

MONTPELLIER

L'Orangerie de Fontcarrade



01
Montpellier,
la ville

03
Les plans
et données

02
L'Orangerie
de Fontcarrade,
l'immeuble

04
L'expérience
CIR

Cliquez sur les  pour accéder au contenu

01 *Montpellier, la ville*



Montpellier, une terre d'exception

Dynamique, culturelle, sportive et bien sûr étudiante, Montpellier est la championne nationale de la croissance démographique et le 1^{er} centre-ville piéton de France. Ses 300 jours de soleil par an et ses plages à moins de 13 kilomètres du centre-ville lui confèrent l'aura des cités méditerranéennes attractives et captivantes.



457 000

habitants

(métropole)

7^e

ville de France

en termes de population

10^e

ville de congrès de France

à l'accueil de manifestations internationales



2^e

ville préférée des Français

(Sondage Ifop)

5 000

entreprises créées

chaque année

70 000

étudiants

Montpellier, une ville jeune, active, experte

Attractivité

1^{er} bassin créateur d'emplois

Le 1^{er} bassin de la région Occitanie et 2^e de France (métropole de Montpellier) est un vivier d'entreprises mondiales et puissantes.



Enseignement

Une ville universitaire de renom

Avec 13 centres de recherche, 3 universités, 6 grandes écoles et plus de 70 000 étudiants (1 habitant sur 4), Montpellier est un incroyable vivier de talents.



Pôles d'excellence

Une industrie de pointe dans le tertiaire supérieur

La ville se démarque avec des pôles d'excellence diversifiés et reconnus : technologies de l'information, santé, biotechnologies, environnement, agronomie tropicale et méditerranéenne.



Top Ville

2^e des villes où il fait bon vivre pour les cadres

Classée également dans le top 10 des villes françaises idéales pour vivre en famille.

Sources : *Cadremploi*, Janvier 2020 et *Le Figaro*, février 2020.

Montpellier, le développement à grande vitesse

Infrastructure

Un nouveau stade prévu pour 2024

Il sera situé à Pérols, au sud-est de Montpellier, sur le site Ode à la mer. Avec un coût s'élevant à 150 millions d'euros, il accueillera 25 000 spectateurs et sera baptisé Louis-Nicollin.



Mobilité

275 millions d'euros pour développer le réseau de tramways

La métropole de Montpellier vient de lancer le plus grand appel d'offres tramway en France, avec l'objectif d'augmenter son parc de 77 nouvelles rames.



Équipement

La Halle de l'Innovation : un investissement de 23,2 millions d'euros

À proximité de la gare de Montpellier Sud de France, la ville se dote d'un nouveau lieu d'accueil des entreprises fédératrices de l'innovation. Livraison prévue fin 2021.



Gaming

Ubisoft : un nouveau site de 4 500 m² à Montpellier

Le géant du jeu vidéo vient d'inaugurer ses nouveaux locaux et s'apprête à recruter près de 150 nouveaux talents d'ici 2021.

Une ville où investir : Montpellier

“**F**orte de son dynamisme économique, louée pour sa qualité de vie, la préfecture de l'Hérault attire de plus en plus de candidats à l'installation. La demande locative est soutenue.”

Novembre 2020

LE FIGARO

“**L**e centre reste une valeur sûre (...)
Dans cette ville étudiante, la vacance locative dans l'ancien n'est pas un problème.”

Mai 2020

Capital



02 *L'Orangerie de Fontcarrade, l'immeuble*



Déficit Foncier

17 appartements

T1 T2 T3

balcon, jardin, cave et parking

Surface habitable
810 m²

2
étages

69 %
de quote-part travaux

à partir de
172 500 €



Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales

Parties communes 40 % - Parties privatives 60 %

Prix de vente en l'état à Montpellier : 3 260 €/m² * - Neuf Grand Standing : 7 668 €/m² *

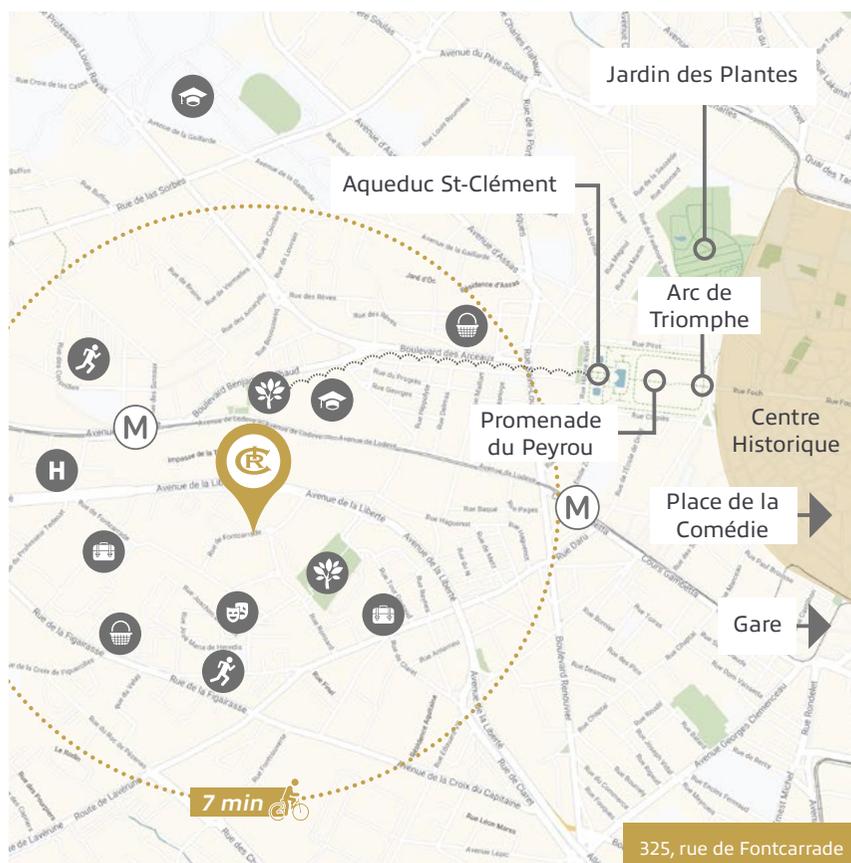
Calendrier travaux : 40 % minimum en 2021

Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023

* Guide des valeurs vénales 2020

Un havre de paix en plein cœur de ville

A proximité du centre historique et de l'Aqueduc des Arceaux, se dresse l'Orangerie de Fontcarrade, un hôtel particulier entouré de ses dépendances et d'un grand parc boisé et classé de plus de 4000 m².



5 min
d'école et collège, théâtre,
gymnase, crèche
(à pied)

5 min
de l'Aqueduc des Arceaux
(à pied)

12 min
de la Promenade du Peyrou
(à pied)

Le charme de l'architecture romantique du XIX^e siècle, allié au calme d'un parc arboré

Les façades de l'hôtel particulier sont agrémentées de décors en pierre, corniche à modillons et pilastres de part et d'autre du bâti. Derrière cet édifice, en bordure de parcelle, se dresse sur deux niveaux la plus grande des dépendances. Au cœur du parc, l'ancienne orangerie dresse sa façade aux larges fenêtres en apportant charme et poésie à l'environnement.





Vue sur le parc depuis l'hôtel particulier

Un projet de réhabilitation labellisé CIR



RESTAURATION

- **Façades et toitures réhabilitées**, dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rénovées ou restituées**, dans le respect de la composition originelle
- **Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés**
- **Cages d'escaliers 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...)

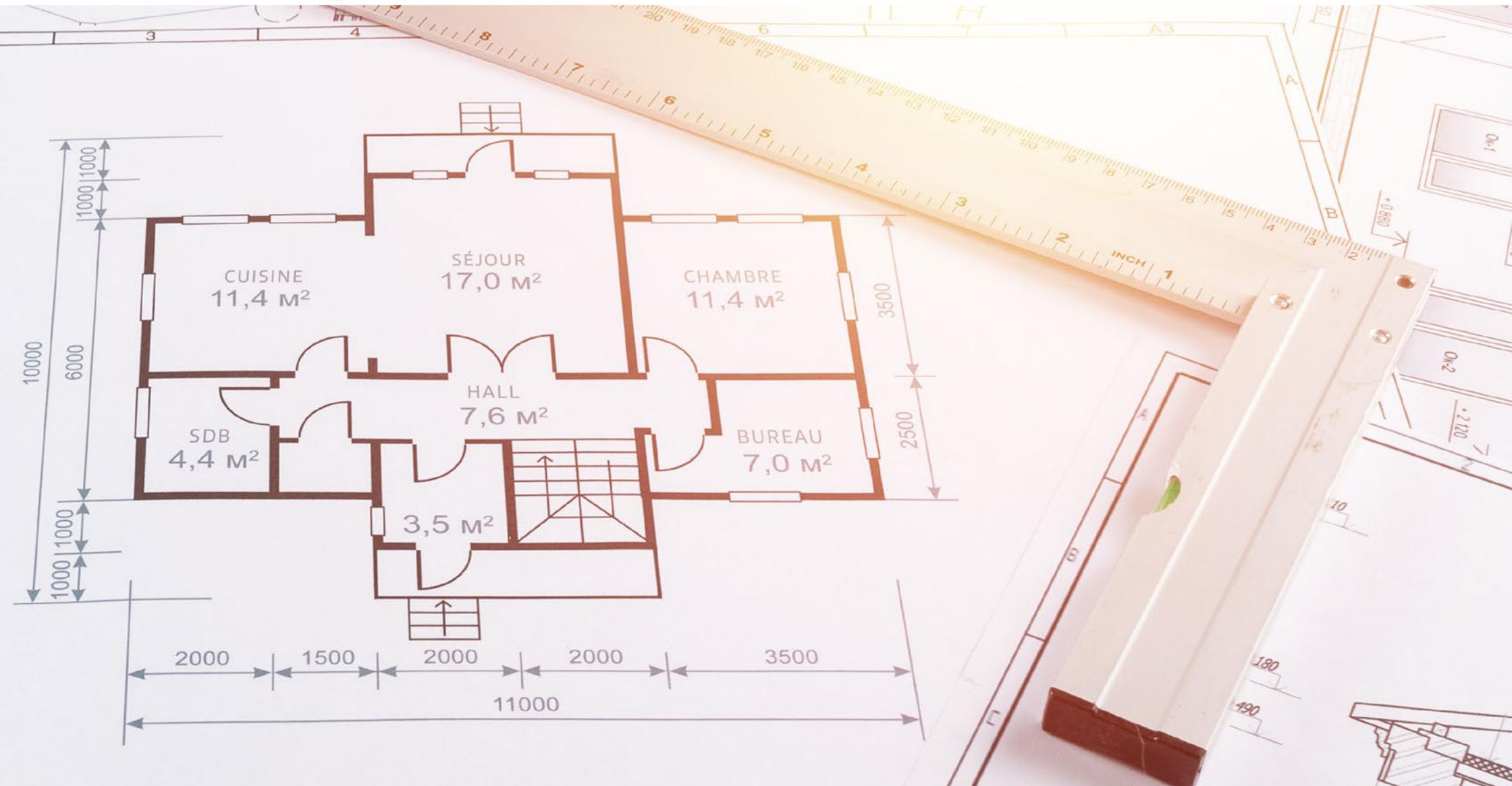
ÉQUIPEMENT

- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit, plaques vitrocéramiques et hottes
- **Salles de bains** : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Chambres** : installation d'armoires et placards sur-mesure
- **Parties communes** : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- **Accès sécurisé** par visiophone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

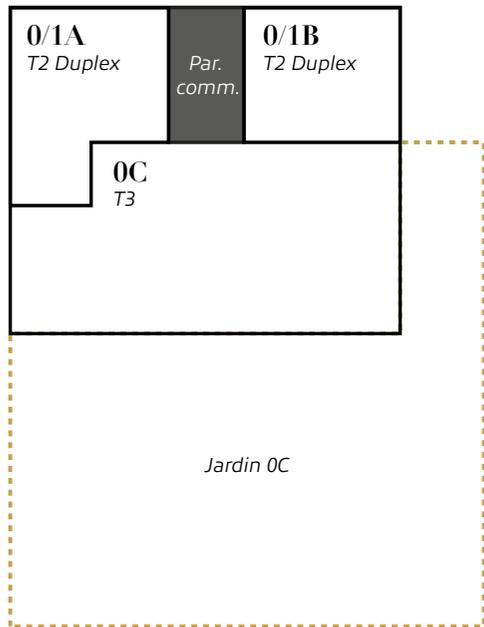
- **Mise en sécurité de la piscine privée**
- **Installation de bancs dans l'espace boisé classé**
- **Création de places de parking**
- **Aménagement d'un local à vélos**

03 *Les plans et données*



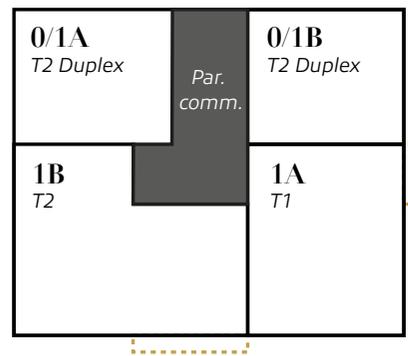
Hôtel Particulier

Niveau RDC



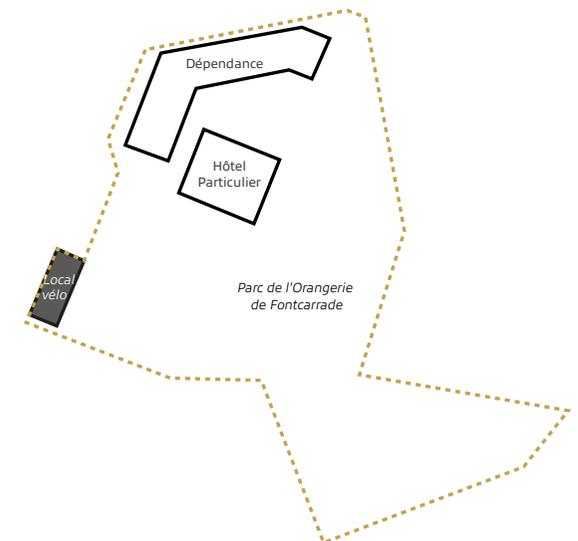
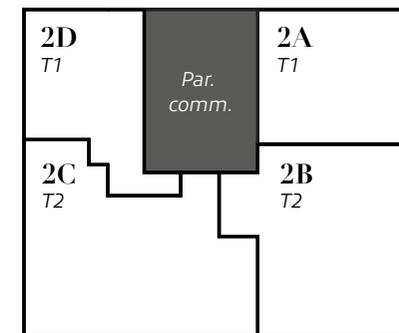
Hôtel Particulier

Niveau R+1



Hôtel Particulier

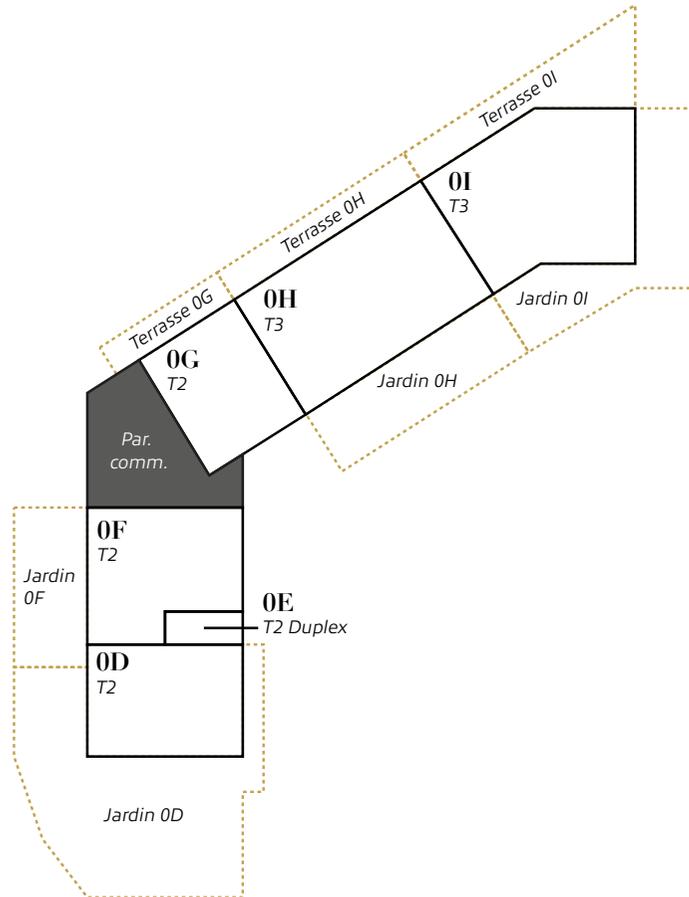
Niveau R+2



Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

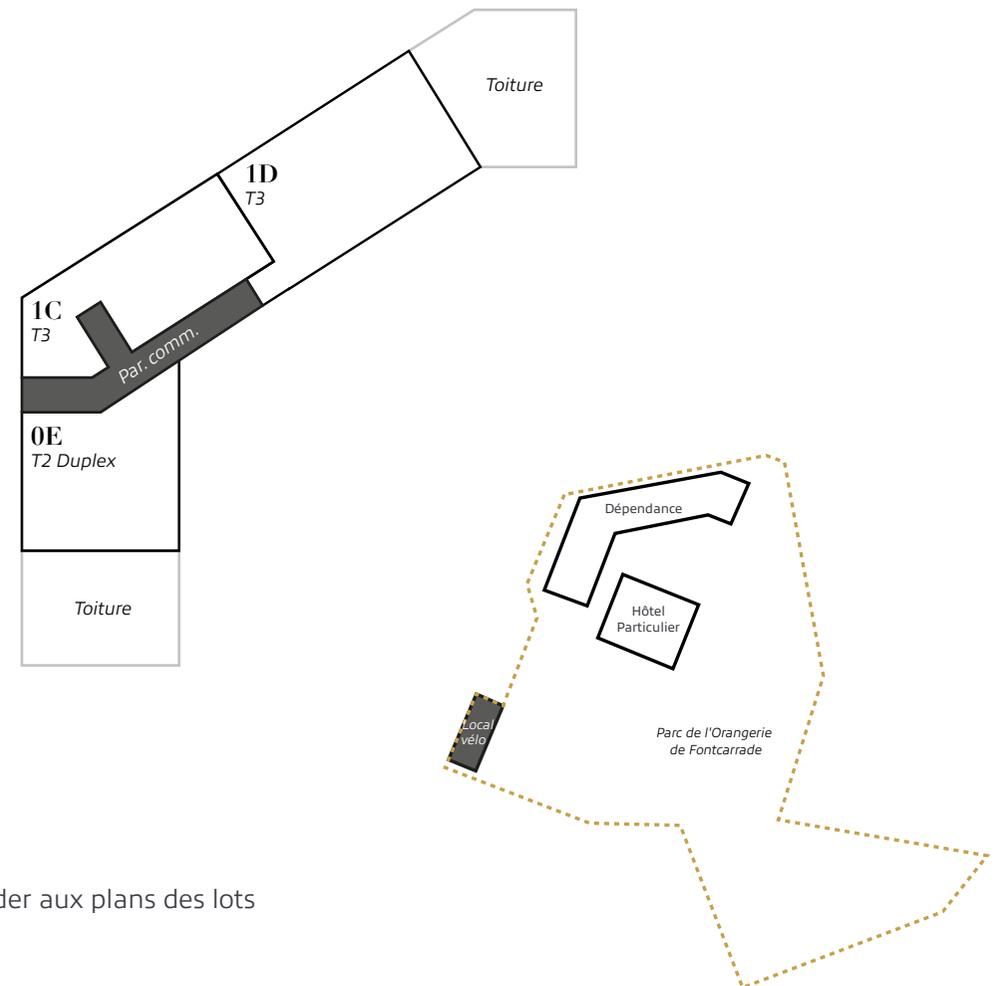
Dépendance

Niveau RDC



Dépendance

Niveau R+1



Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Annexe parking	Prix total avec annexe
0/1A	T2 duplex	Cave de 2,6 m ²	RdC et 1	50,80	50,80	116 086 €	5 293 €	121 379 €	221 121 €	342 500 €		342 500 €
0/1B	T2 duplex		RdC et 1	46,30	46,30	105 803 €	4 824 €	110 627 €	197 873 €	308 500 €		308 500 €
0/1E	T2		RdC et 1	50,70	50,70	115 857 €	5 283 €	121 140 €	221 360 €	342 500 €		342 500 €
0C	T3	Jardin de 436,4 m ²	RdC	96,60	114,06	220 746 €	10 065 €	230 811 €	433 689 €	664 500 €	21 500 €	686 000 €
0D	T2	Jardin de 99,1 m ²	RdC	36,80	46,71	84 094 €	3 834 €	87 928 €	224 572 €	312 500 €		312 500 €
0F	T2	Jardin de 30,8 m ²	RdC	41,50	51,14	95 748 €	4 365 €	100 113 €	244 387 €	344 500 €	21 500 €	366 000 €
0G	T2	Balcon de 8,4 m ²	RdC	32,70	37,74	74 725 €	3 407 €	78 132 €	172 368 €	250 500 €		250 500 €
0H	T3	Balcon et Jardin de 53 m ²	RdC	69,10	78,11	157 904 €	7 200 €	165 104 €	325 396 €	490 500 €	21 500 €	512 000 €
0I	T3	Balcon et Jardin de 62,5 m ²	RdC	58,00	67,38	132 539 €	6 043 €	138 582 €	305 918 €	444 500 €	21 500 €	466 000 €
1A	T1	Balcon de 1,7 m ²	1	39,10	40,12	89 349 €	4 074 €	93 423 €	182 077 €	275 500 €		275 500 €
1B	T2	Balcon de 2,3 m ²	1	51,40	52,78	117 457 €	5 355 €	122 812 €	236 688 €	359 500 €	21 500 €	381 000 €
1C	T3		1	52,10	52,10	118 828 €	5 418 €	124 246 €	222 254 €	346 500 €	21 500 €	368 000 €
1D	T3		1	67,90	67,90	155 162 €	7 075 €	162 236 €	283 264 €	445 500 €	21 500 €	467 000 €
2A	T1	Surface < à 1,80 m de 4,9 m ²	2	20,80	23,64	47 303 €	2 156 €	49 459 €	125 041 €	174 500 €		174 500 €
2B	T2	Surface < à 1,80 m de 6 m ²	2	39,70	43,90	90 721 €	4 136 €	94 857 €	207 643 €	302 500 €		302 500 €
2C	T2	Surface < à 1,80 m de 6,8 m ²	2	40,50	45,26	92 549 €	4 219 €	96 768 €	213 732 €	310 500 €		310 500 €
2D	T1	Surface < à 1,80 m de 3,8 m ²	2	20,80	23,46	47 531 €	2 167 €	49 698 €	122 802 €	172 500 €		172 500 €

L'étude locative

du partenaire du Groupe CIR



Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾	Parking	Estimation loyer HC avec parking ⁽¹⁾
0/1A	T2 duplex	540 €		540 €
0/1B	T2 duplex	520 €		520 €
0/1E	T2	560 €		560 €
0C	T3	1 140 €	60 €	1 200 €
0D	T2	560 €		560 €
0F	T2	580 €	60 €	640 €
0G	T2	530 €		530 €
0H	T3	750 €	60 €	810 €
0I	T3	700 €	60 €	760 €
1A	T1	550 €		550 €
1B	T2	620 €	60 €	680 €
1C	T3	660 €	60 €	720 €
1D	T3	700 €	60 €	760 €
2A	T1	410 €		410 €
2B	T2	560 €		560 €
2C	T2	580 €		580 €
2D	T1	410 €		410 €

Guide des valeurs vénales 2020

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**17,80 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**13,10 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	400 €	497 €	630 €
T1	De 25 à 35 m ²	380 €	546 €	780 €
T1	Supérieure à 35 m ²	470 €	634 €	760 €
T2	Inférieure à 30 m ²	400 €	576 €	750 €
T2	De 30 à 55 m ²	450 €	660 €	990 €
T2	Supérieure à 55 m ²	594 €	757 €	1 000 €
T3	Inférieure à 55 m ²	620 €	776 €	1 060 €
T3	De 55 à 75 m ²	670 €	865 €	1 350 €
T3	Supérieure à 75 m ²	734 €	931 €	1 200 €

(1) Montant de loyer estimé sur la base du marché locatif local au mois de mai 2021 pour un bien de qualité CIR. Compte tenu de l'évolution possible du marché locatif, cette grille sera réactualisée à la hausse ou à la baisse 4 mois avant la date de livraison du bien.

(2) www.infobailleur.org - Estimation des loyers charges comprises.

Dispositif Déficit Foncier

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF

Non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Double impact fiscal sur TMI et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)

- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an

Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

ENGAGEMENTS

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

04 *L'expérience CIR*



Nos réalisations précédentes à Montpellier

34-36, rue Henri René

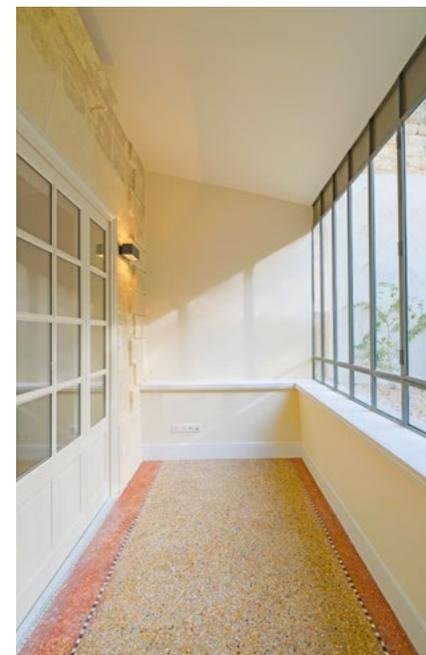
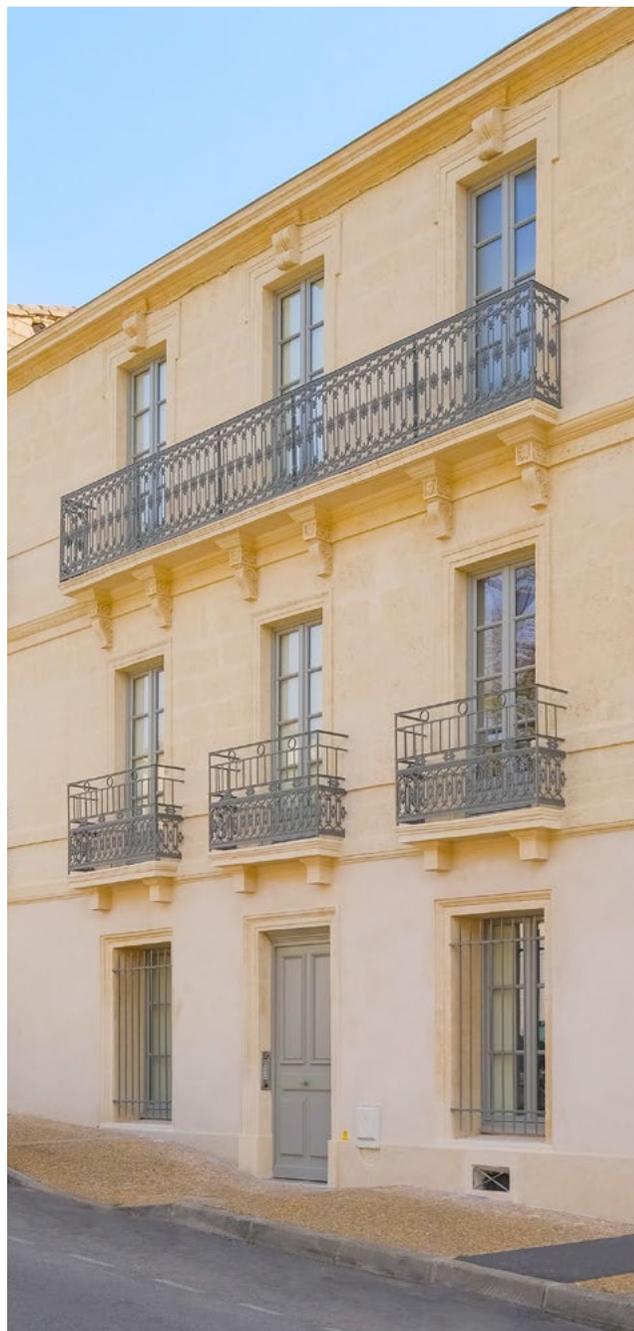
Déficit Foncier



*Nos réalisations
précédentes
à Montpellier*

3, rue Auguste Comte

Malraux - Loi VIR



Le Groupe CIR

33 années d'expérience

1 250 immeubles rénovés dans les principales villes de France

108 chantiers menés simultanément sur tout le territoire

1 230 artisans fédérés dont une majorité spécialisée dans les métiers d'art



Cette certification constitue pour les clients et partenaires du Groupe CIR une véritable garantie de qualité. Elle est la concrétisation des valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise qui président depuis 33 ans au développement de l'entreprise.



Véritable baromètre de la profession, le palmarès Gestion de Fortune résulte d'une étude réalisée auprès de 4 500 conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Ils ont choisi de distinguer le Groupe CIR dans la catégorie « concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».

Les garanties pour un investissement sécurisé



1

Garantie de bonne fin extrinsèque

2

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Païement, en cas de retard de réception des ouvrages, d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus (cf planning des travaux. Hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles...).

3

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Maintien du prix initial figurant dans le marché de travaux et ce quelles que soient les variations d'indices ou la nécessité de travaux complémentaires.

4

Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats

La société Juridique et Fiscale Moyaert, Dupourqué, Barale et associés valide l'éligibilité fiscale de l'opération. Elle conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

L'accompagnement des investisseurs

Le Groupe CIR accompagne les clients tout au long de leur investissement grâce à des outils de communication proposant une information claire et précise.



La plaquette de présentation

Spécialement conçue à l'intention des clients investisseurs, elle est un support de présentation de la ville et l'immeuble.



Le passeport

Lors de l'envoi du dossier de réservation contresigné, le client investisseur reçoit un livret de suivi des opérations (conception projet, suivi des travaux, livraison, garanties...).



Le magazine Étapes

Pendant toute la durée des travaux, le client investisseur reçoit par courrier le magazine trimestriel consacré à son bien, Étapes, qui indique notamment l'état précis de l'avancée des travaux.



La réception organisée pour la livraison

Le client investisseur reçoit une invitation à la journée de livraison où lui sont remises les clés, en présence des principaux intervenants de l'opération : direction du Groupe CIR, architecte, partenaire locatif...



L'enquête de satisfaction

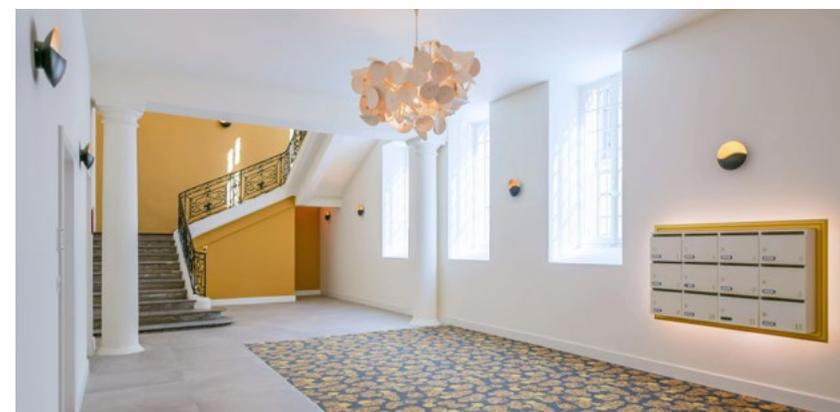
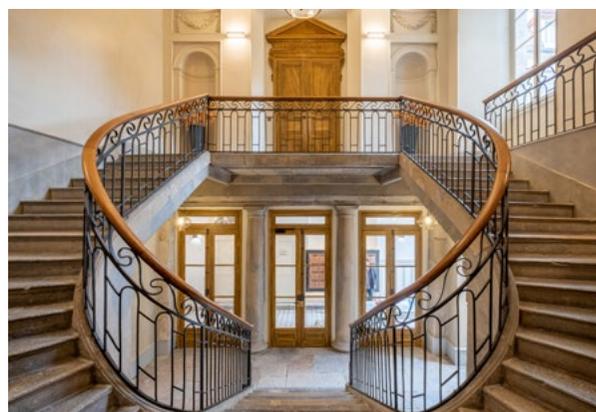
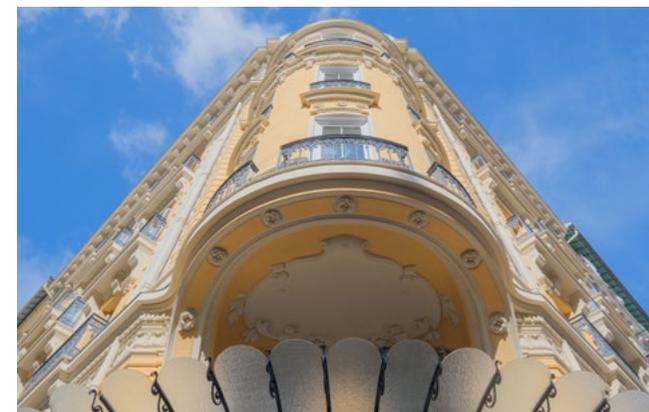
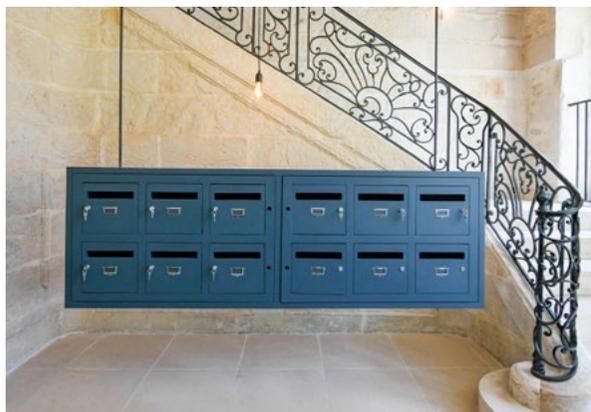
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



L'album photographique

À l'issue de la livraison, le client investisseur reçoit par mail un lien qui lui permet de télécharger le reportage photographique présentant l'immeuble parfaitement restauré.

Le label CIR : des prestations qualitatives et durables



Le label CIR : des prestations qualitatives et durables

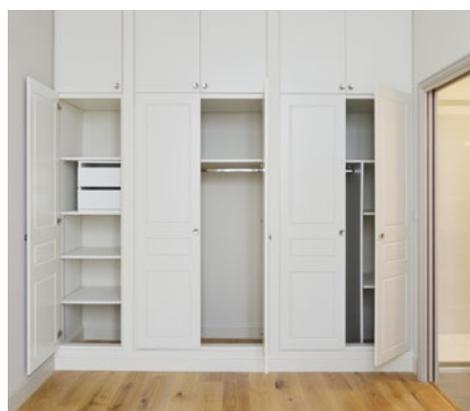
*Porte palière moulurée
et sécurisée*



*Accès sécurisé
par visiophone*



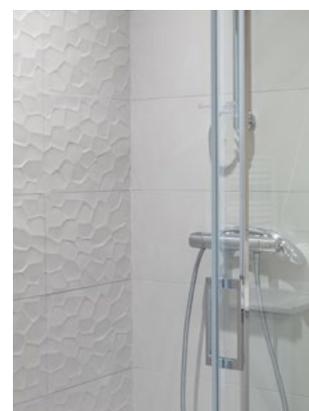
*Cuisine aménagée avec meubles hauts et bas,
plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte*



*Placards sur mesure
et équipés*



*Teintes des murs sélectionnées
par un architecte coloriste*



*Salle de bains équipée d'un meuble vasque,
sèche-serviettes, miroir avec luminaire décoratif*

Nos équipes à votre disposition

Région Île-de-France, Normandie, Nord & Est

Responsable de Région : Karen Botbol

Paris/Île-de-France

Karen Botbol

06 42 36 94 54

karen.botbol@groupecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord

Anthony Leuillier

06 08 33 23 95

anthony.leuillier@groupecir.com

IDF Est/Grand Est

Yannick Hofman

06 08 33 56 25

yannick.hofman@groupecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie

Alexandre Valeix

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupecir.com

Nouvelle-Aquitaine

Nicolas Even

07 85 65 58 00

nicolas.even@groupecir.com

Ouest

Céline Ghilardi

07 84 96 66 45

celine.ghilardi@groupecir.com

Région AURA Sud Est

Auvergne-Rhône-Alpes

Christopher Heslon

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupecir.com

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Thierry Delgado

07 50 04 86 67

thierry.delgado@groupecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD

06 20 14 06 78

nicolas.haddad@groupecir.com

Mathilde DUMAREST

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupecir.com

Jonathan GENNAI

06.08.33.32.74

jonathan.gennai@groupecir.com

Déborah GIRAUD

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupecir.com

Marie-Sarah ROBERT

07 71 58 64 50

marie-sarah.robert@groupecir.com

Antoine VARGA

07 71 58 67 11

antoine.varga@groupecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric KOUBI

06 12 52 65 57

frederic.koubi@groupecir.com



GROUPE CIR

8, rue Royale - 75008 Paris

01 53 45 82 55

www.groupecir.com



Suivez l'actualité du Groupe CIR 

Document non contractuel réservé à un usage professionnel.

Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Document non contractuel réservé à un usage professionnel. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Groupe CIR, Adobe Stock, Christopher Héry, Samuel Escrig, Montpellier3m. Conception : ARTÉJUL Conseil 2021.

 MENU