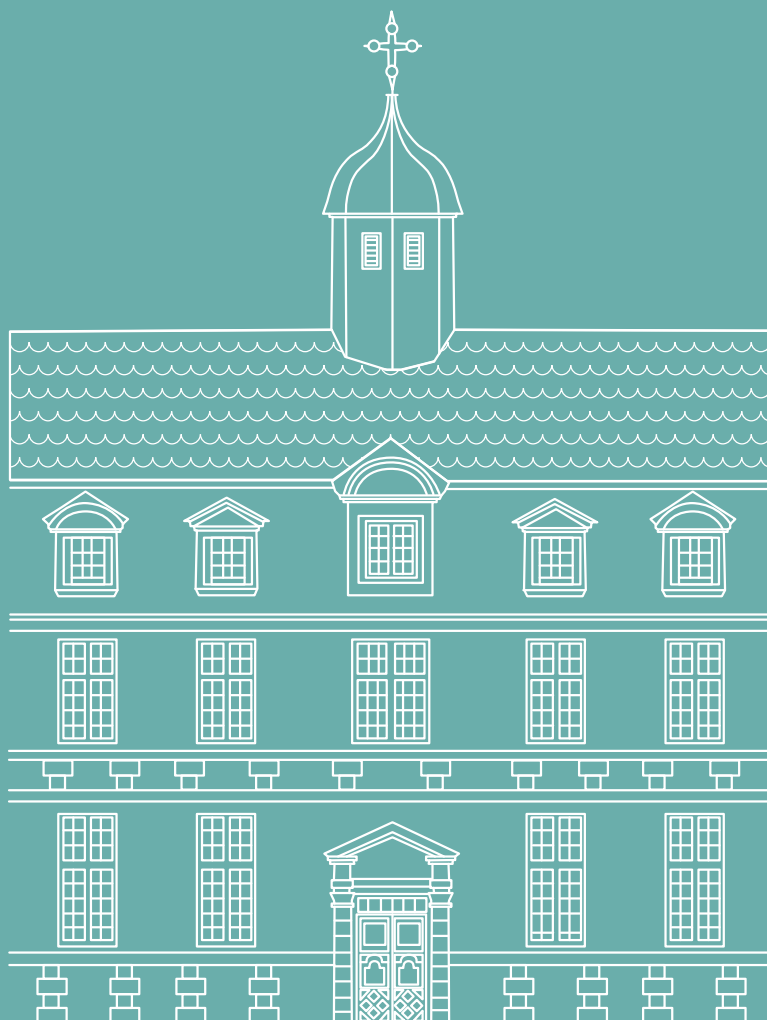




L'Ancien Couvent des Ursulines

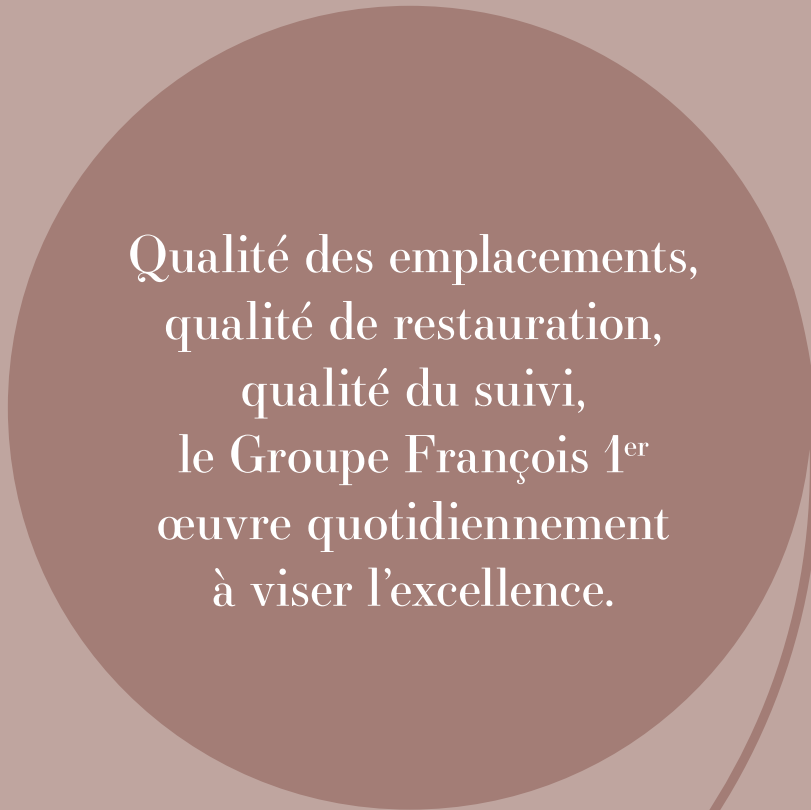
VIRE (14)

4 RUE EMILE DESVAUX

MONUMENT HISTORIQUE

The logo features a light teal circle on a teal background. A thin white arc starts from the left edge of the circle and curves upwards and to the right, ending above the circle.

François 1er
L'IMMOBILIER HISTORIQUE

A dark brown circle is centered on a brown background. A thin brown arc starts from the bottom left of the circle and curves upwards and to the right, ending to the right of the circle.

Qualité des emplacements,
qualité de restauration,
qualité du suivi,
le Groupe François 1^{er}
œuvre quotidiennement
à viser l'excellence.

6

Normandie

UN DÉPARTEMENT MULTI-FACETTES

8

Vire

UNE NATURE PRÉSERVÉE

10

Économie

LE MIRACLE ÉCONOMIQUE DE VIRE

12

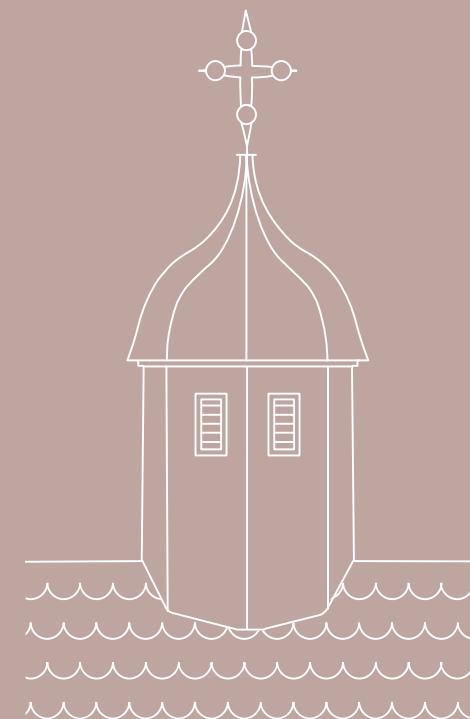
Accessibilité & situation

UNE CONNEXION TOTALE

14

**L'Ancien
Couvent des
Ursulines**

AUJOURD'HUI



16

**L'Ancien Couvent
des Ursulines**

30

Gestion & étude locative

NOTRE EXPERTISE

32

Groupe François 1^{er}

NOS RÉALISATIONS 2023

Calvados Territoires 2030

Entre 2022 et 2026, 100 M€ supplémentaires seront investis pour soutenir les projets des collectivités à travers les contrats de territoire. Le but est de créer, renouveler et maintenir les équipements et les services utiles à la population, avec l'objectif de permettre à chaque habitant de disposer d'une offre adaptée à moins de 15 minutes de son domicile.

Le Lac de la Datée



Le Mont-Saint-Michel

*Terres de traditions
agricoles et industrielles*

3,3 millions
HABITANTS

1/3
DES EXPORTS À L'INTERNATIONAL

1^{ère}
RÉGION EN PART DE L'INDUSTRIE
DANS LE PIB

Gastronomie
renommée
LA QUALITÉ DES PRODUITS
LAI TIERS EST TELLE QU'UN TIERS DE SA
PRODUCTION PART À L'EXPORT

Normandie

UN DÉPARTEMENT MULTI-FACETTES

La Normandie est composée de 5 départements dont le Calvados où se trouve Vire.

Vire

The New York Times

PLACÉE AVANT LA CALIFORNIE
DANS LE CLASSEMENT
« DESTINATION 2022 »
CATÉGORIE TOURISME RESPONSABLE
DU NEW YORK TIMES



14
CALVADOS ● Caen

Vire

LA VILLE DE VIRE EST L'UN
DES POUMONS INDUSTRIELS
DU DÉPARTEMENT ET UN
EXEMPLE DE RÉUSSITE.

Vire



UNE NATURE PRÉSERVÉE

Ce territoire vallonné et verdoyant, niché entre les plages du Débarquement et le Mont-Saint-Michel, offre un cadre privilégié au coeur de la nature.

Idéale pour se détendre et se ressourcer, propice aux activités sportives et à la découverte, cette région est accueillante et dynamique.



La Suisse Normande

DEUX PROJETS IMPORTANTS

Projet d'agrandissement du pôle santé Le Colombier

avec un nouveau cabinet dentaire (4 dentistes), 7 nouveaux cabinets pour des généralistes.

« Vire côté Fleuve »

Projet d'aménagement urbain avec la reconquête des berges de la place Sainte-Anne, l'Écluse et les Vaux de Vire, tout en favorisant la fluidité des déplacements doux entre ces points d'ancrage.



La Porte Horloge de Vire



Le Parc de l'Europe

17 000

HABITANTS SUR VIRE POUR
13 000 HABITANTS ACTIFS

450

ÉTUDIANTS À L'ANNÉE

6%

TAUX DE VACANCE COMMERCIAL
TRÈS BAS DANS LE CENTRE-VILLE

900

ENTREPRISES

La fibre



Économie

LE MIRACLE ÉCONOMIQUE DE VIRE

Épargné par la désindustrialisation, le « village gaulois » de Vire continue de résister à la reconfiguration en cours de l'économie mondiale.

La solidité économique de Vire et de son bassin d'emploi est due à son tissu industriel diversifié (entreprises familiales ou entrepreneuriales) qui assure une pérennité des activités sur le territoire français. C'est cette spécificité viroise qui garantit la qualité des interactions entre les acteurs locaux - publics et privés - et les territoires limitrophes.

Taux de chômage au Pays de Vire est de 6,3 % (plus bas qu'en Normandie).

Territoire agricole, certes, mais surtout industriel.

Capacité de résilience du tissu industriel virois lors de la crise en 2009 et également pendant la pandémie.

LE MIRACLE ÉCONOMIQUE DE VIRE !



La solidité économique exceptionnelle de la ville a fait l'objet d'une thèse pour comprendre les secrets de cette singularité géo-économique : une industrie qui n'est pas spécialisée mais diverse et des industriels virois attachés à leurs terres.

« La seule délocalisation que j'ai connue en 20 ans est un équipementier automobile parti s'installer en Tunisie. »

Marc ANDREU SABATER, Ancien Maire de Vire

une singularité
géo-économique
**CRÉATRICE
D'EMPLOIS !**

**COMPAGNIE
DES FROMAGES**
Agroalimentaire
450 salariés
676 M€ de CA

LA NORMANDISE
Agroalimentaire
800 salariés
150 M€ de CA

GUY DEGRENNE
Art de la table
1 700 salariés
25 M€ de CA

COTRAL
Technologie
250 salariés
50 M€ de CA

CHATEL
Transport
660 salariés
86 M€ de CA

SEPROLEC
Technologie
210 salariés
42 M€ de CA

LEGOUPIL
Bâtiment
150 salariés
28 M€ de CA

NETTODECOR
Nettoyage
800 salariés
17 M€ de CA

**GROUPE
TONNELIER**
Industrie
300 salariés
30 M€ de CA

HÔPITAL
Santé
1 000 salariés

2^{ème}
**BASSIN ÉCONOMIQUE
DU CALVADOS**

43 M€
CA EN 2023

+ de 850
ENTREPRISES

13 000
HABITANTS ACTIFS



L'indutrie du luxe

En 2023, RW Couture, maroquinier haut-de-game qui travaille pour les plus grandes maisons françaises du luxe, s'est installé à Vire. L'entreprise compte 30 salariés mais envisage de passer à 100 salariés d'ici peu.



Elle rejoint un autre fleuron de l'industrie du luxe : l'entreprise Devialet qui fabrique des enceintes de luxe, internationalement connues et reconnues.

Accessibilité



UNE CONNEXION TOTALE



60 km
AU SUD-EST DE CHERBOURG

55 km
AU SUD-OUEST DE CAEN



Situation



L'IMMEUBLE AU COEUR DU
CENTRE-VILLE

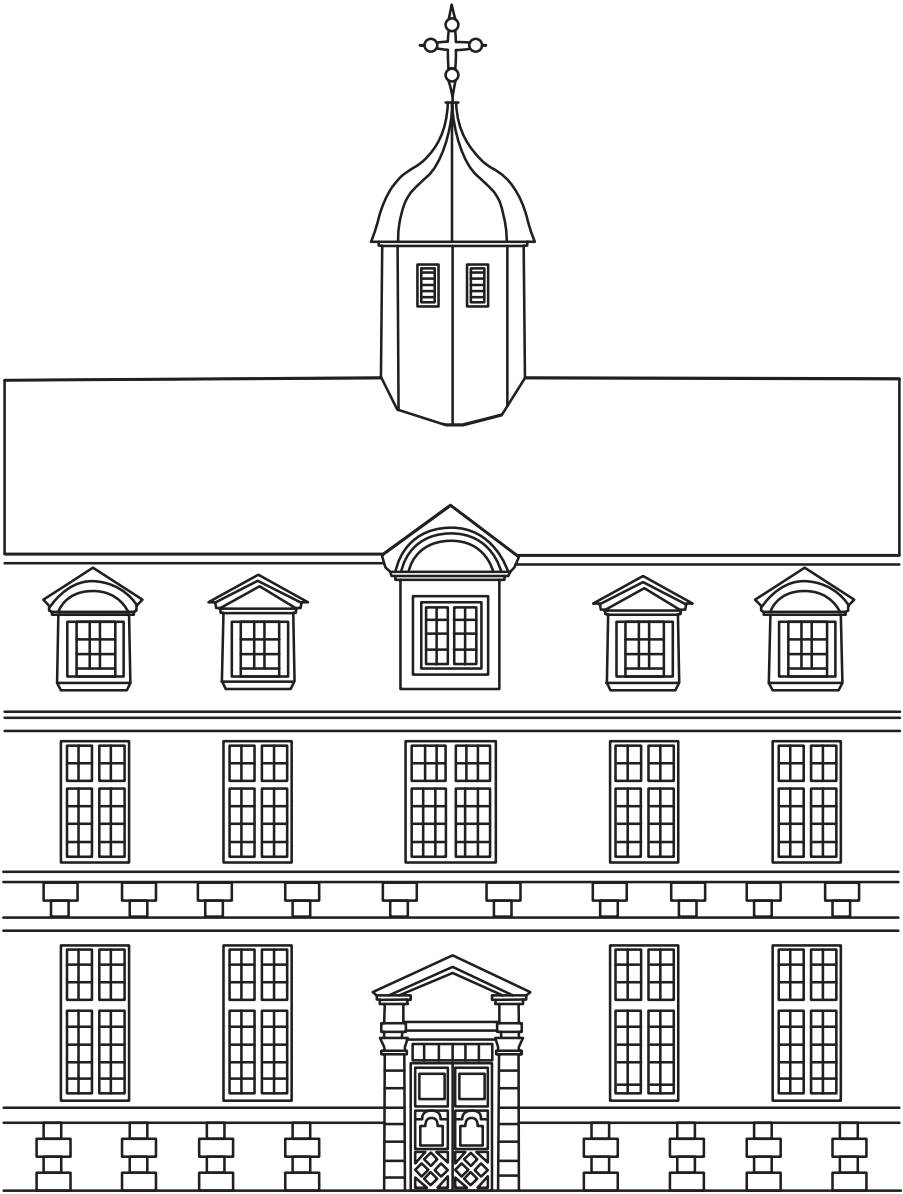
à 5 min.
À PIED DU CENTRE-VILLE
ET DE TOUTES LES COMMODITÉS

L'Ancien Couvent des Ursulines



L'Ancien Couvent des Ursulines

AUJOURD'HUI



Parties communes authentiques
Escalier en granit massif



MONUMENT HISTORIQUE

Bâtiment inscrit Monument Historique sur les façades et toitures



1667

Début de la construction du couvent pour les sœurs ursulines

48 lots - Du T1 ou T3 permet de répondre à un marché locatif saturé tendu et vétuste.



Projet

RESTAURATION COMPLÈTE

Le projet consiste en la restauration complète du bâti dans les règles de l'art, tout en respectant son caractère patrimonial.

L'opération permettra l'aménagement de 48 logements (du T1 au T3). La structure du bâtiment sera conservée et renforcée selon les besoins en gardant certaines dispositions d'origine.



ATOUPS de l'opération

- ⊕ Répondre à la demande locative en proposant des T1 et T3 à 5' du centre-ville historique.
- ⊕ Proposer aux futurs locataires d'habiter dans un lieu tourné vers la nature tout en gardant son âme de couvent.
- ⊕ Conserver et sublimer les éléments patrimoniaux et architecturaux.

Les façades seront restaurées en rejointement de chaux afin de laisser apparent les appareillages de pierre de taille.

L'ensemble des pierres en mauvais état sera remplacé.

Les éléments avec des salissures superficielles seront nettoyées par hydrogommage.

La partie paysagère a été confiée à un paysagiste pour requalifier l'ensemble du site en un écrin verdoyant.

Projet

PROGRAMME DE 48 LOTS DU T1 AU T3

Le projet consiste en la restauration de
48 logements (T1 au T3) desservis par des
ascenseurs :



✓ FAÇADES RÉNOVÉES

Façades ravalées
et couverture révisée
voire neuve à certains
endroits



✓ ASCENSEURS

Des ascenseurs
desserviront tous les
logements.



✓ MENUISERIES

Menuiseries extérieures
nouves en double
vitrage



✓ CUISINES ÉQUIPÉES

Cuisines équipées
(meubles hauts et bas,
levier, hotte, plaque de
cuisson)



✓ SALLES DE BAIN

Salles de bains
équipées (intégration
de meubles vasques,
sèche-serviette)



✓ STATIONNEMENTS

Création de 48 places
de stationnement à
proximité immédiate du
bâtiment



*Cour centrale entièrement
restaurée et végétalisée*

Entrée par la
cour centrale végétalisée





Entrée par la
cour centrale végétalisée



Entrée par la rue
Emile Desvaux



Perspective de la façade Nord

Lot A01 - T1 au RDC
Traversé Nord-Sud





Lot D02 - T2 au RDC
Orienté Nord-Est



Gestion locative

SÉCURISER VOS REVENUS LOCATIFS & PÉRENNISER
VOTRE INVESTISSEMENT



**Valérie
THÉNAULT**
*Directrice service
gestion locative*

François 1^{er} Gestion intervient une fois le projet de restauration livré. En lien direct avec les partenaires et investisseurs, elle propose pour le compte de ces derniers un service clé-en-main de gestion locative des biens acquis. S'appuyant sur une solide expérience, elle met à disposition un ensemble de services liés à la vie locative du bien.

L'offre de François 1^{er} Gestion permet de rentabiliser l'investissement en facilitant la mise en location, en s'occupant de la gestion courante ainsi que de la gestion technique. Ainsi, c'est l'assurance pour l'investisseur d'avoir des revenus locatifs sécurisés.



*Aujourd'hui,
François 1^{er} Gestion,
c'est plus de
1 000 lots à travers
toute la France.*



Étude locative

Le marché locatif

Il manque des biens de toutes typologies d'après Gaëlle Jouan, agent immobilier depuis 19 ans sur la ville de Vire. En 2 jours 1 000 contacts pour un appartement et 15 jours en moyenne pour le louer.

Profil des locataires : les retraités sont la clientèle majoritaire puis viennent les étudiants de l'IUT ou de l'IFSI, les nouveaux employés des industries viroises, et enfin les personnes seules. Les ascenseurs sont un bien rare sur Vire, ancienne cité médiévale.



Gaëlle JOUAN
*Agent immobilier
à Vire*

“ Parfois, on n'a même
pas le temps de mettre
en vitrine...”



Réalisations & Livraisons

Couvent Saint-Quirin

SELESTAT (67)

FISCALITÉ
Monument Historique

NOMBRE D'APPARTEMENTS
46



Couvent des Augustines

ÉTAMPES (91)

FISCALITÉ
Monument Historique

NOMBRE D'APPARTEMENTS
12



Couvent des Ursulines

GUÉRANDE (44)

FISCALITÉ
Monument Historique

NOMBRE D'APPARTEMENTS
41





François 1er

L'IMMOBILIER HISTORIQUE

