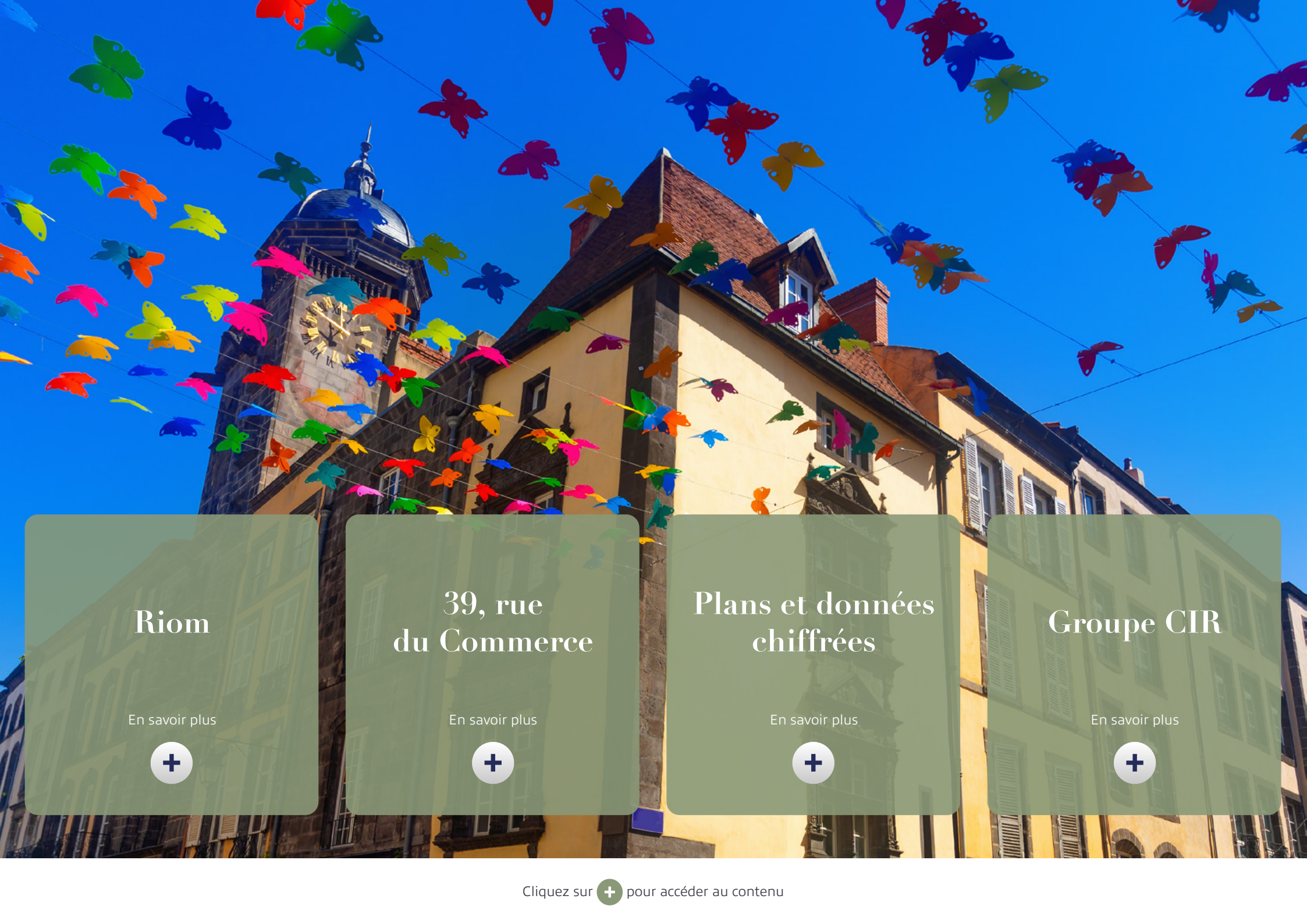


CLERMONT-FERRAND

Riom

39, rue du Commerce





Riom

En savoir plus



39, rue
du Commerce

En savoir plus



Plans et données
chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

En savoir plus



Cliquez sur  pour accéder au contenu

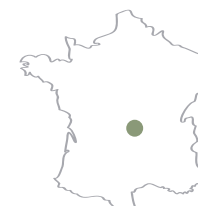


*À 8 min de
Clermont-Ferrand :
la ville privilégiée
des cadres*

Riom, au cœur d'un pôle territorial dynamique et attractif

À 8 minutes au nord de Clermont-Ferrand, l'agglomération de Riom forme, avec la métropole clermontoise, un tissu économique dense et dynamique comptant des entreprises de renommée nationale et internationale. Banlieue chic de la capitale auvergnate, Riom accueille une population d'actifs à haut niveau de revenus, tout en affichant un faible taux de chômage.

Le territoire bénéficie également d'atouts naturels, propices à son attractivité touristique. Située aux portes de la Chaîne des Puys - faille de Limagne, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, l'agglomération détient le label « territoire d'excellence des activités de pleine nature ».



L'essentiel



Démographie

363 800 habitants
(Clermont Métropole
+ Riom Agglomération)

Économie

1^{re} région
industrielle de France

208 700 emplois
(Clermont + Riom)

30 100 entreprises

Territoire labellisé
French Tech

Attractivité

Chaîne des Puys et ses
80 volcans **destination**
n°1 en Europe
(palmarès Le Monde 2024)

8 restaurants
étoilés
dans le Puy-de-Dôme

Clermont-Ferrand
9^e ville la plus attractive de
France pour les actifs,
2^e sur le critère de la qualité
de vie, **3^e** sur celui du coût
de la vie selon l'étude
HelloWork - Hays (2022)

Accessibilité

8 min de
Clermont-Ferrand en train

1 million de voyageurs
(gare de Riom)

365 km
d'aménagements cyclables
dans la métropole d'ici 2028

Enseignement

40 000 étudiants

7 500 chercheurs (une des
plus grandes concentrations
en Europe)

Clermont-Ferrand
8^e ville de France étudiantes,
L'Étudiant 2023-2024
(gain de 3 places)

Accessibilité



Économie



Clermont-Ferrand
Riom et leurs
locomotives

Des marques emblématiques



8 500 salariés
(4 500 cadres)
Pneumatiques



850 salariés
Eau minérale



310 salariés
Maroquinerie de luxe



300 salariés
Leader français de l'habillage
métallique des bâtiments



300 salariés
Boulangerie industrielle

Des poids lourds pour l'emploi



1 500 salariés
Coopérative agricole



TRELLEBORG
600 salariés
Leader mondial des solutions polymères
techniques



1 500 salariés
Métallurgie aéronautique



1 600 salariés
Fabrication de produits en aluminium



1 300 personnes
Ministère des Armées
Service Industriel de l'Aéronautique

Économie



Leadership

Le leader mondial des pneumatiques au cœur de l'Auvergne, moteur d'un écosystème d'innovation

L'entreprise Michelin, dont le siège social est à Clermont-Ferrand depuis près de 130 ans, a fait construire, à côté de Riom, un campus RDI (Recherche, Développement et Industrialisation) de 68 000 m², le plus grand bâtiment d'Auvergne. 3 300 personnes y sont réunies pour imaginer et concevoir les pneumatiques du futur.

Aujourd'hui, elle lance avec la région un plan ambitieux de 200 M€ pour transformer le parc de Cataroux, son site industriel historique, en quartier dédié à l'innovation verte. Le pôle d'innovation collaboratif y réunira bientôt, sur 18 000 m²,

des espaces coworking, du coliving, des food courts, des espaces événementiels, pour les entreprises, associations, écoles... Il vient s'ajouter à la Manufacture des Talents (pour la formation) et au Centre des Matériaux Durables qui accueille déjà l'usine de démonstration de Carbios, pépite créée au Biopôle Clermont-Limagne. Dernier pôle du parc, le Quartier des Pistes réunira, au plus tard en 2027, le Musée de l'Aventure Michelin, la Cité du Mouvement (centre de sport et bien-être en lien avec l'ASM Omnisports), une salle de spectacle, un restaurant gastronomique...

Mobilité décarbonnée

Mobilité et énergie de demain

GCK se développe à vitesse grand V autour de la production, le stockage et la distribution de l'énergie verte. La société complète son offre par de la mobilité verte : batteries lithium-ion, moteur électrique ou à combustion hydrogène, pile à combustible, transformation de tous types de véhicules. Très innovante, GCK est soutenue dans le cadre du programme national Territoire d'Industrie. Ce tout jeune groupe créé en 2020 compte déjà 270 salariés, dont 90 au sein de son site historique de Lempdes. Il a tout récemment ouvert une usine à Cournon-d'Auvergne, dédiée à la production de véhicules « rétrofités » (autocars et bennes à ordures roulant à l'hydrogène).



Économie



Industrie

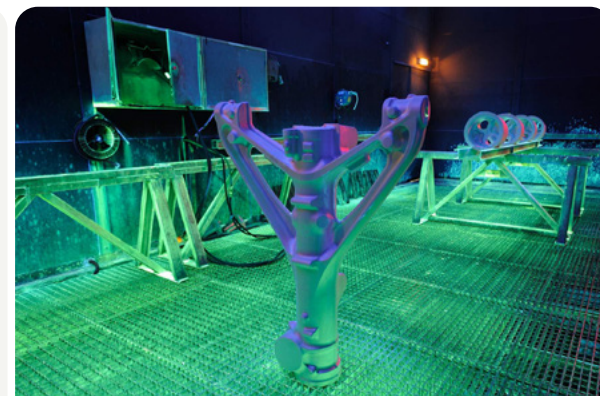
CIMES : 1^{er} pôle mécanicien de France

Né de la fusion des pôles Mont-Blanc Industrie et Viaméca, ce pôle de compétitivité a pour objectif de créer un hub d'ambition européenne, de fédérer et accompagner les acteurs vers l'industrie du futur. Il représente 570 entreprises et plus de 120 000 salariés, de nombreuses PME et de grands groupes y sont adhérents : Michelin, Constellium, Aubert et Duval, EDF, Renault Trucks, Caterpillar, NTN-SNR, Somfy, Thalès...

Alimentation de demain

L'agroalimentaire, une filière d'excellence

Le territoire compte des acteurs d'envergure internationale comme le 1^{er} centre de recherche INRAE de France (1 455 personnes), les entreprises Jacquet, Volvic (groupe Danone) ou encore le groupe coopératif Limagrain, 4^e semencier mondial avec, en Auvergne, 1 500 salariés, 200 chercheurs et 1 300 agriculteurs.



Aéronautique

Expertise industrielle sur une filière hautement stratégique

Le territoire abrite un écosystème d'entreprises autour de l'aéronautique. Constellium, qui emploie 1 600 personnes sur son site de production à 30 minutes de Clermont-Ferrand, est l'une des deux principales usines de tôles aéronautiques au monde. Aubert et Duval, fournisseur stratégique de matériaux et de composants pour l'aéronautique racheté par Safran et Airbus, en emploie plus de 1 500 sur ses sites puydômois. Autre opérateur de poids : l'atelier industriel d'aéronautique du ministère des Armées (SIAE), 1 300 personnes, mais aussi SN Auvergne Aéronautique (250 salariés), Rexiaa ou encore NSE Industries.

Économie



Emploi

À la pointe des biotechnologies et de la chimie verte

Le Biopole Clermont-Limagne et ses locomotives, porteuses d'emploi

À quelques kilomètres de Riom, la technopole Biopôle Clermont-Limagne accueille une cinquantaine d'entreprises spécialisées dans les sciences du vivant et les biotechnologies, parmi lesquelles des entreprises pionnières et en constant développement. Carbogen Amcis, déjà installé à Riom (100 emplois) a récemment ouvert un deuxième site au sein du Biopole, pour la fabrication de médicaments injectables (45 M€ d'investissement, 130 emplois créés). Greentech, pionnier de la biotechnologie végétale il y a 30 ans pour la cosmétique, la pharmacie et la nutraceutique. Il va doubler ses capacités de production avec un nouveau bâtiment bientôt opérationnel, qui doit lui permettre de multiplier par deux son chiffre d'affaires à 5 ans et de porter le nombre de ses salariés à 370 (230 actuellement).

Créée en 2011, Carbios compte aujourd'hui 130 salariés, chercheurs, ingénieurs et techniciens au sein du Biopole. Reconnue pour sa technologie révolutionnaire de recyclage et de biodégradation des plastiques PET par enzymes, elle a ouvert un deuxième site dans le nouveau centre des Matériaux durables clermontois.

Des pointures dans leur domaine qui rayonnent sur le territoire

- Laboratoires Théa : 1^{er} groupe pharmaceutique européen indépendant en ophtalmologie (300 collaborateurs à Clermont-Ferrand, son siège).
- Dômes Pharma : laboratoire spécialisé dans la santé et le bien-être animal, dont le siège est près de Clermont-Ferrand.
- Vialbiotix : startup cotée en bourse, dont le pôle R & D basé à Riom, a réalisé une innovation majeure de portée mondiale dans la lutte contre le diabète de type 2. L'étude clinique ayant été validée, la mise sur le marché est prévue cette année.

En développement

Luxe

Hermès va installer son nouvel atelier à Riom et créer 250 emplois

Hermès ouvre cette année sa nouvelle maroquinerie à Riom. Situé à deux pas de la gare, dans l'ancienne Manufacture des Tabacs, cet atelier de 7 300 m² va employer 250 artisans maroquiniers. L'Auvergne devient ainsi le septième pôle maroquinier du groupe de luxe.



Tourisme

18 M€ pour renforcer l'attractivité de Vulcania

À 20 km de Riom, le célèbre parc d'aventure scientifique a inauguré l'an dernier le plus grand planétarium de France, avec son dôme immersif de 24 m de diamètre, ainsi qu'une quarantaine de lodges pour accueillir les touristes à proximité des attractions. Ces investissements ont boosté la fréquentation, en hausse de 16,5 %, avec 380 000 entrées dans l'année.

Vitalité

Des projets à foison

La ville a œuvré pour le sport et la mobilité en 2023. Riom labellisée « Terre de Jeux 2024 » pour le tir à l'arc a inauguré 26 nouveaux pas de tirs (son club est dans le top 3 des meilleurs clubs de France). Riom a aussi transformé la piscine Béatrice Hess en centre aquatique. Par ailleurs, une piste cyclable a été aménagée entre la gare et la zone du parc européen d'entreprises. À suivre la création de parcs urbains, la rénovation du musée Mandet et un 2^e réseau de chaleur.



Industrie

Bacacier va créer son « village » sur l'ancien site de la Seita à Riom

Sur ce site de 80 000 m², le leader de l'habillage métallique du bâtiment, investit 90 M€ pour en faire son centre d'innovation au service du bâtiment durable : 250 emplois à la clé. Le Village Bacacier accueillera cette année deux lignes de production de pannes et panneaux sandwich isolants à très hautes performances. Il ouvrira ensuite un centre de formation pour former et recruter de nouveaux talents.

Art de Vivre

La Tour de l'Horloge,
incontournable parmi 73 Monuments Historiques
dans cette ancienne capitale des duchés d'Auvergne



Le panoramique des Dômes,
train à crémaillère du Puy-de-Dôme



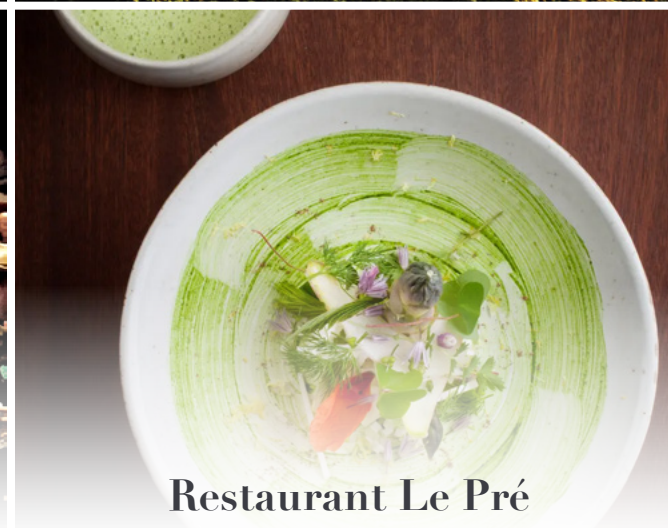
La chaîne des Puys,
et ses 80 volcans classée
au patrimoine mondial de l'UNESCO



Châtel-Guyon,
station thermale à proximité de Riom



**Le Festival international
du court métrage**
depuis 1982 à Clermont-Ferrand



Restaurant Le Pré
Xavier Beaudiment,
2 étoiles au Guide Michelin 2023



Riom
39, rue du Commerce



39

Rue du Commerce

Denormandie

16

appartements

1

commerce

du T1 au T3

avec terrasse, balcon et parking

84 %

quote-part travaux

123 500 €

prix à partir de

75 %

des appartements < à 300 000 €

Consulter la grille de prix,
l'estimation locative, les plans
et les données fiscales

Données chiffrées

Un emplacement recherché, dans le cœur battant de Riom

La rue du Commerce est la principale artère commerçante et l'âme du centre historique de Riom, avec ses monuments de toutes les périodes, ses boutiques et ses restaurants. La gare est à 10 minutes à pied, permettant aux actifs travaillant sur la métropole clermontoise un accès en à peine plus d'un quart d'heure. Situé juste en face de l'Église Notre-Dame-du-Mathuret, exemple le plus septentrional du gothique languedocien, l'ensemble immobilier est proche de tout, y compris des écoles et des parcs de la ville.



5 min
de l'Hôtel de Ville
(à pied)

6 min
des écoles et d'un collège
(à pied)

11 min
du lycée
(à pied)

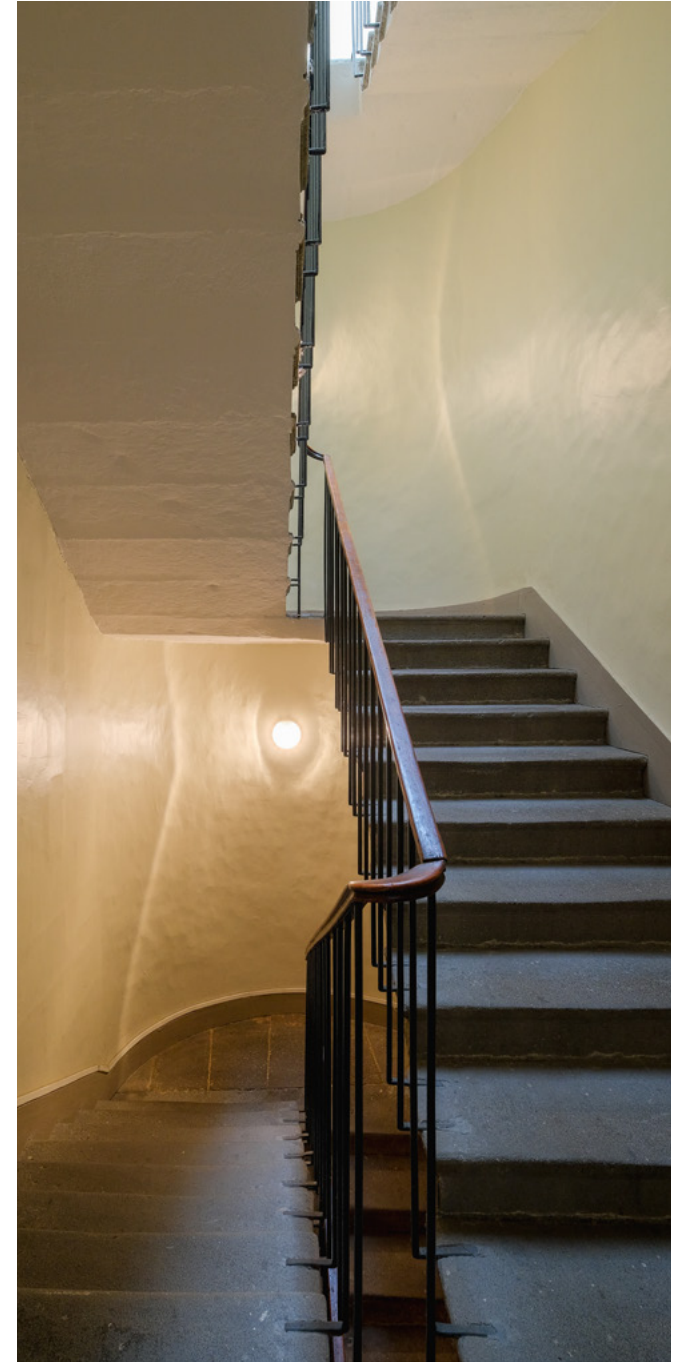
10 min
de la gare
(à pied)



Une architecture typique du quartier, héritée des XVIII et XIX^e siècles

L'ensemble architectural situé au 39, rue du Commerce affiche des façades ponctuées d'éléments en pierre de Volvic qui ne laissent rien présager des trésors patrimoniaux que recèle l'intérieur de l'édifice. Tout d'abord le long hall d'entrée au plafond entièrement voûté et au sol habillé de pierre de Volvic, l'escalier central en bois, naturellement éclairé par sa verrière. Puis dans les appartements, les nombreux éléments remarquables : parquets, boiseries, gypseries, cheminées... Tous ces précieux témoignages de l'histoire des lieux seront conservés et restaurés dans les règles de l'art. Des éviers, également en pierre de Volvic, seront déplacés au sein de la charmante cour intérieure.







Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades nettoyées et révisées, avec leurs éléments en pierre de Volvic.
Devanture du commerce en rez-de-chaussée requalifiée, en s'inspirant du style XIX^e, avec un habillage en bois, conservation du seuil en pierre d'origine



Charpentes et couvertures révisées conformément à l'histoire du bâti et de l'architecture locale



Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées, en respectant leur composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur.
Volets bois extérieurs conservés et rénovés



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés : parquets en bois massif, plafonds moulurés, ensembles menuisés, niches, placards, gypseries, cheminées, portes en bois plein aux dormants moulurés, garde-corps en ferronnerie



Parties communes décorées par un architecte d'intérieur, en mettant en valeur leurs atouts originels : sols en pierre, escalier en bois, verrière...



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 : rideaux ou volets pour les pièces de nuit



Parties communes agencées avec un soin particulier apporté à chaque élément : boîtes aux lettres, luminaires...



Accès sécurisé par visiophone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Aménagement de la cour commune avec intégration de deux évier en pierre



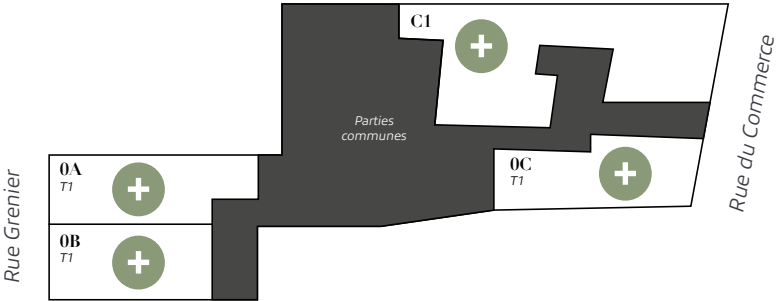
Installation d'un abri à vélos



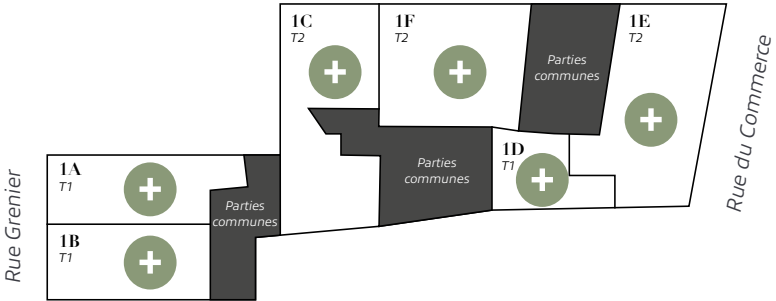
Aménagement de balcons privatifs



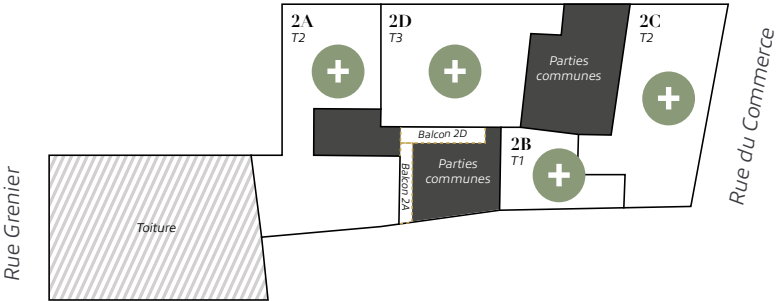
Les plans des appartements



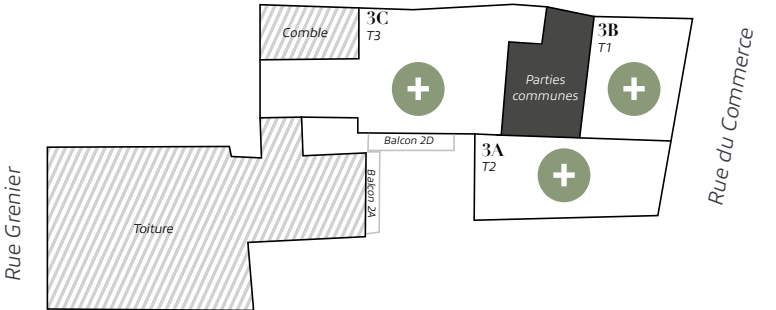
Niveau RDC



Niveau R+1



Niveau R+2



Niveau R+3

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Le dispositif : Denormandie



Le dispositif Denormandie permet une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du prix de revient d'un logement⁽¹⁾

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition à partir de 3 000 € par an

IMMEUBLES CONCERNÉS

Logements situés dans les communes labellisées « action cœur de ville » ou qui ont conclu une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Emplacement en cœur de ville
- Actif immobilier rénové, patrimonial, rare à l'acquisition comme à la location
- Possibilité de location à un ascendant ou descendant⁽²⁾

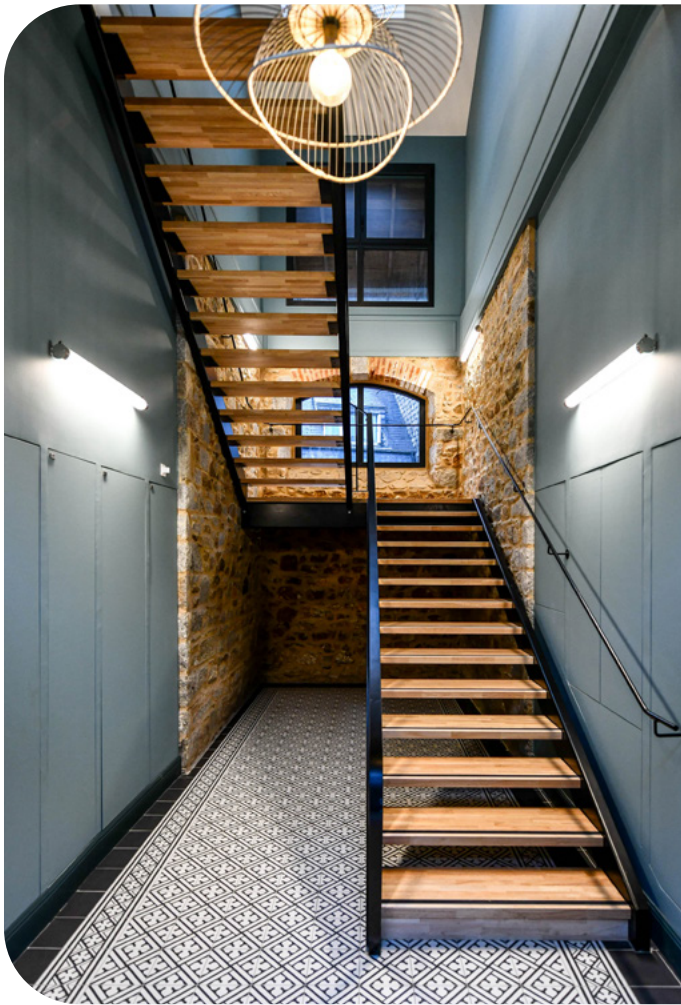
- Intérêts d'emprunts déductibles du revenu foncier
- Possibilité d'optimisation au Déficit Foncier hors VIR (Denormandie transformé exclusivement)

ENGAGEMENTS

- Engagement locatif non-meublé à usage de résidence principale
- Durée de location de 6 ou 9 ans, prorogeable jusqu'à 12 ans
- Respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire selon zonage

OFFRE DU GROUPE CIR

Une sélection rigoureuse d'immeubles dans des villes en croissance comme Guingamp, Dole, Charleville-Mézières, Agen, Douai, Narbonne, Metz...



Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Imposition annuelle du client : 4 000 €
- Prix de revient total du logement (frais compris) : 190 000 €
- Location : 12 ans avec avantage fiscal de 21 %
- Livraison : Année N

RÉDUCTION D'IMPÔT

39 900 € en 12 ans

soit 21 %

du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	N+11
RÉDUCTION D'IMPÔT 21 % EN 12 ANNÉES	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %
MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT DENORMANDIE	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €
IMPOSITION APRÈS RÉDUCTION DENORMANDIE	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	2 100 €	2 100 €	2 100 €

À SAVOIR

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

(1) Durée de 6, 9 ou 12 ans dans la limite de deux logements par an, de 300 000 € et 5 500 €/m²
(2) Si foyer fiscal différent

Expérience du Groupe CIR

BLOIS

Hôtel de Guise

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

37

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*

* Bien confié en gérance locative par Foncia



Expérience du Groupe CIR

DIJON

7, rue du Docteur Chaussier

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

21

appartements restaurés



Expérience du Groupe CIR

NANCY

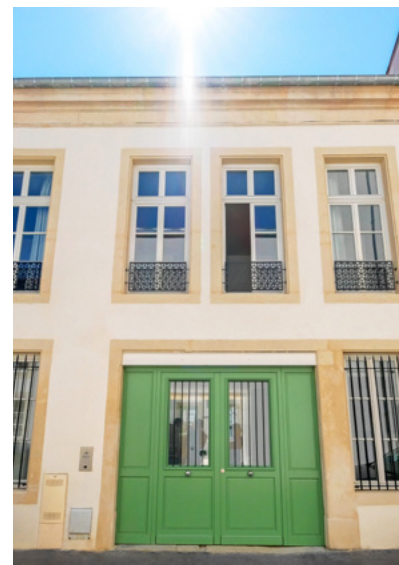
4, rue des Chanoines

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

10

appartements restaurés



L'élégance comme héritage

Depuis près de 40 ans, le Groupe CIR signe des opérations de réhabilitation d'immeubles d'exception au coeur des grandes villes françaises.

Spécialiste du bâti ancien en coeur de ville, le Groupe s'appuie sur une sélection exigeante d'adresses, sur le savoir-faire d'artisans locaux et sur des interventions profondes et durables pour révéler toute la valeur architecturale des lieux.

À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 38 ans d'expertise

+ 1 350 immeubles restaurés à travers la France

+ 111 chantiers déployés à l'échelle nationale

+ 1 120 entreprises et artisans spécialisés
au savoir-faire reconnu (dont métiers d'art)





GROUPE BACALAN

La force d'un groupe

Créateur de valeur immobilière depuis 1987, le Groupe Bacalan conçoit, structure, distribue et gère des solutions d'investissement fondées sur une expertise immobilière, fiscale et patrimoniale reconnue.

Porté par des marques complémentaires - CIR, Agarim, Urban Premium - le Groupe déploie une approche globale et cohérente de l'investissement, pensée pour accompagner chaque client avec précision à chaque étape de son parcours.

Quels que soient ses objectifs patrimoniaux, le Groupe Bacalan mobilise cette expertise plurielle à travers des solutions d'investissement immobilier en France, notamment via les dispositifs Malraux, Déficit Foncier, Denormandie, Monuments Historiques et Nue-Propriété. Une ingénierie complète au service de stratégies durables, adaptées à chaque situation.

Aujourd'hui, ce savoir-faire s'incarne à travers la marque Bacalan Solutions & Services, qui rassemble les solutions d'investissement du Groupe et ses services d'accompagnement, dont la gestion locative, dans une vision résolument à 360° de l'investissement patrimonial.

**BACALAN**
SOLUTIONS & SERVICES

Un service de gestion locative clé en main

Anticipé dès l'acquisition et activé au moment opportun, le service de gestion locative premium Bacalan Services permet à chaque client de sécuriser, piloter et valoriser son patrimoine en toute sérénité.

- + **Un accompagnement sur-mesure**, clair et maîtrisé
- + **Une sécurisation des revenus** et une maîtrise de la valeur du bien dans le temps
- + **Un coût anticipé** dès la signature de l'acte notarié
- + **Un suivi rigoureux** au quotidien et une stratégie patrimoniale sur mesure



Les cinq garanties pour un investissement sécurisé



Garantie financière d'achèvement des travaux

La garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)⁽¹⁾ est délivrée par un établissement habilité (banque, assureur ou société de caution agréée).

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Dans le cas d'un retard de réception des ouvrages, une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus et dus est versée, conformément au planning des travaux, hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles.

Cette indemnisation intervient à l'issue de la livraison, calculée sur la base du loyer estimé sur la grille locative de référence - plafonnée à une durée maximale de six (6) mois.

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Le prix initial des travaux est maintenu.

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).

1) Gamme en V.I.R. uniquement.



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.



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 12^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 ».