

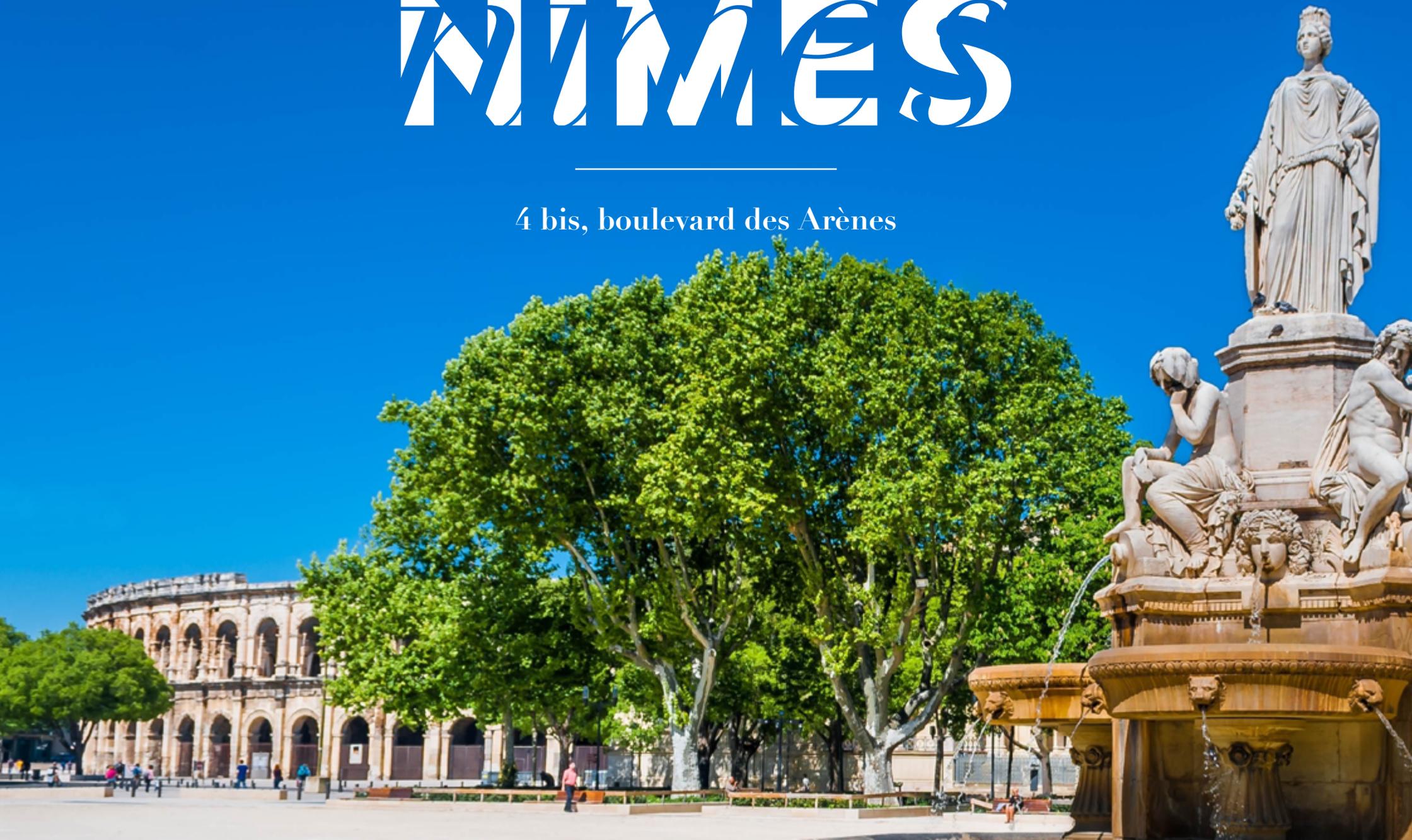
GAMME PRESTIGE



MALRAUX – LOI VIR

NIMES

4 bis, boulevard des Arènes





4 bis, boulevard
des Arènes

Nîmes,
dynamisme
et douceur
de vivre

Plans des lots
et données
chiffrées

Groupe
CIR



4 bis, boulevard des Arènes
Un emplacement exceptionnel
avec vue sur les Arènes de Nîmes



Malraux – Loi VIR

16

appartements sur 3 étages

du T1 au T3

avec balcon et terrasse

720 m²

superficie

66 %

quote-part travaux

234 500 €

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

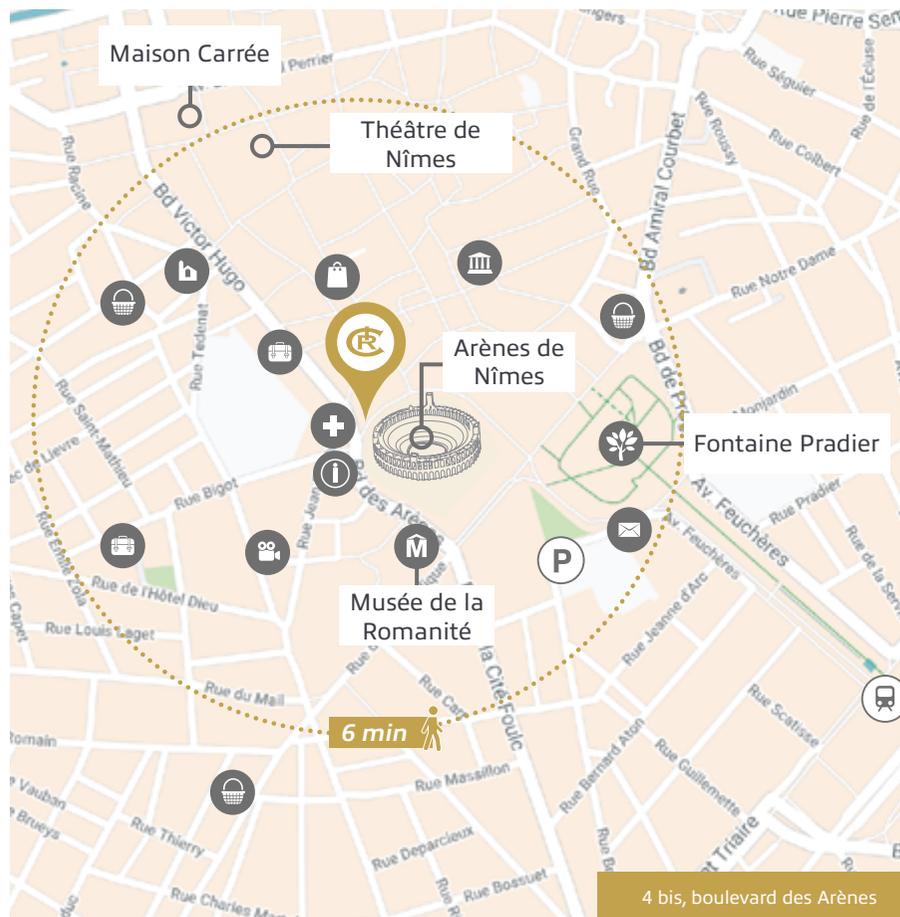
Livraison prévisionnelle

4^e trimestre 2024

Gamme Prestige

Un emplacement unique, dans le centre historique face aux Arènes

Édifié en face des Arènes de Nîmes, l'immeuble est placé dans le site Patrimonial Remarquable de Nîmes et profite d'une situation exceptionnelle. En plein cœur de ville, dans le quartier recherché de l'Écusson, sillonné de rues piétonnes et commerçantes, il se situe à proximité des lieux emblématiques et des équipements culturels de Nîmes.



10 m
des Arènes de Nîmes

250 m
de la mairie de Nîmes

350 m
du théâtre de Nîmes

600 m
des Halles de Nîmes

800 m
de la gare de Nîmes

Un immeuble de style haussmannien **aux atouts patrimoniaux remarquables**

Cet immeuble, typique des belles bâtisses élevées à la fin de XIX^e siècle, possède des façades en pierre de taille ornées d'élégants décors architecturaux avec des balcons filants agrémentés de garde-corps moulurés. L'imposante porte en bois à l'encadrement délicatement sculpté et orné témoigne de la présence, à l'intérieur de l'édifice, de nombreux éléments patrimoniaux : beaux parquets posés à bâtons rompus, rosaces, colonnes, portes vitrées à petits carreaux, ferronneries, cheminées... L'ensemble sera conservé et rénové dans les règles de l'art.









*Avec un patrimoine
exceptionnel, Nîmes
est la 1^{re} du top 5
des villes historiques
françaises à visiter
après Paris.*

Forbes - 2020

Nîmes, **la rencontre du dynamisme et de la douceur de vivre**

Lidéalement située, entre mer et montagne, au carrefour d'axes de communication majeurs, Nîmes est une ville magnétique, énergique, à la fois tournée vers l'avenir et fière de ses 2 000 ans d'histoire. Avec 300 jours de soleil par an, un patrimoine historique remarquable, une vie culturelle flamboyante, un dynamisme économique soutenu orienté vers l'innovation dans des secteurs porteurs, la métropole réunit tous les atouts pour séduire.

Elle gagne d'ailleurs 11 places dans le classement des métropoles intermédiaires du baromètre 2021 Arthur Loyd "Attractivité des métropoles françaises".



149 600

habitants à Nîmes

261 800

habitants dans la métropole



5^e

au classement

« Attractivité des métropoles françaises »

Baromètre 2021 Arthur Loyd



27 000

entreprises (métropole)



+ de 2 000

entreprises créées par an
(métropole)



+ de 2 millions

de touristes

14 000

étudiants (métropole)



Carrefour antique de l'Europe, **une position stratégique**



Un territoire compétitif, porté par de grandes ambitions

Attractivité

Nîmes, ticket gagnant pour les grandes entreprises

A l'instar de Sanofi ou Nestlé qui ont depuis longtemps choisi Nîmes pour développer leurs activités, de grandes marques s'y installent encore : plateformes Asics, Transports Bert, unités de production Soprema et Sherco, nouveau siège de Bastide Médical...




Mobilité

Contournement Ouest : objectif 2028

Projet majeur pour fluidifier les échanges économiques et la circulation en ville, la rocade ouest avance. Le tracé de 12 km fera l'objet d'une enquête publique d'ici la fin de l'année, pour une mise en service espérée par les collectivités en 2028.

Investissement

471 millions d'euros pour la qualité de vie et des centaines d'emplois induits

C'est l'un des plus ambitieux programmes de renouvellement urbain pour une agglomération de la taille de Nîmes. Plusieurs quartiers de la ville et 11 communes de la métropole vont bénéficier de nouveaux aménagements qui amélioreront la qualité de vie des habitants et boosteront l'activité économique locale.



Innovation

En pointe sur le bien vieillir et la protection civile

Berceau et terre d'accueil d'acteurs mondiaux, Nîmes développe une filière d'excellence dans les domaines des dispositifs médicaux, de la santé numérique et connectée, de l'imagerie médicale et du bien vieillir. Elle bâtit aujourd'hui un pôle d'excellence d'ambition européenne autour de la sécurité civile et de la gestion des risques sur le site de l'aéroport.



Des projets au service du développement économique et urbain

Grands projets urbains

Magna Porta, cap sur un nouveau siècle

Porté par la métropole, cet ambitieux projet de reconquête économique et touristique veut marier agriculture et industrie, technologie de pointe et romanité. Trait d'union entre la ville et la gare TGV Nîmes Pont du Gard, il accueillera sur 150 ha, pour moitié activités agricoles et pour l'autre, industrie, tertiaire et recherche, avec l'objectif de 3 à 4 000 emplois directs à terme.



Tourisme d'affaires

Un nouveau palais des Congrès en cœur de ville

En plein centre-ville historique, le futur centre des congrès constitue un véritable atout pour l'attractivité et le rayonnement du territoire. Idéalement situé dans la continuité du musée de la Romanité et de son jardin archéologique, largement ouvert sur la ville, il accueillera dès 2025 événements, congrès, expositions sur plus de 10 000 m².

Développement

eNovia, plus grand centre d'affaires nîmois

Sur le site de l'Eerie*, Tissot et GGL Groupe créent un centre d'affaires autour de thématiques porteuses : formation, recherche et innovation, coworking, santé et mobilité. eNovia ouvrira en 2024-2026.

* École pour les études et la recherche en informatique et électronique



Grand projet

Nouveau stade, nouveau quartier

Sous l'impulsion du nouveau président du Nîmes Olympique, jusqu'à 15 000 personnes pourront bientôt applaudir les matchs du club de foot dans une enceinte sportive des plus modernes, au cœur d'un éco-quartier en devenir, avec une mixité d'activités : bars, bodegas, restaurants, hôtels, bureaux, commerces, écoles...

L'antiquité, **au présent**

Les Arènes de Nîmes,

Amphithéâtre romain en restauration profonde jusqu'en 2034



La Maison Carrée,

un temple romain édifié au début du 1^{er} siècle et récemment restauré



Fontaine au crocodile,

l'animal emblème de Nîmes qui symbolise la victoire de l'empereur Auguste sur l'Égypte



L'aqueduc de Nîmes,

dont le plus formidable vestige est le pont du Gard



Sculpture des Jardins de la Fontaine,

source autour de laquelle la ville s'est construite



La Tour Magne,

témoignage de l'ancienne enceinte de la ville

Un marché immobilier dynamique à Nîmes et dans le Gard

Il y a un réel attrait pour Nîmes, qui se confirme dans le temps.

Le volume des ventes est en constante évolution avec une hausse des prix sur les biens de qualité. (...) Nous avons également constaté l'arrivée d'une clientèle extérieure à Nîmes pouvant pratiquer le télétravail et bénéficiant des avantages d'une ville bien desservie par le TGV – 3 heures de Paris, 1 h 30 de Lyon – et à taille humaine.

Janvier 2022

SeLoger

La crise sanitaire a accéléré les ventes dans la préfecture du Gard.

Malgré le Covid, le marché nîmois n'a pas connu la crise. Loin de là. Comme beaucoup de villes moyennes, la capitale gardoise a attiré les acheteurs et les maisons, en particulier, sont devenues une denrée rare.

Avril 2022

L'OBS

L'immobilier à Nîmes devrait continuer à progresser dans les années à venir

Grâce à sa tranquillité, son charme (...), Nîmes continue de séduire les acquéreurs et les investisseurs en provenance de toute la France.

Décembre 2021

SeLoger

L'expérience du Groupe CIR à Nîmes

36 immeubles rénovés



Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION

- **Restauration des façades sur rue** (pierre de taille, décors architecturaux, restitution des menuiseries)
- **Restauration des façades sur cour** (réalisation d'enduits au mortier de chaux)
- **Réhabilitation des charpentes et toitures**
- **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...)

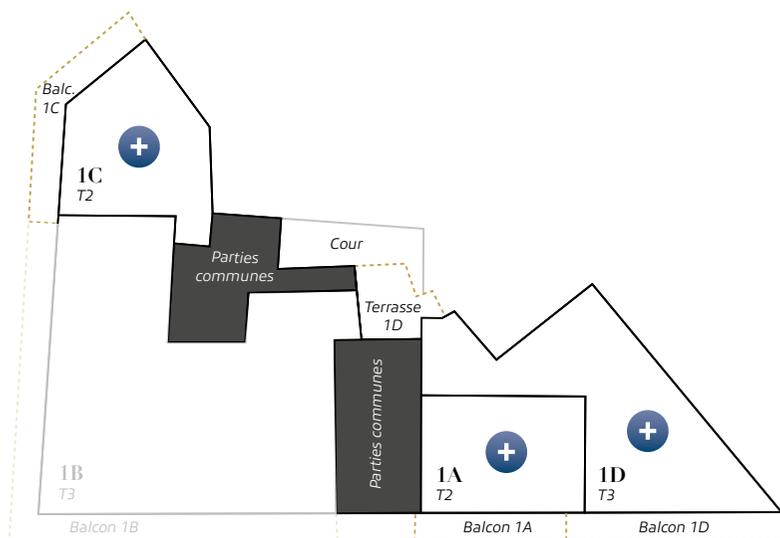
ÉQUIPEMENT

- **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

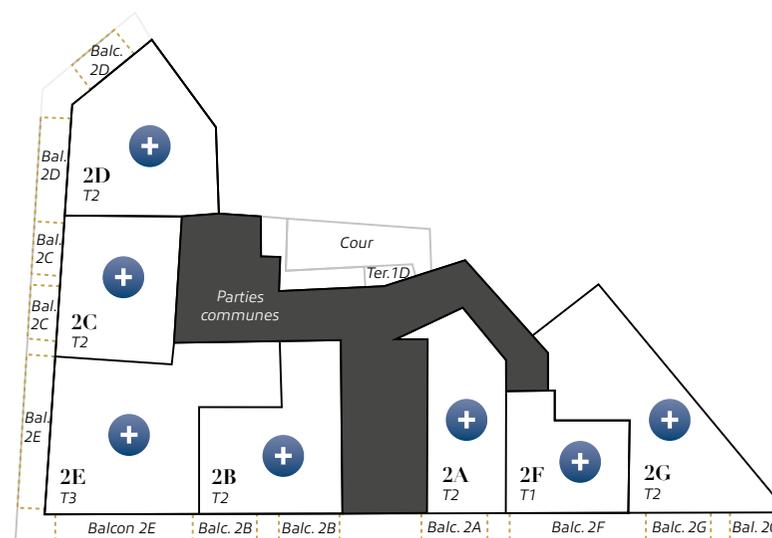
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- **Balcons filants le long des façades principales** agrémentés de garde-corps moulurés
- **Terrasses privatives sur cour**

Les plans des appartements (1/2)



Niveau R+1



Niveau R+2

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements (2/2)



Niveau R+3

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
1A	T2	Balcon de 6,40 m ²	1	41,20	45,68	104 355 €	4 830 €	109 185 €	233 315 €	342 500 €
1C	T2	Balcon de 10,80 m ²	1	46,90	53,38	118 792 €	5 498 €	124 290 €	250 210 €	374 500 €
1D	T3	Balcon de 9,00 m ² et terrasse 9,00 m ²	1	74,20	83,20	187 940 €	8 698 €	196 638 €	399 862 €	596 500 €
2A	T2	Balcon de 2,50 m ²	2	32,00	33,75	81 052 €	3 752 €	84 804 €	171 696 €	256 500 €
2B	T2	Balcons de 2,30 m ² et 2,20 m ²	2	37,20	40,35	94 223 €	4 361 €	98 584 €	209 916 €	308 500 €
2C	T2	Balcons de 2,00 m ² et 2,00 m ²	2	34,70	37,30	87 891 €	4 068 €	91 959 €	176 541 €	268 500 €
2D	T2	Balcons de 3,90 m ² et 2,10 m ²	2	44,20	48,10	111 954 €	5 181 €	117 135 €	227 365 €	344 500 €
2E	T3	Balcons de 5,00 m ² et 6,00 m ²	2	62,30	70,00	157 799 €	7 303 €	165 102 €	331 398 €	496 500 €
2F	T1	Balcon de 5,00 m ²	2	27,20	30,70	68 895 €	3 188 €	72 083 €	162 417 €	234 500 €
2G	T2	Balcons de 2,30 m ² et 1,90 m ²	2	50,90	53,84	128 924 €	5 967 €	134 891 €	261 609 €	396 500 €
3A	T3		3	50,15	50,15	127 024 €	5 879 €	132 903 €	225 597 €	358 500 €
3B	T2		3	44,50	44,50	112 714 €	5 216 €	117 930 €	206 570 €	324 500 €
3C	T3		3	56,45	56,45	142 982 €	6 617 €	149 599 €	278 901 €	428 500 €
3D	T2		3	36,50	36,50	92 450 €	4 279 €	96 729 €	181 771 €	278 500 €
3E	T2		3	35,60	35,60	90 171 €	4 173 €	94 344 €	164 156 €	258 500 €
3F	T2	Terrasse de 4,77 m ²	3	47,70	51,04	120 819 €	5 592 €	126 410 €	266 090 €	392 500 €

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾
1A	T2	495 €
1C	T2	540 €
1D	T3	780 €
2A	T2	390 €
2B	T2	450 €
2C	T2	420 €
2D	T2	530 €
2E	T3	690 €
2F	T1	390 €
2G	T2	580 €
3A	T3	560 €
3B	T2	510 €
3C	T3	620 €
3D	T2	402 €
3E	T2	400 €
3F	T2	550 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**14,20 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**10,60 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	380 €	404 €	450 €
T1	de 25 à 35 m ²	370 €	447 €	600 €
T1	Supérieure à 35 m ²	395 €	526 €	700 €
T2	Inférieure à 30 m ²	335 €	434 €	550 €
T2	De 30 à 55 m ²	360 €	538 €	795 €
T2	Supérieure à 55 m ²	490 €	598 €	790 €
T3	Inférieur à 55 m ²	450 €	569 €	750 €
T3	De 55 à 75 m ²	500 €	684 €	950 €
T3	Supérieure à 75 m ²	535 €	763 €	970 €

L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

34, rue de l'Aspic

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

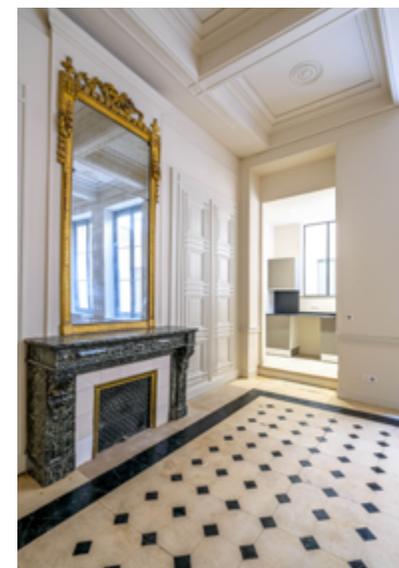
18

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 3 semaines*

* Gestion locative confiée à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

4, rue des Flottes

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

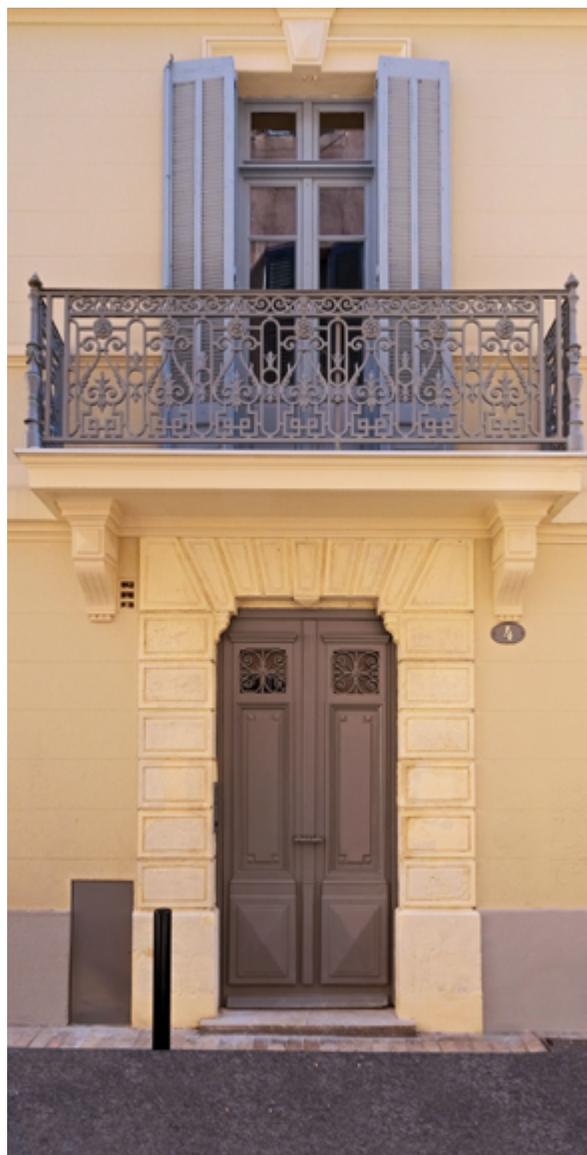
8

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 90 jours*

* Gestion locative confiée à Fonica



L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

7, Grand Rue

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

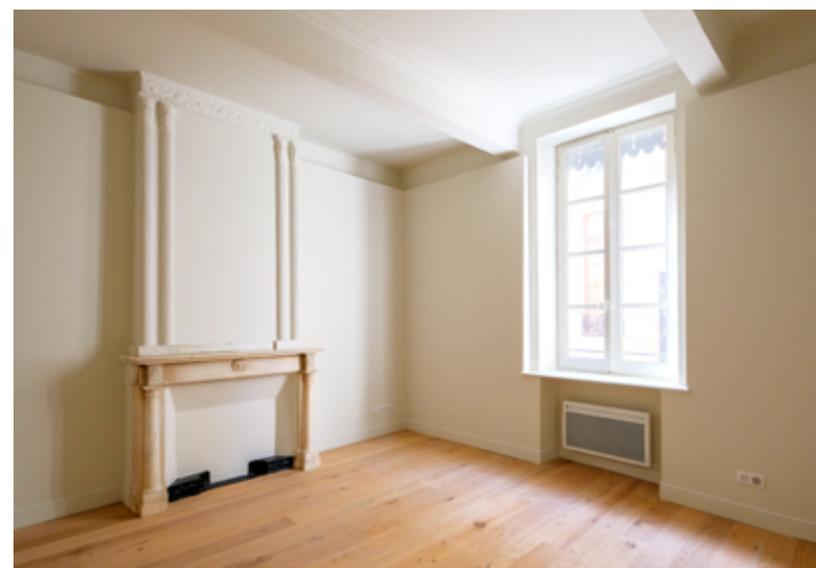
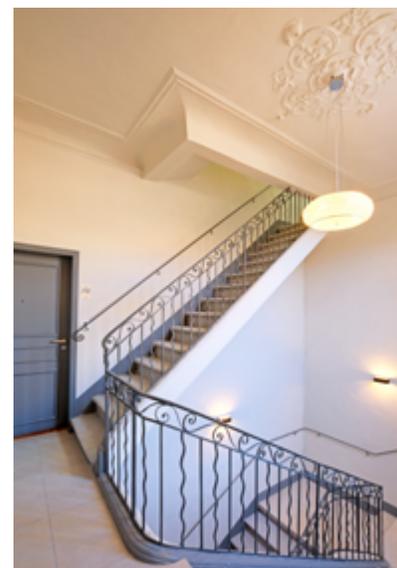
11

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 90 jours*

* Gestion locative confiée à Foncia



Le dispositif Malraux - Loi VIR



Avignon- 2-8-10 rue Pétramale C

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.

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 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

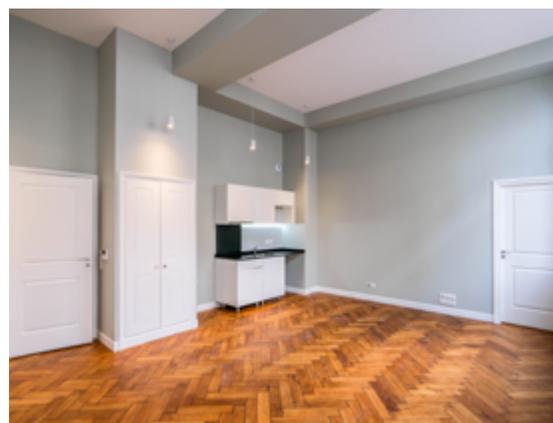
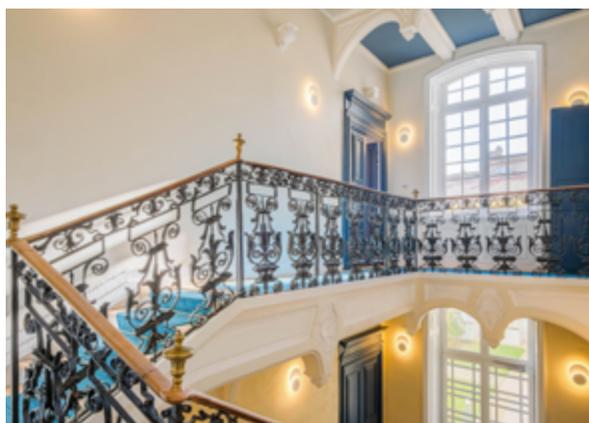
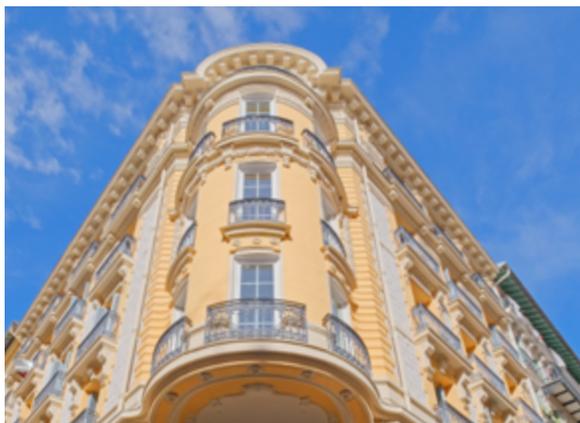
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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

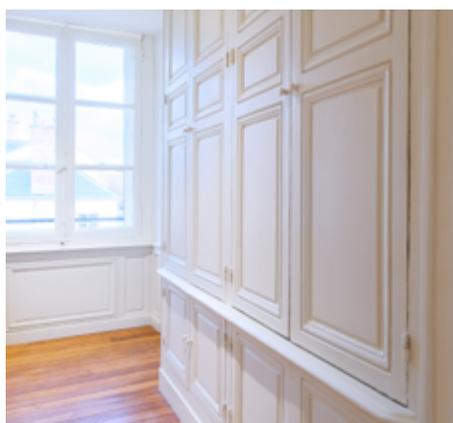
*Porte palière moulurée
et sécurisée*



*Accès sécurisé
par visiophone*



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



*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

Grand Est

Morgan WEYLAND

06 08 33 56 25

morgan.weylan@groupepecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord

David KERZERHO

07 84 96 66 45

david.kerzerho@groupepecir.com

Paris/IDF

David DUTILLEUL

06 02 17 69 30

david.dutilleul@groupepecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie

Alexandre VALEIX

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupepecir.com

Nouvelle-Aquitaine

Maëlle PÉRON

07 85 65 58 00

maelle.peron@groupepecir.com

Ouest

Samy LE NÉEN

06 08 33 23 95

samy.leneen@groupepecir.com

Région AURA Sud Est

AURA

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

Jean-Phalier ANDRÉ

06 15 28 80 45

jean-phalier.andre@groupepecir.com

Clément BACHELIER

06 08 33 32 74

clement.bachelier@groupepecir.com

Mathilde DUMAREST

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupepecir.com

Déborah GIRAUD

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupepecir.com

Louison GONZALES

06 09 46 05 12

louison.gonzales@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



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



Palmarès Gestion de Fortune

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



Pyramides de la Gestion de Patrimoine

Organisées par le magazine Investissement Conseils, les Pyramides distinguent les sociétés plébiscitées par les CGPI. En 2021, le Groupe CIR a été récompensé dans la catégorie Immobilier Ancien.



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.

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. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Groupe CIR, Christopher Héry, Sébastien Piedloup, So-Young Lee, Maison de l'Europe, Nîmes Métropole, Nîmes olympique, Préfecture du Gard, Vivre Nîmes, Chabanne, Google Maps, Google Earth. Conception : ARTÉJUL Conseil 2022