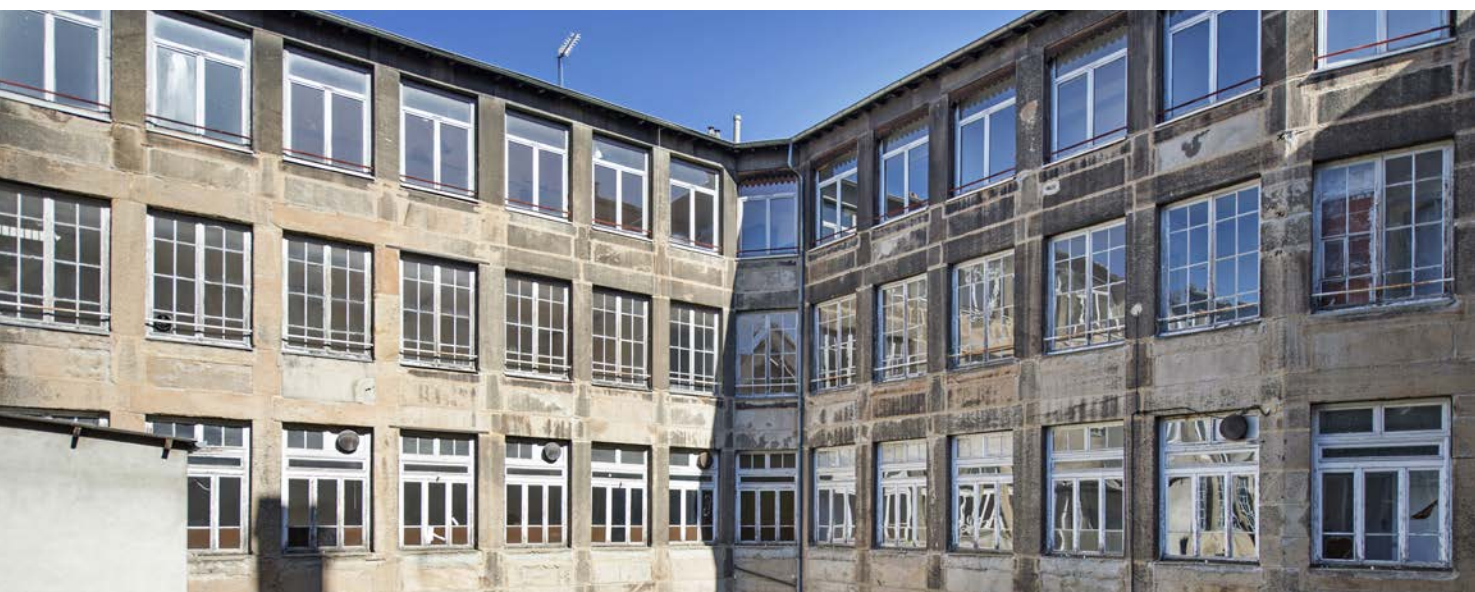


ÉTAPES

SAINT-ÉTIENNE 13, rue de la République



ÉDITO

François LARRERE
Président Directeur Général

L'essentiel de la ville, « son essence », se trouve dans son « cœur », lieu où ont été édifiées les premières constructions en réponse aux principales nécessités des hommes (habitat, palais, bâtiments publics, églises, monuments divers, etc.).

Depuis une vingtaine d'années, les centres-villes retrouvent une vitalité certaine sous l'effet conjugué de différents facteurs :

L'engagement de la puissance publique qui, pour éviter l'étalement urbain, favorise la redynamisation des cœurs de ville (requalification de l'espace public, développement des équipements structurels, réseaux de transport...).

La résurgence des commerces de proximité, qui bénéficie de l'intérêt nouveau des enseignes de la grande distribution et du développement constant du tourisme urbain.

L'augmentation significative du nombre de logements rénovés suivant les normes actuelles

d'habitabilité et de confort qui permet le retour en centre-ville de populations intergénérationnelles.

Si l'investissement en cœur de ville mérite de figurer dans le patrimoine des investisseurs, c'est parce qu'il réunit trois atouts majeurs :

La pérennité de l'investissement : ici la volatilité n'existe pas, le patrimoine ancien en cœur de ville est une valeur refuge qui traverse le temps en conservant une cote qui va croissant au fil des années.

La sécurité du marché secondaire : la rareté des produits, donc de l'offre, assure une revente porteuse de plus-value.

Le dynamisme du marché locatif : c'est un des atouts majeurs de ce type d'investissement car il bénéficie d'une demande locative soutenue et variée : différentes catégories socioprofessionnelles, étudiants, personnes du troisième âge... qui, tous, font le choix d'une vie de proximité.

LES ÉCHOS DE ...

SAINT-ÉTIENNE

LA CITÉ DU DESIGN EN ÉBULLITION



À l'image d'entreprises comme Sam Outillage, Focal ou la chocolaterie Weiss, 120 sociétés stéphanoises s'appuient sur la cité du design et sa raison d'être pour se renouveler. Une satisfaction pour le plus important centre de recherche français dans son domaine, qui poursuit aujourd'hui son évolution en renforçant ses liens avec la filière numérique. 4 000 emplois supplémentaires sont envisagés à moyen terme, dans les services et l'industrie numérique. L'organisme a par ailleurs la volonté de démocratiser l'usage du design en créant en 2021 un espace de découverte ouvert à tous les publics, notamment les enfants.

AVANCEMENT DES TRAVAUX AU 31/12/2019

▶ Préparation	100 %
▶ Maçonnerie	100 %
▶ Ravalement	100 %
▶ Charpente	100 %
▶ Couverture / Zinguerie	100 %
▶ Menuiseries extérieures	100 %
▶ Cloisons / Plâtrerie / Isolation	100 %
▶ Menuiseries intérieures	70 %
▶ Serrurerie	95 %
▶ Électricité / Chauffage	80 %
▶ Plomberie / Sanitaires / VMC	80 %
▶ Peinture	70 %
▶ Sols durs / Faïence	100 %
▶ Parquets	100 %
▶ Cuisines et salles de bains	100 %
▶ Désamiantage	100 %

Cumul intempéries : 34 jours

Officiel météo France susceptible de retarder la livraison

ZOOM SUR

PEINTRE EN DÉCOR DU PATRIMOINE : LE GARANT D'UN RICHE HÉRITAGE

Sauvegarder notre héritage patrimonial en faisant renaître les trésors enfouis du passé, telle est la noble tâche des peintres en décor du patrimoine. Souvent comparés à des magiciens, ils sont avant tout des techniciens affûtés, utilisant règles physiques, données en chimie et connaissances en histoire pour redonner vie à des œuvres usées par le temps. Patience, humilité, rigueur et dextérité sont les qualités nécessaires à ces professionnels passionnés qui interviennent sur tout type de support, de la ferme au château classé, en collaboration avec les restaurateurs et les Architectes des Bâtiments de France. S'ils peuvent être formés dans le cadre d'un CAP peintre applicateur de revêtements, c'est en intégrant



la célèbre École d'Avignon qu'ils obtiennent les qualifications les plus pointues et les plus reconnues.



LE COMPTE-RENDU DE L'ARCHITECTE

François-Xavier DUPONT
Architecte DPLG

Ces dernières semaines, nos équipes se sont attachées à terminer le réaménagement de la cour. Désormais habillée de ses revêtements en pavés et béton désactivé, celle-ci apporte la touche finale à l'aspect extérieur du Monument Historique.

Dans les appartements, les artisans s'affairent pour mettre en lumière et aménager les différents espaces. Aux 3^e et 4^e niveaux, les travaux de peinture sont achevés tandis qu'ils sont en cours de finition dans les étages inférieurs. Les meubles de cuisine et de salle de bain ont été posés dans les 4 étages à l'exception de la petite aile. Succèdent aux menuisiers le plombier et l'électricien qui se chargent de finaliser les appareillages dans leurs domaines respectifs. Le premier réalise notamment les branchements de robinetterie pendant que le second fixe les cache-prises, les spots et les interrupteurs.

Les équipes se déplacent progressivement dans les parties communes pour y entreprendre les travaux de finition. Les électriciens, entre autres, ont commencé l'incorporation du réseau électrique qui permettra d'alimenter l'ensemble des logements.

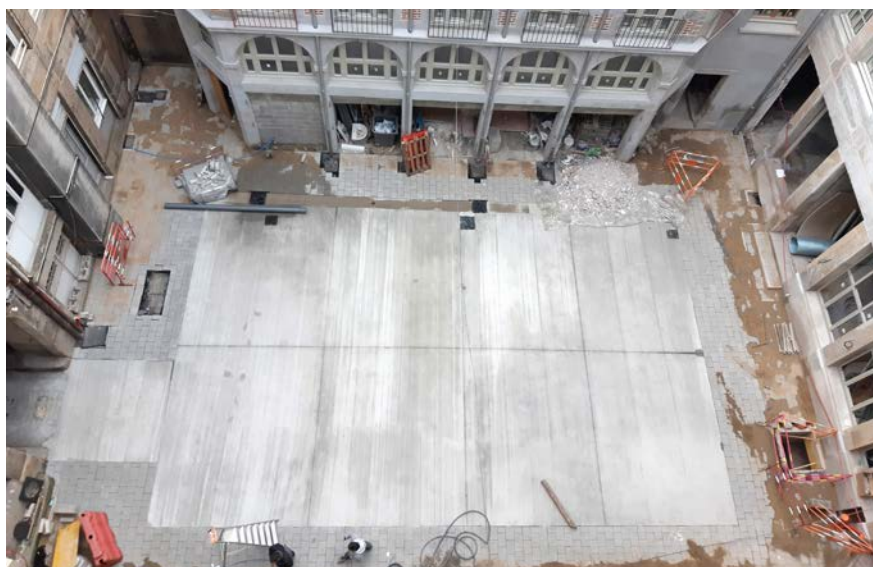
Visite du chantier possible dès aujourd'hui.



Christine VIGNON
Codirectrice
de l'École d'Avignon.

ÉCOLE D'AVIGNON UNE RÉFÉRENCE DANS LE SECTEUR DU PATRIMOINE BÂTI ANCIEN

L'École d'Avignon est née en 1983 d'une ambition de caractérisation des compétences pour intervenir sur le patrimoine architectural en agissant au cœur de la filière réhabilitation. Son action à rayonnement international concerne la conservation et la réhabilitation du patrimoine, son architecture, ses matériaux, ses métiers, ses techniques, ses ressources. Elle tire en particulier sa force de la qualité de ses intervenants, professionnels en exercice soucieux de transmettre les techniques de leur métier. Les élèves sont diplômés des Beaux-Arts, historiens de l'art et des techniques, architectes ou encore peintres en bâtiment désireux d'obtenir une spécialisation dans le secteur du patrimoine bâti. Forts des compétences acquises à travers des expériences de chantiers école comme l'Hôtel Blanchetti réalisé pour le Groupe CIR en Avignon, 80 % d'entre eux s'installent ensuite à leur compte.



LA RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN, UN ENJEU ENVIRONNEMENTAL MAJEUR



l'occasion d'une opération de restauration permet ainsi de réduire très sensiblement leur empreinte environnementale.

L'intérêt écologique de la réhabilitation immobilière va pourtant bien au-delà car elle constitue une alternative vertueuse au processus de démolition-reconstruction longtemps privilégié.

En France, les activités du bâtiment génèrent, chaque année, environ 42 millions de tonnes de déchets¹ soit trois fois plus que la totalité des ménages ! Il s'agit essentiellement de déchets minéraux et inertes : briques, béton, tuiles, céramiques, verre mais aussi de bois qui, pour une large part, pourraient échapper à la destruction. D'autant qu'à l'issue de la démolition, la construction d'un immeuble de logements collectifs neuf consomme 80 fois plus de matériaux que la rénovation d'un immeuble ancien².



Illustrations : réhabilitation patrimoniale et écologique par le groupe CIR au cœur de Saint-Brieuc (livraison décembre 2019).

¹ CITEPA 2015

² Ministère de la transition écologique et solidaire, donnée 2012.

PALMARÈS GESTION DE FORTUNE 2020 LES CONSEILLERS EN GESTION DE PATRIMOINE CHOISISSENT LE GROUPE CIR

Pour la 5^e année consécutive, le Groupe CIR se classe premier au Palmarès Gestion de Fortune dans la catégorie « Concepteurs de solutions immobilières : Malraux, Monuments Historiques et Déficit Foncier ».

4 500 Conseillers en Gestion de Patrimoine issus de toute la France ont été consultés pour établir ce classement qui fait figure de référence dans la profession. Une reconnaissance précieuse pour l'ensemble des équipes du groupe.



Richard MOYAERT, Avocat Associé
Arnaud GARCIA, Avocat,
Diplômé Supérieur du Notariat

LE RÔLE DE LA SOCIÉTÉ JURIDIQUE ET FISCALE

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 réalisés des dépenses de travaux dont le coût doit participer à une réduction :

- de l'impôt (dispositif Malraux)
- de l'assiette imposable (droit commun des revenus fonciers en pleine propriété ou avec démembrement de la propriété et régime fiscal de faveur applicable aux Monuments Historiques et assimilés).

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

Il nous revient, à ce titre, d'être attentif à l'évolution de la législation et de la réglementation en vigueur afin d'offrir une veille juridique pleinement efficace et d'appréhender le devenir des investissements immobiliers défiscalisés.

Nous considérons que le dispositif « Malraux » bénéficie – et devrait bénéficier à l'avenir – d'un net regain d'intérêt et d'attractivité. Il en va de même des dispositifs de défiscalisation immobilière basés sur un mécanisme fiscal de déduction des charges : droit commun des revenus fonciers, Monuments Historiques et démembrement de propriété.

De plus, la pérennisation, souhaitée par les pouvoirs publics, des dispositifs « Malraux » et « Monuments Historiques » est un bienfait notable car elle permet à l'investisseur privé de participer activement à l'effort public inhérent à la restauration du patrimoine national, de caractère et de prestige.

VOS CONTACTS

**Chargé d'Affaires :
ANTOINE DULAU**

137, rue Achard – CS 80013
33070 Bordeaux cedex
Tél. : 05 57 10 63 62
Fax : 05 57 10 63 74
cir@flh.fr
www.groupecir.com



GROUPE CIR

Crédits photos : Fotolia, AdobeStock, Christopher Héry, Groupe CIR sauf mention spéciale. Création et mise en pages : ART É J U L Conseil 2020