

GAMME PRESTIGE


GROUPE CIR

MONUMENT HISTORIQUE

Rue du Château

CLERMONT-FERRAND
— ROYAT —

[Cliquez ici pour découvrir](#)

MH
Collection



Rue du Château

En savoir plus



Clermont-Ferrand
Royat

En savoir plus



Plans et données
chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

En savoir plus



Cliquez sur  pour accéder au contenu



Clermont-Ferrand
Royat
Rue du Château

MH
Collection



3

Rue du Château

MH
Collection

Gamme Prestige

13

appartements

du T1 au T3 duplex

avec balcon et parking

94 %

quote-part travaux

175 500 €

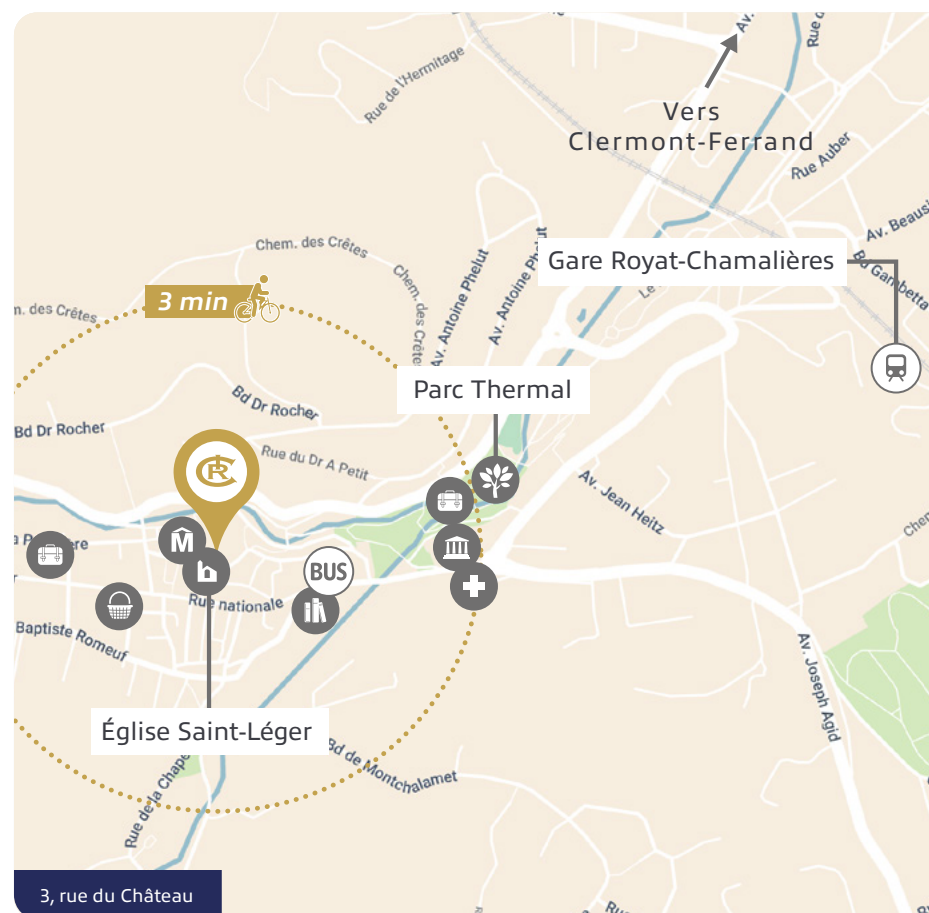
prix à partir de

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

Données chiffrées

L'ancien prieuré Saint-Léger, trésor du patrimoine royatais

C'est autour de l'ancien prieuré et de l'église Saint-Léger, construits à partir du XI^e siècle que s'est peu à peu bâti le Vieux-Royat. Situé à flanc de falaise, avec ses airs de forteresse, le prieuré domine la ville basse et la vallée de la Tiretaine. Il fera l'objet de diverses campagnes de restauration au fil des siècles. Monastère jusqu'au XVIII^e siècle, des religieuses y établiront ensuite une école de jeunes filles tandis que l'aile est restera dédiée au logement du prieur et à la sacristie. L'ensemble du site est classé au titre des Monuments Historiques depuis 1862.



3,5 km du cœur historique de Clermont-Ferrand

9 min de la gare Royat-Chamalières à vélo

4 min du parc thermal de Royat à vélo

12 min d'un lycée à vélo

8 min de l'université à Chamalières en voiture

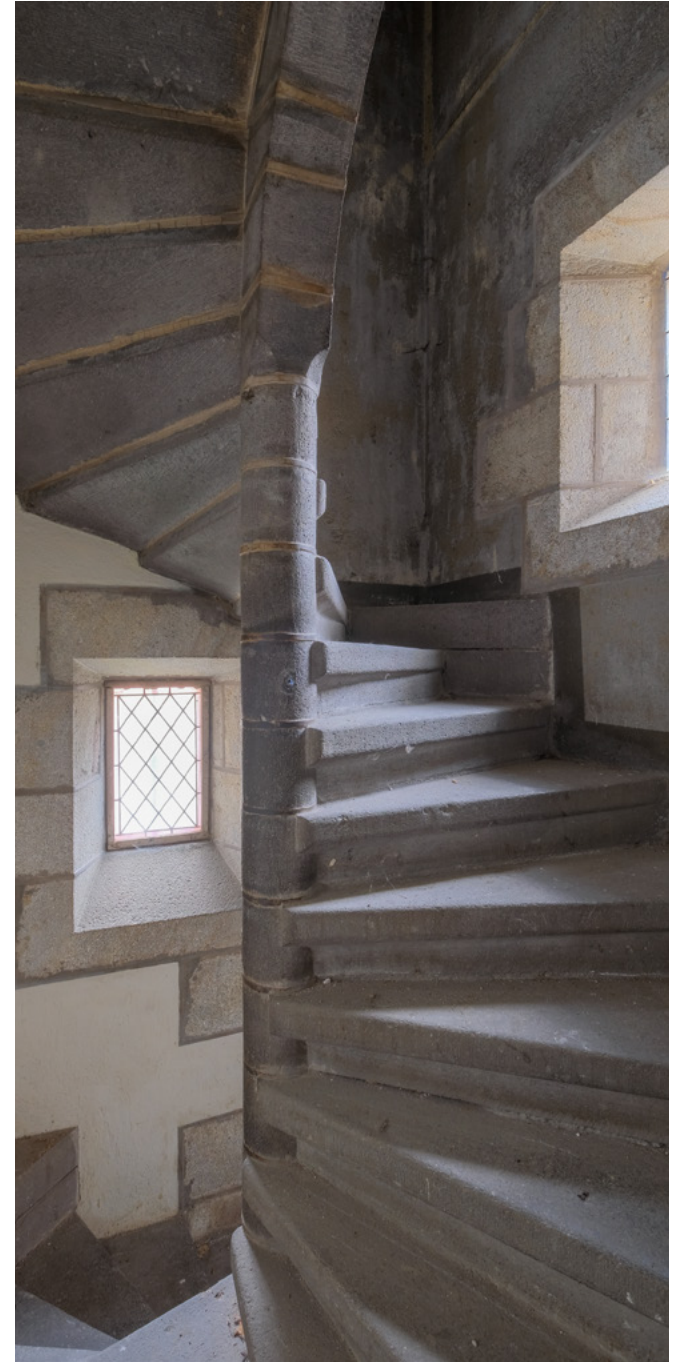
18 min du Puy de Dôme en voiture



Un monument historique **dans le centre ancien**

Depuis bientôt mille ans, il veille sur la célèbre station thermale, Royat, charmante ville de 4 500 habitants, reliée à la capitale auvergnate, Clermont-Ferrand, par Chamalières sa cousine dont elle partage la gare. Situé au cœur du Vieux-Royat, le majestueux édifice, constitué de trois corps de bâtiment organisés autour d'une vaste cour, offre tous les avantages de la vie rêvée d'aujourd'hui. Un décor de légende, le calme, la nature, conjugués aux services liés à la vie citadine : l'accès à la culture, aux loisirs, comme à l'emploi, à la santé et à un enseignement de qualité.



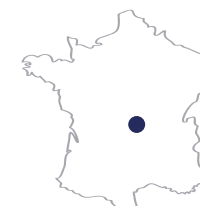




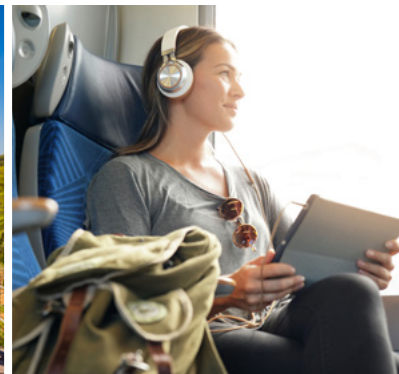
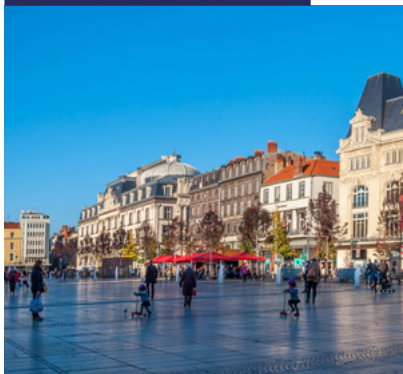


Clermont-Ferrand, un territoire d'équilibre et de progrès

Exactement au centre de la France, au cœur de la 1^{re} région industrielle - Auvergne-Rhône-Alpes, la métropole de Clermont-Ferrand parvient à conjuguer l'attractivité d'un territoire entreprenant et innovant avec une qualité de vie rare, portée par un environnement naturel exceptionnel, aux portes de la Chaîne des Puys, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle a su bâtir un tissu économique dense et dynamique comptant, aux côtés de grands groupes industriels, des PME pointues et des startups audacieuses dans les biotechnologies, la mécanique... Elle est aussi terre de création et de culture, avec notamment le plus grand festival de court-métrage au monde. Les étudiants ne s'y sont pas trompés. Ils sont toujours plus nombreux à la choisir.



L'essentiel



Démographie

295 821 habitants
Clermont Métropole

+ 10 % de croissance
démographique d'ici 2050
Insee

Économie

1^{re} région industrielle
de France

156 000 emplois
Clermont Métropole

15 000 entreprises
Clermont Métropole

Territoire Labellisé
French Tech

Attractivité

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

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
l'étude HelloWork - Hays 2022

Festival International
du Court-Métrage :
1^{er} au monde
166 000 spectateurs
4 000 professionnels

Accessibilité

Clermont-Ferrand
à 3,5 km de Royat :
14 min en voiture,
22 minutes à vélo

1h40 de Lyon

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

8^e ville étudiante de France,
soit gain de 3 places
L'Étudiant 2023-2024

Royat, un concentré d'Auvergne, entre authenticité, vitalité et art de vivre

■ POUMON VERT DE LA MÉTROPOLE

Royat se situe sur les contreforts de la chaîne des Puys surplombant Clermont-Ferrand, bien qu'appartenant déjà à la plaine de la Limagne. Entourée de forêts, elle est au cœur d'un écosystème unique. Tout en étant proche de la bouillonnante métropole auvergnate.

■ CAPITALE THERMALE

C'est la richesse de ses sources, déjà appréciées des Romains, qui a permis le développement de la ville au XIX^e siècle, sous l'impulsion notamment de Napoléon III. Des curistes de marque ont contribué à sa légende : Mallarmé, Churchill, jusqu'à Tino Rossi ou Edith Piaf.

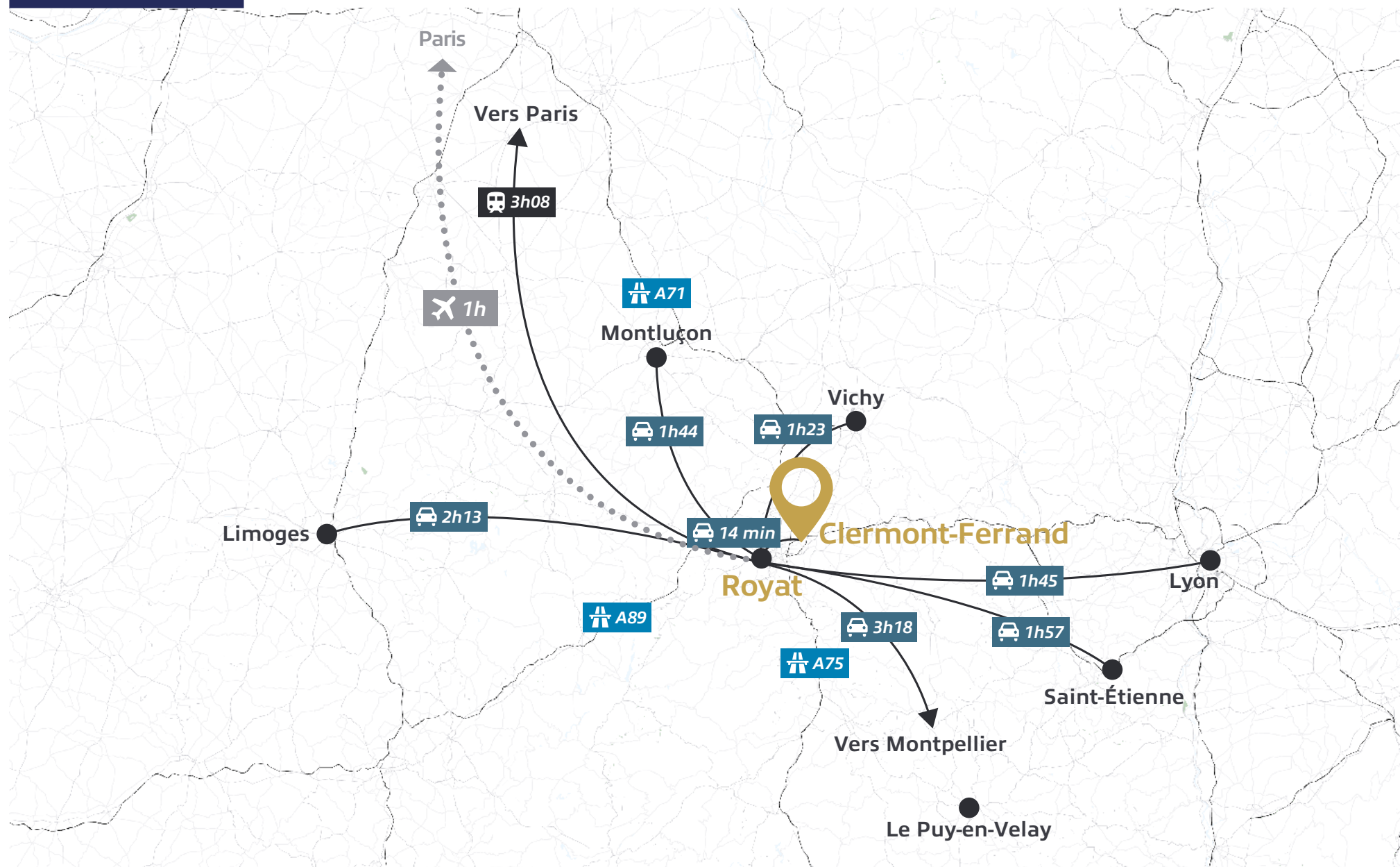
■ PATRIMOINE PRÉSERVÉ

Avec ses incontournables thermes, son parc, son casino, mais aussi son vieux-bourg médiéval et ses ruelles pleines de charme, l'Église Saint-Léger - du XII^e siècle - et son prieuré, son arboretum...

■ EN MODE PROJET

Rénovation et extension des thermes et du centre Royatonic (188 000 entrées en 2023), nouvelle ligne B - BHNS, renaturation des places, création d'une Maison de l'Enfance et d'une crèche.

Accessibilité



Économie



Les locomotives de
Clermont Auvergne
Métropole

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



Excellence

Le leader mondial des pneumatiques, moteur d'un écosystème d'innovation

L'entreprise Michelin, à Clermont-Ferrand depuis plus de 130 ans, a fait construire à 15 km de Royat le plus grand campus RDI (Recherche, Développement et Industrialisation) d'Auvergne. 3 300 personnes y planchent sur les pneumatiques du futur. Parmi les projets en développement, un pneu sans air adapté aux conditions extrêmes du sol lunaire, en lice pour équiper le futur Rover lunaire de la Nasa.

Aujourd'hui, Michelin lance avec la région un plan ambitieux de 200 M€ pour transformer les 42 hectares du parc de Cataroux, son site historique, en quartier dédié à l'innovation verte :

- la Manufacture des Talents (formation)
- le Centre des Matériaux Durables
- prochainement un pôle d'innovation collaboratif avec espaces coworking, coliving, food courts et espaces événementiels
- d'ici 2027 un quartier de loisirs et d'échange avec le Musée de l'Aventure Michelin, la Cité du Mouvement, une salle de spectacle, un restaurant gastronomique. Il accueillera jusqu'à 400 000 personnes par an et 1 000 nouveaux salariés.

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, emploie plus de 1 500 personnes 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.



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.

Projets

Tech verte

1^{re} homologation mondiale pour un car rétrofité hydrogène

Créé en 2020, GCK, avec son capital de 25 millions d'€, se développe à vitesse grand V autour de l'énergie verte et des solutions de mobilité décarbonée : moteur électrique ou à combustion hydrogène, pile à combustible... Après Lempdes, il vient d'ouvrir une usine à Cournon-d'Auvergne, dédiée à la production de véhicules « rétrofités » (autocars et bennes à ordures roulant à l'hydrogène). Le tout jeune groupe compte déjà 270 salariés, dont plus d'une centaine dans le Puy-de-Dôme.



Tourisme

18 M€ pour renforcer l'attractivité de Vulcania

À 15 km de Royat, 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.

Mobilité

325 M€ pour le nouveau réseau de transports métropolitain

Le projet InspiRe prévoit de créer, d'ici 2026, 20 % de parcours en plus, deux nouvelles lignes de bus à haut niveau de service (BHNS), dont la B reliant Royat à l'aéroport, une fréquence de passage augmentée, des parkings relais, mais aussi des aménagements piétons et cyclables, des espaces publics repensés, végétalisés... 90 % des habitants de la métropole seront desservis par une ligne de bus.



Biotechnologies

Une cinquantaine d'entreprises spécialisées dans les sciences du vivant et les biotechnologies

La technopole Biopôle Clermont-Limagne accueille des entreprises pionnières, porteuses d'emplois sur le territoire, parmi lesquelles Greentech (leader français de la biotechnologie végétale), Carbogen Amcis (spécialiste des médicaments injectables), ou encore Carbios. Cette dernière, reconnue pour sa technologie révolutionnaire de biorecyclage de plastiques PET, a ouvert récemment un 2^e site dans le nouveau centre des matériaux durables clermontois.

Art de Vivre

Les Thermes de Royat et le centre de bien-être Royatonic



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



La chaîne des Puys et ses 80 volcans, classés au Patrimoine Mondial de l'Unesco



Le Golf de Royat-Charade l'un des plus anciens d'Auvergne avec vue panoramique exceptionnelle



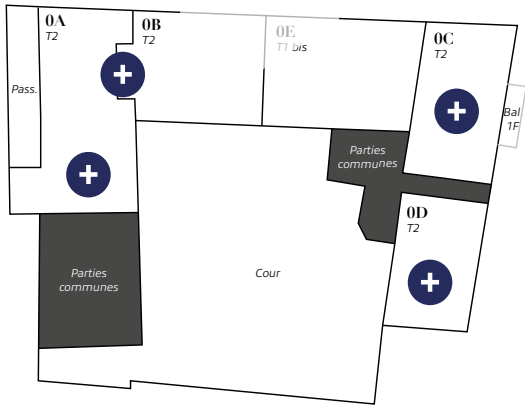
Le Festival international du court métrage depuis 1982 à Clermont-Ferrand



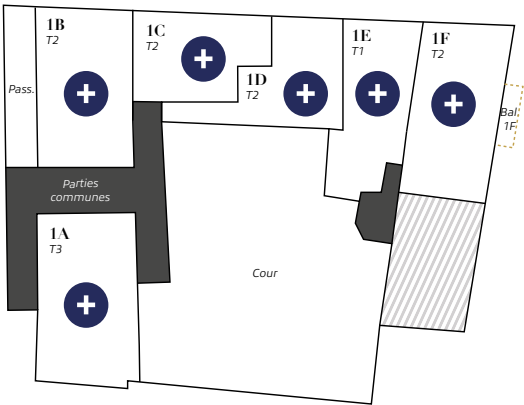
L'Église Saint-Léger de Royat édifice fortifié du XII^e siècle



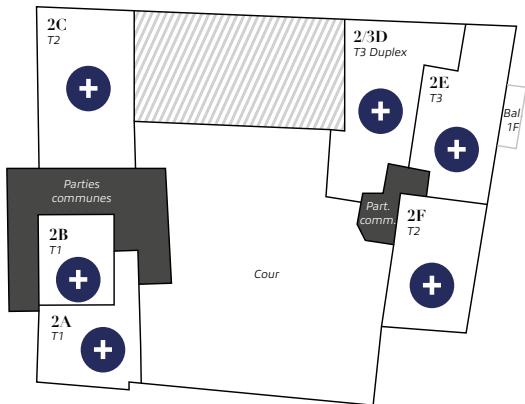
Les plans des appartements



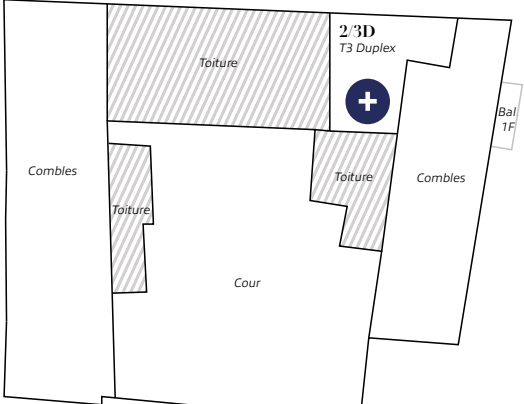
Niveau RDC



Niveau R+1



Niveau R+2



Niveau R+3

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale : nettoyage, suppression des enduits et réparations ciment, réparation des fissures, restauration des chaînes d'angles et encadrements de baies en pierre de taille, d'Arkose ou de Volvic



Réfection des couvertures en tuiles canal et des charpentes



Menuiseries extérieures rinnovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle



Ferronneries anciennes conservées et restaurées



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés : arcs en plein cintre, encadrements en pierre, décor peint du XVII^e siècle posé sur une cheminée en pierre du XV^e



Escaliers en pierre restaurés



Cages d'escalier 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, plans de travail, plaques 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 : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)



Accès sécurisé par visiophone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Restitution du jardin et des allées



Conservation et valorisation des arbres et haies existants, plantation de nouvelles essences



Restauration du bassin qui sera conservé sans eau



Désimperméabilisation de la cour nord, aménagement d'un jardin avec places de stationnement



Installation de bancs en ferronnerie

Le dispositif : Monument Historique

Le dispositif Monument Historique permet de déduire de ses revenus fonciers et de son revenu global, sans plafonnement, les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ainsi que les intérêts d'emprunt et frais assimilés.

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Régime fiscal de faveur non-soumis au plafonnement des niches fiscales
- Déduction sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur les revenus fonciers (TMI+PS) et le revenu global (TMI)
- Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus
- L'excédent de déficit global se reporte pendant 6 ans sur le revenu global
- Location sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyer

ENGAGEMENTS

- Location nue pendant 3 ans minimum
- Durée de conservation obligatoire de 15 ans⁽¹⁾

IMMEUBLES CONCERNÉS

- Immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques

Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Revenus de salaire : 250 000 €
- TMI : 45 %
- Investissement année N : 300 000 € dont travaux : 225 000 €

ÉCONOMIE D'IMPÔT TOTALE

101 250 €

soit **34 %**

du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2
TRAVAUX	90 000 €	67 500 €	67 500 €
DÉDUCTION SUR REVENU GLOBAL	90 000 €	67 500 €	67 500 €
ÉCONOMIE D'IMPÔT	40 500 €	30 375 €	30 375 €



À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « Monuments Historiques » agit favorablement sur le calcul de la CDHR en baissant le Revenu Fiscal de Référence.

(1) Mutation à titre gratuit possible si reprise de l'engagement restant à courir par les héritiers donataires ou légataires.
Les informations non contractuelles contenues dans ce document sont présentées de manière simplifiée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client.
Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation écrite de l'auteur. Données mises à jour en mai 2025.

Expérience du Groupe CIR

ROYAT

2, avenue Abbé Vedrine

Déficit Foncier

15

appartements restaurés



Expérience du Groupe CIR

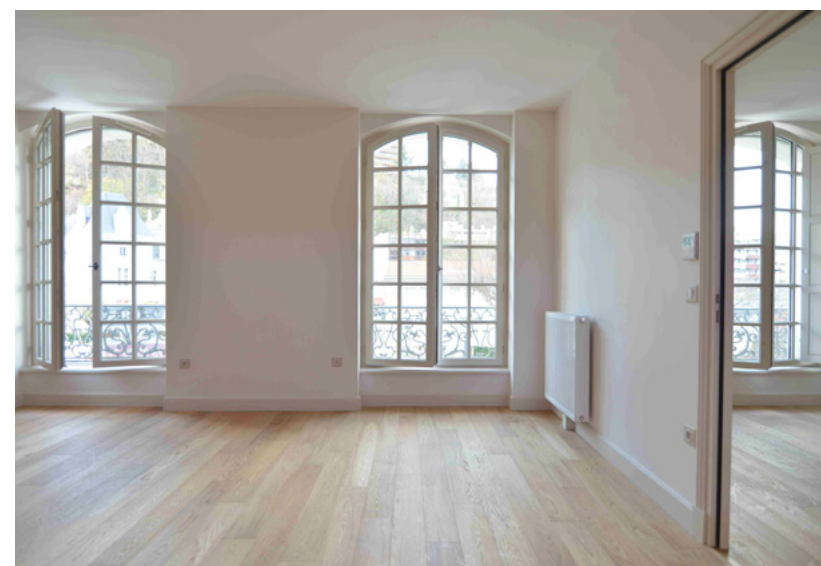
ROYAT

Hôtel Métropole
2, boulevard Vaquez

Malraux Loi VIR

24

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 de bonne fin extrinsèque

La garantie extrinsèque 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 réception des travaux, 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'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats

Un cabinet d'avocats 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).



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 ».