

# NARBONNE

19, rue Duplex



*Narbonne,*  
**la ville**

*Les plans*  
**et données**

*19,*  
*rue Duplex*  
**l'immeuble**

*L'expérience*  
**CIR**

Cliquez sur les  pour accéder au contenu

# 01 *Narbonne, la ville*



2<sup>e</sup>

ville de France où il fait  
bon vivre en famille

Le Figaro - 2020

130 000

habitants

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

investis pour le développement  
économique

Grand Narbonne

# 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) et SUEZ avec l'implantation de son 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, un grand projet pour la région

L'établissement, dont la construction représente un budget de 50 millions d'euros, réunira l'ensemble du patrimoine romain de Narbonne. Ouverture prévue dès 2021.

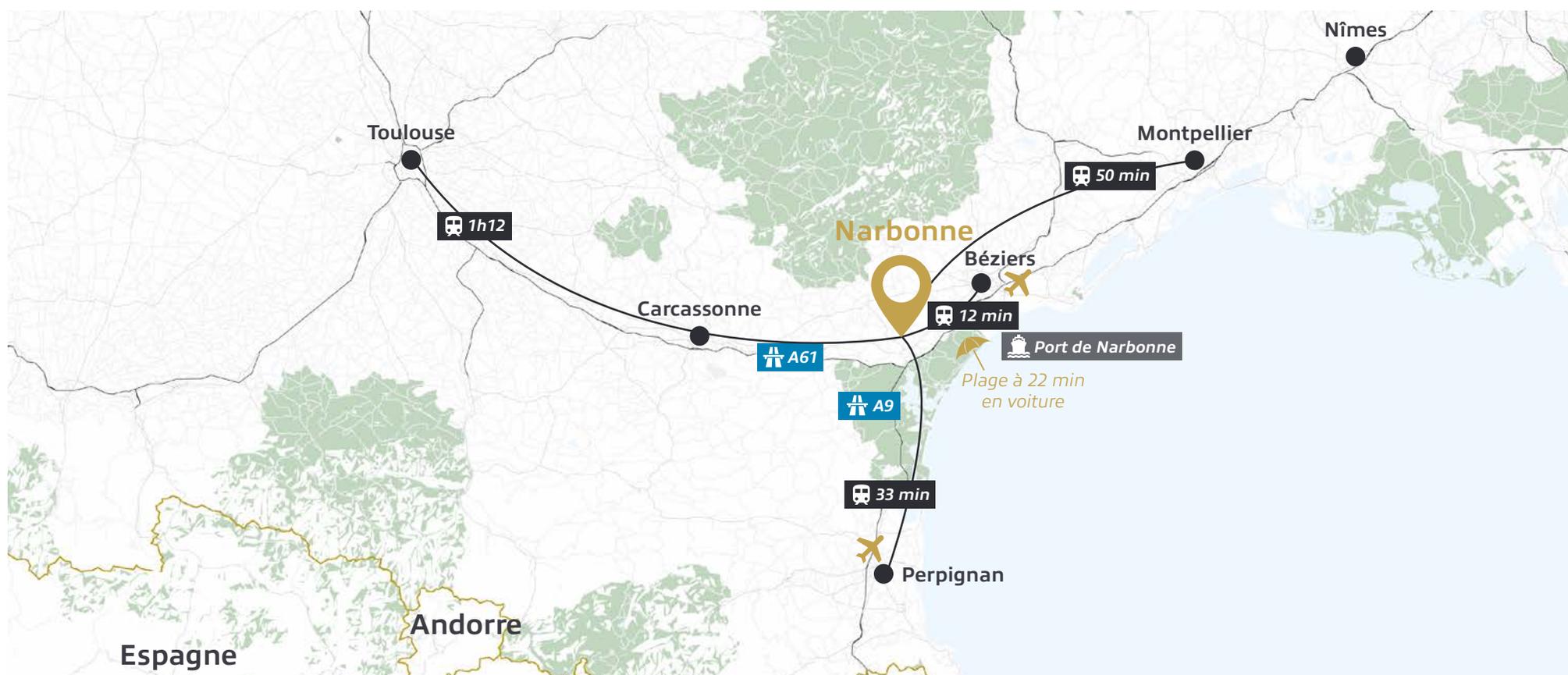
# *Narbonne,* Une porte ouverte sur la Méditerranée

**A**u 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 ville 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.



# Face à la Méditerranée

## Le point de rencontre entre Barcelone, Toulouse et Montpellier



# *Narbonne,* un charme intemporel

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



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



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



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



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



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

## Les atouts de Narbonne reconnus par la presse

“**L**es 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.

Octobre 2020

**SeLoger**

“**N**arbonne : 2<sup>e</sup> des villes qui offrent le meilleur cadre de vie.

Février 2020

**LE FIGARO**

“**L**e 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.

Octobre 2020

**SeLoger**

“**D**e Carcassonne à Narbonne, le marché immobilier est 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.

Mai 2020

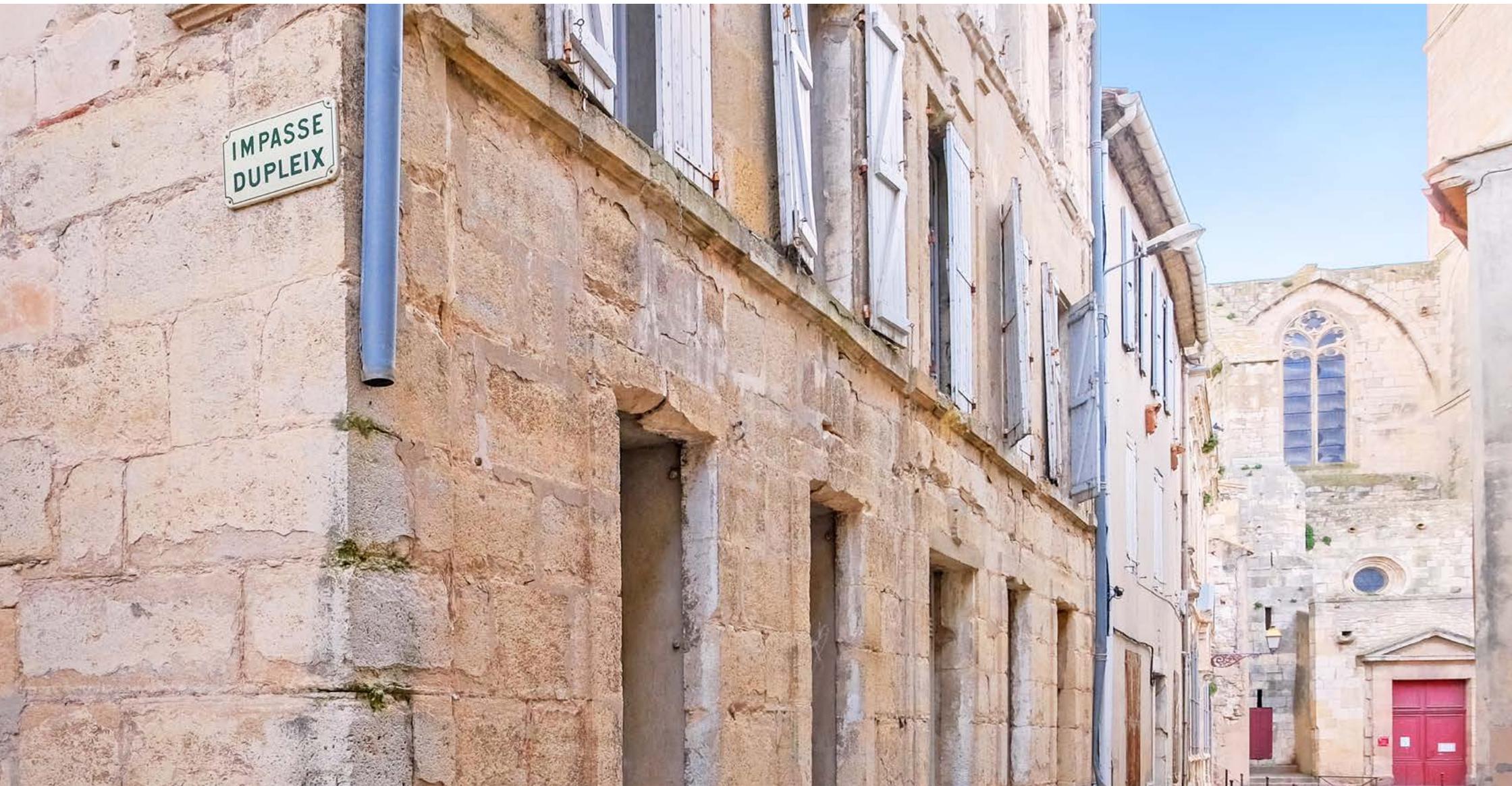
**L’OBS**

# *L'expérience CIR à Narbonne*

## 15 immeubles



# 02 *19, rue Dupleix, l'immeuble*



# Déficit Foncier

*9 appartements*

T2 T3

terrasse et patio

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

**3**  
*étages*

**86 %**  
*de quote-part travaux*

*à partir de*  
**220 500 €**



**Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales**

Parties communes 40 % - Parties privatives 60 %

Prix de vente en l'état à Narbonne : 2 000 €/m<sup>2</sup> \* - Neuf Grand Standing : 4 608 €/m<sup>2</sup> \*

Calendrier travaux : 40 % minimum en 2021

Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

\* Guide des valeurs vénales 2021

# Charme et quiétude d'un emplacement en cœur de ville

L'immeuble de trois étages bénéficie d'un emplacement exceptionnel dans le centre historique de la ville, à proximité de tous les commerces et services du quotidien (banques, écoles, crèches, pharmacies...).

Depuis le patio, une maison individuelle est également accessible.



**450 m**  
du Pont des Marchands  
et du canal de la Robine

**500 m**  
de la Mairie et du  
Palais des Archevêques

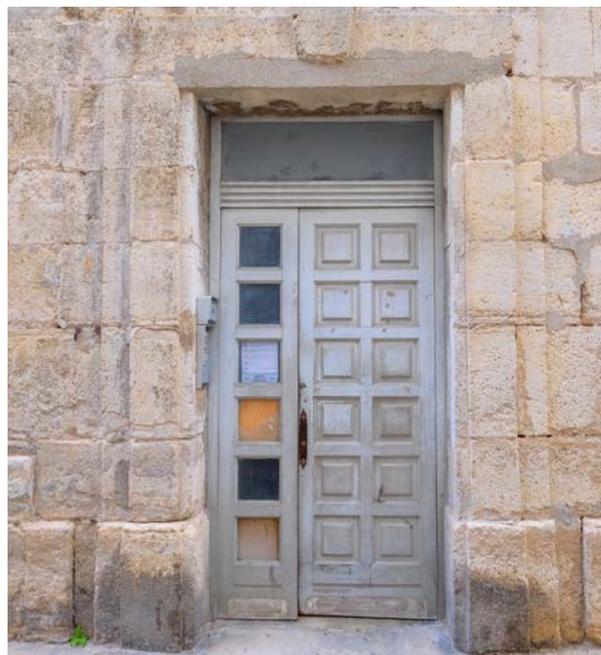
**650 m**  
des Halles et de la Cathédrale  
Saint-Just et Saint-Pasteur

**5 min**  
de la gare TGV (en voiture)

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

# *La renaissance* d'un immeuble historique

**D**errière une élégante façade en pierre de taille, des éléments architecturaux d'époque apportent charme et caractère au lieu : rampe d'escalier en fer forgé, plafonds soutenus par des poutres en bois, murs décorés de moulures...



# *Un projet de réhabilitation* labellisé CIR



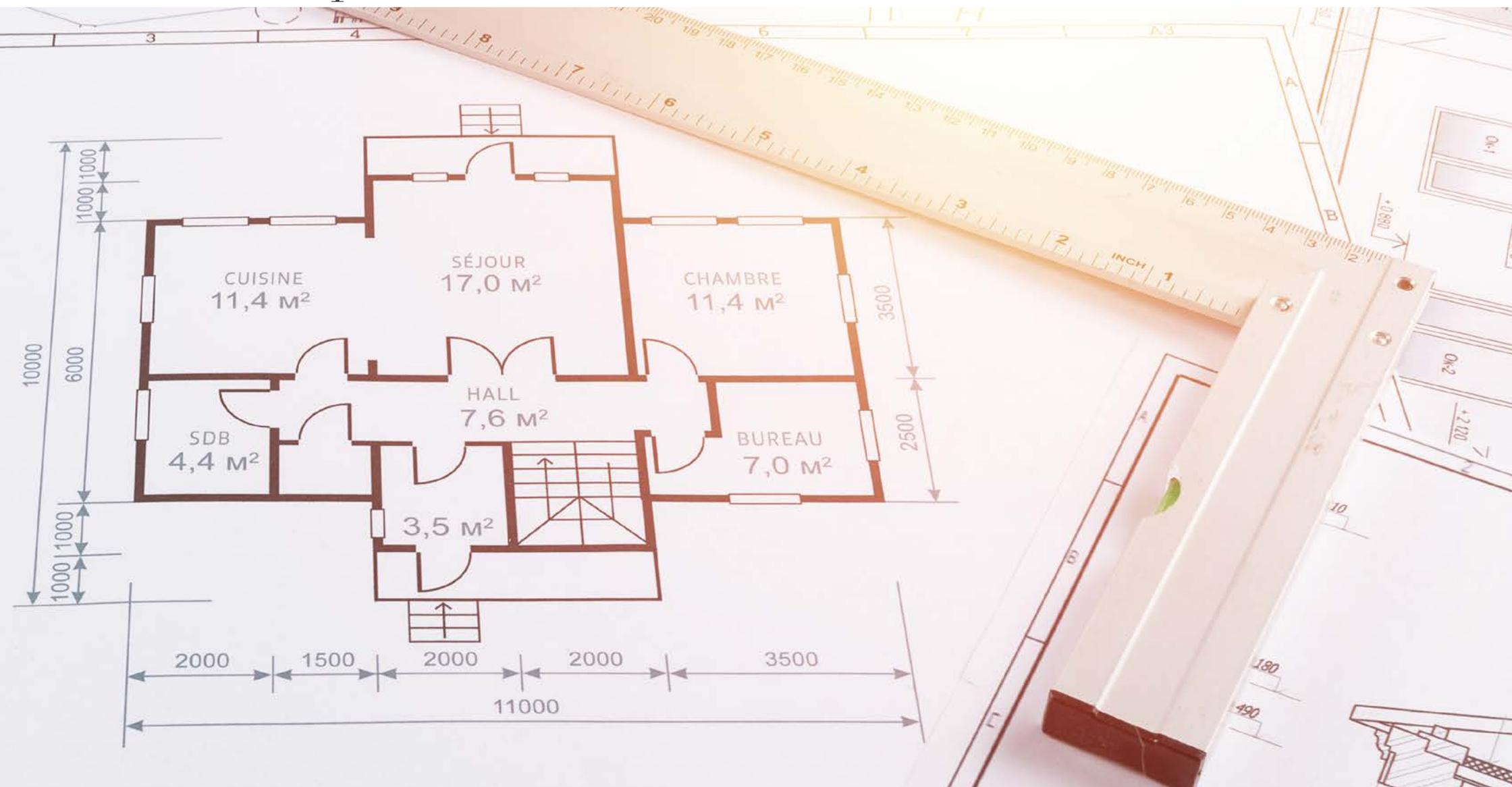
## RESTAURATION

- **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...)

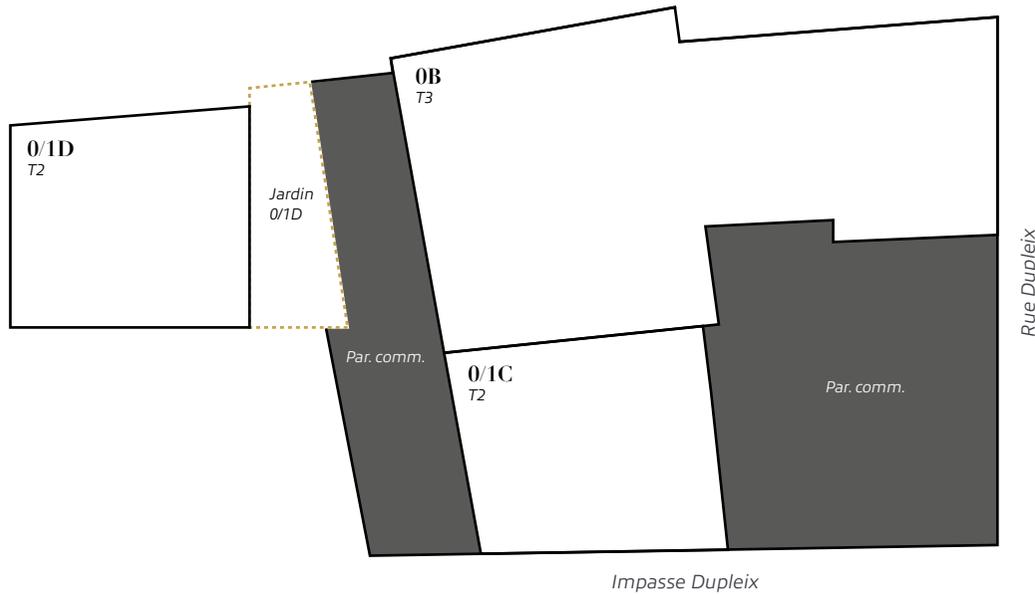
## ÉQUIPEMENT

- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit, 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

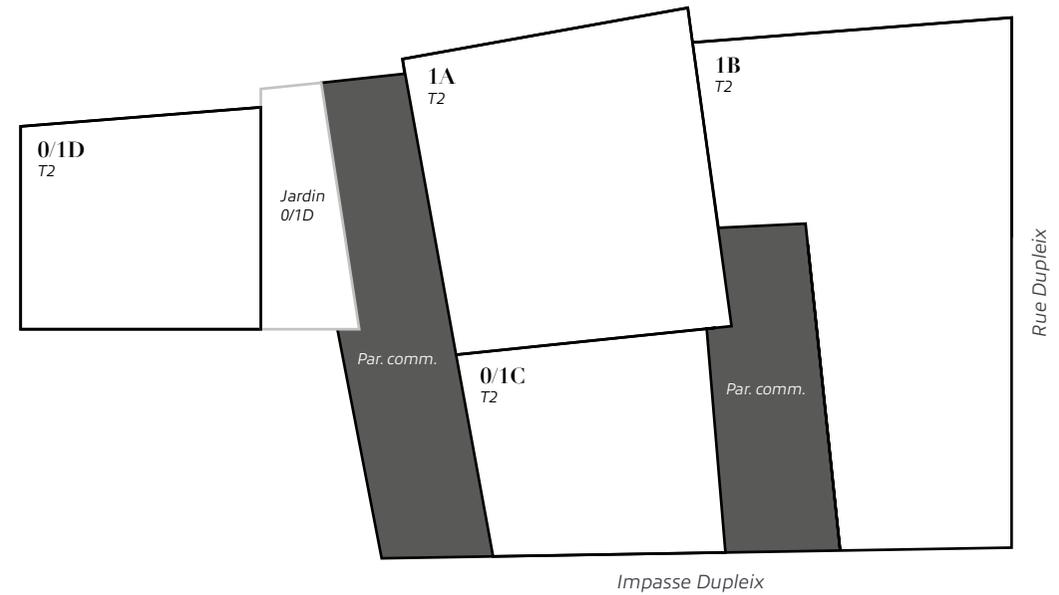
# 03 *Les plans et données*



## Niveau RDC



## Niveau R+1



Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

## 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 (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>0B</b>	T3		RdC	63,32	63,32	47 602 €	3 031 €	50 633 €	307 867 €	<b>358 500 €</b>
<b>0/1C</b>	T2 Duplex		RdC et 1	38,06	38,06	25 808 €	4 597 €	30 405 €	190 095 €	<b>220 500 €</b>
<b>0/1D</b>	T2 Duplex	Patio de 7,43 m <sup>2</sup>	RdC et 1	37,64	42,10	25 523 €	4 547 €	30 070 €	212 430 €	<b>242 500 €</b>
<b>1A</b>	T2		1	41,55	41,55	28 174 €	5 020 €	33 194 €	205 306 €	<b>238 500 €</b>
<b>1B</b>	T2		1	49,94	49,94	33 863 €	6 033 €	39 896 €	242 604 €	<b>282 500 €</b>
<b>2/3A</b>	T2 Duplex		2 et 3	39,65	39,65	26 886 €	4 790 €	31 676 €	198 824 €	<b>230 500 €</b>
<b>2B</b>	T2		2	41,78	41,78	28 330 €	5 047 €	33 377 €	209 123 €	<b>242 500 €</b>
<b>2C</b>	T2		2	49,58	49,58	33 619 €	5 990 €	39 609 €	244 891 €	<b>284 500 €</b>
<b>3B</b>	T3	Terrasse de 7,01 m <sup>2</sup>	3	57,77	61,97	39 173 €	6 978 €	46 151 €	293 349 €	<b>339 500 €</b>

# L'étude locative

## du partenaire du Groupe CIR



### Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC <sup>(1)</sup>
0B	T3	570 €
0/1C	T2 Duplex	375 €
0/1D	T2 Duplex	395 €
1A	T2	415 €
1B	T2	445 €
2/3A	T2 Duplex	410 €
2B	T2	435 €
2C	T2	450 €
3B	T3	540 €

### 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>	Inférieure 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>	Supérieure à 35 m <sup>2</sup>	380 €	413 €	430 €
<b>T2</b>	Inférieure à 30 m <sup>2</sup>	350 €	411 €	510 €
<b>T2</b>	De 30 à 55 m <sup>2</sup>	350 €	478 €	590 €
<b>T2</b>	Supérieure à 55 m <sup>2</sup>	460 €	564 €	750 €
<b>T3</b>	Inférieure 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>	Supérieure 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 janvier 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 Narbonne*

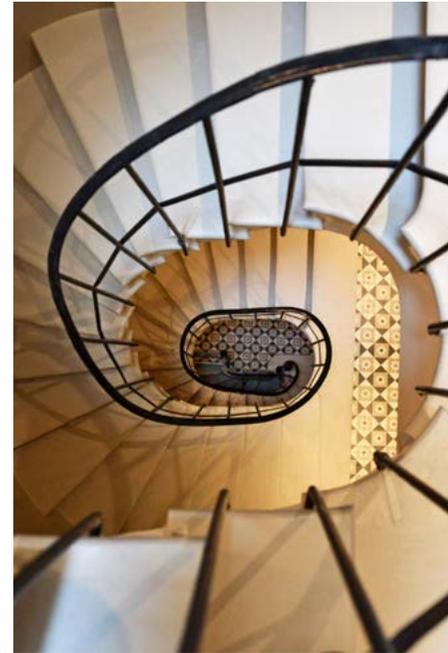
2 bis, rue Littré  
*Malraux - Loi VIR*



*Nos réalisations  
précédentes  
à Narbonne*

8, place et Léon Blum

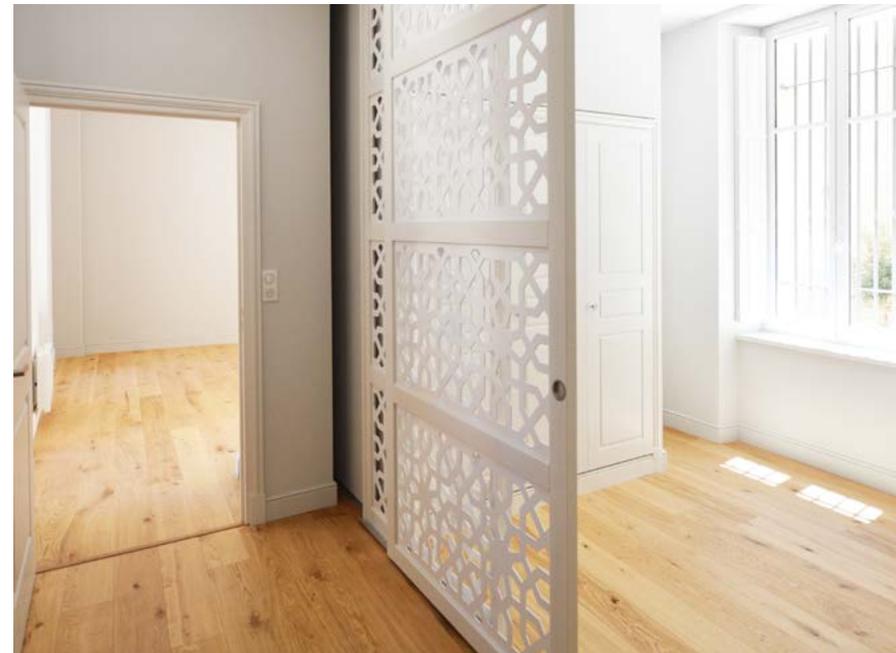
*Malraux - Loi VIR*



# *Nos réalisations précédentes à Narbonne*

3-4, place Cassagnol

*Malraux - Loi VIR*



# 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 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

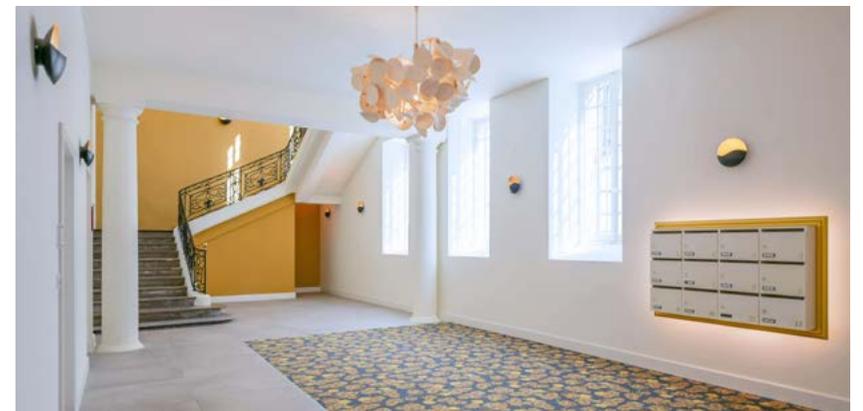
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



## 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*



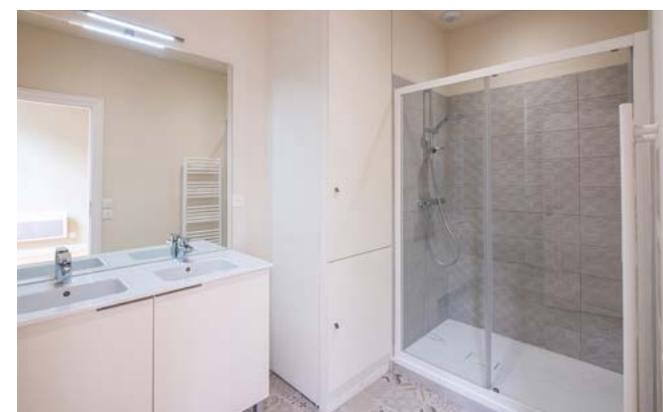
*Cuisine aménagée avec meubles hauts et bas,  
plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte*



*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@groupepcir.com

### IDF Est/Grand Est

**Yannick Hofman**

06 08 33 56 25

yannick.hofman@groupepcir.com

### IDF Ouest/Normandie/Nord

**Karen Botbol**

06 42 36 94 54

karen.botbol@groupepcir.com

## Région Grand Ouest

---

Responsable de Région : Alexandre Valeix

### Occitanie

**Alexandre Valeix**

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupepcir.com

### Nouvelle-Aquitaine

**Nicolas Even**

07 85 65 58 00

nicolas.even@groupepcir.com

### Ouest

**Yannick Chollier**

07 84 96 66 45

yannick.chollier@groupepcir.com

## Région AURA Sud Est

---

### Auvergne-Rhône-Alpes

**Christopher Heslon**

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupepcir.com

### Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Thierry Delgado**

07 50 04 86 67

thierry.delgado@groupepcir.com

## Département Grands Comptes

---

Responsable de Département : Nicolas Haddad

**Nicolas HADDAD**

06 20 14 06 78

nicolas.haddad@groupepcir.com

**Mathilde DUMAREST**

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupepcir.com

**Jonathan GENNAI**

06 08 33 32 74

jonathan.gennai@groupepcir.com

**Déborah GIRAUD**

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupepcir.com

**Louison GONZALES**

06 09 46 05 12

louison.gonzales@groupepcir.com

**Marie-Sarah ROBERT**

07 71 58 64 50

marie-sarah.robert@groupepcir.com

**Antoine VARGA**

07 71 58 67 11

antoine.varga@groupepcir.com

## Direction Commerciale

---

**Erwan BELLEGO**

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupepcir.com

**Frédéric KOUBI**

06 12 52 65 57

frederic.koubi@groupepcir.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 : Groupe CIR, Christopher Héry, Sébastien Piedloup, Adobe Stock, Istock, Alamy, Pixabay, Aude Tourisme, Ville de Narbonne, Port-la-Nouvelle, Le Grand Narbonne, Google Earth. Conception :  ARTÉJUL Conseil 2021.

 MENU