

Edito Victoria Keys.....	p. 4
Biens à vendre.....	p. 7
Biens vendus.....	p. 33
Edito FIC.....	p. 44
Comment défiscaliser en 2025 ?.....	p. 47
Présentation de la résidence Les Promenades d'Olène - Villa Augusta et Bérénice.....	p. 50
Découvrez la résidence les Barns.....	p. 53



Reims, une ville toujours aussi attractive pour les investisseurs et les acheteurs

Malgré les fluctuations du marché immobilier, Reims continue de briller par son dynamisme et son charme unique. Alliant harmonieusement histoire et modernité, la Cité des Sacres s'affirme comme une valeur sûre pour ceux qui souhaitent devenir propriétaires d'un appartement ou d'une maison.

Un marché immobilier en constante évolution

Depuis cinq ans, le marché rémois ne cesse de progresser, affichant une croissance significative, en particulier dans le centre-ville. Les superbes immeubles haussmanniens et les maisons de ville avec jardin attirent un nombre croissant de jeunes couples parisiens en quête d'espace et de qualité de vie, ainsi que des investisseurs avisés.

Le TGV, plaçant Reims à seulement 40 minutes de Paris, constitue toujours un atout majeur qui séduit les acheteurs. Cette accessibilité renforce l'attrait de la ville, qu'il s'agisse d'y habiter ou d'y investir.

Des quartiers prisés et des opportunités d'investissement

L'hyper-centre de Reims est particulièrement recherché, et les biens situés dans les quartiers Boulingrin, Hôtel de Ville, Forum, Cours Langlet ou encore aux abords de la Cathédrale trouvent rapidement preneurs. Dans ces secteurs, les prix peuvent s'envoler tant la demande est forte.

Hors du centre-ville, d'autres zones offrent de belles opportunités. Le nord de Reims reste une option intéressante avec des prix au mètre carré plus accessibles. Les familles y trouvent des maisons avec jardin, tandis que les investisseurs se tournent vers les appartements et immeubles de rapport.

Au sud de Reims, la proximité de la gare TGV Champagne-Ardenne renforce l'attractivité de l'agglomération, très prisée pour ses commodités. Et pour ceux qui rêvent d'un cadre plus paisible, la campagne environnante permet d'acquérir de magnifiques maisons de caractère, pour un retour à la nature.

Un secteur en pleine expansion avec l'œnotourisme

L'essor de l'œnotourisme dans la région constitue une autre dynamique porteuse pour les investisseurs. Propriétés viticoles, châteaux et demeures de charme trouvent preneurs pour des projets variés : exploitation viticole, hôtellerie, restauration ou encore expériences gastronomiques autour du champagne.

Un renouveau urbain qui renforce l'attrait de la ville

Reims se transforme et innove pour offrir un cadre de vie encore plus séduisant. L'aménagement des berges du canal, le développement d'un nouveau quartier autour de l'école NEOMA et de l'ESSAD, ainsi que la création d'espaces verts et d'infrastructures sportives enrichissent l'offre rémoise.

Ce pôle étudiant en devenir générera une forte demande en logements, restaurants et lieux culturels. Pour les investisseurs, ces projets constituent une opportunité unique, notamment grâce à la proximité de la gare et du centre-ville, offrant une atmosphère plus bucolique au bord de l'eau.

Des conditions idéales pour investir

Avec des taux immobiliers en baisse et des prix encore accessibles comparés à d'autres grandes villes, Reims conserve tous les atouts pour séduire acheteurs et investisseurs.

Nos équipes de l'Agence Victoria Keys, situées au 13 Cours JB Langlet à Reims, se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans tous vos projets immobiliers. Faites de Reims votre prochain coup de cœur immobilier !

Nadine DEGLANE
Directrice des ventes



L'équipe Victoria Keys

Biens
à vendre

VICTORIA *keys*



Reims

Exceptionnel, Rare

MANDAT : 19015

DPE : C

PRIX : 1 575 000€
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5 % TTC charge acquéreur
(1 500 000€ net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

MAISON REIMS CATHÉDRALE

Bien rare en plein cœur du quartier historique de REIMS. Bâtie du XVIII^{ème} ayant conservé le charme de l'ancien, cheminée, cimaises, hauteur sous plafond. Une maison de famille aux allures d'un hôtel particulier. L'emplacement est idéal, à proximité immédiate des écoles, commerces et transports. Le volume des pièces et l'agencement du bien en font un lieu de vie de famille très confortable. Cuisine semi-ouverte, salle à manger, salon, 5 chambres dont 3 avec leur salle de douche privative, une suite parentale avec salon, dressing et mezzanine. Jardin sans vis à vis et cave voûtée.





MAISON REIMS CATHÉDRALE

Elégante propriété idéalement située ayant conservé le charme de l'ancien, parquet, cheminées, moulures, hauteur sous plafond.

Le bien offre un véritable confort de vie de famille avec de beaux volumes de réceptions ouvrant sur la terrasse et le jardin, grand salon de musique insonorisé, 6 chambres, quatre salles de bains, salle de jeux ou bureau. Vaste garage attenant à la maison.



Reims

Élégance urbaine

MANDAT : 19063

DPE : D

PRIX : 1 695 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
2,73% TTC charge acquéreur
(1 650 000€ net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

MAISON REIMS BOULINGRIN

Beau particulier en pierre de taille. Triple réception ouvrant sur cour paysagée. 4 belles chambres parquetées, salle de bain, salle de douche, 3 cabinets de toilette, lingerie. Vaste grenier isolé avec velux à aménager. Sous-sol, cave à vins. Possibilité d'achat box à côté de la maison.

Reims

MANDAT : 19099

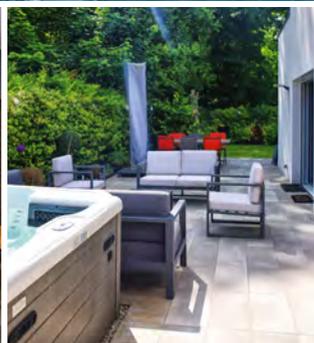
DPE : D

PRIX : 798 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5 % TTC charge acquéreur
(760 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr





MAISON REIMS AGGLOMÉRATION SUD

Maison contemporaine récente d'environ 220 m² habitables, indépendante sur une parcelle d'environ 695 m², située dans un écrin de verdure au calme, piscine, jacuzzi, garage double (équipé d'une prise pour voitures électriques), petite salle de sport attenante. Réception spacieuse d'environ 63 m², cuisine (BRUSCHI) semi-ouverte avec fenêtre atelier, arrière cuisine aménagée, 5 chambres dont 4 équipées de salle de bains, dressings et climatisations réversibles. Terrain clos et arboré. 3 parkings extérieurs. Maison fonctionnelle, confortable, facile à vivre.

Reims

MANDAT : 18996

DPE : B

PRIX : 840 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5 % TTC charge acquéreur
(800 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr



bruschi

— CRÉATIONS —

cuisine · dressing · mobilier





Reims

*Charme
et volume*

MANDAT : 19053

DPE : E

PRIX : 630 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5 % TTC charge acquéreur
(600 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

APPARTEMENT REIMS BD DE LA PAIX

Bien rare situé dans un hôtel particulier en rez-de-jardin. Appartement très élégant offrant 60m² de réception, parquet, cheminée, hauteur sous plafond. Vue sur jardin. Deux caves dont une très grande avec lingerie. Parking intérieur. Copro de 4 lots principaux, charges de copropriété 2400€/an.

Reims

Agencement
de qualité et de
vastes volumes

MANDAT : 19097

DPE : D

PRIX : 595 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
4.39% TTC charge acquéreur
(570 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

MAISON REIMS SECTEUR CARTERET/ JAMIN

Maison de ville remaniée, très bel espace salle à manger, cuisine repas en véranda (28m²) ouvrant sur terrasse et jardin arboré. Séjour double avec poêle à bois, 4 chambres, 2 sdb, 3 toilettes. Bureau ou salle de jeux au rez-de-chaussée ainsi que dégagement avec dressing, buanderie, cave. Garage avec porte motorisée. Maison pleine de charme mais très fonctionnelle, prête à vivre. Au pied du marché le jeudi et le dimanche et de tous les commerces et écoles (15mn du centre à pied maximum).



EXCLUSIVITÉ



EXCLUSIVITÉ



APPARTEMENT REIMS PLACE ROYALE

Immeuble de belle facture en pierre de taille, appartement traversant, très lumineux, remanié par un architecte d'intérieur, ayant préservé son charme mais avec une distribution très contemporaine. Tous les espaces de vie sont ouverts et communiquent, rare pour un appartement ancien. Bureau, 4 chambres dont une suite parentale avec dressing, ayant chacune leurs salles de bains privatives avec toilette. Buanderie, dressings. Chambre de service (électricité et fenêtre). 2 caves dont une très grande. Une place de parking dans la cour privative. Copropriété de 14 lots 6840 euros/an (dont chauffage).

Reims

Bien d'exception

MANDAT : 19037

DPE : D

PRIX : 820 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5.13 % TTC charge acquéreur
(780 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr



Reims

Exclusivité

MANDAT : 19022

DPE : C

PRIX : 798 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5 % TTC charge acquéreur
(760 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

APPARTEMENT REIMS HYPER CENTRE

Très belle façade en pierre de taille, immeuble avec ascenseur, en étage élevé avec une vue imprenable sur la cathédrale, appartement d'environ 192 M² habitable, vaste réception, très beau parquet, cheminées, grande cuisine ouvrant sur un balcon, arrière cuisine, 4 chambres avec leur salle de bains et toilettes privatifs, dressing. Cave, débarras. 2 parkings en location. Copropriété de 15 lots, charges de copropriété 2784€/an.



EXCLUSIVITÉ





MAISON REIMS CENTRE

Belle façade en pierre pour cette maison pleine de caractère. Elle offre des espaces généreux comprenant une entrée, un double séjour, une véranda lumineuse, 6 chambres, un bureau fonctionnel, une salle de bain, une salle de douche ainsi qu'un charmant jardin avec accès direct au garage. Tram et gare à proximité.

Reims

MANDAT : 19072

DPE : D

PRIX : 599 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
4,72 % TTC charge acquéreur
(572 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

MAISON REIMS BARBÂTRE

Charmante maison spacieuse et confortable, idéale pour une vie de famille. Vaste réception, 5 chambres et un bureau. Salle de bains et deux salles de douches. Magnifique jardin paysagé et arboré, parfaitement exposé. Dépendance en fond de parcelle. Situé à proximité immédiate des écoles, crèches et des commerces.

Reims

MANDAT : 19007

DPE : C

PRIX : 499 900 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
4.69 % TTC charge acquéreur
(477 500 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr





MAISON REIMS SECTEUR AVENUE DE PARIS

Dans un quartier très calme, maison indépendante, d'une surface habitable d'environ 142 m² composée d'un double séjour avec cheminée, une cuisine séparée, attenante à une véranda, bureau, 4 chambres, sdd, sdb. Une petite maison en fond de parcelle chauffée avec cheminée d'environ 51 m², avec grenier et cave. Garage, buanderie, chaufferie. Parcelle d'environ 683 m² arborée. Très beau potentiel.

Reims

MANDAT : 19087

DPE : D

PRIX : 483 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5 % TTC charge acquéreur inclus
(460 000 € net vendeur)

St-Etienne- sur-Suippe

*Maison dans
un environnement
alliant calme
et esthétique*

MANDAT : 19090

DPE : EN COURS

PRIX : 462 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5% TTC charge acquéreur
(440 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

MAISON ST-ÉTIENNE-SUR-SUIPPE

Beaucoup de charme pour ce bien avec piscine situé dans un cadre paisible, idéal pour une vie de famille. Cuisine ouverte sur séjour avec double exposition, 5 chambres, bureau, nombreux rangements pour répondre à tous les besoins. L'ensemble est lumineux et harmonieux aux tendances actuelles.

Un environnement alliant calme et esthétique.

EXCLUSIVITÉ



EXCLUSIVITÉ



Reims

MANDAT : 19086

DPE : E

PRIX : 892 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
4.94 % TTC charge acquéreur
(850 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

APPARTEMENT REIMS FORUM

Très belle façade, immeuble de belle facture avec ascenseur, appartement d'environ 206 m², réception d'environ 53 m², 4 chambres, bureau. Chambre de service 14.65 m² (vue cathédrale). Cave. Garage dans la cour. Copropriété de 32 lots, charges de copropriété 536 €/mois (chauffage et eau inclus).

Axe rapide Reims

Maison d'architecte

MANDAT : 19080

DPE : D

PRIX : 672 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5% TTC charge acquéreur
(640 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

MAISON D'ARCHITECTE 20 MN DE REIMS AXE RAPIDE PROCHE BOURG TOUS COMMERCES

Découvrez cette maison exceptionnelle, avec son architecture et ses détails uniques, ce bien est une véritable pépite. Un véritable coup de cœur pour les amateurs de lieux atypiques. Lumière, volumes, nature, douceur de vivre.





PROPRIÉTÉ PROXIMITÉ LAON

Magnifique propriété de 12 pièces située à 15/20min de Laon offrant de très beaux volumes. Pièce de réception ouvrant sur le jardin clos et paysagé. Piscine intérieure avec espace détente (chambres). Vaste dépendance aménageable / Maison d'hôtes / Atelier / Boxes pour chevaux... Une salle de réception indépendante complète ce bien. Golf à proximité.

Proximité de Laon

MANDAT : 18991

DPE : E

PRIX : 370 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5.71% TTC charge acquéreur
(350 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr





Reims

MANDAT : 19088

DPE : D

PRIX : 349 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5.76% TTC charge acquéreur
(330 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

APPARTEMENT REIMS SCIENCES-PO

Situé au 2^{ème} étage d'un immeuble de caractère, appartement ayant préservé le charme de l'ancien, parquet, cheminées, vaste cuisine équipée semi-ouverte sur séjour, 4 chambres, 2 toilettes, 2 salles de douches. Cave. Très jolie vue, quartier dynamique. Au pied de toutes les écoles, des commerces et à 5 minutes du centre à pied.



EXCLUSIVITÉ



Axe rapide Berru

9 km de Reims

MANDAT : 19085

DPE : E

PRIX : 441 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5% TTC charge acquéreur
(420 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

MAISON BERRU

Maison de charme (1900) située en plein cœur de village, environ 238 m², très lumineuse, séjour avec cheminée à l'âtre, cuisine repas ouvrant sur terrasse, arrière cuisine, bureau, chambre, salle de douche, toilette au rez-de -chaussée. Au 1er étage, large palier distribuant 4 chambres, dressing, salle de bains, toilette. Vaste grenier isolé au dernier niveau. Cave voûtée, terrasses, garage, dépendances. Jardin clos.



Reims

MANDAT : 19055

DPE : F

PRIX : 399 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5% TTC charge acquéreur
(380 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

APPARTEMENT REIMS CATHÉDRALE

Beaucoup de caractère pour cet appartement en duplex aux volumes généreux. Il offre une entrée, un séjour double, une cuisine équipée et un grand salon idéal pour recevoir, 3 chambres, une salle de douche et une salle de bain. Quartier familial, calme et recherché offrant écoles, commerces et toutes les commodités.





Reims

MANDAT : 19079

DPE : D

PRIX : 445 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
4.71% TTC charge acquéreur
(425 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

APPARTEMENT REIMS RUE DE L'UNIVERSITÉ

Emplacement idéal pour ce charmant appartement en duplex offrant le confort de vie de famille. A proximité immédiate des écoles, des transports et des axes autoroutiers. Il se compose d'un vaste séjour, d'une cuisine séparée, de 4 chambres confortables, d'une salle de bains et d'une salle de douche. Profitez de la possibilité d'acquérir un garage fermé dans la résidence en supplément. Copropriété de 20 lots. Charges de copro 2 080€/an.

Reims

MANDAT : 19002

DPE : D

PRIX : 530 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
4.95% TTC charge acquéreur
(505 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

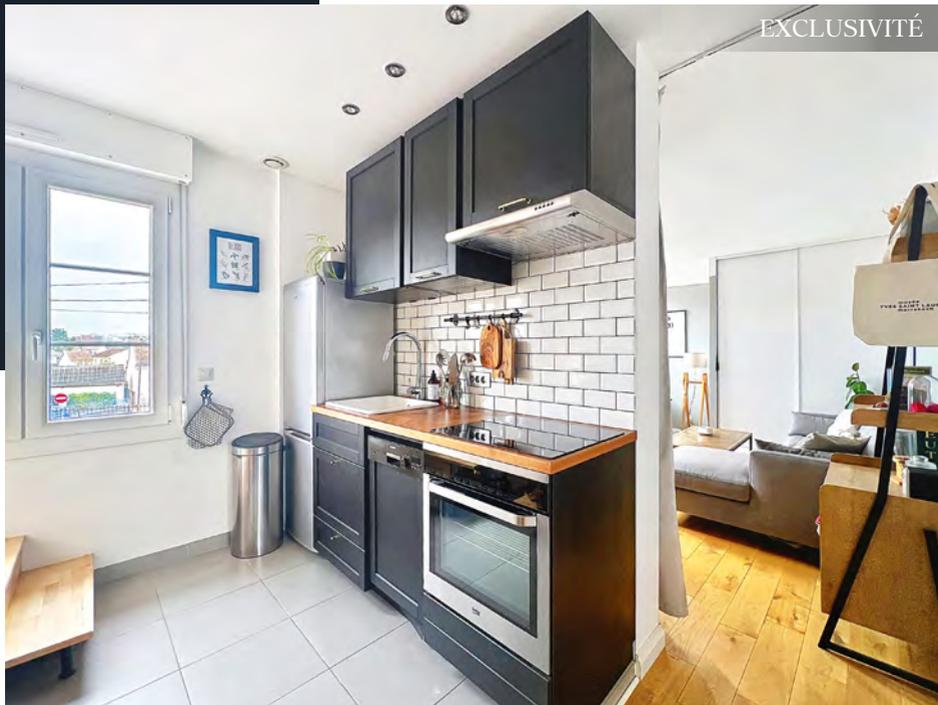
APPARTEMENT TERRASSE REIMS MOISSONS

Au dernier étage d'une résidence avec ascenseur, appartement terrasse de type 5 avec 2 garages. Séjour avec cheminée ouvrant sur balcon, cuisine et arrière cuisine ouvrant sur terrasse.

Suite parentale (chambre, dressing, salle de douche, WC séparé et balcon), 2 autres chambres de belle taille, salle de bains. Toilettes. Dressing. 2 caves - 2 garages.
Copropriété de 133 lots - Charges annuelles 6144€.



EXCLUSIVITÉ



Tingueux

MANDAT : 19098

DPE : C

PRIX : 129 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
7.50% TTC charge acquéreur
(120 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

APPARTEMENT TINGUEUX

Charmant appartement de type II en duplex entièrement rénové. L'ensemble est harmonieux et lumineux. Espace cuisine, séjour. A l'étage : chambre, salle de bains avec WC et espace lingerie. Idéal investisseurs ou primo accédant. 2 emplacements de parking en pleine propriété. Copro de 9 lots principaux charges annuelles de copro. 468€/an. Honoraires 7.50% inclus (120 000€ net vendeur).

Reims
Hyper centre
à 5 mn de la gare
TGV.

MANDAT : 19030

DPE : E

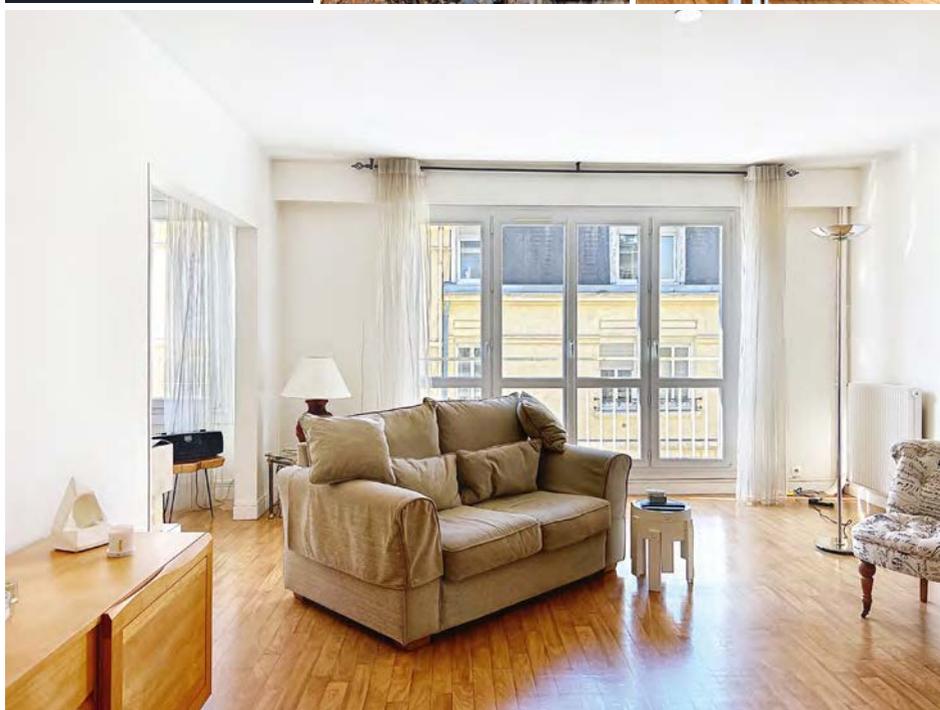
PRIX : 393 700 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
4.99% TTC charge acquéreur
(375 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

APPARTEMENT REIMS HYPER CENTRE

Résidence avec ascenseur, appartement très lumineux, traversant, séjour double, 3 chambres, bureau (ou salon, ou chambre 4) salle de douche, salle de bains, toilette, cuisine équipée. Cave, local vélos, parking sécurisé dans la cour. Copropriété de 6 lots, 4680 euros de charges /an tout compris avec le chauffage et l'eau.





APPARTEMENT REIMS CENTRE

Appartement de type II situé en centre-ville construit récemment dans une résidence sécurisée, il bénéficie de prestations de qualité. Séjour avec cuisine ouverte, chambre spacieuse et salle de bain : l'ensemble est harmonieux. Terrasse sans vis-à-vis et garage fermé. Vendu loué, loyer 690€/mois CC. Charges annuelles de copro.928€/an. 65 lots principaux.

MANDAT : 19057

DPE : B

PRIX : 179 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
7.19% TTC charge acquéreur
(167 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

APPARTEMENT REIMS SAINT-ANDRÉ

Résidence récente de bon standing avec ascenseur, bénéficiant d'une vue exceptionnelle, au calme, aux pieds de tous les commerces. Duplex offrant : séjour double ouvrant sur terrasse exposée sud-ouest, 2 chambres, salle de bain, placards. Parking intérieur sécurisé. En parfait état. 20 lots, 1140 euros de charges/an). Vendu occupé Bail meuble 1 an (3 avril 2024, loyer 1130 euros + 76 euros de charges récupérables).

MANDAT : 18979

DPE : D

PRIX : 339 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
5.94% TTC charge acquéreur
(320 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr



Reims Courlancy

MANDAT : 19095

DPE : D

PRIX : 205 000 €
Honoraires inclus

HONORAIRES :
6.22% TTC charge acquéreur
(193 000 € net vendeur)

www.géorisques.gouv.fr

APPARTEMENT REIMS SECTEUR COURLANCY

Au pied de toutes les commodités et du centre-ville, véritable coup de cœur pour cet appartement situé dans une résidence avec ascenseur. Séjour très lumineux ouvrant sur grand balcon sud-ouest donnant sur jardin suspendu, calme verdure, cuisine semi-ouverte très fonctionnelle, entrée bien aménagée avec beaucoup de placards sur mesure, belle chambre, salle de douche et dressing meublé. Prestations de qualité. Garage fermé et sécurisé en sous-sol. Copropriété de 35 lots/ 1224 euros de charges par an. Honoraires 6.22% TTC charge acquéreur (193000 euros hors honoraires).



EXCLUSIVITÉ



Biens
vendus

VICTORIA *keys*



▲ MAISON SECTEUR SILLERY

Magnifique maison contemporaine avec Piscine. 247m² environ. Parcelle 720m² environ.

MANDAT : 18965



▲ MAISON REIMS SECTEUR LUNDY

Très belle maison avec cour et jardin sans vis-à-vis. 180m² environ.

MANDAT : 19029



▲ MAISON REIMS PLACE LUTON

Maison de ville d'une surface habitable d'environ 175 m² avec jardin arboré.

MANDAT : 18875



▲ MAISON GUEUX

Très belle maison contemporaine offrant de beaux volumes de réception. Des prestations de qualité.

MANDAT : 18951



▲ MAISON REIMS CENTRE-VILLE

Maison de ville avec jolie façade. Garage, dépendance et jardin. Très beau potentiel.

MANDAT : 18997



▲ APPARTEMENT REIMS COURS LANGLET

Très bel immeuble avec ascenseur, très belle façade. Vue imprenable sur la Cathédrale.

MANDAT : 18886



▲ APPARTEMENT REIMS BD LUNDY

Bien offrant un beau séjour lumineux. Vue jardin au calme.

MANDAT : 18990



▲ APPARTEMENT REIMS BOULINGRIN/FORUM

Résidence de standing avec ascenseur. Appartement de type V avec cave et garage double.

MANDAT : 18890

Le bien de vos rêves
est peut-être à portée de main



**TRANSACTION
IMMOBILIÈRE**

**ESTIMATIONS
DE BIENS**

**PROGRAMMES
NEUFS**

VICTORIA *keys*
TRANSACTION

03 26 47 30 36 - reimscentre@victoriakeys.com



▲ MAISON REIMS SECTEUR CAPUCINS

Très beau particulier rénové ayant préservé tous les éléments anciens. Jardin plein sud, piscine et terrasse.

MANDAT : 18800



▲ MAISON REIMS SECTEUR BD DE LA PAIX

Maison de caractère avec de beaux volumes. Jardin arboré et deux garages attenants.

MANDAT : 18852



▲ APPARTEMENT REIMS SECTEUR MOISSONS

Dans une résidence de standing au cœur d'un parc un très bel appartement remanié par un architecte. Prestations haut de gamme.

MANDAT : 18825



▲ MAISON REIMS SECTEUR BOULINGRIN

Rare magnifique maison en pierre de taille donnant sur deux rues. Très beau jardin sans vis-à-vis. Garage.

MANDAT : 18776

Christophe Moret

*La cuisine vivante et généreuse d'un Chef
qui ne s'interdit plus rien.*



Domaine Les Crayères
64 boulevard Henry Vasnier 51100 Reims
03 26 24 90 00 - www.lescrayeres.com



Les Crayères

Détendez-vous...

*Votre bien est
entre de bonnes mains.*



**Découvrez
notre service
de gestion locative.**
Notre mission : rechercher
un locataire et assurer
la gestion de votre bien
comme si c'était le nôtre !

VICTORIA *keys*
LOCATION - GESTION IMMOBILIÈRE

03 26 47 30 36 - reimscentre@victoriakeys.com



GR O U P P E
L F I C
P R O M O T E U R I M M O B I L I E R





L'année 2025 s'ouvre avec des signes encourageants pour le marché immobilier neuf à Reims. Les banques recommencent à prêter et les taux d'intérêt poursuivent leur baisse, rendant l'acquisition d'un bien plus accessible et attractive. Dans ce contexte en pleine évolution, de nouvelles opportunités d'investissement se présentent, portées par de nouveaux dispositifs de défiscalisation toujours en vigueur.

Parmi les nouveautés, l'ouverture du dispositif LLI aux investisseurs particuliers et l'exonération des droits de donation pour l'achat d'un appartement neuf viennent renforcer l'intérêt de l'investissement immobilier. Ces mesures offrent de nouveaux leviers pour se constituer un patrimoine et optimiser sa fiscalité.

L'immobilier reste une valeur refuge, permettant de :

- Se constituer un patrimoine grâce au levier de l'emprunt
- Sécuriser son investissement et valoriser son capital
- Bénéficier d'une rentabilité intéressante et d'un revenu complémentaire

En tant qu'acteurs engagés sur le marché immobilier rémois, nous avons le plaisir d'accompagner nos clients avec un service personnalisé et transparent. Nous restons à vos côtés à chaque étape, depuis la recherche du bien idéal jusqu'à la réalisation de votre projet immobilier.

Cette année encore, notre sélection de biens met à l'honneur des résidences de qualité. Trois programmes sont actuellement en construction : Les Barns, Villa Verde et Promenades d'Olène, avec les deux derniers prévus pour une livraison cette année. Et qui sait ? Une belle annonce pourrait encore venir enrichir l'offre en 2025...

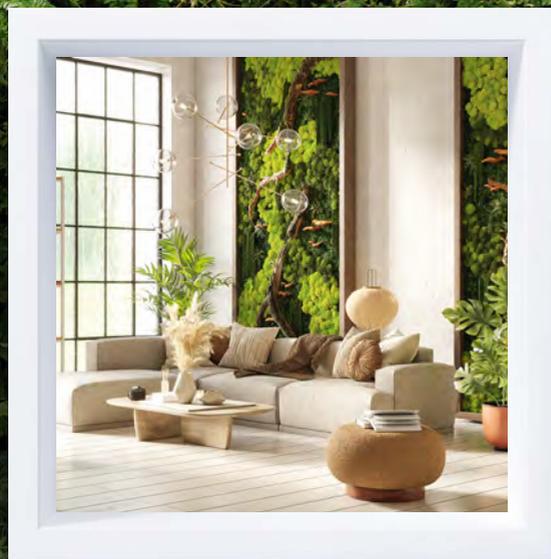
Christophe DURAND
PDG Groupe FIC



L'équipe de Groupe FIC

VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE AU CŒUR DU QUARTIER BOULINGRIN

JUSQU'À
20 000 €
DE REMISE
IMMÉDIATE*



horizon-jeu.com *Offre valable du 01/07/25 au 30/09/25, sous réserve de signature d'un contrat de réservation durant cette période, jumeau commercialisé pouvant aller jusqu'à 20 000 €, selon le type et l'équipement et dans la limite des stocks disponibles.




VILLA
VERDE
Résidence



TRAVAUX EN COURS, LIVRAISON 2025
DERNIÈRES OPPORTUNITÉS, DU T2 AU T6

Comment défiscaliser en 2025 ?

Vous cherchez des solutions pour **réduire votre fiscalité tout en investissant intelligemment** ? Nous avons étudié pour vous les différents dispositifs accessibles cette année !

1. La Location Meublée Non Professionnelle, dans quelle mesure ?

Le statut LMNP offre aux investisseurs la possibilité de louer un bien meublé tout en bénéficiant d'avantages fiscaux attractifs. Les revenus locatifs sont **exonérés d'impôt sur le revenu, les charges courantes peuvent être déduites et le mécanisme d'amortissement des travaux et du mobilier possible.**

Les conditions d'accès impliquent de louer le bien meublé et de ne pas dépasser un certain seuil de revenus locatifs annuels (dans la limite de 23 000 € par an). N'hésitez pas à faire appel à un comptable pour étudier votre meilleur montage fiscal.

2. Le PTZ élargi : une opportunité à saisir dorénavant partout en France !

Le **PTZ (Prêt à Taux Zéro)** aide les primo-accédants à financer une résidence principale sans intérêts. Il couvre jusqu'à 40% du coût du bien, avec des conditions de ressources et un remboursement sur 20 à 25 ans. Dès le **1^{er} avril 2025**, il sera **accessible partout**, sans restrictions géographiques.

Ce dispositif, destiné aux logements neufs ou anciens avec travaux, devient ainsi plus inclusif et rapide à mettre en place pour favoriser l'accès à la propriété.

3. LLI, une alternative solide au Pinel

Le **logement locatif intermédiaire (LLI)** est une alternative intéressante au Pinel pour les investisseurs via une **SCI**. Inscrit dans la **loi de finances 2025**, ce dispositif déjà testé vient d'être déployé à grande échelle pour les particuliers. Il impose un **engagement locatif de 15 ans**, avec des **loyers et des ressources plafonnés**, sur des logements situés en **zones éligibles à forte demande**. Atouts : **TVA réduite à 10%, crédit d'impôt jusqu'à 20 ans et marché locatif sécurisé.**

Une opportunité idéale pour diversifier un patrimoine immobilier tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

4. Donations exonérées pour l'achat d'un logement neuf : sous quelles conditions ?

La **loi de finances pour 2025** instaure une **exonération temporaire des droits de donation** afin de faciliter l'accès à la propriété et de stimuler la demande dans le secteur du logement neuf.

- **Bénéficiaires** : Descendants, neveux et nièces en l'absence de descendance.
- **Montants** : Jusqu'à **100 000 € par donateur**, dans la limite de **300 000 € par bénéficiaire**, exonérés de droits de mutation.
- **Conditions** : Affectation du don à l'achat d'un logement neuf sous **6 mois**, avec occupation en résidence principale durant **5 ans**.
- **Validité** : Dispositif applicable jusqu'au **31 décembre 2026**.

Cette mesure représente une opportunité significative pour les familles souhaitant transmettre leur patrimoine tout en contribuant à la relance du marché immobilier.

Ces dispositifs de défiscalisation sont valables pour nos programmes en cours, contactez nos équipes pour plus d'informations



Comment aborde-t-on l'urbanisme aujourd'hui ?

Nous sommes plus dans une approche qui tourne autour de l'architecture qui s'ancre dans la ville. Les bâtiments sont moins denses, moins élevés. Les matériaux se fondent dans l'environnement, la nature reprend ses droits. On joue sur la transparence au maximum pour faire entrer naturellement la lumière et travaillons sur des scénographies paysagistes à tous les niveaux de nos résidences, l'idée étant de créer de véritables cocons.

Comment cela se concrétise-t-il dans la réalisation de logements ?

Une approche pensée pour mieux profiter de la ville avec de plus en plus de place pour la verdure. C'est concrètement le retour de la nature en ville afin de lui donner une réelle bouffée d'oxygène. Notre conscience écologique passe par la végétalisation des bâtiments de bas en haut, la création de patios végétalisés et jardin suspendus, ou de potagers partagés. Les façades, les terrasses, les toits se parent désormais de verdure. Cela participe au bien-être des habitants.

Quels en sont les bienfaits ?

Ces nouveaux jardins participent activement à la bonne santé de nos villes. Les murs végétalisés accueillent un grand nombre d'espèces botaniques. Celles-ci contribuent à recréer un biotope local au service d'une faune déboussolée qui était de plus en plus chassée des villes. Ces végétaux, et par extension cette faune de retour en ville, jouent en effet un rôle-clé contre le réchauffement climatique. Ils ramènent un équilibre naturel et régulent la température en fixant le CO2 et en contribuant à la création d'oxygène.

Qu'est-ce que les rémois attendent de leur ville ?

De la proximité, de la diversité et de la sérénité. Beaucoup de nouveaux arrivants sont assez surpris par cette ville. Nous avons la chance d'avoir des offres culturelles et gastronomiques très variées dans une ville où l'on respire ! On peut aller faire son marché, se rendre à la gare à pied, passer par les promenades, notre petit Central Park à nous.

Margot DURAND
Directrice commerciale

Domaine Les Crayères

Quand l'éphémère devient mémorable

Domaine Les Crayères
64 boulevard Henry Vasnier 51100 Reims
03 26 24 90 00 - www.lescrayeres.com



Les Crayères



Présentation *Les Promenades d'Olène -* **VILLA AUGUSTA ET BÉRÉNICE**

Idéalement située dans le **quartier prisé du Boulingrin**, à quelques minutes de la gare de Reims, la résidence Les Promenades d'Olène vous invite à découvrir **un cadre de vie d'exception**.

Profitez d'une adresse centrale, à proximité immédiate des **commerces, restaurants et équipements culturels**.

Avec les **26 nouveaux appartements de la Villa Augusta et de la Villa Bérénice**, cette résidence propose des espaces généreux, lumineux et dotés de prestations raffinées. Chaque logement bénéficie d'un extérieur, vous offrant **un véritable prolongement de votre espace de vie**.

Au sein d'un environnement paysager soigné, la résidence intègre **une voie douce piétonne arborée**, garantissant calme et sérénité au cœur de l'animation urbaine. Un cadre idéal pour conjuguer **confort, modernité et qualité de vie**.



LES PROMENADES

D'Olène

RÉSIDENCES

VOTRE RÉSIDENCE
D'EXCEPTION
AU CŒUR
DU QUARTIER
BOULINGRIN

En co-promotion avec
Nacarat et Spi Promotion





VOUS RECHERCHEZ
VOTRE RÉSIDENCE
PRINCIPALE
AUX PORTES DE REIMS ?

33

LOGEMENTS
DU 2 PIÈCES
AU 4 PIÈCES

AVEC LOGGIAS, TERRASSES
OU JARDINS. PARKING ET GARAGE
EN SOUS-SOL.

VOTRE
APPARTEMENT
**ÉQUIPÉ
ET MEUBLÉ**
CLÉ EN MAIN

OFFRES
**PRIMO
ACCÉDANTS**



LES **BARNS**
RÉSIDENTE

Reims . Tinquex - Avenue Gabriel Peri



**TRAVAUX
EN COURS**



Découvrez la résidence **LES BARNS**

Nous avons le plaisir de vous présenter **LES BARNS**, notre programme immobilier situé à Tinquieux, **une commune privilégiée à seulement 10 minutes du centre-ville de Reims**. Alliant la dynamique urbaine rémoise à la quiétude de la campagne environnante, cette résidence bénéficie d'une **excellente accessibilité** grâce à un réseau de transport performant.

Ce projet propose 33 logements, du T2 au T4, conçus pour offrir **un cadre de vie élégant et fonctionnel**. Que vous recherchiez un espace optimisé pour un mode de vie actif ou un appartement plus spacieux pour votre famille, chaque bien offre un confort optimal.

Les intérieurs modernes, les prestations haut de gamme et les aménagements soignés garantissent une qualité de vie harmonieuse, entre modernité, sérénité et connectivité.

LE LUXE À L'ÉTAT BRUT

RANGE ROVER
SPORT



REIMS BRITISH CARS

Parc d'Activités Sud Rue Rayet-Liénart 51420 Witry-Les-Reims
03 26 97 17 75

landrover.fr/reims

Disponible en version hybride rechargeable.
Consommation de carburant en cycle mixte l/100 km (WLTP) : 0.8 à 0.9. RCS Concessionnaire.

Pensez à covoiturer. #SeDéplacerMoinsPolluer



