

Gamme Prestige



Monument Historique

# HÔTEL MIRABEAU

---

Narbonne





*L'Hôtel  
Mirabeau*

*Narbonne*

*Les plans  
et données*

*L'expérience  
CIR*



*Entre la cathédrale et  
la grande halle de Narbonne...*



*L'Hôtel  
Mirabeau,  
un témoignage  
précieux de  
l'architecture  
du XIII<sup>e</sup> siècle*

# Monument Historique

10 appartements

T1 T2 T3

avec terrasse et cour privative

Surface habitable  
**440 m<sup>2</sup>**

**3**  
étages

80 %  
de quote-part travaux

à partir de  
**167 500 €**

## Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales

Parties communes 40 % - Parties privatives 60 %

Prix de vente en l'état à Narbonne : 2 790 €/m<sup>2</sup> \* - Neuf Grand Standing : 4 600 €/m<sup>2</sup> \*

Calendrier travaux : 40 % minimum en 2021

Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2023

Gamme Prestige

\* Guide des valeurs vénales 2021

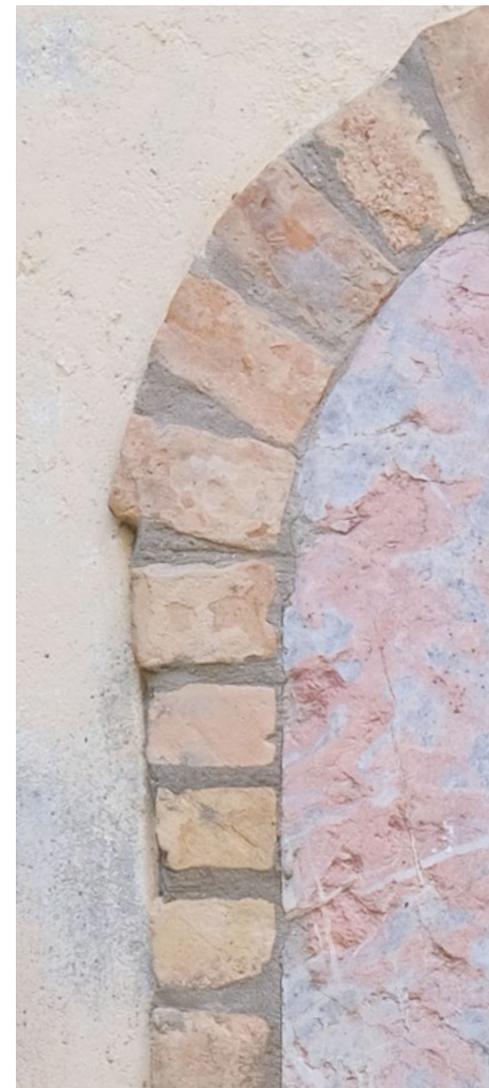
# Une ancienne maison consulaire *marquée par l'histoire*

Avant d'être divisée et vendue en plusieurs lots vers 1850, cette maison fût le siège de l'hôtel de ville à la Révolution. Disposé autour d'une cour, le corps médiéval sur rue était structuré sur deux niveaux : un rez-de-chaussée et un unique étage sous comble. Les témoignages du passé indiquent que la salle située à ce niveau fût une grande salle publique, éclairée par d'immenses fenêtres gothiques.

Une poutre peinte reposant sur un corbeau sculpté paraît être un vestige d'une imposante charpente peinte médiévale.

Au cours des siècles, des ajouts ont été réalisés, notamment une galerie sur cour. Des dates gravées (1656, 1725) sont visibles sur certaines ouvertures.





# Un Monument Historique

*dans le centre historique de la ville*

L'immeuble se situe dans le quartier piéton des Quatre Fontaines, à proximité immédiate du Pont de Marchands et du canal de la Robine où se tient le grand marché du centre-ville. Ce quartier a fait l'objet d'une récente rénovation grâce au dispositif « Action Cœur de Ville » de l'État.

Au pied de l'immeuble, de nombreux commerces, restaurants et services utiles au quotidien facilitent la vie des résidents.



**120 m**  
du Pont des Marchands  
et du Canal de la Robine

**400 m**  
des Halles et de la cathédrale  
Saint-Just et Saint-Pasteur

**5 min**  
à pied de la rue Droite

**7 min**  
en voiture de la gare TGV

**20 min**  
en voiture de la plage  
(Narbonne Plage)



*À l'entrée de la rue piétonne,  
un agréable chemin vert sur  
la place des Quatre Fontaines*

# 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...)

## Aménagement extérieur

- **Cour aménagée et végétalisée**



## Équipement

- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plaques vitrocéramique et hottes
- **Salles de bains** : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Parties communes** : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- **Accès sécurisé** par visiophone



*Une ville  
dynamique aux  
2 500 ans d'histoire,  
dotée d'un  
patrimoine unique*

## Narbonne, *une porte ouverte sur la Méditerranée*

Au carrefour de la Méditerranée, Narbonne a toujours profité d'une localisation stratégique et avantageuse. Elle se situe sur la route reliant l'Italie à l'Espagne, plus connue sous le nom de Via Domitia, construite deux siècles avant J.-C. Son histoire est indissociable de la viticulture qui a façonné son territoire.

Au cœur d'espaces protégés exceptionnels, la cité attire de plus en plus de touristes qui viennent se ressourcer et profiter de sa plage de sable fin, Narbonne-Plage, à quelques kilomètres du centre-ville.

2<sup>e</sup>

ville de France où il fait bon vivre en famille

Le Figaro - 2020



130 000

habitants dans le Grand Narbonne



2 millions  
de touristes chaque année



3<sup>e</sup>

port méditerranéen  
(Port-la-Nouvelle)



3<sup>e</sup>  
région de France  
en Recherche et  
Développement

200 millions d'€  
investis pour le développement économique  
(Grand Narbonne)



# Face à la Méditerranée,

*le point de rencontre entre Barcelone, Toulouse et Montpellier*



# Un territoire tourné vers l'innovation et l'avenir

Recherche et développement

## Des laboratoires au rayonnement mondial

Le Grand Narbonne accueille l'INRA (biotechnologie et environnement) ainsi que SUEZ et son tout premier centre de recherche et d'innovation international dédié à la valorisation des déchets organiques : BioResourceLab.



Développement durable

## Le Grand Narbonne : pionnier dans l'énergie du vent

Au large de Port-la-Nouvelle, à 15 km de la côte, un parc éolien flottant pourra produire d'ici 2025 la consommation électrique d'environ 500 000 habitants. Le vent constituant un atout majeur pour le territoire, le Grand Narbonne prévoit également la création d'une pépinière d'entreprises dédiée à l'économie du vent (projet Grand Narbonne 2030).

Développement

## Une industrie ambitieuse

Dans le cadre du programme « Territoire d'industrie » financé par l'État, le Grand Narbonne est soutenu à hauteur de 10 millions d'euros pour renforcer sa compétitivité économique.



Écosystème

## Le Parc Méditerranéen : un site dédié à l'innovation

Terre d'accueil pour la recherche, l'enseignement supérieur et l'accompagnement aux entreprises innovantes, le Parc Méditerranéen s'impose comme une plateforme d'échanges et de partages des savoirs en matière de nouvelles technologies.



# Des projets ambitieux, *une attractivité renforcée*

Urbanisme

## Les allées de la Robine : une grande promenade urbaine

Cette promenade arborée traversera la ville en suivant l'axe du canal de la Robine et permettra de développer les modes de déplacement « actifs » : piétons, vélos, trottinettes... Estimée à 15 millions d'euros, la première phase démarre en 2021.



Santé

## 20 millions d'€ d'investissement pour le Centre Hospitalier de Narbonne

Le projet prévoit l'extension de 4 000 m<sup>2</sup> du site principal et la construction du futur Institut de formation en soins infirmiers (IFIS) et d'aide soignants (IFAS).

Transport

## Port-la-Nouvelle : projet d'agrandissement

Avec un budget évalué à plus de 230 millions d'euros, le port accueillera les plus grands navires et sera en mesure d'assurer des liaisons internationales.



Culture

## Le musée Narbo Via, grand projet pour la région, vient d'ouvrir ses portes

L'établissement, dont la construction a représenté un budget de 50 millions d'euros, réunit l'ensemble du patrimoine romain de Narbonne.

# Narbonne, *un charme intemporel*

**Les Halles de Narbonne,**  
l'art de vivre à la méditerranéenne



**Le canal de la Robine,**  
patrimoine mondial de l'UNESCO

**Cathédrale Saint-Just  
et Saint-Pasteur,**  
le monument le plus prestigieux de la ville



**6 AOP et un territoire  
vinicole reconnu,**  
au cœur d'espaces protégés exceptionnels

**50 km de littoral,**  
le Grand Narbonne



**L'abbaye de Fontfroide,**  
un joyau cistercien

# Les atouts de Narbonne

*reconnus par la presse*

De Carcassonne à Narbonne, un marché immobilier dynamique dans l'Aude.

Au cœur de l'Occitanie, les villes de ce département, moins chères que Montpellier, Perpignan ou Toulouse, retrouvent de l'attrait et leur cote grimpe doucement.

**L'OBS**

Mai 2020

Le marché immobilier est tendu dans la sous-préfecture de l'Aude, avec une forte demande et un nombre de biens à la vente qui tend à se réduire. Les logements restent toutefois abordables au regard des valeurs habituellement observées sur le littoral méditerranéen.

**SeLoger**

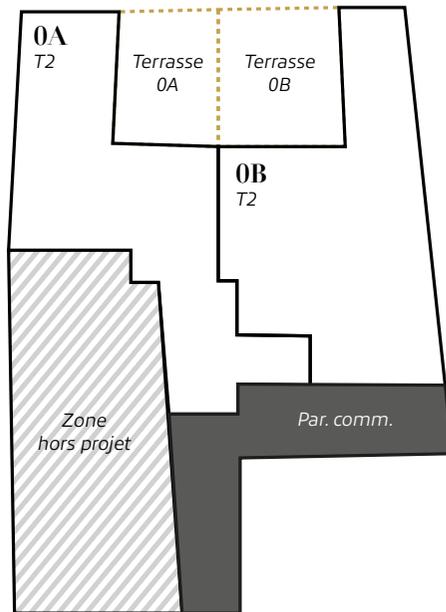
Octobre 2020

Les facteurs d'attractivité de Narbonne et de ses alentours sont nombreux. Tout d'abord, les biens sont à des prix raisonnables en comparaison d'autres communes proches de la côte. (...) La sous-préfecture de l'Aude est également un territoire dynamique, en pleine évolution. (...) Par ailleurs, la commune bénéficie d'une excellente localisation, entre mer et montagne. Enfin, l'accès à la ville est particulièrement aisé puisqu'elle se situe à un carrefour autoroutier, formé par l'A9 et l'A61.

**SeLoger**

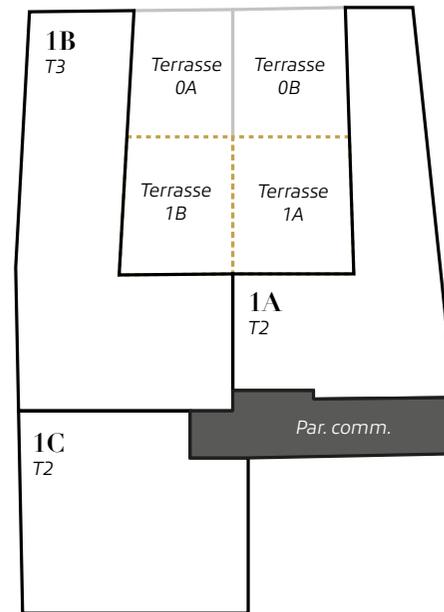
Octobre 2020

## Niveau RDC



Rue Benjamin Crémieux

## Niveau R+1



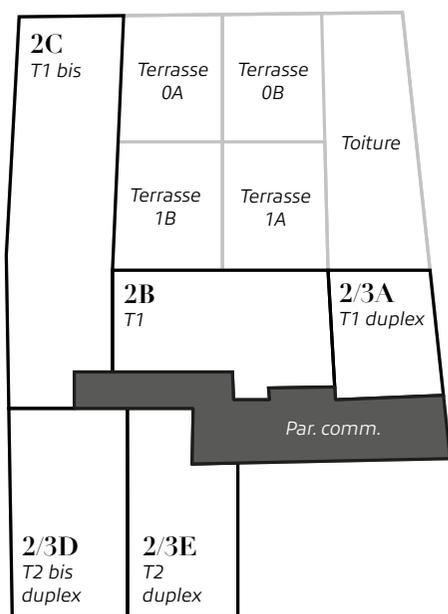
Rue Benjamin Crémieux



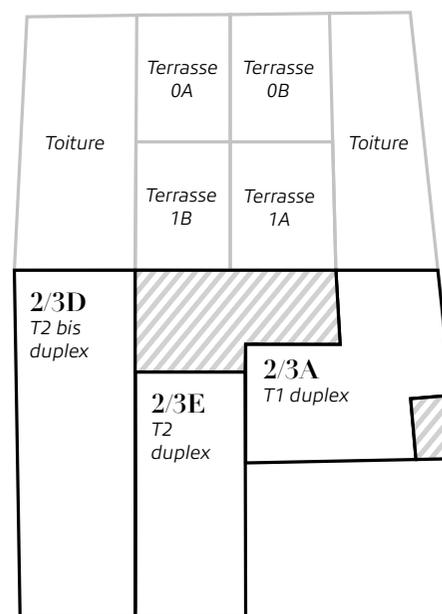
Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

## Niveau R+2

## Niveau R+3



Rue Benjamin Crémieux



Rue Benjamin Crémieux

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

# Les données chiffrées

## *des appartements*

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface pondérée (m <sup>2</sup> )	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total
<b>0A</b>	T2	Cour privative de 12,15 m <sup>2</sup>	RdC	59,37	67,27	69 182 €	7 047 €	76 229 €	322 271 €	<b>398 500 €</b>
<b>0B</b>	T2	Cour privative de 15,51 m <sup>2</sup>	RdC	56,73	66,81	66 106 €	6 733 €	72 839 €	329 661 €	<b>402 500 €</b>
<b>1A</b>	T2	Terrasse de 15,34 m <sup>2</sup>	1	49,51	59,50	57 693 €	5 876 €	63 569 €	298 931 €	<b>362 500 €</b>
<b>1B</b>	T3	Terrasse de 14,98 m <sup>2</sup>	1	61,24	71,00	71 361 €	7 269 €	78 630 €	349 870 €	<b>428 500 €</b>
<b>1C</b>	T2		1	43,99	43,99	51 260 €	5 222 €	56 482 €	212 018 €	<b>268 500 €</b>
<b>2/3A</b>	T1	1,93 m <sup>2</sup> de surface < à 1,80 m	2 et 3	28,01	28,50	32 639 €	3 325 €	35 964 €	144 536 €	<b>180 500 €</b>
<b>2B</b>	T1		2	26,20	26,20	30 530 €	3 110 €	33 640 €	133 860 €	<b>167 500 €</b>
<b>2C</b>	T1 bis		2	36,03	36,03	41 985 €	4 276 €	46 261 €	182 239 €	<b>228 500 €</b>
<b>2/3D</b>	T2 bis	3,86 m <sup>2</sup> de surface < à 1,80 m	2 et 3	46,24	48,94	53 882 €	5 489 €	59 371 €	237 129 €	<b>296 500 €</b>
<b>2/3E</b>	T2	2,23 m <sup>2</sup> de surface < à 1,80 m	2 et 3	37,04	38,60	43 162 €	4 396 €	47 558 €	196 942 €	<b>244 500 €</b>

# L'étude locative

## du partenaire du Groupe CIR



### Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC <sup>(1)</sup>
0A	T2	500 €
OB	T2	530 €
1A	T2	490 €
1B	T3	605 €
1C	T2	430 €
2/3A	T1	290 €
2B	T1	295 €
2C	T1 bis	380 €
2/3D	T2 bis	500 €
2/3E	T2	390 €

### Guide des valeurs vénales 2021

Loyer moyen Grand Standing

**NEUF****13,50 €/m<sup>2</sup>**

Loyer moyen Grand Standing

**ANCIEN****9,00 €/m<sup>2</sup>**

### Fourchettes de prix des loyers<sup>(2)</sup>

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
<b>T1</b>	Inférieur à 25 m <sup>2</sup>	350 €	378 €	400 €
<b>T1</b>	De 25 à 35 m <sup>2</sup>	320 €	392 €	490 €
<b>T1</b>	Supérieur à 35m <sup>2</sup>	380 €	413 €	430 €
<b>T2</b>	Inférieur à 235 m <sup>2</sup>	350 €	410 €	510 €
<b>T2</b>	De 30 à 55 m <sup>2</sup>	350 €	481 €	590 €
<b>T2</b>	Supérieur à 55m <sup>2</sup>	460 €	564 €	750 €
<b>T3</b>	Inférieur à 55 m <sup>2</sup>	400 €	507 €	620 €
<b>T3</b>	De 55 à 75 m <sup>2</sup>	450 €	584 €	720 €
<b>T3</b>	Supérieur à 75 m <sup>2</sup>	520 €	624 €	720 €

(1) Montant de loyer haut estimé sur la base du marché locatif local au mois de juin 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 *Monument Historique*

Le dispositif Monument Historique permet de déduire, sans plafonnement, de ses revenus fonciers et de son revenu global les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ainsi que les intérêts d'emprunt et frais assimilés.

## ATOUTS DU DISPOSITIF

Régime fiscal de faveur non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Déduction sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur les bénéfices fonciers (TMI+PS) et le revenu global (TMI)

Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus

L'excédent de déficit global se reporte pendant 6 ans

Location sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyer

## ENGAGEMENTS

Location nue pendant 3 ans minimum

Durée de conservation obligatoire de 15 ans

## IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques

## PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de TMI à 41 % ou 45 % et/ou de pics de revenus

# L'expérience du Groupe CIR à Narbonne, *15 immeubles*



# *Nos dernières réalisations*

## **Narbonne**

2 bis, rue Littré

*Malraux - Loi VIR*

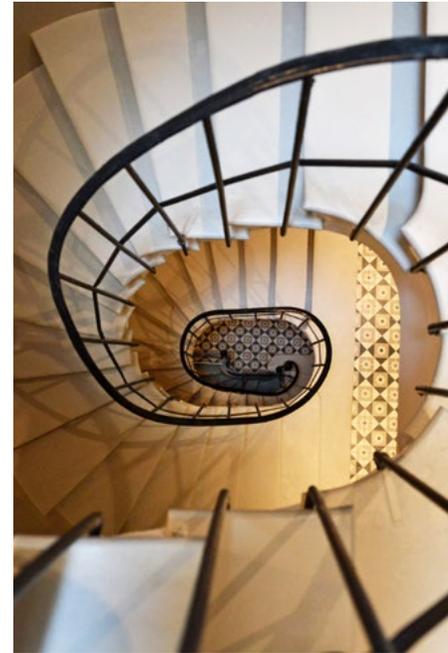


*Nos dernières réalisations*

**Narbonne**

8, place et Léon Blum

*Malraux - Loi VIR*

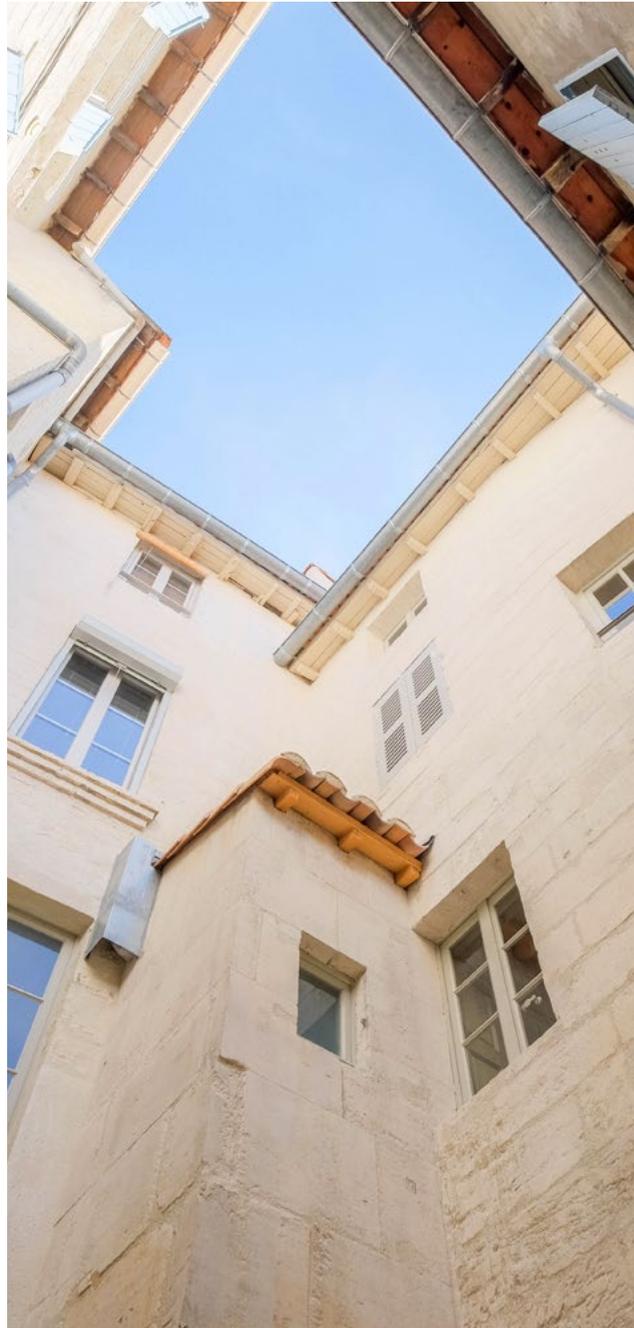


# *Nos dernières réalisations*

## **Avignon**

35bis, rue du Four de la Terre

*Monument Historique*



# Le Groupe CIR

**33** années d'expérience

**1 080** 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 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**

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

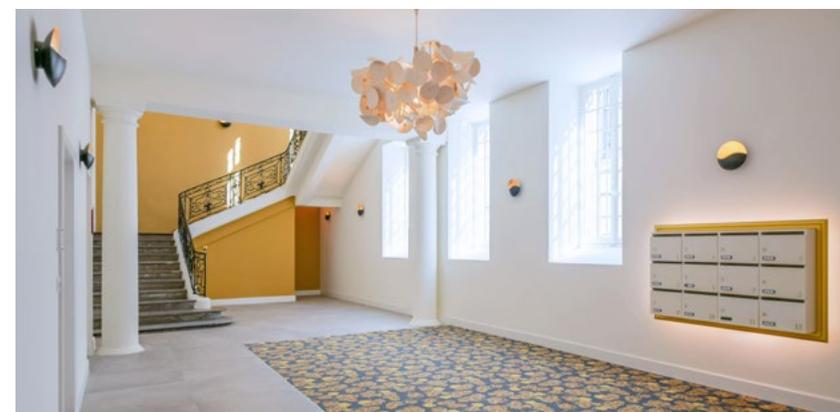
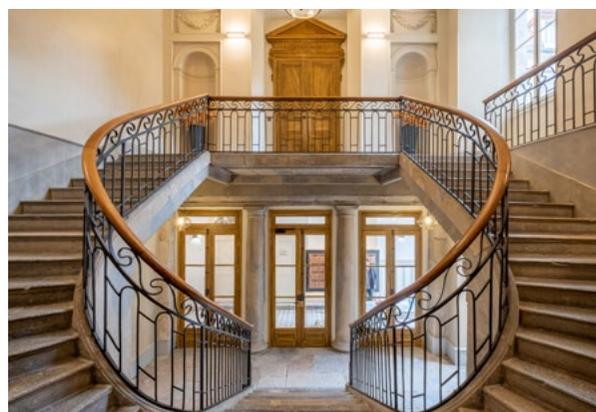
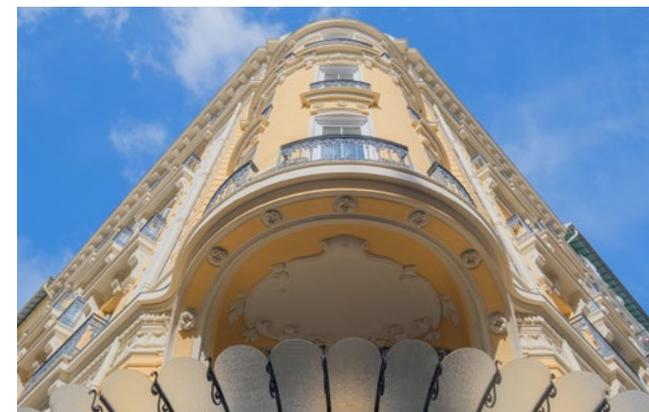
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



## 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@groupepecir.com

### IDF Est/Grand Est

**Yannick Hofman**

06 08 33 56 25

yannick.hofman@groupepecir.com

### IDF Ouest/Normandie/Nord

**Karen Botbol**

06 42 36 94 54

karen.botbol@groupepecir.com

## Région Grand Ouest

---

Responsable de Région : Alexandre Valeix

### Occitanie

**Alexandre Valeix**

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupepecir.com

### Nouvelle-Aquitaine

**Nicolas Even**

07 85 65 58 00

nicolas.even@groupepecir.com

### Ouest

**Yannick Chollier**

07 84 96 66 45

yannick.chollier@groupepecir.com

## Région AURA Sud Est

---

### Auvergne-Rhône-Alpes

**Christopher Heslon**

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupepecir.com

### Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Thierry Delgado**

07 50 04 86 67

thierry.delgado@groupepecir.com

## Département Grands Comptes

---

Responsable de Département : Nicolas Haddad

### Nicolas HADDAD

06 20 14 06 78

nicolas.haddad@groupepecir.com

### Mathilde DUMAREST

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupepecir.com

### Jonathan GENNAI

06 08 33 32 74

jonathan.gennai@groupepecir.com

### Déborah GIRAUD

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupepecir.com

### Louison GONZALES

06 09 46 05 12

louison.gonzales@groupepecir.com

### Marie-Sarah ROBERT

07 71 58 64 50

marie-sarah.robert@groupepecir.com

### Antoine VARGA

07 71 58 67 11

antoine.varga@groupepecir.com

## Direction Commerciale

---

### Erwan BELLEGO

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupepecir.com

### Frédéric KOUBI

06 12 52 65 57

frederic.koubi@groupepecir.com



GROUPE CIR

8, rue Royale - 75008 Paris

01 53 45 82 55

[www.groupecir.com](http://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 : Adobe Stock, Istock, Alamy, Groupe CIR, Christopher Héry, Sébastien Piedloup, Ville de Narbonne. Conception :  ARTÉJUL Conseil 2021.