**

30 % en 2023

40 % en 2024

30 % en 2025

**Livraison prévisionnelle**

4<sup>e</sup> trimestre 2025

\* Guide des valeurs vénales 2023

## Une situation idéale dans le centre historique

**C'** est le quartier favori des jeunes actifs et des étudiants. L'hyper centre de La Rochelle attire pour son dynamisme, sa convivialité et ses lieux emblématiques, à commencer par le vieux port et ses deux célèbres tours. Dans la rue Léonce Vieljeux, qui relie le Vieux Port au Parc Charruyer, se dresse l'Hôtel Delmas. Le bel immeuble est proche de tous les commerces et services utiles au quotidien, du marché, des restaurants et boutiques...



**150 m**  
du Parc Charruyer

**200 m**  
de la Grosse Horloge et des  
principales rues commerçantes

**280 m**  
du Vieux Port

**500 m**  
de l'Hôtel de ville

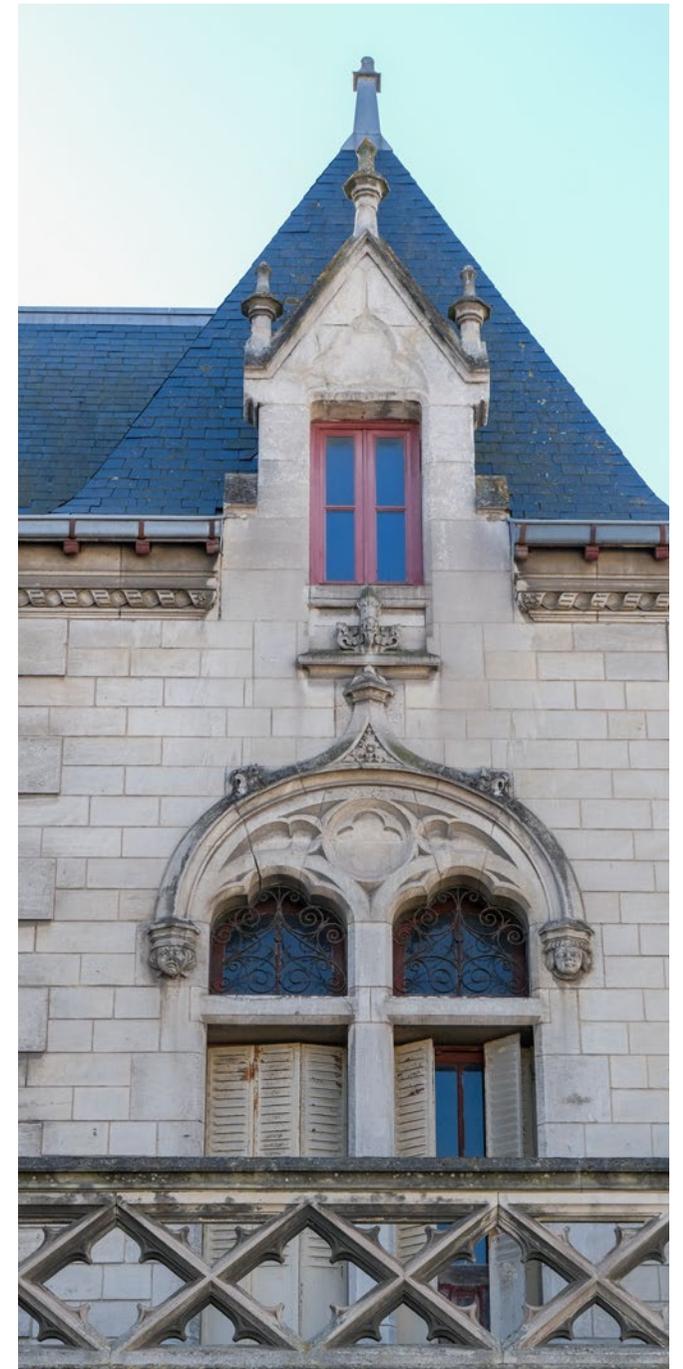
**6 min**  
de la gare en vélo

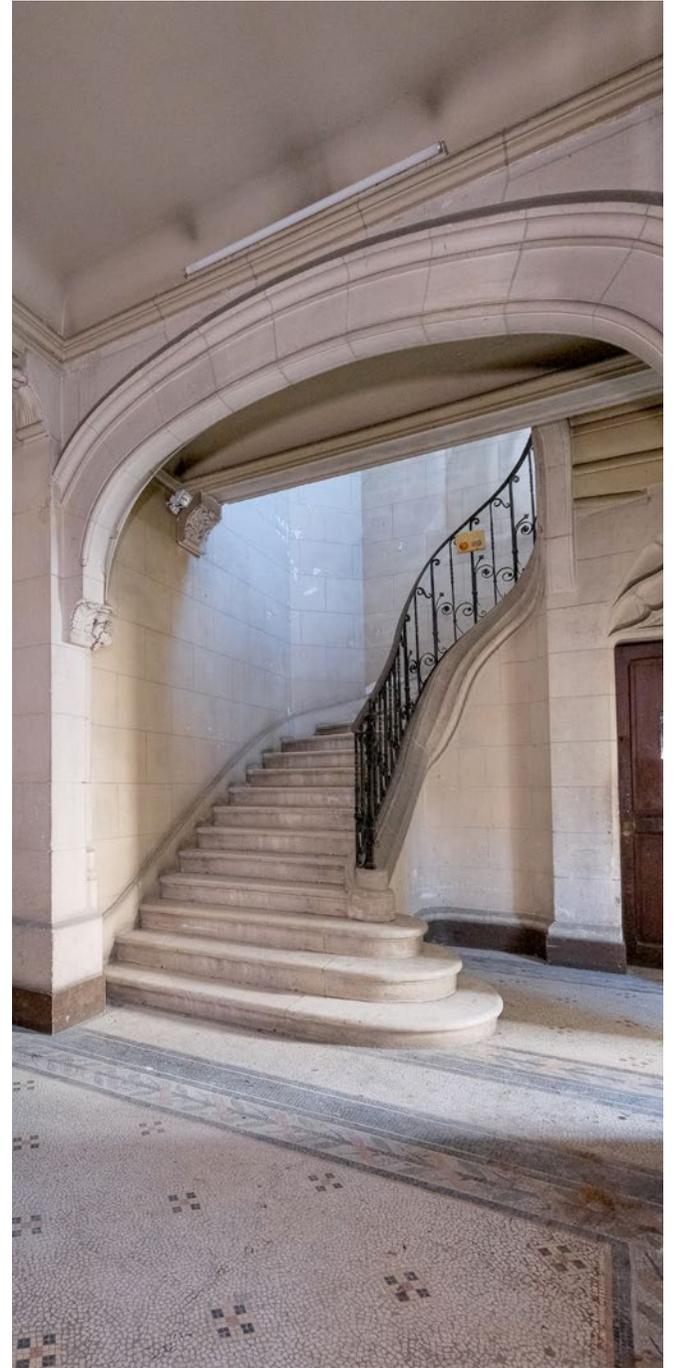
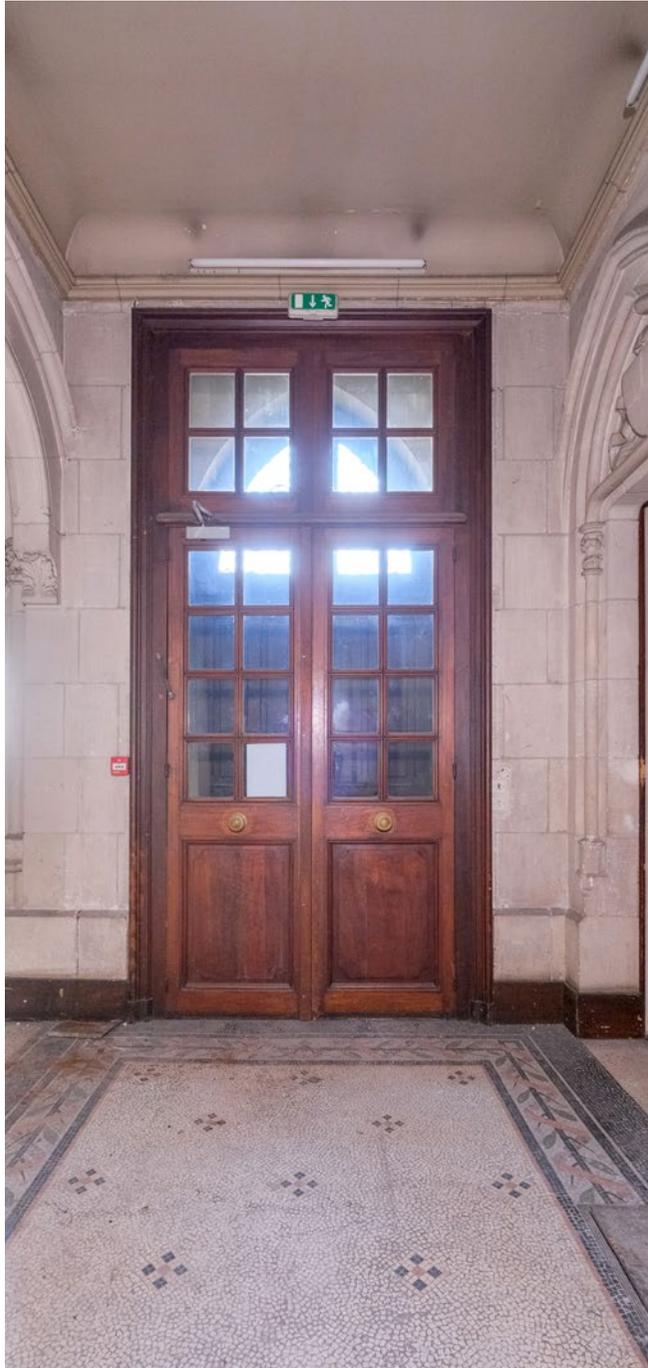
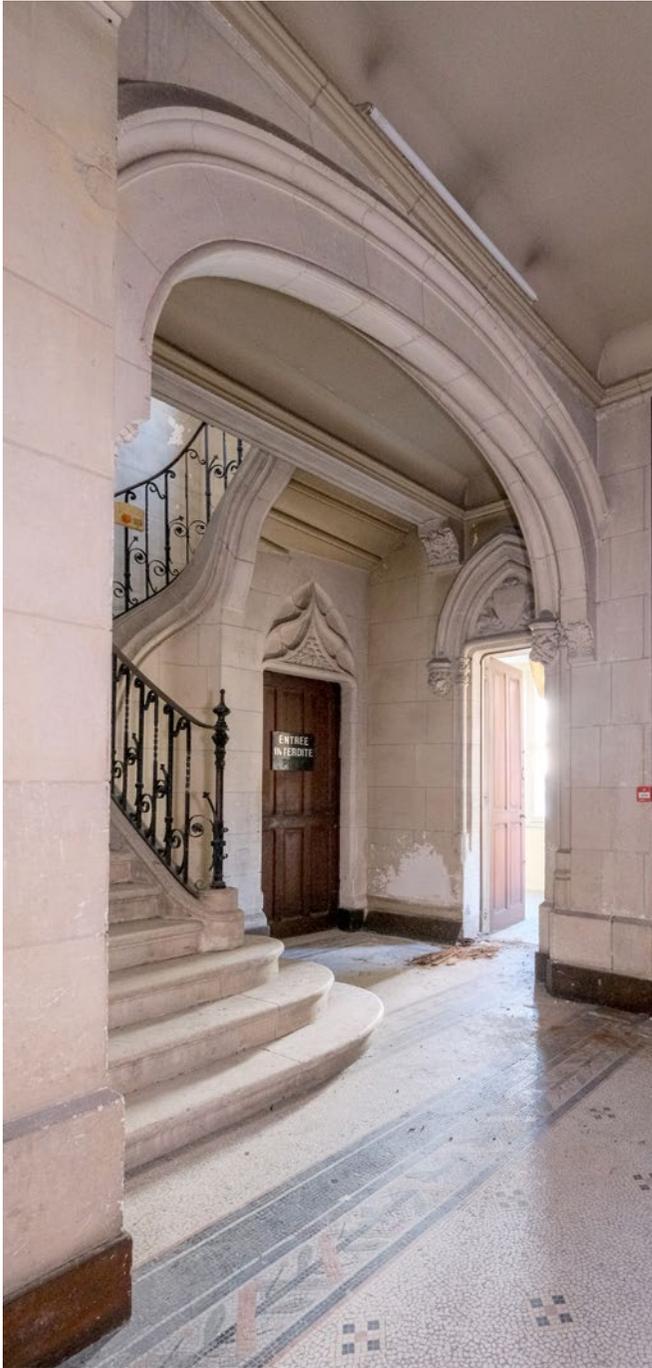
## *Un décor de façades* dans le plus pure style troubadour de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle

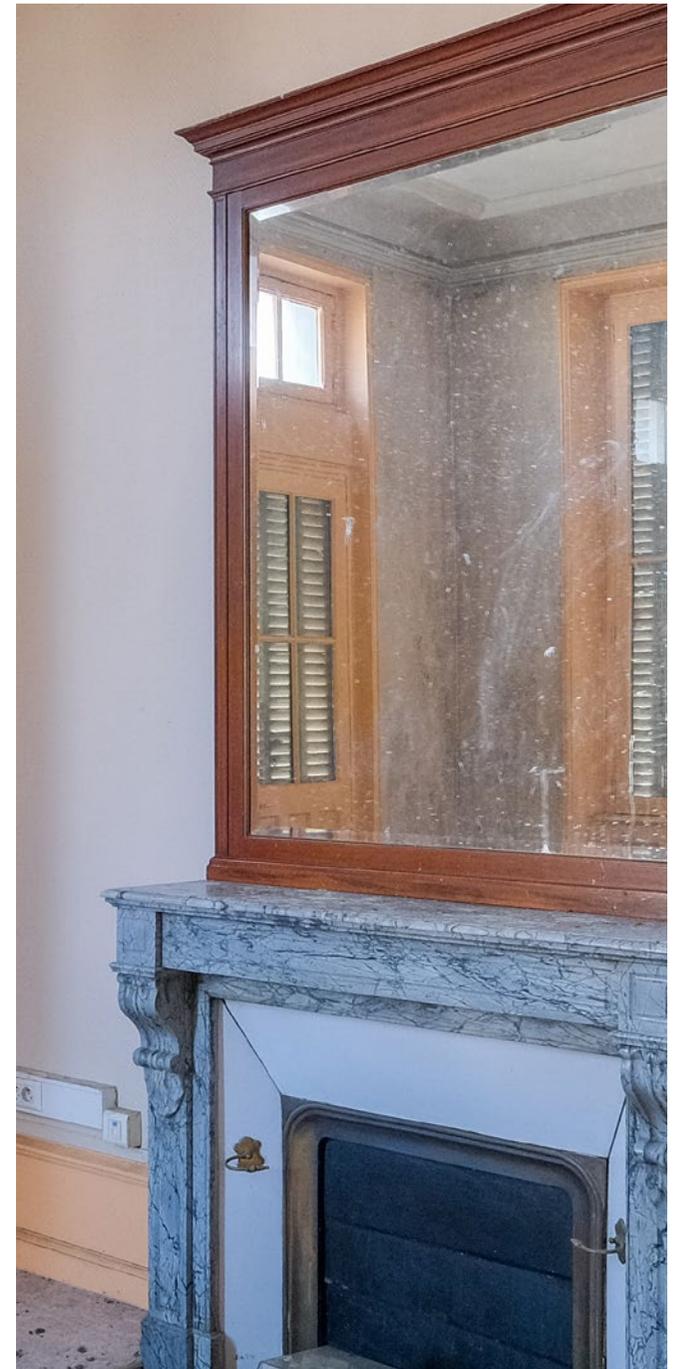
**C**onstruit en 1892 pour la partie la plus ancienne, l'Hôtel Delmas en impose par son style architectural. Ses façades sont traitées dans un esprit néogothique affirmé. La porte d'entrée se présente avec un arc brisé repris sous la forme des modénatures des baies du rez-de-chaussée. Côté rue, la demeure prestigieuse s'organise autour d'une petite cour, avec deux ailes en retour dont les fenêtres des baies sont remarquables, avec leurs meneaux de pierre dans l'esprit chevaleresque, romantique et nationaliste de cette époque.

*À l'intérieur, l'édifice historique regorge de nobles éléments patrimoniaux : boiseries, cheminée en marbre, moulures, garde-corps en ferronnerie, carreaux de mosaïque...*











## *Un projet de réhabilitation labellisé CIR*

### RESTAURATION

- Façades et toitures réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale
- Remplacement des ardoises abîmés ou manquantes
- Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur
- 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, plaques vitrocéramique et hottes
- Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- Chambres : installation d'armoires ou placards sur-mesure, mise en place de volets bois intérieurs ou rideaux pour les pièces de nuit
- Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- Accès sécurisé par visiophone

### AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Cour d'entrée restaurée, avec remplacement des pavés actuels par des pavés en pierre massive
- Cours arrières privatives restaurées : dallage de pierre, bandes de terre à planter (plantes grimpantes) et séparatif pour éviter les vues entre les deux cours
- Mise en place de racks à vélos dans une partie des zones de caves voutées



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



4 millions de  
visiteurs par an

*L'une des plus  
importantes  
destinations  
touristiques  
en France*

## *La Rochelle*

# Une cité millénaire attractive et rayonnante

**A**u cœur d'un environnement naturel privilégié, La Rochelle déploie de nombreux charmes. Cette ancienne ville fortifiée aux trois ports a hérité d'un patrimoine architectural remarquable, qu'elle a su préserver et valoriser. C'est aussi un territoire d'échanges, ouvert sur le monde, à la qualité de vie exceptionnelle, qui inspire autant qu'il attire. Entreprenante et créative, l'agglomération tire son dynamisme économique de la diversité de ses entreprises, grands groupes comme PME dans des secteurs de pointe. Ses nombreux événements culturels et sportifs font de La Rochelle une ville animée et festive toute l'année. Elle est aussi, depuis plus de 40 ans, un laboratoire de l'écologie urbaine et une référence européenne en matière de mobilité durable. Elle s'est donné l'ambitieux objectif d'être la première agglomération littorale 0 carbone en 2040.



# *Au bord de l'Océan,* **une ville connectée**



**77 000**

habitants (ville)

**174 200**

habitants (agglomération)



**150 000**

festivaliers chaque année  
pour les Francofolies



**1<sup>er</sup>**

site touristique  
de Charente-Maritime :  
Aquarium La Rochelle



**1<sup>re</sup>**

ville de la façade atlantique  
en termes d'ensoleillement



**17 000**

entreprises

**+ 17,8 %**

depuis 2018

**+ 20 %**

Hausse du tourisme  
en Charente-Maritime  
(en juillet-août par rapport à 2019)



## Une ville en tête des classements

2<sup>e</sup>

des villes où il fait bon vivre en France

(villes entre 50 000 et 100 000 habitants)

2023



1<sup>re</sup>

des villes préférées des Français pour déménager

2021

“*opinionway*”

2<sup>e</sup>

des villes où il fait bon étudier (villes de taille moyenne)

2020

**l'Étudiant**

18<sup>e</sup>

meilleure ville de France 2022 pour les start-up

2022



18<sup>e</sup>

dans le Top 20 mondial des destinations dites "émergentes"

2021



# Un dynamisme économique tiré par les grands groupes et l'innovation

Développement

## L'industrie innove et recrute

L'Agglo tire son dynamisme d'entreprises diversifiées, innovantes, en phase avec les évolutions sociétales. Parmi les groupes emblématiques, Solvay (spécialisés dans les terres rares – 370 personnes à La Rochelle, 21 000 dans le monde) vient d'inaugurer une unité de recherche pilote unique, pour les batteries de 4<sup>e</sup> génération en Europe. De son côté, Alstom (1 100 salariés) annonce vouloir recruter 600 collaborateurs d'ici deux ans pour produire tramways et TGV du futur.



Infrastructures

## Filières d'excellence

La filière agro-alimentaire et nutrition-santé constitue un pôle d'excellence puissant et en fort développement sur le territoire. Aux côtés de grands noms tels Senoble (Avi Charente) ou encore Léa Nature (1<sup>er</sup> fabricant français indépendant de produits certifiés bio - 470 M€ de CA), des startups fleurissent sur des secteurs de niche ou de pointe, grâce notamment à un écosystème local favorable : parc d'activités Agrocéan, plateforme technologique Test'In, pépinière d'entreprises Creatio@AGRO, CRITT Agro...

Première mondiale

## Un voilier de compétition à hydrogène

OceansLab et le rochelais Genevos sont en train de révolutionner le monde maritime en construisant un voilier à l'hydrogène, une première mondiale. Grâce à la technologie de piles à combustible à hydrogène, ce nouveau bateau de compétition, Imoca OceansLab, garantit zéro émission de CO<sup>2</sup>. Il devrait participer aux mythiques Transat Jacques Vabre 2023, Vendée Globe 2024, mais aussi à la Route du Rhum 2026.



Innovation

## 33,7 M€ pour l'optique du futur

Le géant allemand de l'optique, Carl Zeiss, investit plus de 33 millions dans l'extension de son usine de Périgny, près de La Rochelle, qui fabrique des implants pour la chirurgie des yeux. 14 000 m<sup>2</sup> de nouveaux bâtiments vont ainsi être construits, avec l'objectif de créer plus de 300 emplois à terme (160 aujourd'hui). Le groupe compte 38 000 salariés à travers cinquante pays et trente sites de production.

# Des projets ambitieux pour réinventer la ville d'eau

Mobilités

## 38 M€ pour la « belle centenaire »

Inauguré fin 2022, le nouveau pôle d'échanges multimodal ambitionne de faciliter les accès, d'encourager l'utilisation de modes de transport doux et de mettre en valeur les qualités architecturales du bâtiment de la gare, centenaire. Le nouveau parvis est désormais plus chaleureux et fonctionnel, les cheminements piétons et vélos ont été valorisés et une vaste passerelle a été créée pour un accès direct aux quais et à un nouveau parking situé au sud.



Infrastructures

## Plus de 20 M€ pour l'attractivité des ports

Véritable poumon économique du territoire, l'activité portuaire de La Rochelle fait l'objet d'investissements en ce début d'année : remplacement des cinq pontons de Chef-de-Baie, dragage du fond du port et projet de guinguette. Les prochains investissements seront consacrés à la décarbonation, avec l'électrification des quais du grand port maritime d'ici 2024, le déploiement de bornes de recharge et la création de voies vertes pour les déplacements en vélo à l'intérieur de l'enceinte portuaire.

Pôle d'excellence

## La Rochelle, capitale du nautisme

Le nouveau pôle nautique rochelais ouvrira en 2024 aux Minimes, à l'issue de la requalification d'un site qui accueille déjà 14 associations, 1 400 licenciés et 4 000 scolaires par an. La marque voile du groupe Décathlon a d'ores et déjà choisi d'y installer son nouveau centre de recherche-développement, le Tribord Sailing lab, en raison d'un écosystème idéal (utilisateurs et entreprises). La filière nautique en Charente-Maritime pèse 310 entreprises et 2 000 emplois directs et indirects.



Tourisme culturel

## 12 M€ pour un nouveau musée des Beaux-Arts

Classé monument historique, le musée des Beaux-Arts de La Rochelle occupe l'ancien Hôtel Crussol d'Uzès depuis 1844. Depuis 5 ans, il a entamé des travaux d'envergure qui s'achèveront en 2026. La première phase de restauration étant terminée (charpente, couverture et façades), la seconde prévoit la construction d'une extension, l'installation d'un ascenseur, la rénovation des éléments architecturaux, l'aménagement muséographique, la création d'un espace d'accueil, d'une boutique et une ouverture sur le jardin.

## *Une ville au patrimoine exceptionnel*



### **L'Aquarium La Rochelle**

12 000 animaux de 600 espèces



### **Musée Maritime de La Rochelle**

Trois espaces de visite qui retracent  
l'histoire maritime de La Rochelle



### **Le Vieux Port**

Pittoresque et animé



### **Les Tours de la Chaîne et Saint-Nicolas**

D'imposantes forteresses médiévales



### **Le Parc Charruyer**

Lieu de promenade proche du centre-ville



### **La Plage des Minimes**

La plus convoitée de la ville

## *Vivante, vibrante et sportive*



**Les Francofolies**  
Célèbre festival de musique  
qui rassemble 150 000 festivaliers



**Festival International  
du Film de La Rochelle**  
2<sup>e</sup> de France en nombre de visiteurs



**Grand Pavois**  
1<sup>er</sup> salon nautique à flot d'Europe,  
100 000 visiteurs



**Festival de la fiction TV**  
Plus de 2 200 professionnels  
et 35 000 personnes

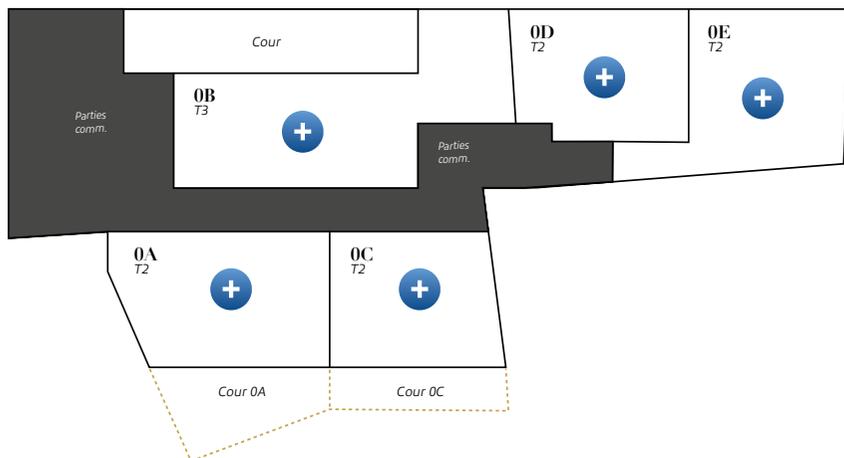


**Marathon de La Rochelle**  
L'un des marathons français les plus importants  
en nombre de participants

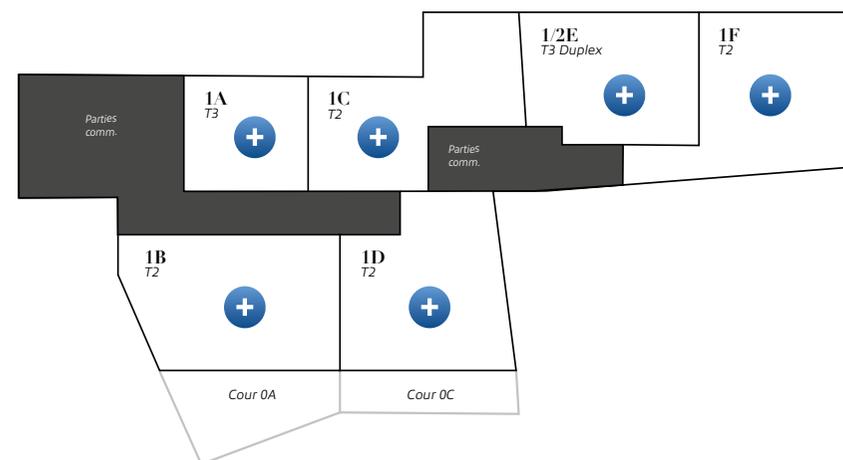


**Le Stade Rochelais**  
Champion d'Europe de rugby en titre 2022

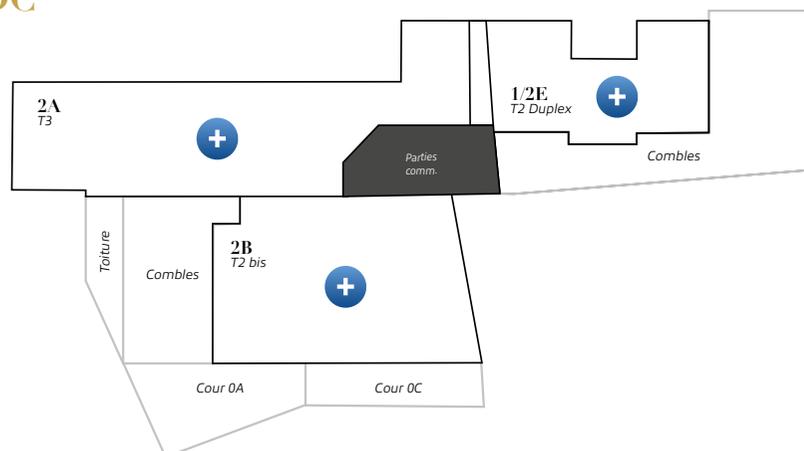
# Les plans des appartements



Niveau RDC



Niveau R+1



Niveau R+2

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

# Le dispositif Malraux - Loi VIR



La Rochelle - 7-7bis, rue Fleuriou

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 % <sup>(1)</sup> du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives. <sup>(2)</sup>

## 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 <sup>(2)</sup>

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.

## Expérience du Groupe CIR

# LA ROCHELLE

7-7bis, rue Fleuriau

Malraux - Loi VIR

[Consultez l'album photo](#)

9

appartements restaurés

100 %

des appartements  
loués en moins de 3 mois\*

\* Bien confié en gérance locative par Foncia



*Expérience du Groupe CIR*

## LA ROCHELLE

21, rue de la Noue

Malraux - Loi VIR

[Consultez l'album photo](#)





## *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**

Païement, en cas de retard de réception des ouvrages, d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus (cf planning des travaux. Hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles...).

---

**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*

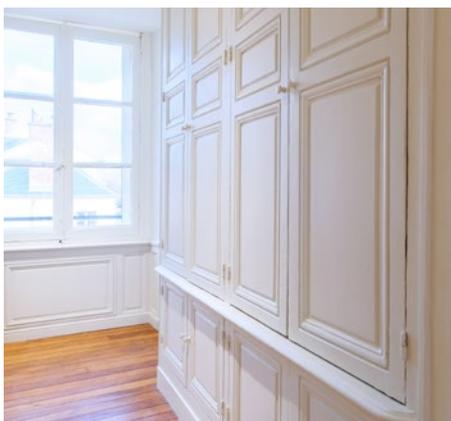
*Porte palière moulurée  
et sécurisée*



*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@groupecir.com

#### Grand Est

**Morgan WEYLAND**  
06 08 33 56 25  
morgan.weyland@groupecir.com

#### IDF Ouest/Normandie/Nord

**David KERZERHO**  
07 84 96 66 45  
david.kerzerho@groupecir.com

### Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

#### Occitanie

**Alexandre VALEIX**  
06 29 62 36 17  
alexandre.valeix@groupecir.com

#### Nouvelle-Aquitaine

**Maëlle PÉRON**  
07 85 65 58 00  
maelle.peron@groupecir.com

#### Ouest

**Samy LE NÉEN**  
06 08 33 23 95  
samy.leneen@groupecir.com

### Région AURA Sud Est

Responsable de Région : Thierry Delgado

#### Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Thierry DELGADO**  
07 50 04 86 67  
thierry.delgado@groupecir.com

#### AURA Ouest

**Elodie BONNET**  
07 71 07 79 77  
elodie.bonnet@groupecir.com

#### AURA Est

**Laetitia MUSTO**  
07 87 17 32 54  
laetitia.musto@groupecir.com

**Christopher HESLON**  
06 38 13 04 44  
christopher.heslon@groupecir.com

### Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

**Nicolas HADDAD**  
06 20 14 06 78  
nicolas.haddad@groupecir.com

**Jean-Phalier ANDRÉ**  
06 15 28 80 45  
jean-phalier.andre@groupecir.com

**Clément BACHELIER**  
06 08 33 32 74  
clement.bachelier@groupecir.com

**Benjamin CRAMPON**  
07 71 58 64 50  
benjamin.crampon@groupecir.com

**Mathilde DUMAREST**  
07 50 04 83 60  
mathilde.dumarest@groupecir.com

**Déborah GIRAUD**  
06 33 61 55 34  
deborah.giraud@groupecir.com

**Louison GONZALES**  
06 09 46 05 12  
louison.gonzales@groupecir.com

**David OLLIVIER**  
06 02 17 69 30  
david.ollivier@groupecir.com

**Antoine VARGA**  
07 71 58 67 11  
antoine.varga@groupecir.com

### Direction Commerciale

**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  
groupecir.com



**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<sup>er</sup> janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**



### Palmarès Gestion de Fortune

Pour la huitième 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 : Adobe Stock, Alamy, Sébastien Piedloup, Christopher Héry, La Rochelle Tourisme, Ville de La Rochelle, Musée Maritime La Rochelle, Agglomération La Rochelle, Port Atlantique La Rochelle, Parc Marais Poitevin, MBA La Rochelle, Julien Chauvet, Marathon de La Rochelle, Aquarium La Rochelle, Fema Festival La Rochelle Cinéma, Festival de la Fiction, Francofolies, Olivier Blanchet - Grand Pavois, Stade Rochelais, Alstom, Léa Nature, Genevos-OceansLab, Zeiss, Decathlon - Philippe Vallecillo Architecture. Conception : **ARTÉJUL** Conseil 2023