MONTPELLIER

8, rue de Verdun

Cliquez ici pour découvrir

GROUPE CIR

Montpellier, Terre d’exception

8, rue de Verdun

Plans des lots et données chiffrées

Groupe CIR

Cliquez sur + pour accéder au contenu

Montpellier,
Terre d'exception

Innovante, vibrante, captivante, Montpellier n'en finit pas de se réinventer. Cette ville, qui gagne 4 000 habitants chaque année, conjugue des atouts naturels que d'aucuns lui envient (situation géographique idéale, entre mer et vignobles, 300 jours d'ensoleillement…) à un appétit constant de développement et de réussite. Elle concentre aujourd'hui un des centres névralgiques de l'innovation mondiale (numérique, santé…) et attire jeunes talents et créateurs de tous horizons. Elle a aussi réussi à concilier modernité et patrimoine, vie urbaine et pleine nature. C'est pourquoi il fait si bon y vivre et travailler.

497 700
habitants (métropole)
298 900 habitants (ville)

7e
ville de France
en termes de population

82 000
étudiants

+ 4 000
habitants chaque année
(ville – Source Insee)

6 700
entreprises créées
chaque année

7e
ville de congrès de France
à l'accueil de manifestations
internationales

Montpellier,
Une ville jeune, active, experte

Développement

32 M€ pour Medvallée

La Métropole lance le projet Medvallée, futur pôle d'innovation de classe mondiale au croisement de trois filières d'excellence : santé, alimentation, environnement.
La santé représente déjà 200 entreprises pour 7 500 emplois directs sur le territoire.

Attractivité

Un territoire en croissance

Siège d'entreprises internationales puissantes et de TPE-PME dynamiques, l'agglomération se classe 4e pour les créations d'emplois et 5e pour les créations d'entreprises en France (L'Express 2021).

Enseignement

85 000 étudiants d'ici 2025

Avec 2 universités de renom, 92 unités de recherche et 6 grandes écoles, Montpellier constitue un incroyable vivier de talents. L'ouverture annoncée de Mediaschool, de l'école numérique Ynov et le déménagement de Montpellier Business School dans le nouveau quartier d'affaires Cambacérès ouvrent encore les perspectives.

Top Ville

La ville la plus outdoor de France

Montpellier se hisse à la première place du podium des grandes villes françaises où il fait bon vivre entre nature et vie urbaine, selon le magazine spécialisé OutdoorGo (2021).

Montpellier,
Le développement à grande vitesse

Infrastructures

Près de 3 milliards d'euros au service des mobilités

2 milliards pour le 1er tronçon de la LGV Montpellier-Perpignan, Montpellier-Béziers, 300 millions pour le contournement routier ouest de la ville (2x2 voies sans péage), 250 millions déjà engagés pour la ligne 5 du tram, sans compter le bustram et ses 5 lignes à venir… Le territoire se mobilise avec l'État en faveur de toutes les mobilités.

Innovation

La French Tech Montpellier version 2022

Déjà pionnière du numérique et de la French Tech il y a 10 ans, Montpellier crée la Halle de l'Innovation, sur le site de Cambacérès : elle accueillera, fin 2022, startups du numérique et de l'innovation, associations et entreprises innovantes.

Aménagement

Un cœur de ville plus beau, plus vert, plus attractif

Montpellier lance un vaste projet de réaménagement de la place de la Comédie, de l'Esplanade et du Triangle, espace emblématique et central de la ville, reliant de nombreux quartiers entre eux, jusqu'aux rives du Lez. D'ici 2025, la place sera végétalisée, apaisée et accueillante.

Réussite

La startup devenue Licorne

Swile a levé 200 millions de dollars et devient, de fait, la 19e licorne française*. La toute jeune société montpelliéraine, qui développe une solution dématérialisée regroupant titres restaurants et cadeaux, prévoit de doubler ses effectifs (500 salariés) dans l'année.

*Entreprise dont la valorisation atteint au moins 1 Md€

Un marché immobilier dynamique

À Montpellier, les prix sont à la hausse à cause de la rareté de certains biens

Une demande soutenue, tant sur les biens situés en centre-ville qu'en périphérie, entraine une hausse des prix du fait de la rareté de certains biens.

Le marché continue sur une évolution positive.

Avril 2021

SeLoger

Une ville où investir : Montpellier

Forte 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

Investissement immobilier : les bons plans à Montpellier

Le centre reste une valeur sûre (…)

Dans cette ville étudiante, la vacance locative dans l'ancien n'est pas un problème.

Mai 2020

Capital

8, rue de Verdun,
Un bel immeuble du XIX^e siècle dans le cœur de ville

Malraux - Loi VIR

14
appartements

du T1 au T4
avec jardin, cour privative et balcon

738 m²
superficie

60 %
quote-part travaux

212 500 €
prix à partir de

Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales

Répartition
Parties communes : 40 %
Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux
30 % en 2022
40 % en 2023
30 % en 2024
En 2025 : possibilité d'un appel de fond avec livraison différée en 2025

Livraison prévisionnelle
2024

Prix de vente à Montpellier*
En l'état : 4 090 €/m²
Neuf Grand Standing : 8 700 €/m²

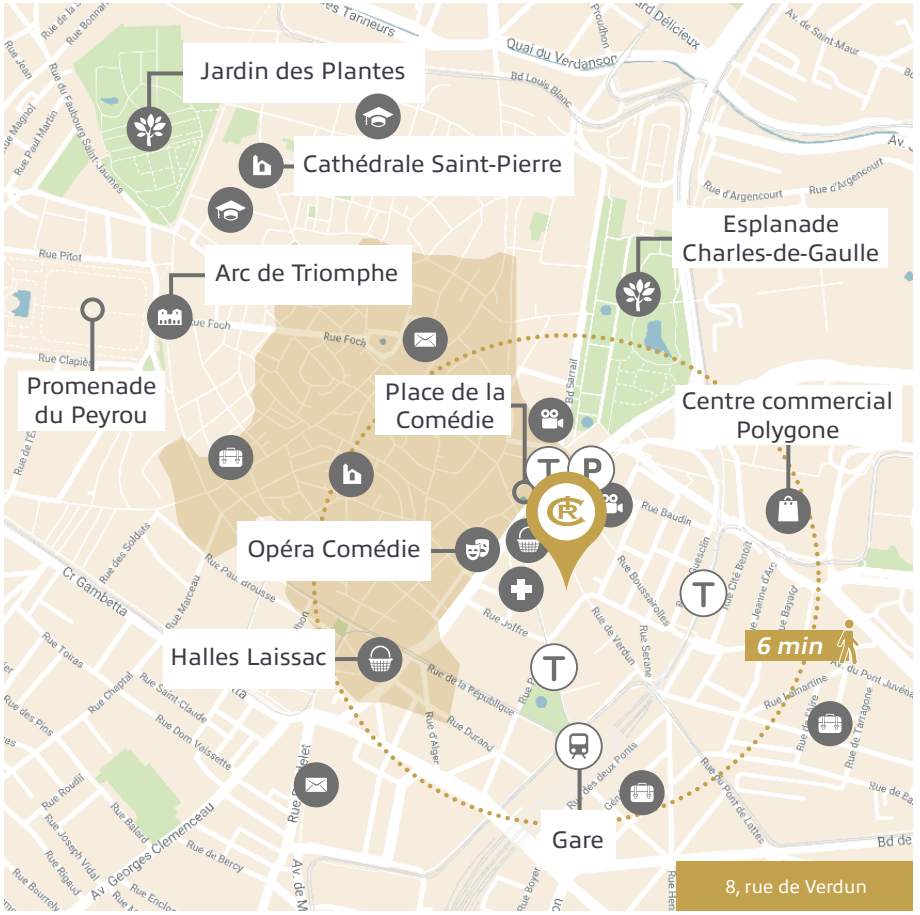
Gamme Prestige

* Guide des valeurs vénales 2022

Un emplacement d'exception,
à deux pas de la place de la Comédie

Située dans le site patrimonial remarquable de la ville, la rue de Verdun est une rue piétonne et commerçante, animée toute l'année.

Au numéro 8, le bel immeuble de trois étages et son jardin de 218 m² sur l'arrière bénéficient d'un emplacement exceptionnel au cœur de Montpellier, à seulement deux minutes à pied de la place de la Comédie, point central de la ville.



40 m
d'un cinéma

120 m
de la célèbre place de la Comédie et d'un arrêt de tramway (Comédie)

300 m
de l'esplanade Charles-de-Gaulle

350 m
de la gare Montpellier Saint-Roch

550 m
du centre commercial Polygone Montpellier

L'élégance d'un immeuble aux détails soignés

L'immeuble comprend un bâtiment principal de trois étages, des caves voûtées au sous-sol et un jardin agrémenté de quelques arbustes en fond de parcelle. Ses façades, ordonnancées, présentent de nombreux décors en pierre de taille et de nobles éléments architecturaux : grande porte en bois moulurée, balcons sur modillons à volutes, baies encadrées de chambranles à crossettes et surmontées de dessus de fenêtres sculptées, aux visages différents, colonnes encastrées surmontées par un fronton cintré…

À l'intérieur, nombreux sont également les éléments patrimoniaux : belle cage d'escalier à trois volées tournantes sous verrière, cheminées, rosaces de plafonds, moulures…

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

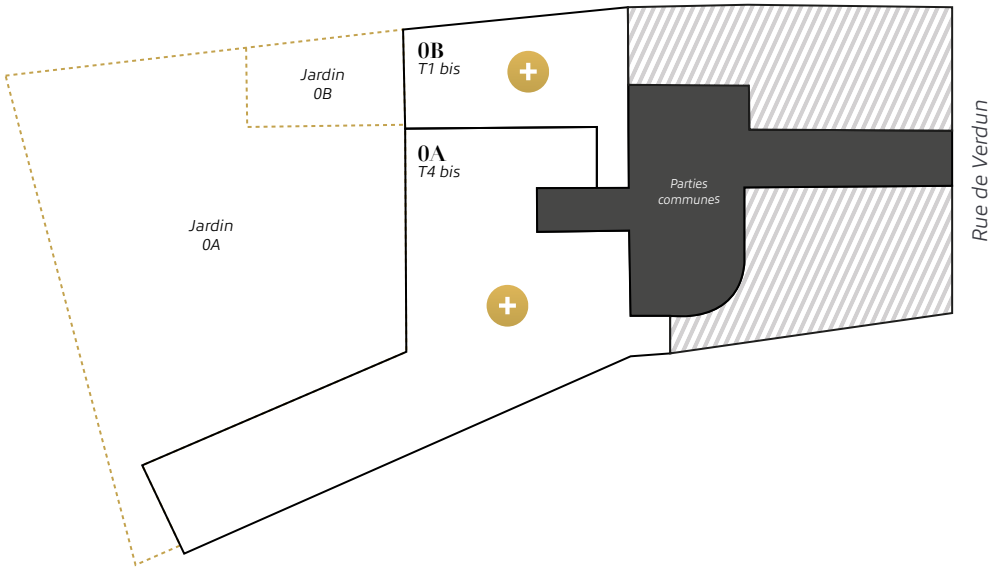
RESTAURATION

- **Façades et toitures réhabilitées,** dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées,** 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...)

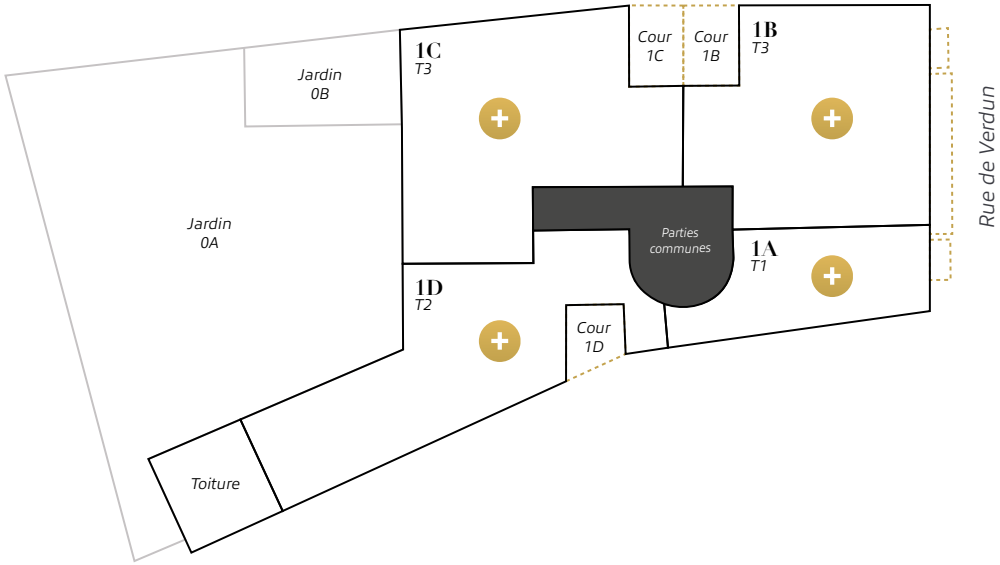
ÉQUIPEMENT

- **Cuisines :** aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit ou alliage pierre, plaques vitrocéramique 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

Les plans des appartements



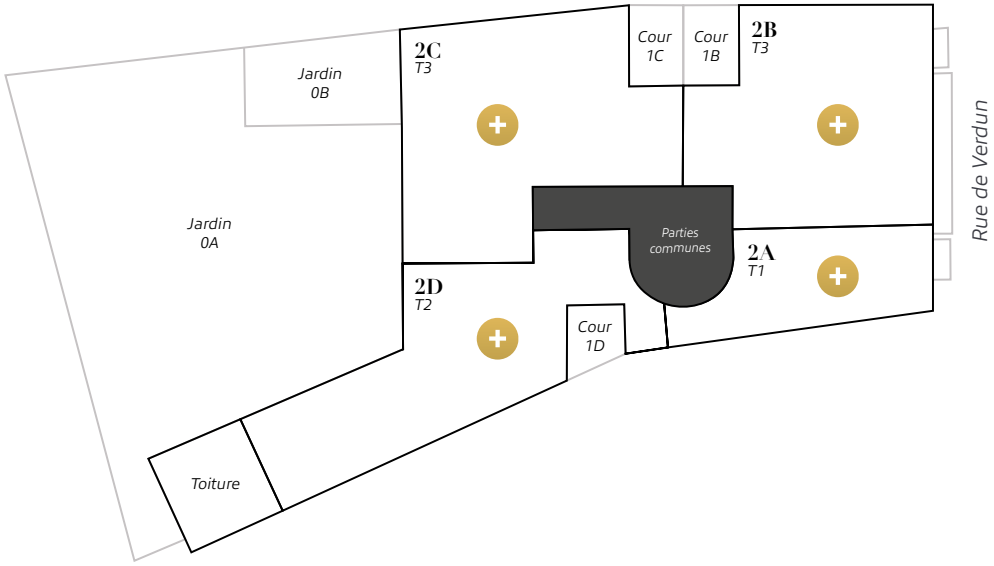
Niveau RDC



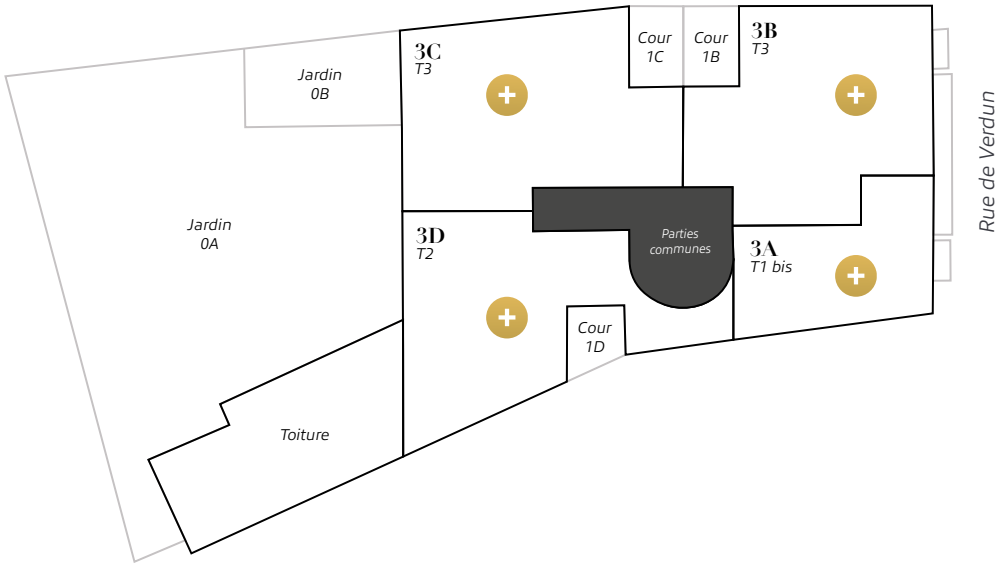
Niveau R+1

Cliquez sur les + pour accéder aux plans des lots

Les plans
des appartements



Niveau R+2



Niveau R+3

Cliquez sur les + pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Estimation loyer HC[1]
0A	T4 bis	Jardin de 205 m²	RDC	92,33	102,58	301 990 €	10 327 €	312 317 €	286 683 €	**599 000 €**	**1 500 €**
0B	T1 bis	Jardin de 20 m²	RDC	34,78	43,78	113 757 €	3 890 €	117 647 €	234 853 €	**352 500 €**	**600 €**
1A	T1	Balcon de 0,60 m²	1	24,19	24,49	79 120 €	2 705 €	81 825 €	132 675 €	**214 500 €**	**550 €**
1B	T3	Cour privative de 5,80 m² et 2 balcons de 3,70 m²	1	62,77	68,00	205 306 €	7 021 €	212 327 €	342 173 €	**554 500 €**	**840 €**
1C	T3	Cour privative de 5,80 m²	1	66,95	69,85	218 978 €	7 488 €	226 466 €	352 034 €	**578 500 €**	**820 €**
1D	T2	Cour privative de 4,60 m²	1	54,53	56,83	178 355 €	6 099 €	184 454 €	284 046 €	**468 500 €**	**730 €**
2A	T1	Balcon de 0,40 m²	2	24,29	24,49	79 447 €	2 717 €	82 164 €	130 336 €	**212 500 €**	**560 €**
2B	T3	4 balcons d'une surface totale de 1,60 m²	2	62,17	62,97	203 344 €	6 953 €	210 297 €	314 203 €	**524 500 €**	**870 €**
2C	T3		2	67,36	67,36	220 319 €	7 534 €	227 853 €	330 647 €	**558 500 €**	**880 €**
2D	T2		2	54,84	54,84	179 369 €	6 134 €	185 503 €	263 997 €	**449 500 €**	**730 €**
3A	T1 bis		3	27,88	27,88	91 189 €	3 118 €	94 307 €	148 193 €	**242 500 €**	**590 €**
3B	T3		3	57,4	57,4	187 742 €	6 420 €	194 162 €	278 338 €	**472 500 €**	**800 €**
3C	T3		3	59,55	59,55	194 774 €	6 661 €	201 435 €	283 065 €	**484 500 €**	**810 €**
3D	T2		3	49,14	49,14	160 726 €	5 496 €	166 222 €	242 278 €	**408 500 €**	**680 €**

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC(1)
0A	T4 bis	**1 500 €**
0B	T1 bis	**600 €**
1A	T1	**514 €**
1B	T3	**840 €**
1C	T3	**820 €**
1D	T2	**730 €**
2A	T1	**500 €**
2B	T3	**870 €**
2C	T3	**880 €**
2D	T2	**730 €**
3A	T1 bis	**572 €**
3B	T3	**800 €**
3C	T3	**810 €**
3D	T2	**680 €**

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing
NEUF
18,70 €/m²

Loyer moyen Grand Standing
ANCIEN
13,90 €/m²

Fourchettes de prix des loyers(2)

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m²	400 €	499 €	630 €
T1	De 25 à 35 m²	420 €	549 €	820 €
T1	Supérieure à 35 m²	470 €	620 €	800 €
T2	Inférieure à 30 m²	400 €	589 €	900 €
T2	De 30 à 55 m²	400 €	667 €	1 250 €
T2	Supérieure à 55 m²	594 €	790 €	1 000 €
T3	Inférieure à 55 m²	600 €	793 €	1 060 €
T3	De 55 à 75 m²	670 €	882 €	1 350 €
T3	Supérieure à 75 m²	800 €	1 010 €	1 200 €

(1) Montant de loyer estimé sur la base du marché locatif local au mois de février 2022 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.

L'expérience du Groupe CIR

MONTPELLIER

12-14, rue de la Providence

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

40
appartements restaurés

L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

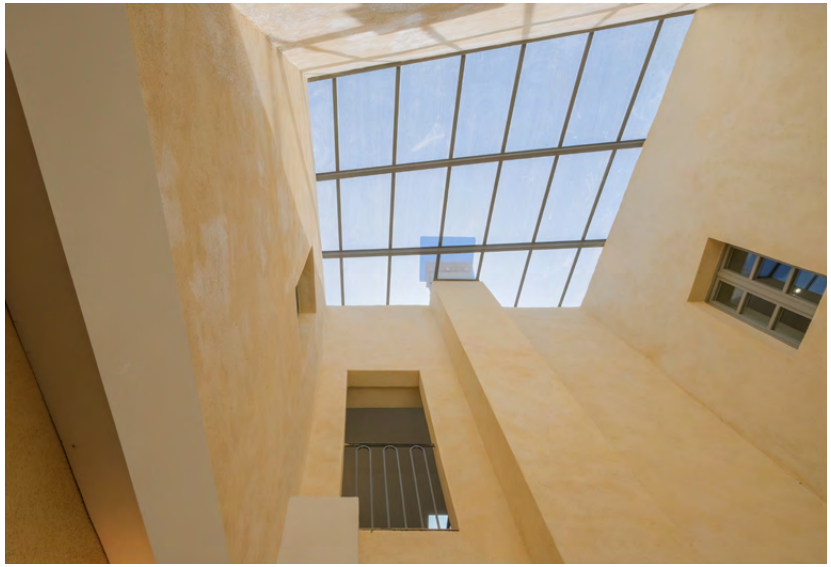
23, rue du Grand Couvent

Malraux - Loi VIR

Livraison mars 2021

Consultez l'album photo

13
appartements restaurés



Le dispositif
Malraux - Loi VIR

La Rochelle - 7-7bis, rue Fleuriau

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 % (1) du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives.(2)

ATOUTS DU DISPOSITIF

Dispositif hors plafonnement des niches fiscales

Avantage fiscal immédiat et puissant, jusqu'à 26 % du montant de l'investissement

Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans (2)

Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

ENGAGEMENTS

Engagement locatif de 9 ans à titre de résidence principale non meublée

Sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition annuelle à partir de 8 000 €

La loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)
Elle apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser. La loi VIR offre une garantie de parfait achèvement.

(1) Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés. (2) Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

Le Groupe CIR, spécialiste de la rénovation du bâti ancien en cœur de ville

Depuis 36 ans, le Groupe CIR restaure des immeubles patrimoniaux au coeur des principales villes de France. Grâce au savoir-faire de nos artisans d'art, nous perpétuons des techniques ancestrales et rendons au patrimoine architectural français sa splendeur originelle. Faire renaître des immeubles historiques après leur rénovation est plus qu'une vocation pour nous. C'est l'engagement que nous prenons envers nos clients et nos partenaires.

36
années d'expérience

1 350
immeubles rénovés dans les principales villes de France

111
chantiers menés sur tout le territoire

1 120
entreprises du bâtiment et artisans spécialisés dans les métiers d'art

Les garanties pour un investissement sécurisé

PACK SERENIUM

1

Garantie financière d'achèvement des travaux

Garantie délivrée par les sociétés de caution : AXA, Q.B.E., ZURICH, ERGO et CEGC.

2

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Paiement, 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

Le Cabinet d'avocats Moyaert et Associés valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

5

Garantie d'un Service Après-Vente personnalisé

Après la réception du bien, le Service Après-Vente du Groupe CIR accompagne individuellement chaque investisseur pour la mise en œuvre éventuelle des garanties: parfait achèvement (1 an), bon fonctionnement (2 ans), désordres structurels (10 ans), dommage ouvrage.

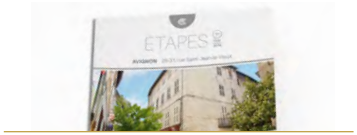
L'accompagnement des investisseurs par le Groupe CIR

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

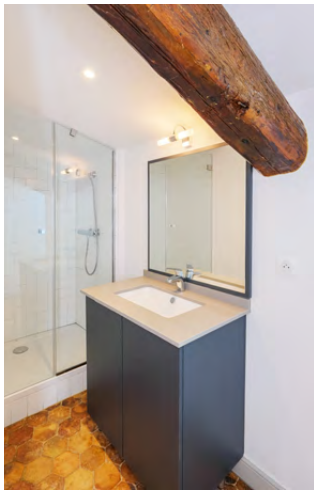
Porte palière moulurée et sécurisée

Accès sécurisé par visiophone

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

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 Grand Est Normandie/Nord

Karen BOTBOL
karen.botbol@groupecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie / Nouvelle-Aquitaine

Alexandre VALEIX
alexandre.valeix@groupecir.com

Ouest

Samy LE NÉEN
samy.leneen@groupecir.com

Région AURA Sud Est

Responsable de Région : Thierry Delgado

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Thierry DELGADO
thierry.delgado@groupecir.com

AURA

Laetitia MUSTO
laetitia.musto@groupecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD
nicolas.haddad@groupecir.com

Jean-Phalier ANDRÉ
jean-phalier.andre@groupecir.com

Déborah GIRAUD
deborah.giraud@groupecir.com

Louison GONZALES
louison.gonzales@groupecir.com

Marie-Charlotte HAINE
marie-charlotte.haine@groupecir.com

David OLLIVIER
david.ollivier@groupecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO
erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric KOUBI
frederic.koubi@groupecir.com

GROUPE CIR

8, rue Royale
75008 Paris
01 53 45 82 55
groupecir.com

DPE 2034 certifié

Tous les appartements CIR – hors Monuments Historiques - garantissent un DPE conforme aux critères fixés par la Loi Climat et Résilience à partir du **1er janvier 2034** et pour les années suivantes. A B C D E F G

L'engagement bas carbone du Groupe CIR

Dans le cadre du Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Écologique pour certifier la réduction d'émission de gaz à effet de serre (GES) et la séquestration de carbone dans des puits naturels, le Groupe CIR a décidé de financer une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord.

Le Groupe CIR certifié ISO 9001

Véritable garantie de qualité, cette certification est la concrétisation des valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise qui président depuis plus de 30 ans au développement de l'entreprise.

Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 10e année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».

Document non contractuel réservé à un usage professionnel et susceptible d'être modifié.
Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Document non contractuel réservé à un usage professionnel et susceptible d'être modifié. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Groupe CIR, Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Adobe Stock, Entreprendre à Montpellier, Outdoorgo, Montpellier 3M, Ville de Montpellier, Swile. Conception : ARTÉJUL Conseil 2024