

VICTORIA *keys*
IMMOBILIER



Au
Sommaire

06	Visiter Reims autrement
18	Biens en vente
40	Biens vendus
49	Gestion Location
51	Immobilier Neuf by Groupe FIC



D'ENGAGEMENT,
DE DÉVELOPPEMENT,
DE PASSION

Cette année marque une étape importante dans l'histoire du Groupe : 30 ans d'engagement, de développement et de passion pour les métiers de l'immobilier.

Depuis sa création, notre groupe immobilier s'est construit autour d'une philosophie claire : celle de la rigueur, du professionnalisme et d'une exigence permanente dans la manière d'exercer ce métier. Dans un secteur où chaque détail compte, cette culture du travail bien fait et ce souci constant de perfection ont toujours guidé les choix, les projets et les équipes.

Au fil des années, cette exigence s'est illustrée à travers la réalisation de projets emblématiques, tels que Le Carré des Templiers — ancien site de la Maison de Champagne Lanson réhabilité en 2009 sur le boulevard Lundy —, la Villa M, résidence élégante et discrète nichée au cœur d'un parc rue Ponsardin, ou encore plus récemment, en centre-ville, Les Jardins de Léonard et Le Clos Lagrive. Autant de réalisations qui ont marqué le territoire et contribué à façonner l'identité du groupe. Chaque opération, chaque programme, chaque transaction s'inscrit dans une même ambition : créer une valeur durable, en répondant avec précision aux attentes des clients et aux évolutions des territoires.

Mais l'immobilier est un métier vivant, en transformation permanente. Les attentes des clients évoluent, les outils se modernisent, les réglementations se renforcent et les usages changent. Dans ce contexte, la véritable force d'un groupe régional réside dans sa capacité à s'adapter. Comprendre les mutations du marché, anticiper les tendances et rester à l'écoute des besoins est aujourd'hui plus que jamais essentiel.

Cette capacité d'adaptation repose avant tout sur l'ensemble des collaborateurs qui font vivre l'entreprise au quotidien. Savoir s'entourer de talents, les accompagner, les faire grandir et surtout les fidéliser est une conviction forte depuis l'origine. Une entreprise ne se développe durablement que lorsqu'elle s'appuie sur des équipes engagées, partageant les mêmes valeurs d'exigence, de professionnalisme et de sens du détail.

Cette dynamique humaine s'exprime également à travers le développement et la notoriété croissante de la marque Victoria Keys. Les agences Victoria Keys incarnent aujourd'hui cette vision de l'immobilier : une approche exigeante, une relation de confiance avec les clients et une capacité à proposer un accompagnement sur-mesure à chaque étape d'un projet de vie.

Au cœur de cette réussite se trouve une conviction simple : l'immobilier est avant tout une histoire de confiance et d'écoute. Fidéliser les clients, comprendre leurs attentes et accompagner leurs projets dans la durée constitue l'un des fondements de la démarche de notre groupe depuis 30 ans.

Cet anniversaire est l'occasion de mesurer le chemin parcouru, mais aussi de regarder vers l'avenir. Car si ces trois décennies témoignent d'une aventure entrepreneuriale solide, elles rappellent surtout une certitude : dans un secteur en constante évolution, la clé reste de continuer à apprendre, à s'adapter et à se réinventer.

Avec la même exigence, la même passion et la même volonté de construire l'immobilier de demain.

*Christophe DURAND
PDG Groupe FIC*





Visiter Reims *autrement*

Redécouvrez Reims avec Victoria Keys

Parce que l'immobilier, ce n'est pas seulement des murs, c'est aussi un cadre de vie.

Nous avons demandé à cinq acteurs locaux qui font bouger Reims et ses environs de nous parler de leur établissement, et surtout de leur quartier.

De l'effervescence du centre-ville à la tranquillité verte de Tinquieux, en passant par l'esprit village du quartier Sciences Po...

Ils nous racontent pourquoi ils ont fait le choix de s'installer ici.
Suivez le guide !



Stanislas Durand, Directeur d'agence, présente Le Bistrot du pressoir

On se sent tout de suite «comme à la maison» ici. Quelle est votre recette magique pour créer cette ambiance si chaleureuse ?

Je pense que tout part de la relation humaine. Nous accordons beaucoup d'importance à l'accueil et à la proximité avec nos clients. Nous aimons prendre le temps d'échanger, de partager notre passion pour le vin et de faire découvrir des bouteilles qui nous enthousiasment. L'équipe joue aussi un rôle essentiel : elle est jeune, souriante et animée par la même envie de recevoir. Enfin, notre cuisine contribue naturellement à cette atmosphère : une cuisine simple, chaleureuse et réconfortante, qui met en avant des produits de saison. L'idée est que chacun puisse se sentir ici comme chez des amis.

Qu'est-ce que tu aimes particulièrement dans la vie de ce quartier ?

Ce que j'apprécie avant tout, c'est l'équilibre qui s'y crée. La semaine, le quartier est calme et discret, presque confidentiel. Et puis le week-end, il s'anime et devient beaucoup plus vivant. Il y a aussi une vraie cohérence entre les commerces : le boucher, le boulanger, le fromager, les restaurants, les bars... chacun participe à l'identité du lieu. Cette diversité crée une vraie richesse et une complémentarité qui contribuent à la dynamique et au développement économique du quartier.



Cet emplacement, face aux Halles, peut être très convoité. Sens-tu une énergie différente les jours de marché ?

Oui, très clairement. Le samedi matin, le quartier change complètement de rythme. L'ambiance devient plus festive, presque villageoise. On entend parfois des fanfares qui résonnent dans les rues. On croise les habitués avec leur cabas à roulettes, les jeunes qui partagent une bouteille de blanc sur un banc avec un plateau d'huîtres, et les commerçants qui passent boire un café chez leurs voisins. C'est un moment très vivant, où tout le quartier se retrouve et où l'on ressent une vraie convivialité.

Ton vin du moment ?

C'est toujours difficile de n'en choisir qu'un ! En ce moment, j'aime beaucoup le Roc Solare de la maison Dhondt-Grellet, un champagne précis et lumineux. J'ai aussi un faible pour certains vins italiens du domaine Roagna, dans le Piémont, qui offrent beaucoup de profondeur et d'élégance. Et puis il y a le vin jaune 2013 du domaine Aviet, un vin de caractère, intense et inoubliable. Mais au fond, le meilleur vin reste toujours celui que l'on a plaisir à partager.



Bistrot du pressoir

Contact instagram :
@bistrot_du_pressoir

29 Rue Henri IV,
51100 Reims

Retrouvez tous nos biens du



sur reims.victoria-keys.com



Nadine, Responsable des ventes Victoria Keys, présente Le P'tit Champ

Tu es installé au cœur du quartier Jean Jaurès, qu'est ce qui t'a séduit dans ce quartier ?

Ce qui m'a séduit dans le quartier Jean Jaurès, c'est son énergie très vivante et en même temps très humaine. Il y a un vrai mélange : des familles, des étudiants, des personnes installées ici depuis longtemps... On sent que c'est un quartier qui vit toute la journée, toute la semaine et notamment le dimanche avec le marché. J'ai aussi aimé le côté authentique, pas formaté. Il y a une vraie identité, une proximité entre les commerçants et les habitants. On se parle, on se connaît, on se croise. Pour un lieu comme Le P'tit Champ, c'était important d'être dans un quartier où le lien humain a encore du sens.

Pour quelqu'un qui s'installe dans le quartier, que représente un lieu comme le P'tit Champ dans la vie quotidienne des habitants ?

Le P'tit Champ, c'est bien plus qu'un commerce de proximité : c'est un repère. Nous ne voulons pas seulement vendre des produits : nous voulons changer la manière de consommer. Remettre l'humain, le bon sens et la transparence au cœur de l'alimentation. Expliquer d'où viennent les produits, comment ils sont cultivés, par qui. Redonner de la valeur au travail des producteurs et du sens à l'acte d'achat.



Vous ouvrez bientôt dans un nouveau quartier : quels critères guident votre choix d'implantation ?

On ne choisit pas un quartier uniquement pour sa fréquentation. Ce qui nous guide, c'est d'abord l'humain. On regarde s'il y a une vraie vie de quartier, une diversité de profils, une dynamique locale. On cherche un endroit où il peut y avoir du lien, des échanges, une complémentarité avec les autres commerçants. L'idée, ce n'est pas simplement d'ouvrir un point de vente, mais de s'inscrire dans un écosystème. Si on sent qu'on peut apporter quelque chose au quotidien des habitants, et que le quartier peut aussi enrichir notre projet, alors c'est le bon endroit.

Pour quelqu'un qui s'installe dans le quartier, nous voulons être un point d'ancrage. Un lieu où l'on peut poser des questions, découvrir, apprendre, échanger. Un endroit chaleureux où l'on vient autant pour la qualité des produits que pour la relation. Parce que bien manger ne devrait pas être un acte compliqué ou culpabilisant, mais simple, accessible et joyeux. Du champ à l'assiette... il n'y a qu'un pas, et nous voulons le rendre évident.



Le P'tit Champ

Contact instagram :
@le.ptit.champ

125 Av. Jean Jaurès,
51100 Reims

10 place du Forum,
51100 Reims

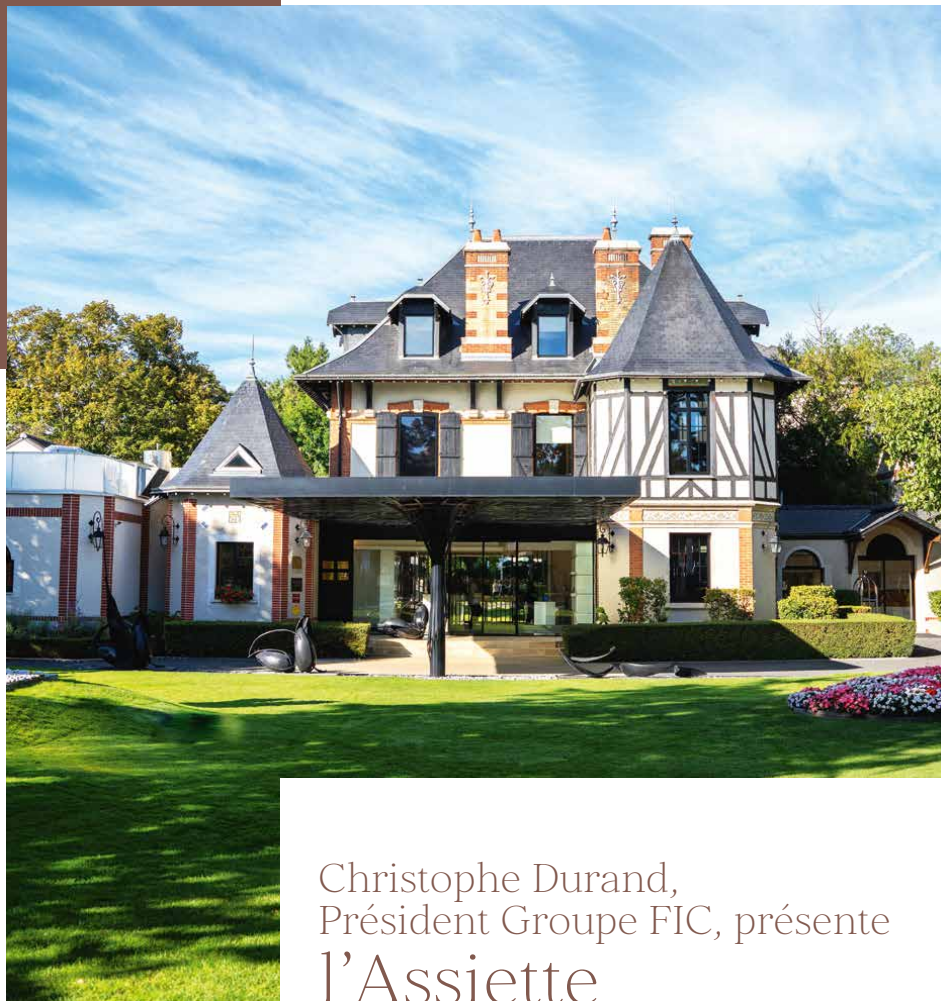
09 61 68 97 61

Retrouvez tous nos biens du



QUARTIER
Jean-Jaurès

sur reims.victoria-keys.com

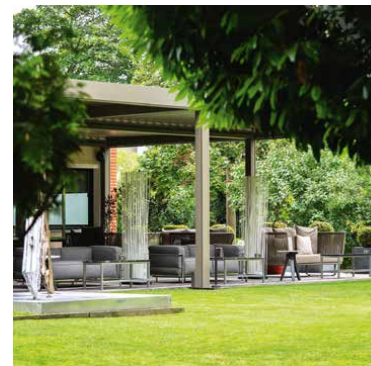


Christophe Durand, Président Groupe FIC, présente l'Assiette Champenoise



Chef, votre maison est aujourd'hui une référence incontournable de la haute gastronomie. Qu'est-ce qui, selon vous, fait la singularité de l'expérience que vous proposez ici à Tinquex ?

Ce qui fait la singularité de l'expérience, je pense, c'est l'équilibre entre exigence et sincérité. Bien sûr, il y a la recherche, la technique, la précision... mais tout cela doit rester au service de l'émotion. Nous travaillons chaque assiette comme une évidence, parfaitement lisible. Et puis il y a la maison dans son ensemble : l'accueil, la décoration, le service, l'attention portée à chaque détail. L'idée, c'est que le client se sente comme chez lui, et qu'il vive un moment à la fois abouti et naturel.



On parle souvent d'excellence dans l'assiette, mais elle passe aussi par le cadre et l'environnement dans lesquels on la vit, vous confirmez ?

Oui, absolument. Le cadre fait partie intégrante de l'expérience. On ne vient pas seulement pour ce qu'il y a dans l'assiette, mais pour un moment global, une parenthèse. La lumière, le calme, la manière dont on circule dans le lieu, la vue sur le jardin... tout cela influence la perception. À Tinquex, nous avons la chance d'avoir cet équilibre entre proximité de la ville et sensation d'éloignement. Cela permet de créer une atmosphère apaisée, qui participe pleinement à la dégustation.

Votre famille est installée à Tinquex depuis de nombreuses années. Qu'est-ce qui rend cette adresse si particulière, et pourquoi avoir fait le choix de vous y ancrer durablement ?

Tinquex, c'est un choix qui s'est fait naturellement, presque comme une évidence familiale. Il y a ici une forme de discrétion, de sérénité, qui correspond bien à notre approche. Nous sommes à quelques minutes de Reims, c'est très accessible tout en étant dans un environnement plus ouvert, plus calme. Cela nous permet d'accueillir nos clients dans de très bonnes conditions, avec de l'espace, de la lumière, un parc... Et puis il y a aussi un attachement humain : une fidélité au lieu, aux équipes, à un territoire que l'on voit évoluer et auquel on contribue à notre manière.



L'Assiette Champenoise

Contact instagram :
@assiettechampenoise

40 Av. Paul Vaillant-Couturier,
51430 Tinquex

Retrouvez tous nos biens du



ainsi que notre
programmes Les Barns sur
reims.victoria-keys.com



On entend beaucoup parler du Pilates Reformer en ce moment. Pourquoi est-ce, selon toi, le sport idéal pour les citadins actifs d'aujourd'hui ?

Margot Durand, Directeur associé, présente The New Me

Le Reformer connaît un véritable essor ces derniers temps, et ce n'est pas un hasard. Pour les citadins actifs d'aujourd'hui, souvent pris dans un rythme soutenu entre travail, responsabilités et vie sociale, le Pilates Reformer représente un équilibre précieux.

D'abord, parce qu'il répond parfaitement aux problématiques modernes : stress, sédentarité, douleurs liées au travail sur écran, manque de mobilité. Le Reformer permet de se reconnecter à son corps, de renforcer en profondeur les muscles posturaux et de corriger les déséquilibres liés à notre mode de vie urbain.

Ensuite, c'est une pratique intelligente et durable. Contrairement aux disciplines plus intensives qui peuvent épuiser ou générer des blessures, le Pilates travaille en précision et en contrôle. Sur Reformer notamment, chaque mouvement est guidé, fluide, et adapté à chacun. Cela permet à la fois de tonifier, d'allonger la silhouette et de renforcer le centre du corps, tout en protégeant les articulations.

Tu es installée en plein cœur de Reims : était-ce important pour toi d'offrir une pause bien-être immédiate, au pied du bureau ?

Oui, absolument. S'installer en plein hypercentre de Reims n'était pas un hasard, c'était même une évidence.

Avec The New Me, je voulais créer une véritable parenthèse au cœur du quotidien : un lieu où l'on peut s'accorder une pause régénérante sans bouleverser son agenda. Beaucoup de nos clientes et clients travaillent en centre-ville, enchaînent les rendez-vous ou passent leurs journées derrière un bureau. Pouvoir venir pratiquer le Pilates Reformer entre midi et deux, avant de commencer la journée ou en fin d'après-midi, à quelques pas de son lieu de travail, change complètement l'expérience.



Le bien-être ne devrait jamais être une contrainte logistique. Mon intention était d'offrir une expérience exigeante, qualitative et profondément ressourçante... mais immédiatement accessible. Sortir du bureau, pousser la porte du studio, se recentrer pendant sa séance, puis repartir plus aligné, plus tonique et plus apaisé, prêt à poursuivre sa journée, c'est exactement l'énergie que je souhaitais insuffler au cœur de la ville.

Être en hyper-centre est un véritable atout pour un studio comme le tien. Tes clients sont-ils plutôt des habitants du quartier ou des actifs venant entre deux rendez-vous ?

Être situé en hypercentre de Reims est effectivement un véritable atout pour The New Me. Cette localisation nous permet d'accueillir une clientèle très variée.

Nous recevons à la fois des habitants du centre-ville, qui apprécient la proximité et la facilité d'accès à pied, mais aussi beaucoup d'actifs sans oublier nos clients qui viennent parfois de plus loin.

Le Pilates Reformer s'intègre parfaitement dans un rythme de vie urbain : les séances sont efficaces, ciblées et permettent de se recentrer rapidement, même avec un emploi du temps chargé.



The New Me

Contact instagram :
@thenewmereims

20 Rue du Clou-dans-le-Fer,
51100 Reims

Retrouvez tous nos biens du



sur reims.victoria-keys.com



Vera Debaiffe, Négociatrice Victoria Keys, présente Polychrome

Quelle est pour vous l'originalité de l'offre gastronomique de Polychrome ?

L'idée de Polychrome est de faire jouer le visiteur : tout est pensé pour que les propositions culinaires s'accordent avec nos cuvées et qu'elles en révèlent des facettes différentes. Découvrir les nuances du Champagne, la diversité que permettent les assemblages en assemblant soi-même couleurs, textures et goûts, le tout chapeauté par un chef qui change chaque année et interprète chacune des saisons.

En quoi Polychrome présente-t-il une offre unique à Reims ?

Ce lieu et cette expérience sont en lien avec tout ce qu'est la Maison Taittinger. Nous y exprimons ce que nous aimons, la culture du goût et notre attachement à l'art. Polychrome est incarné par une équipe formidable qui regarde les convives et prend bien soin d'eux. Ils sont plongés dans une bulle douce et paisible donnant sur un joli jardin. Je ne sais pas si c'est unique mais je ne crois pas qu'il y ait d'autres lieux où l'expérience soit précisément similaire !

Quelle place a pris l'art pour la Maison Taittinger ?

L'Art est au cœur de la maison depuis les années 80 et la création de la Taittinger Collection qui réunit les œuvres de 13 artistes majeurs. Depuis, nous cultivons ce lien et l'avons même rendu indissociable de ce site de la place Saint-Nicaise. Nous voulons vivre en Art.

Il est le pré-requis, l'inspiration de toutes nos cuvées.

Ce désir et cette envie de partager cette richesse émotionnelle nous a poussés à créer en marge de Taittinger un Fonds de dotation, Philanthropic ArsNova.

À travers les actions du Fonds, nous partageons avec des publics très variés les émotions liées aux Arts culinaires, visuels et vivants. La culture réveille et révèle. Elle permet de trouver sa place en étant guidés par le plaisir, l'émotion. Tout le monde doit pouvoir y avoir accès.

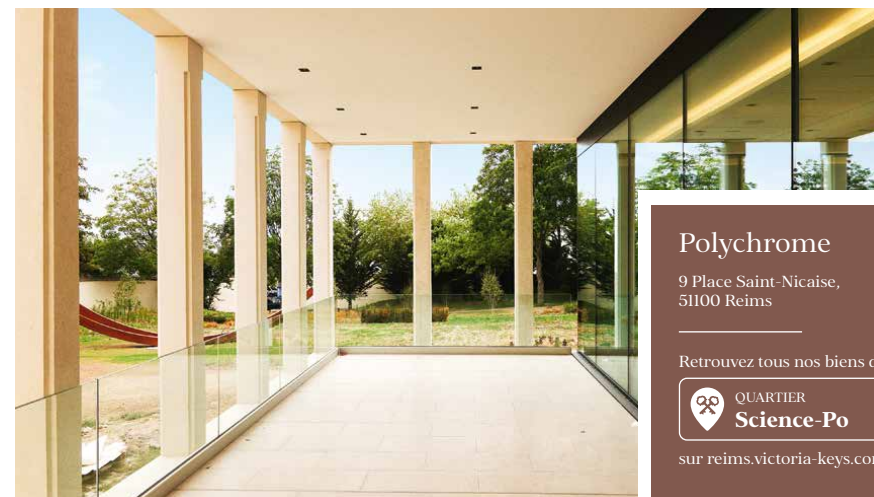
Qu'appréciez-vous dans l'atmosphère si singulière du quartier Pommery / Saint-Rémi ?

Ce quartier est plein d'histoires ! Beaucoup d'entre elles ont lieu en sous-sol, dans le secret des caves ! Là, sans que personne ne l'imagine, il y a et il y a toujours eu une vie : durant les sacres, la Sainte ampoule était acheminée par ce réseau de galeries creusées dans la craie, pendant les guerres elles servaient



de refuge... Aujourd'hui elles contiennent ces précieux flacons de Champagne, demain elles continueront sans aucun doute à servir... la notion de temps dans ces crayères est vertigineuse !

Et puis bien sûr, il y a toutes ces Maisons de Champagne, ces belles demeures concentrées en un si petit périmètre... la spectaculaire Maison Pommery ! La vie du quartier est plutôt calme à la fois familiale et professionnelle. Petit à petit, sans doute grâce aux travaux, le quartier devient plus attractif, voit fleurir des restaurants, des commerces ! C'est très bien que la vie arrive aux portes de Reims, près de la butte Saint-Nicaise, de la basilique Saint-Rémi, par la magie de la Voie des Sacres !



Polychrome

9 Place Saint-Nicaise,
51100 Reims

Retrouvez tous nos biens du



sur reims.victoria-keys.com



Biens
en vente



Reims

Secteur des écoles

MANDAT : 19227

DPE : D

PRIX : Nous consulter

Propriété composée d'une très belle maison bourgeoise rénovée aux tendances actuelles (env. 280 m²), belle exposition pour le jardin.

L'ensemble est harmonieux et très lumineux. Agencement confortable et qualitatif pour une famille. Cuisine avec espace repas, salon ouvrant sur le jardin, 7 chambres, bureau.

Dépendances. Caves. Un second bâtiment composé de 7 studios + un type 2 loués. Parkings. Garage.





Reims

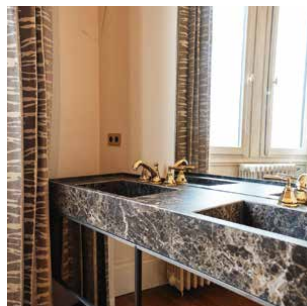
Bien d'exception maison de caractère

MANDAT : 19182

DPE : D

PRIX : Nous consulter

Superbe maison de caractère datant de 1895, remarquable par sa façade mêlant pierre, brique, et céramique vernissée, témoignage du raffinement architectural de la fin du XIX^{ème} siècle. Entièrement rénovée avec goût, cette demeure conjugue avec élégance le charme de l'ancien et le confort contemporain, grâce à des prestations soignées et des matériaux de grande qualité. Séjour avec cheminée, cuisine haut de gamme, parfaitement aménagée, dispose d'un espace repas. Suite parentale avec dressing, salle de bains et douche. 3 autres chambres, chacune disposant de sa salle de douche. Pensé pour le confort, le bien dispose d'une climatisation. A l'extérieur une cour intime arborée. Un garage et au-dessus une dépendance aménageable.



Ville-Dommange

Propriété d'exception

MANDAT : 19220

DPE : D

PRIX : Nous consulter

Propriété d'exception bénéficiant d'une vue imprenable sur le vignoble et Reims. Elle se compose d'une maison principale de caractère offrant de beaux volumes (226 m²), des pièces de réception chaleureuses, 5 chambres, deux greniers aménagés et un sous-sol total.

En parallèle, une maison annexe de 96 m² avec atelier, studio indépendant et chambre/ dortoir, idéale pour accueillir ou développer un projet.

Jardin clos paysager, piscine chauffée, garage. Un bien rare aux portes de Reims et à 8 min de la gare TGV Bezannes.





Reims Cathédrale

Appartement exceptionnel

MANDAT : 19196

DPE : E

PRIX : Nous consulter

Situé au cœur d'un remarquable hôtel particulier, cet appartement au caractère unique offre de généreux volumes et une élégance rare. Les pièces de réception s'ouvrent pleinement sur le jardin exposé sud/ouest. Il dispose d'une vaste entrée, 3 ou 4 chambres, 2 salles de bain, un dressing, un vestiaire, une cuisine équipée, une buanderie. La terrasse offre une vue privilégiée sur les tours de la cathédrale. Deux parkings couverts avec accès direct au jardin ainsi que 3 caves complètent ce bien d'exception. Charges de copropriété 350€/mois. Copropriété de 12 lots.



Reims Moissons

Rare - dernier étage

MANDAT : 19129

DPE : D

PRIX : 860 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

3.61% inclus à la charge de l'acquéreur (830 000€ net vendeur).

Appartement de 195 m² très bien distribué, réception de 60 m² avec cheminée, boiseries 18^{ème} l'ensemble ouvrant sur terrasse sud-ouest sans vis à vis donnant sur le parc. Grande cuisine, cellier, 4 chambres, dressings, salle de douche, salle de bains. Toutes les pièces bénéficient d'un balcon. 3 caves, parking en sous-sol, garage double. Très belle vue dégagée sur Saint-André. Copropriété de 35 lots, Charges 695€/mois.





Reims

Centre-ville

MANDAT : 19192

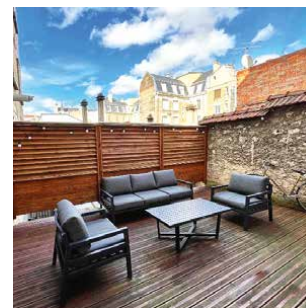
DPE : D

PRIX : 495 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

4.87% inclus à la charge
de l'acquéreur (472 000€ net
vendeur).

Magnifique appartement situé au dernier étage, offrant de la terrasse une vue à 360° sur Reims. Lumineux et sans vis-à-vis il se compose d'une entrée avec vestiaire, un vaste séjour avec cheminée, une salle à manger, une cuisine équipée avec cellier, 5 chambres, nombreux rangements. Une cave et un garage complètent ce bien d'exception. Charges 7344€. 77 lots.



Reims

Hyper-centre - Rare

MANDAT : 19213

DPE : D

PRIX : 535 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

4.90% inclus à la charge
de l'acquéreur (510 000€ net
vendeur).

Appartement ancien avec terrasse, séjour double avec cheminée, cuisine équipée ouverte, 2 chambres dont une avec salle de douche privative, salle de bains et douche, dressing, placard, grande lingerie aménagée ouvrant sur terrasse. Cave. Parking en location en face. Copropriété de 12 lots, Charges 1440€/an.



Reims

Hyper-centre

MANDAT : 19200

DPE : D

PRIX : 420 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

5% inclus à la charge
de l'acquéreur (400 000€ net
vendeur).

Au dernier étage d'un bel immeuble ancien avec ascenseur, appartement traversant de type 4 comprenant : entrée avec placard, séjour double, vaste cuisine équipée, buanderie, 2 chambres avec placard, salle de bains. Cave.
Charges de copropriété : 2755.20€/an - 30 lots



Reims

MANDAT : 19218

DPE : D

PRIX : 639 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

4.75% inclus à la charge
de l'acquéreur (610 000€ net
vendeur).

Maison de ville très agréable, beaux espaces pour les pièces à vivre, séjour double avec cheminée, salon bibliothèque ouvrant sur cour, cuisine avec portes fenêtres sur l'extérieur. 4 chambres, salle de jeux, salle de douche, salle de bains, sous-sol, très belle cave à vins. L'ensemble d'une surface habitable d'environ 213 m².
Parking devant la maison.





Maison

Secteur Witry-Lès-Reims

MANDAT : 19145

DPE : B

PRIX : 624 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

4% inclus à la charge de l'acquéreur (600 000€ net vendeur).

Située dans un environnement calme et recherché, cette magnifique maison contemporaine allie confort et prestations de qualité.

Accessible rapidement depuis le centre de Reims, elle bénéficie de toutes les commodités à proximité. Spacieuse et lumineuse, elle offre 4 chambres, un bureau ainsi qu'une vaste pièce de vie de 60m² environ ouverte sur la terrasse et la piscine. Une cuisine d'été et un garage double complètent ce bien. Honoraires de 4 % charges acquéreurs (600 000€ hors honoraires).



Reims

Secteur Voltaire Ponsardin

MANDAT : 19168

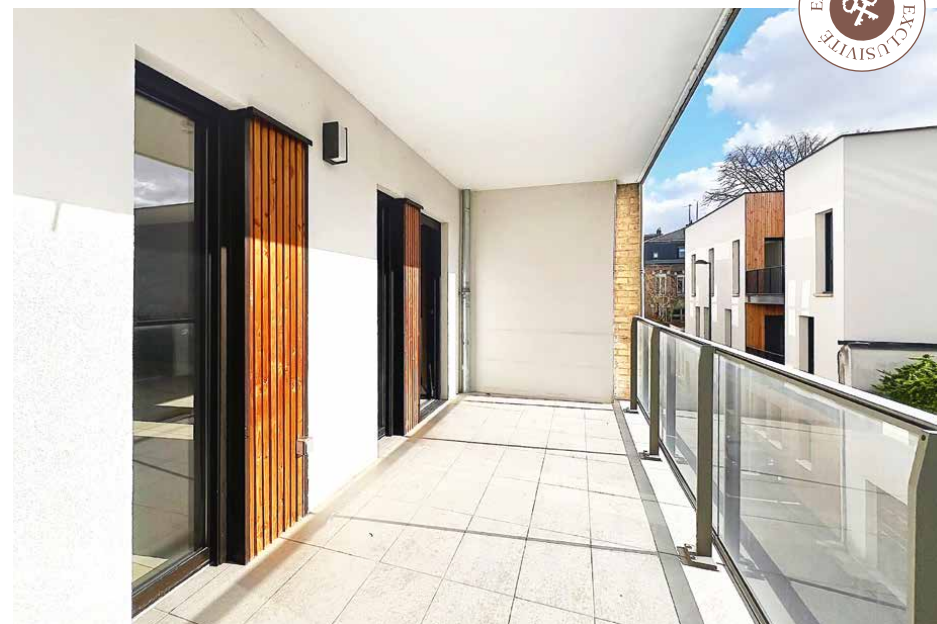
DPE : C

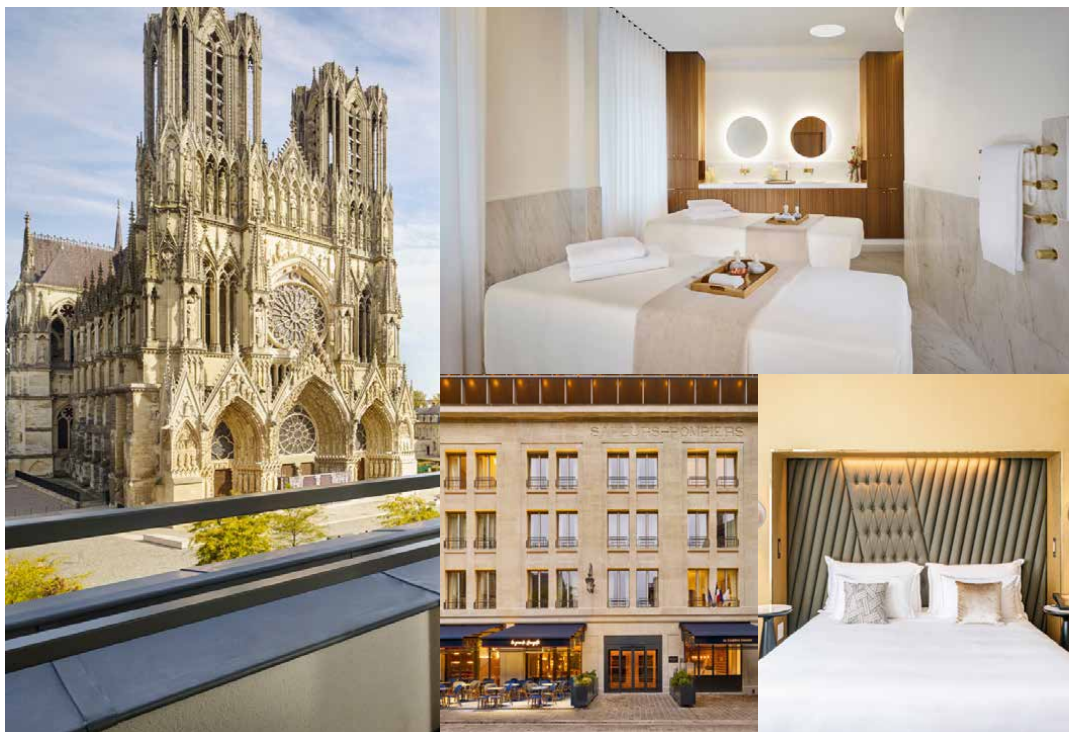
PRIX : 339 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

à la charge du vendeur

Résidence la VILLA M, appartement de type 3/4: entrée avec placards, cuisine équipée sur séjour avec accès à la terrasse, 2 chambres, salle de douche. Grande cave. Possibilité d'acquérir un parking en sus. Copro de 58 lots - Charges 1642.08€/an.





BIENVENUE À LA CASERNE CHANZY

HÔTEL 5 ÉTOILES | RESTAURANTS LA GRANDE GEORGETTE • LITTLE GEORGETTE | SPA

Cette ancienne caserne de pompiers de 1926, joyau de l'Art déco dont l'esprit habite encore les murs, est le centre vibrant de la ville de Reims. Ce lieu d'exception marie avec élégance histoire et modernité. Chaque détail enchante, de l'architecture au mobilier, de la gastronomie au spa, offrant une expérience hors du temps. Avec une vue imprenable sur l'une des plus belles cathédrales du monde, cet écrin immersif célèbre à la fois la Champagne et le champagne.

LA CASERNE
CHANZY
HÔTEL & SPA

AUTOGRAPH COLLECTION
HOTELS

La Caserne Chanzy - 18 rue Tronsson Ducoudray - 51100 Reims
reservation@lacasernechanzy.com - 03 26 83 18 18
www.lacasernechanzy.com

Credits photo : Matthew Show - Laurent Rodriguez



Maison

Secteur Thillois

MANDAT : 19223

DPE : C

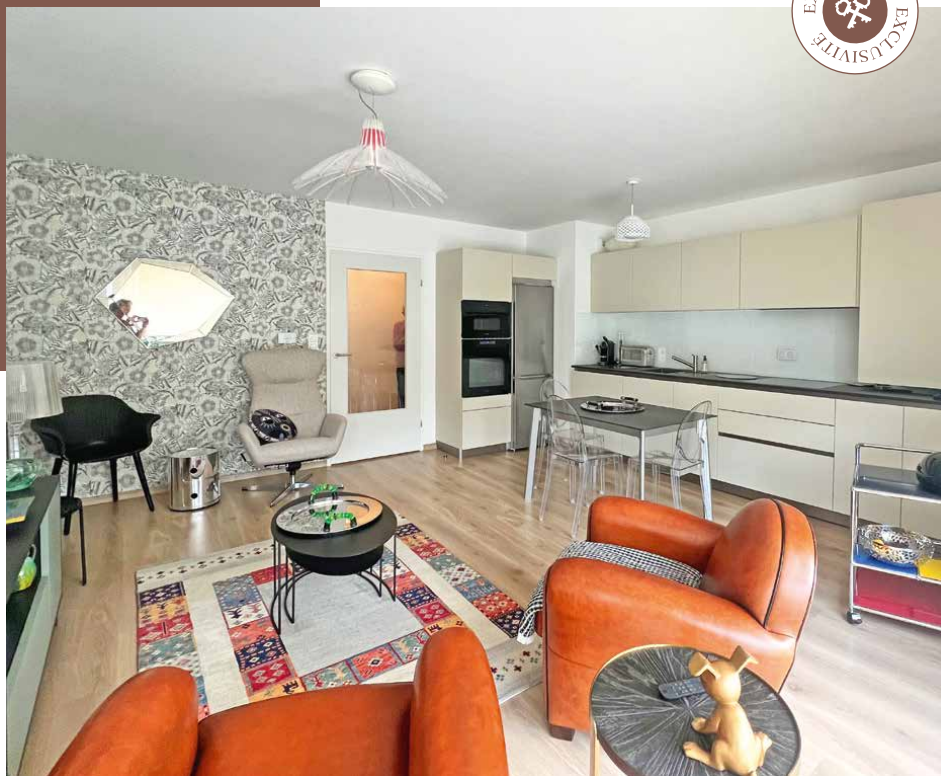
PRIX : 630 000€

HONORAIRES :

5% inclus à la charge
de l'acquéreur (600 000€ net
vendeur)

Maison de famille indépendante, très lumineuse. Vastes réceptions (65m²) dont espace salon avec cheminée. Grande cuisine, toilette, chambre et salle de douche en rdc. A l'étage 4 chambres dont suite parentale avec dressing et balcons, 2 salles de bains, toilette. Salle de jeux, 2 bureaux, une partie sous-sol avec cave à vins. Piscine, jardin, cour, parkings intérieurs. Honoraires 5%TTC charge acquéreur (600 000€ net vendeur).





Appartement

Tingueux

MANDAT : 19162

DPE : C

PRIX : 299 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

6.79% inclus à la charge de l'acquéreur (280 000€ net vendeur).

Appartement neuf dans une petite copropriété avec ascenseur. Cuisine entièrement équipée ouverte sur séjour, 2 chambres avec placard, salle de douche, WC. Terrasse exposée sud. Garage. Parking. Très belles prestations dans l'ensemble. Charges de copro. : 1560€/an. 22 lots principaux.



Maison

Saint-Thierry

MANDAT : 19203

DPE : D

PRIX : 257 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

7.08% inclus à la charge de l'acquéreur (240 000€ net vendeur).

Dans un village où il fait bon vivre, charmante maison alliant confort et potentiels. Vaste pièce de vie, buanderie. Au premier étage 2 chambres, un bureau pouvant parfaitement faire office d'une chambre d'enfant. Les espaces de vie sont pensés avec goût. La cuisine, salle de bains et WC (RDC et étage) restent à installer, toutes les attentes sont en place, il ne reste plus qu'à choisir selon vos envies. Un bien laissant place à la personnalisation. Garage attenant, sous-sol et jardin bien exposé.





Reims

Secteur Jard

MANDAT : 19225

DPE : C

PRIX : 118 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

7.27% inclus à la charge de l'acquéreur (110 000€ net vendeur).

Idéal investisseur. Charmant studio lumineux idéalement agencé et baigné de lumière. Pièce de vie avec kitchenette et mezzanine, salle de douche avec WC.

Agencement fonctionnel et cachet de l'ancien. Copro de 5 lots principaux. Charges copro 1008€/an.

Reims

Secteur Jard

MANDAT : 19226

DPE : D

PRIX : 150 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

7.14% inclus à la charge de l'acquéreur (140 000€ net vendeur).

Idéal investisseur ou primo accédant. Emplacement recherché. Charmant appartement lumineux de type II offrant un cadre de vie agréable et fonctionnel.

Un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de douche, WC. Vue dégagée, sans vis-à-vis. Copro de 5 lots principaux. Charges de copro 1657.32€/an.



Appartement

Reims Cathédrale

MANDAT : 19202

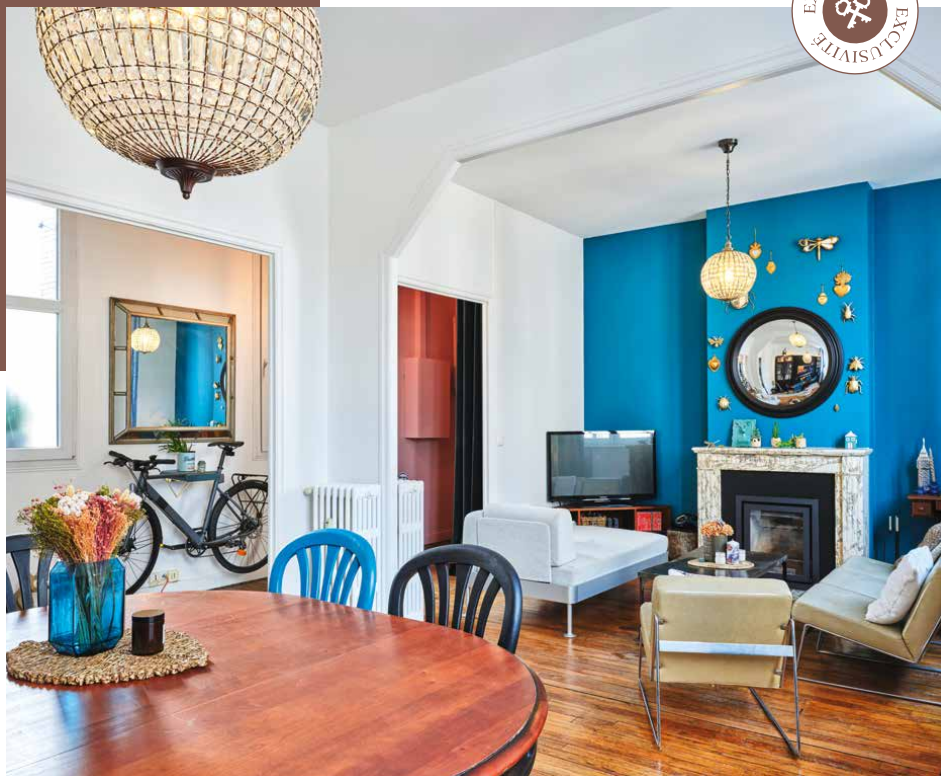
DPE : E

PRIX : 498 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

4.84% TTC inclus à la charge de l'acquéreur (475 000€ net vendeur).

Magnifique appartement en dernier étage avec terrasse proche de la place du Forum. Il offre un séjour lumineux, une cuisine aménagée, 4 chambres, un palier pouvant accueillir un bureau, 1 salle de bain et une grande salle de douche. Un garage. Rare et recherché sur le secteur. Charges de copropriété 2532€/an. 12 lots.



Reims

Saint-André/Moissons

MANDAT : 19228

DPE : D

PRIX : 399 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

6.12% inclus à la charge
de l'acquéreur (376 000€ net
vendeur).

Dans une petite copropriété parfaitement entretenue, un appartement traversant de type 5 offrant une belle qualité de rénovation. Double séjour avec cheminée insert, cuisine équipée et récente, 3 chambres dont une avec balcon, salle de bains, dressing. Belles prestations dans son ensemble. Grande cave. Charges de copropriété 3128€/an. 9 Lots principaux.



Reims

Buirette Hyper-Centre

MANDAT : 19197

DPE : D

PRIX : 577 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

4.91% inclus à la charge
de l'acquéreur (550 000€ net
vendeur).

Petite copropriété avec ascenseur et parking. Appartement offrant de très beaux volumes, grand séjour avec cheminée ouvrant sur terrasse exposée sud. 4 chambres, salle de bains, salle de douche, toilettes, dressings. Cave, parking, Chambre de service indépendante en fond de cour. Copropriété de 5 lots, charges 689€ / mois tout compris avec chauffage, honoraires 4.91% charge acquéreur.





Reims

Secteur Saint-Joseph

MANDAT : 19219

DPE : C

PRIX : 424 000€ honoraires inclus

HONORAIRES :

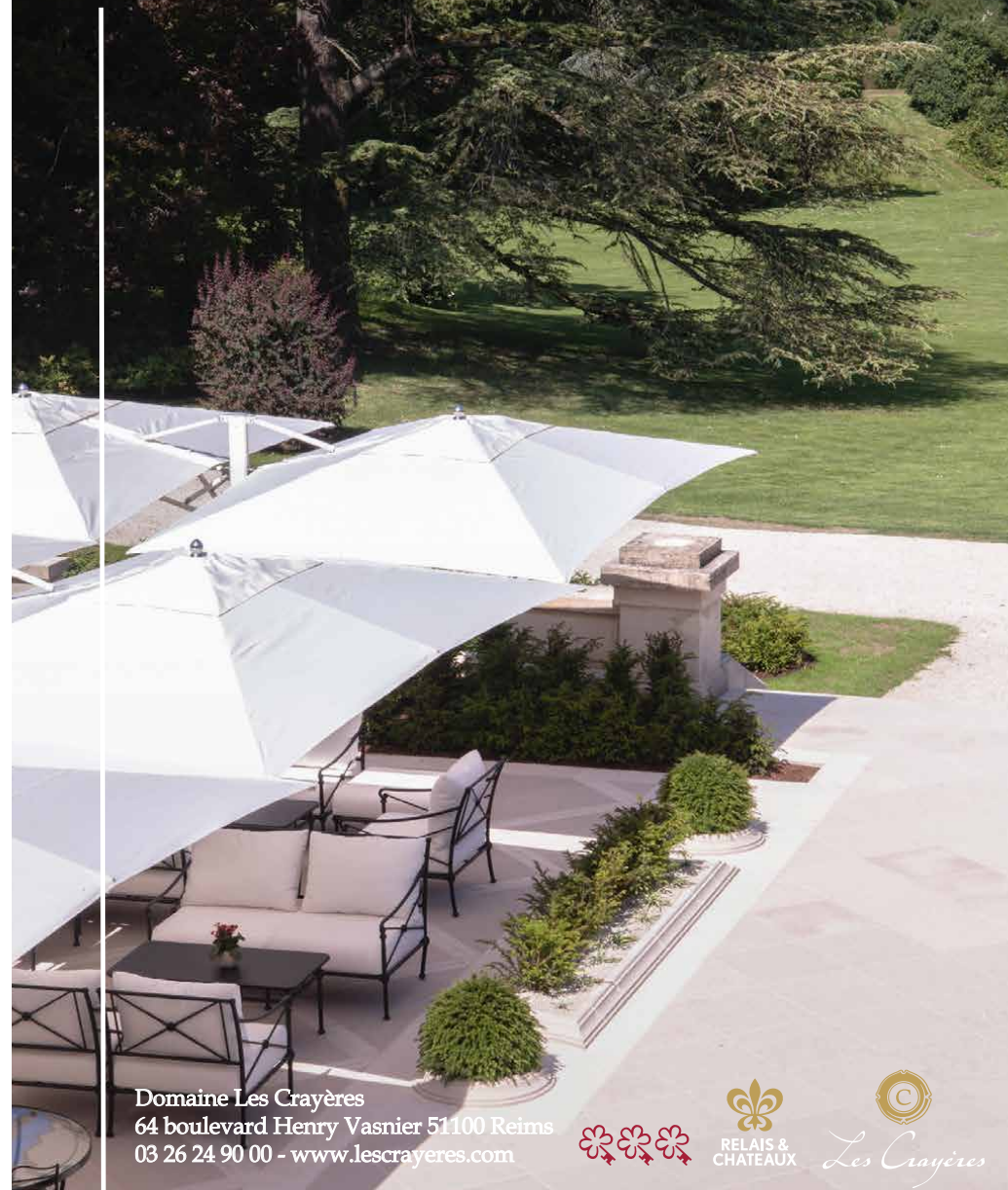
4.95% inclus à la charge
de l'acquéreur (404 000€ net
vendeur).

Résidence «Les Jardins de L'Abbaye», en cœur d'îlot, au calme, au pied de tous les commerces, toutes les écoles, 10 mn à pied de la cathédrale, situé dans un immeuble avec ascenseur, sécurisé, gardien. Appartement de type 5 très lumineux, balcon sud bordant le séjour, 3 chambres, 2 salles de bains. Cave, garage fermé. 127 lots, 1740€ de charges /an. Honoraires 4.95% charge acquéreur (40 400€ hors honoraires)



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



RELAIS &
CHATEAUX

Les Crayères



Biens vendus



▲ REIMS HYPER-CENTRE

Exceptionnel. A l'abri des regards. Appartement de standing en dernier étage avec terrasse et parking.

MANDAT 19136



▲ LES MESNEUX

Longère du XIX^e siècle édifée sur un parc clos sans vis-à-vis.

MANDAT 18923



▲ REIMS PLACE AMELIE DOUBLE

Maison avec jolie cour arborée.

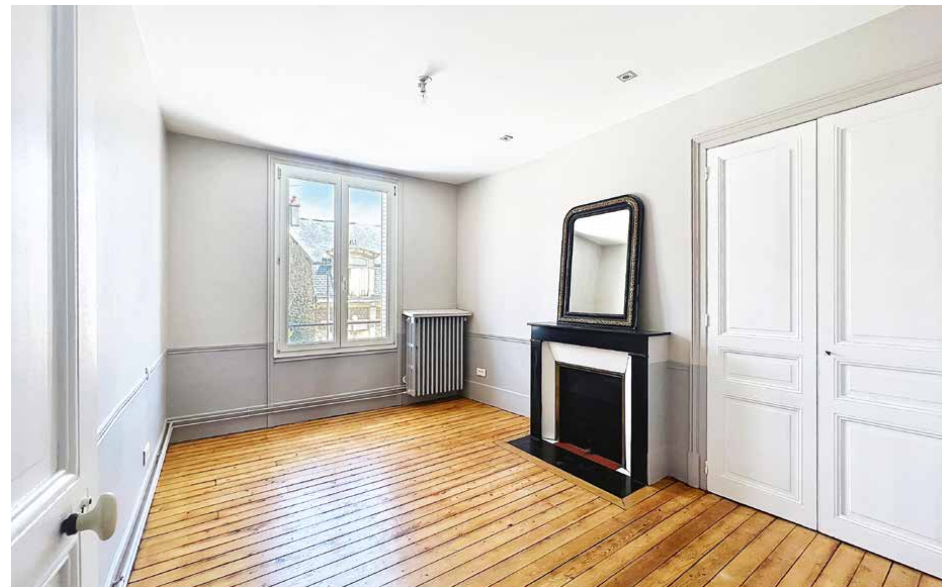
MANDAT 19135



▲ REIMS CENTRE VILLE

Maison lumineuse avec jardin et garage.

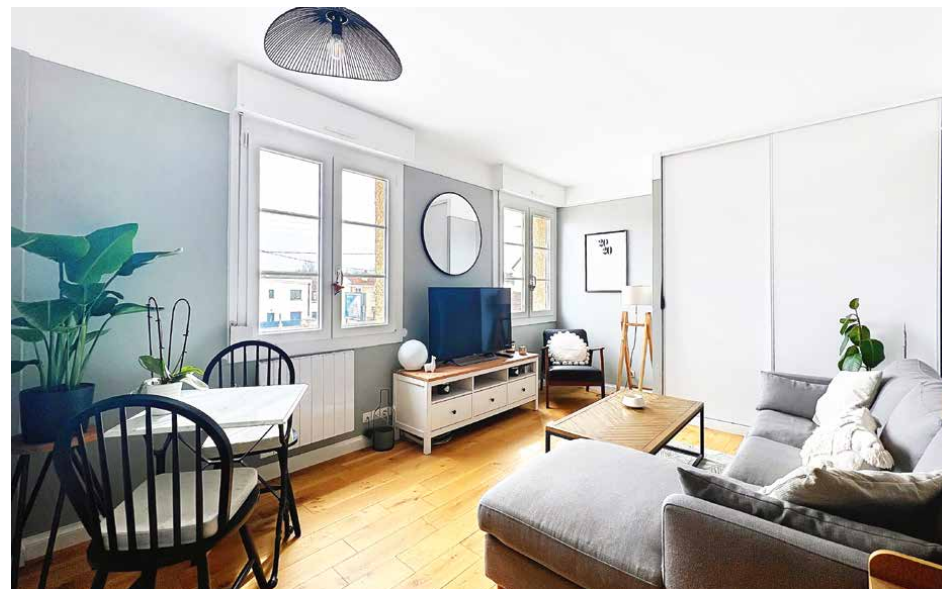
MANDAT 19097



▲ REIMS SAINT-REMI

Appartement charme de l'ancien.

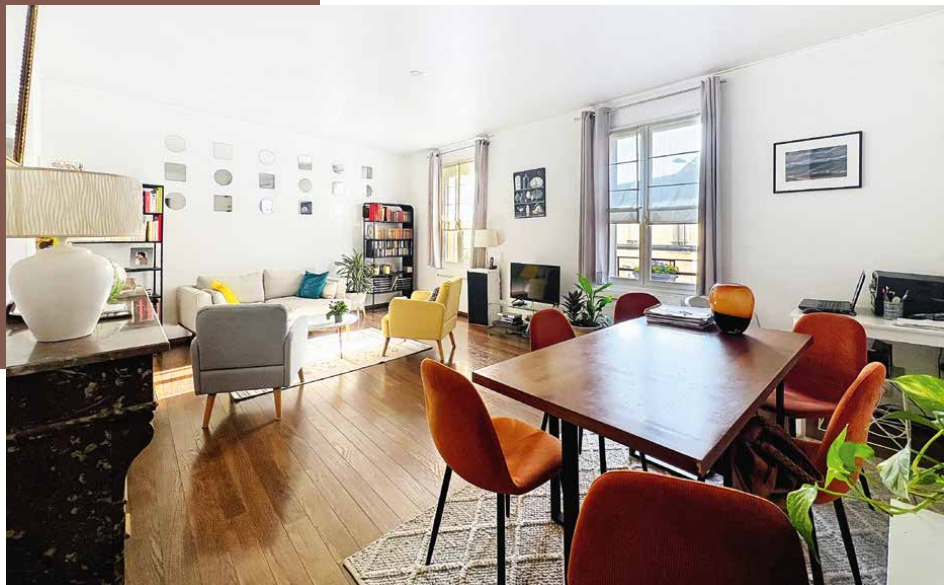
MANDAT 19100



▲ REIMS TINQUEUX

Duplex de type II avec emplacement de parking.

MANDAT 19098



▲ REIMS SAINT-ANDRE
Appartement lumineux de type III.

MANDAT 19094



▲ REIMS MOISSONS
Résidence de standing. Appartement en dernier étage avec terrasses et garage.

MANDAT 19002

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

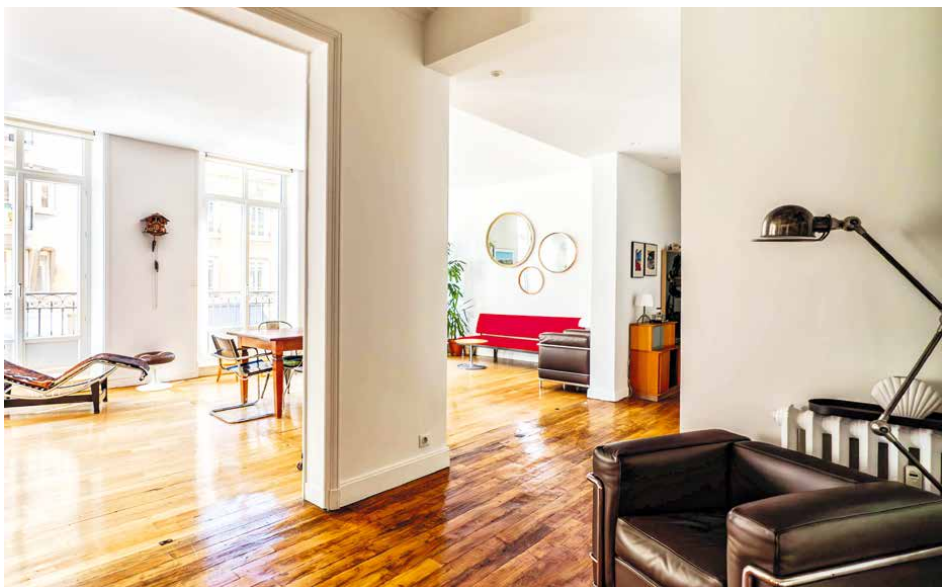




▲ REIMS CENTRE-VILLE

Au pied de la gare TGV et du Boulingrin.

MANDAT 19181



▲ REIMS PLACE ROYALE

Bien d'exception, appartement lumineux, traversant dans un immeuble en pierre de taille.

MANDAT 19037



▲ REIMS MOISSONS

Maison ancienne avec vaste jardin d'environ 300m².

MANDAT 19089



▲ SECTEUR JONCHERY-SUR-VESLE

Belle maison récente avec piscine offrant de beaux volumes de vie.

MANDAT 19073



▲ REIMS COURS LANGLET

Résidence Standing. Appartement terrasse et garage double.

MANDAT 19153

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@victoria-keys.com

reimscentre@victoria-keys.com

Garantie Loyers Impayés (GLI)

Comment sécuriser votre investissement locatif ? Les avantages de la GLI

L'investissement locatif est un excellent levier pour se constituer un patrimoine et générer des revenus complémentaires. Toutefois, comme tout placement, il comporte certains risques, notamment les loyers impayés. Pour les investisseurs, sécuriser ses revenus locatifs est donc une priorité.

Anticiper le risque d'impayés

Même avec une sélection sérieuse des locataires, un imprévu peut survenir : perte d'emploi, accident de la vie ou difficultés financières. Pour le propriétaire, ces situations peuvent entraîner une perte de revenus et des procédures parfois longues et coûteuses.

La Garantie Loyers Impayés : une protection efficace

La Garantie Loyers Impayés (GLI) est une assurance qui permet au propriétaire bailleur de sécuriser ses loyers. En cas de défaut de paiement, l'assurance prend le relais et indemnise le bailleur.

La GLI couvre :

- les loyers et charges impayés
- les frais de contentieux et de procédure
- les dégradations locatives selon les contrats

Son coût reste limité, généralement entre **2 % et 4 % du loyer annuel**, pour une sécurité financière réelle.

Un investissement plus serein

Associée à une sélection rigoureuse des locataires et à une gestion locative professionnelle, la GLI permet de sécuriser la rentabilité de votre investissement tout en vous apportant tranquillité et sérénité.

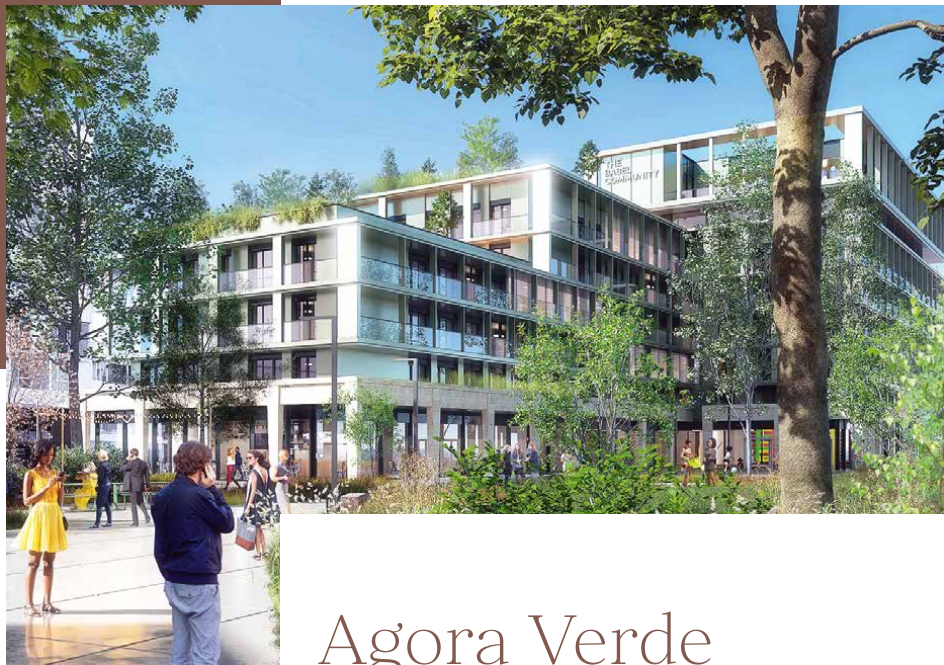
Pour les investisseurs, c'est aujourd'hui l'un des outils les plus efficaces pour **protéger durablement leurs revenus locatifs**.



bruschi
— CREATIONS —
cuisine · dressing · mobilier



IMMOBILIER NEUF BY
G R O U P E
LFIC
P R O M O T E U R I M M O B I L I E R



Agora Verde

À quelques pas de la **Reims Arena** et de l'**UCPA Sport Station Grand Reims**, un nouveau lieu de vie est en train d'émerger. Avec **Agora Verde**, le quartier de l'Arena poursuit sa transformation et affirme une ambition forte : créer un espace urbain vivant, durable et profondément tourné vers la qualité de vie.

La nature comme fil conducteur

Pensé comme une véritable respiration en cœur de ville, Agora Verde place la nature au centre du quotidien.

Parc urbain, cheminements plantés, terrasses végétalisées... chaque aménagement a été imaginé pour favoriser la convivialité, encourager les mobilités douces et offrir aux habitants comme aux visiteurs des espaces propices à la détente.

Avec **plus de 2 200 m² d'espaces verts**, ce nouveau lieu incarne une approche contemporaine de l'urbanisme, où la ville et la nature dialoguent harmonieusement.

Un nouveau pôle d'animation

Au-delà de son cadre paysager, Agora Verde a été conçu comme un véritable lieu de rencontres et d'activités. Le projet accueillera notamment **The Babel Community**, avec **180 chambres de coliving** destinées à une nouvelle génération d'habitants, mobiles et connectés.

Le site proposera également **1 000 m² d'espaces commerciaux**, dédiés à la restauration, au sport et aux loisirs, ainsi que des services pensés pour accompagner la vie quotidienne du quartier.

Un quartier en pleine dynamique

Grâce à sa proximité immédiate avec les équipements majeurs du secteur, Agora Verde s'inscrit naturellement dans la dynamique du quartier de l'Arena. Entre événements culturels, activités sportives et nouvelles adresses, le secteur s'affirme déjà comme l'un des pôles les plus attractifs de la ville.

Un nouvel art de vivre à Reims

Accessible, animé et résolument tourné vers l'avenir, Agora Verde incarne une nouvelle façon de vivre la ville : **plus verte, plus fluide et plus conviviale**.

Un projet qui accompagne l'évolution du quartier de l'Arena et participe à écrire une nouvelle page du développement urbain de Reims.



Une nouvelle respiration au cœur du quartier de l'Arena.

DEFENDER

REIMS BRITISH CARS

Parc d'Activités Sud, Rue Rayet-Liénart, 51420, Witry-Les-Reims
03 26 97 17 75
landrover.fr/reims

Modèle présenté : Defender 110 Hard Top D250 AWD Diesel MHEV. Consommation de carburant en cycle mixte l/100 km (WLTP): 8.4 à 9.2. Land Rover France, 509 016 804 RCS Nanterre.

Pensez à covoiturer.
#SeDéplacerMoinsPolluer



Don familial exonéré

Immobilier neuf : une exonération temporaire des droits de mutation pour faciliter l'investissement

Afin de soutenir le marché du logement neuf, un dispositif fiscal temporaire permet de bénéficier d'une **exonération de droits de mutation sur certaines donations familiales utilisées pour l'achat d'un logement neuf**. Cette mesure est applicable **jusqu'au 31 décembre 2026** et peut constituer un levier intéressant pour structurer un investissement immobilier.

Un apport facilité grâce aux donations familiales

Le dispositif permet aux parents, grands-parents ou arrière-grands-parents de transmettre une somme d'argent **exonérée de droits de donation**, à condition que celle-ci soit utilisée pour financer l'acquisition d'un logement neuf.

Le plafond d'exonération est fixé à :

- 100 000 € par donateur et par bénéficiaire
- 300 000 € maximum par bénéficiaire si plusieurs membres de la famille participent

Cette donation peut ainsi permettre de constituer ou de renforcer l'apport personnel nécessaire à l'acquisition d'un bien immobilier.

Conditions d'application

Pour bénéficier de cette exonération, plusieurs critères doivent être respectés :

- La donation doit être réalisée **entre 2025 et le 31 décembre 2026**
- Les fonds doivent financer **l'achat d'un logement neuf ou en VEFA**
- Le bien doit être affecté à **la résidence principale de l'acquéreur ou du locataire**
- Le logement doit être conservé pendant **au moins 5 ans**

Un levier pour optimiser un projet immobilier

Pour un investisseur ou un acquéreur, ce dispositif permet de **réduire la fiscalité sur la transmission familiale tout en facilitant le financement d'un projet immobilier**.

Un apport plus important peut également améliorer les conditions d'emprunt et la rentabilité globale de l'opération.

Temporaire, cette mesure reste **valable jusqu'à fin 2026**, ce qui en fait une opportunité à étudier dès aujourd'hui dans le cadre d'un projet d'acquisition dans l'immobilier neuf.



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF JEANBRUN

Les Promenades d'Olène



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 **32 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**.





Dispositif Jeanbrun 2026

Adopté dans le cadre du budget 2026, le nouveau **statut de bailleur privé** (dit dispositif *Jeanbrun*) marque un tournant majeur dans la stratégie de défiscalisation immobilière. Après la fin du Pinel, l'État change d'approche : place désormais à un **mécanisme d'amortissement fiscal puissant**, inspiré du modèle professionnel, pour encourager l'investissement locatif longue durée.

Jusqu'à 10 700 € de déduction de vos revenus par an, la nouvelle arme secrète des investisseurs immobiliers en 2026.

Le principe est simple : au lieu d'une réduction d'impôt figée, l'investisseur peut **amortir jusqu'à 80 % de la valeur du logement (hors terrain)** et déduire chaque année une fraction de ce montant de ses revenus fonciers. Résultat : une baisse significative – voire une neutralisation – de l'impôt sur les loyers perçus.

Le dispositif concerne les logements neufs, ou anciens avec rénovation importante (minimum 30 % de travaux), avec un engagement de location de 9 ans et des plafonds de loyers et de ressources. En loyer intermédiaire, le taux d'amortissement dans le neuf est de **3,5 % par an**.

Type de location	Loyers pratiqués	Taux d'amortissement
Intermédiaire Loyer -15 % vs marché	Plafonnés zones A à A BIS	3,5 % /an
Sociale Loyer -30 % vs marché	Plafonnés Loc'Avantages sociaux	4,5 % /an
Très sociale Loyer -45 % vs marché	Plafonnés Loc'Avantages très sociaux	5,5 % /an

EXEMPLE CONCRET

Calcul amortissement

Pour l'achat d'un appartement neuf de 280 000 € :

- 80 % amortissables = **224 000 €**
- Amortissement annuel à 3,5 % = **7 840 € déductibles par an**

Pour un investisseur imposé à 41 % (taux marginal d'imposition), cela représente : **3 214 € d'économie d'impôt par an** (7 840 € × 41 %)

Sur 9 ans, l'économie fiscale peut atteindre environ :

28 900 €, selon la situation fiscale et le montage retenu.

Ce nouveau statut redonne du sens à l'investissement locatif :

- Une fiscalité optimisée
- Un effort d'épargne maîtrisé
- Un patrimoine valorisé sur le long terme

Pour les investisseurs avisés, 2026 pourrait bien marquer le retour stratégique de la pierre dans une logique patrimoniale performante.

Chaque situation étant unique, une étude personnalisée permettra d'en mesurer tout le potentiel.

Pour une simulation personnalisée sur nos programmes neufs Les promenades d'Olène, en plein cœur du centre historique de Reims, ou Les Barns à Tinqueux

Contactez Lucie Deligny
06 13 16 67 01
l.deligny@victoria-keys.com





Découvrez la résidence Les Barnes

Nous avons le plaisir de vous présenter **LES BARNES**, notre programme immobilier situé à **Tinqueux**, 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**.

LES **BARNES**
RÉSIDENCE

LIVRAISON
FIN 2026



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF JEANBRUN



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.



LES **BARNES**
RÉSIDENCE

Reims . Tinqueux - Avenue Gabriel Peri

CONTACT :**Agence Victoria Keys**

Adresse : 13 Cr Jean-Baptiste Langlet,
51100 Reims

Téléphone : 03 26 47 30 36

Horaires d'ouverture :

Du lundi au vendredi
09:00-12:30, 14:00-18:00

samedi

09:00-12:00,

(après-midi sur RDV)

Mail : reimscentre@victoria-keys.com

Instagram : @victoriakeys_immo

Groupe FIC - Immobilier Neuf

Adresse : 1 Imp. Lundy, 51100 Reims

Téléphone : 03 26 47 06 09

Visite d'appartement sur RDV

Mail : l.deligny@victoria-keys.com

Contact commercial : 06 13 16 67 01

LES INFORMATIONS SUR LES RISQUES AUQUELS LES BIENS DE CE MAGAZINE SONT EXPOSES SONT DISPONIBLES SUR LE SITE GEORISQUES : www.georisques.gouv.fr

Magazine édité par la Sté Compagnie Immobilière de Champagne au capital de 37 000€, immatriculée au RCS Reims N° 414 589 705 - Tél 03 26 47 30 36 / 07 87 37 49 61 / v.debaiffe@victoria-keys.com - Imprimé en France Imprimerie des Moissons Reims - Date de parution Avril 2026 - Dépôt légal à parution. Toute reproduction totale ou partielle du présent magazine est interdite et constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal. Nous avertissons que les différentes informations mentionnées sur ce support sont applicables à la date d'impression sous réserve de location/vente, dénonciation ou modification de prix concernant les mandats. **NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE, GARDONS NOTRE VILLE PROPRE.**



VICTORIA *keys*
IMMOBILIER

13 Cours Jean-Baptiste Langlet,
51100 Reims

03 26 47 30 36
reimscentre@victoria-keys.com