

PAU

4-6, rue Bernadotte





Pau, une ville ouverte sur l'avenir et sur le monde

4-6, rue Bernadotte

Plans des lots et données chiffrées

Groupe CIR

Pau, une ville historique, ouverte sur l'avenir et sur le monde

Entre océan et montagne, près de l'Espagne, Pau bénéficie d'une situation géographique privilégiée contribuant fortement à son attractivité.

2^e pôle économique de la région Nouvelle-Aquitaine, la ville qui a vu naître Henri IV est le siège de nombreuses entreprises d'envergure : Safran, Total Énergies, Euralis...

Troisième au classement des centres-villes les plus dynamiques (Mytraffic, 2021), la cité royale offre un cadre de vie privilégié à ses habitants et attire chaque année 1 million de touristes, qui viennent admirer son remarquable patrimoine architectural et historique.



161 700

habitants
(agglomération)

75 600

habitants
(Pau)

1 million

de touristes
par an



+ 20 %

d'entreprises en 5 ans
(entre 2016 et 2021)

12 000

étudiants

1h30

de Paris
en avion

Une ville en tête des classements

1^{re}

ville où il fait bon étudier
parmi les villes moyennes

2021

l'Étudiant

2^e

ville
où il fait bon télétravailler

2020

Le Point

5^e

des villes historiques
françaises à visiter

2020

Forbes

1^{re}

ville de France où l'air est le plus pur
13^e du classement européen

2021



14^e

des communes
où l'on vit le mieux en France

2021



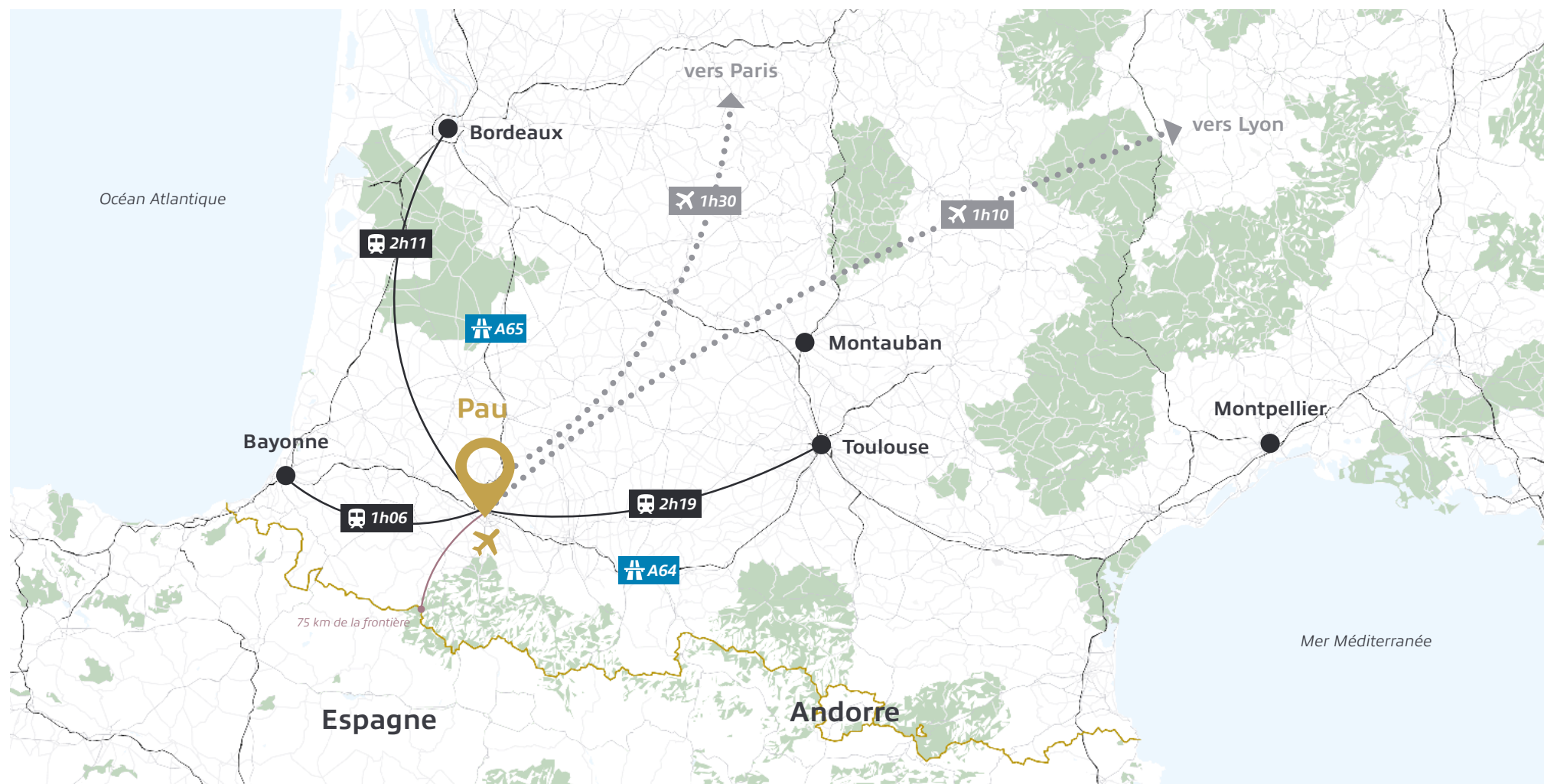
3^e

au classement des centres-villes
les plus dynamiques

2021



Entre océan et montagne, aux portes de l'Espagne, une situation géographique « royale »



De la terre à la high tech, filères d'excellence et grands noms

Économie

L'aéronautique : 1^{re} filière économique en Béarn

La filière représente environ 120 entreprises pour un nombre d'emplois estimé à plus de 7 000. 4 000 sont pourvus par le groupe Safran, 2^e équipementier aéronautique mondial et fournisseur de près de la moitié des moteurs d'hélicoptères qui volent dans le monde.



Sciences

Pau, capitale française des géosciences et du génie pétrolier

La filière (6 000 emplois directs) est animée par quelques 60 entreprises internationales, un pôle de compétitivité unique en France sur les géosciences, Avenia, un incubateur d'entreprises tout aussi unique, Geostart, 10 laboratoires de recherche, 2 centres de formation professionnelle, 1 université avec 3 masters spécialisés, sans oublier le centre de recherche de Total Énergies et son supercalculateur haute performance.

Agroalimentaire

Au cœur de la 1^{re} région agricole européenne

Terre à vocation agricole diversifiée, le Béarn a su développer une filière agroalimentaire d'excellence économique. Elle est portée par de grands groupes de dimension internationale : Euralis (1,3 milliard d'euros de CA), Lindt (600 salariés), Michaud Apiculteurs (137 millions d'euros de CA), Candia (220 salariés)...



Filière équine

200 M€ de chiffre d'affaires annuel autour du cheval

La filière équine est particulièrement puissante et dynamique à Pau : 800 emplois, 2 000 chevaux élevés, meeting d'hiver avec 200 courses et 50 000 visiteurs, seul concours complet international 5 étoiles de France. Pau est aussi le 3^e centre d'entraînement après Chantilly et Maisons-Laffitte.

Un territoire en mouvement

Santé

Aux portes de Pau, la production mondiale d'un traitement anti-covid

Le laboratoire pharmaceutique Novasep a été choisi par le géant américain Pfizer pour assurer la production du principe actif du Paxlovid, traitement contre la Covid-19. Cette usine bénéficie déjà d'un programme de modernisation estimé à 6,1 millions d'euros.



Développement

La technopole Hélioparc s'agrandit

Lieu privilégié pour la création et le développement d'activités innovantes, Hélioparc s'agrandit pour pouvoir accueillir toujours plus d'entreprises. Son 14^e bâtiment, le « Marie Curie », devrait être opérationnel en 2023. 80 % des espaces sont déjà réservés.



Urbanisme

Une entrée de ville majestueuse grâce à la métamorphose de la gare

Outil d'attractivité phare, le projet de pôle d'échanges multimodal s'accompagne du réaménagement du parvis de la gare, de la mise en valeur du cours d'eau de l'Ousse ou encore de la création d'une promenade et d'un jardin. Fin des travaux prévue en 2024.



Économie

Une usine révolutionnaire bientôt construite près de Pau

La startup lyonnaise Carester va construire, à Lacq, une usine de recyclage des aimants permanents à base de terres rares, pour un investissement de 42 millions d'euros. Cette usine du futur devrait générer une soixantaine d'emplois et produire 1 000 tonnes de métaux rares par an.

Une ville au patrimoine exceptionnel

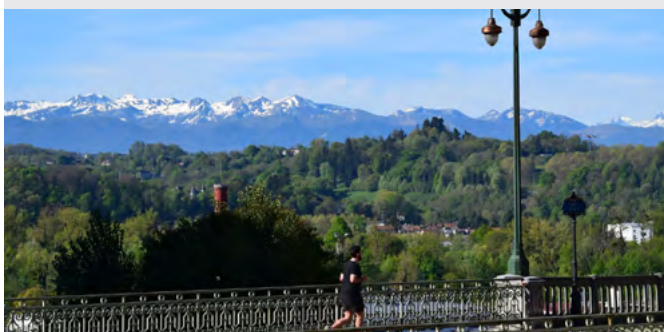
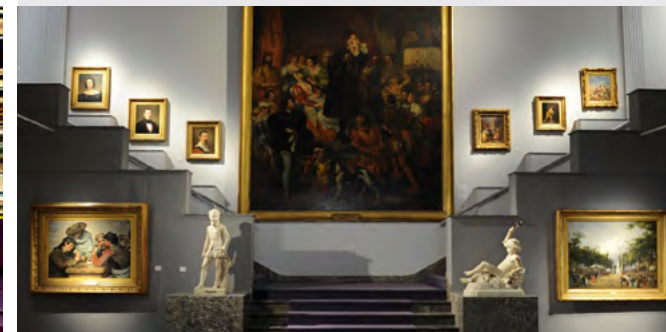
Le château de Pau,
lieu de naissance du roi Henri IV en 1553



Au Saint-Louis,
une saison théâtrale de renommée nationale



Le musée des Beaux-Arts,
une collection reconnue dans le monde entier



Le boulevard des Pyrénées,
vue imprenable sur la chaîne des Pyrénées



Le Palais Beaumont,
plus de 250 manifestations par an



Les cinq étoiles de Pau,
compétition unique au monde

Une ville qui ne manque pas d'atouts selon la presse

Les prix immobiliers à Pau ont beaucoup augmenté depuis la crise sanitaire

Le marché immobilier de Pau connaît un essor fulgurant. (...) Les prix ont vraiment augmenté depuis mai 2020, ce qui s'explique par une demande plus forte sur l'ensemble de notre secteur. Le marché est, depuis, en hausse permanente. L'offre se raréfie. Les biens au prix se vendent très rapidement.

Juin 2021

SeLoger

Un marché immobilier tendu en Béarn pour la rentrée

Le marché immobilier se tend en Béarn en cette rentrée, avec une demande en augmentation. Elle devient plus élevée que l'offre, faisant augmenter le prix des biens, qui se vendent à toute vitesse.

Août 2021



Avec une hausse moyenne de +14 % de ses prix/m², le Sud-Ouest fait partie des locomotives du marché de l'ancien

sur le premier trimestre (...) Mais les hausses de prix les plus fortes sont constatées dans les villes moyennes. (...) Tout au sud de la Nouvelle-Aquitaine, Pau affiche une tendance équivalente avec des prix en hausse de +13 % sur un an.

Avril 2022



L'expérience du Groupe CIR à Pau, 7 immeubles



4-6, rue Bernadotte

Un immeuble dans le cœur commerçant





Malraux - Loi VIR

8

appartements sur 3 étages

du T1 au T3

avec parking

82 %

quote-part travaux

176 500 €

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

Au cœur du Hédas, le quartier historique rénové

Entièrement métamorphosé après plus d'un an de travaux, largement végétalisé et équipé de mobilier urbain moderne, le Hédas est aujourd'hui l'un des quartiers les plus vivants de la capitale du Béarn.

Commerces, cafés et restaurants côtoient les équipements culturels tel le célèbre musée Bernadotte dédié à l'enfant de Pau devenu maréchal d'Empire puis roi de Suède et de Norvège.

C'est face à cet édifice, classé monument historique, que se situe l'ensemble immobilier dont le Groupe CIR entreprend la réhabilitation.



100 m
de la place de la Libération
(commerces, restaurants, square)

400 m
des Halles de Pau

400 m
de l'Hôtel de Ville

450 m
de la place Clemenceau

550 m
du boulevard des Pyrénées

950 m
de la gare SNCF

Voisin de l'incontournable et paisible place de la Libération



Trois immeubles à quelques pas de l'église Saint-Jacques

Érigé au XVIII^e siècle pour sa partie la plus ancienne, l'ensemble immobilier ouvre à la fois sur la rue Jean-Baptiste Carreau et sur la rue Bernadotte, où se situe l'entrée principale. La belle cour d'honneur, aujourd'hui encombrée, retrouvera bientôt son charme originel.

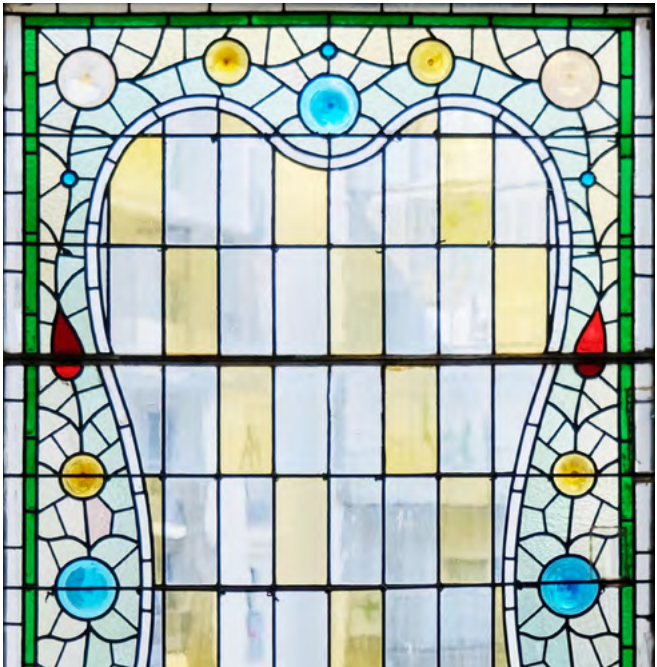
Une fois le beau portail en fer forgé passé, elle permet d'accéder au bâti et notamment à l'hôtel particulier daté de 1860.

Celui-ci présente des éléments de décoration et d'aménagement remarquables tels que vitraux et moulures ainsi qu'une cage d'escalier de belle facture avec rampes à balustres et cimaises de bois noble.









Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION

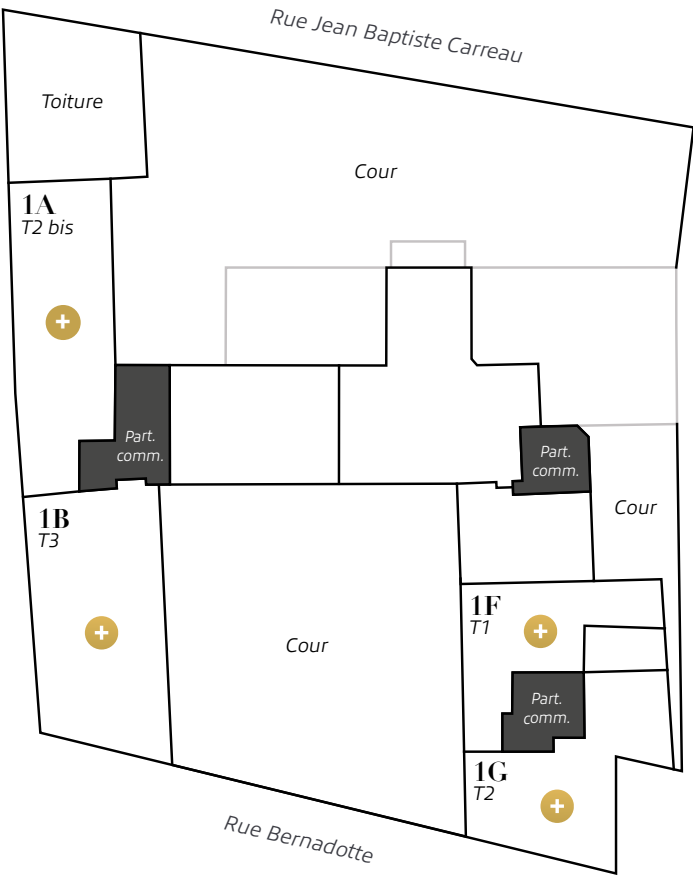
- **Façades et toitures réhabilitées**, dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées**, dans le respect de la composition originelle
- **Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés**
- **Cages d'escaliers et parties communes décorées** par un architecte d'intérieur
- **Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux**
pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

ÉQUIPEMENT

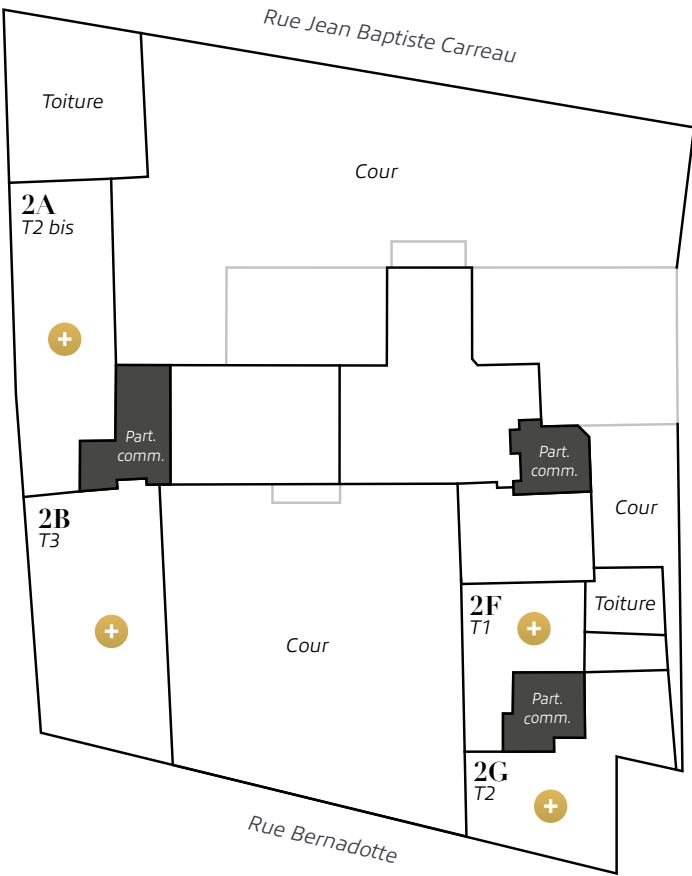
- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit ou alliage pierre, plaques vitrocéramique et hottes
- **Salles de bains** : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Chambres** : installation d'armoires et placards sur-mesure
- **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 R+1



Niveau R+2

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	Parking	Prix total avec parking
1A	T2 Bis		1	56,41	56,41	56 842 €	6 246 €	63 088 €	266 412 €	329 500 €		329 500 €
1B	T3		1	64,76	64,76	65 256 €	7 170 €	72 426 €	306 074 €	378 500 €	16 500 €	395 000 €
1F	T1		1	37,21	37,21	37 495 €	4 120 €	41 615 €	177 885 €	219 500 €		219 500 €
1G	T2		1	47,01	47,01	47 370 €	5 205 €	52 575 €	225 925 €	278 500 €		278 500 €
2A	T2		2	57,50	57,50	57 940 €	6 367 €	64 307 €	275 193 €	339 500 €		339 500 €
2B	T3		2	65,83	65,83	66 334 €	7 289 €	73 623 €	315 877 €	389 500 €	16 500 €	406 000 €
2F	T1		2	29,65	29,65	29 877 €	3 283 €	33 160 €	143 340 €	176 500 €		176 500 €
2G	T2		2	48,38	48,38	48 750 €	5 357 €	54 107 €	230 393 €	284 500 €		284 500 €

L'étude locative de l'immeuble



Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾
1A	T2 Bis	520 €
1B	T3	580 €
1F	T1	400 €
1G	T2	440 €
2A	T2	520 €
2B	T3	580 €
2F	T1	360 €
2G	T2	440 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing NEUF 13,50 €/m²	Loyer moyen Grand Standing ANCIEN 10,50 €/m²
---	---

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m²	300 €	366 €	430 €
T1	de 25 à 35 m²	300 €	417 €	550 €
T1	Supérieure à 35 m²	300 €	454 €	600 €
T2	Inférieure à 30 m²	300 €	404 €	540 €
T2	De 30 à 55 m²	350 €	496 €	700 €
T2	Supérieure à 55 m²	400 €	590 €	750 €
T3	Inférieur à 55 m²	380 €	521 €	720 €
T3	De 55 à 75 m²	490 €	626 €	880 €
T3	Supérieure à 75 m²	580 €	676 €	880 €

L'expérience du Groupe CIR

PAU

23, rue Henri Faisans

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

12

appartements restaurés

30 jours

délai moyen de mise en location
d'un appartement*

* Gestion locative confiée à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

PAU

12, place Gramont

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

11

appartements restaurés



* Gestion locative confiée à Foncia

L'expérience du Groupe CIR

BAYONNE

19, rue des Cordeliers

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

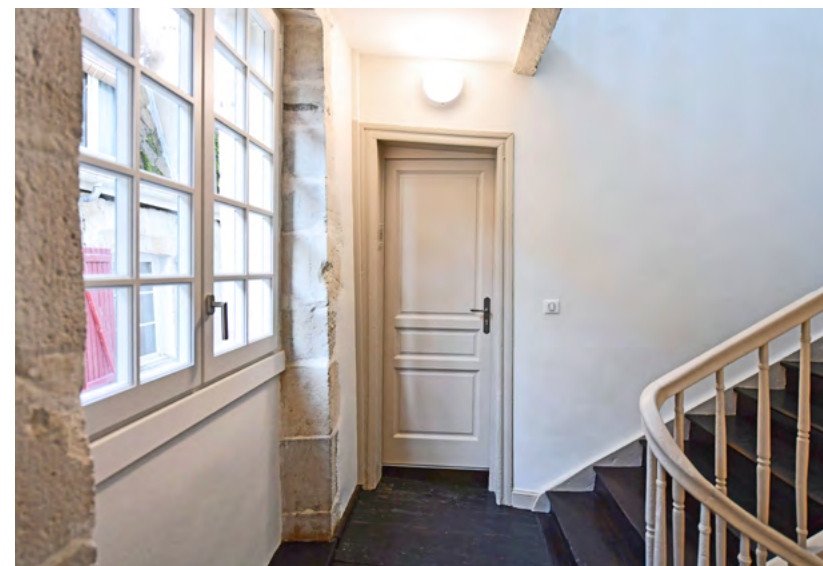
8

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 10 semaine*

* Gestion locative confiée à Foncia



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

“**F**aire 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.



34
années d’expérience

1 300
immeubles rénovés dans les
principales villes de France

116
chantiers menés
sur tout le territoire

1 230
entreprises du bâtiment
et artisans spécialisés
dans les métiers d’art

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

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 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

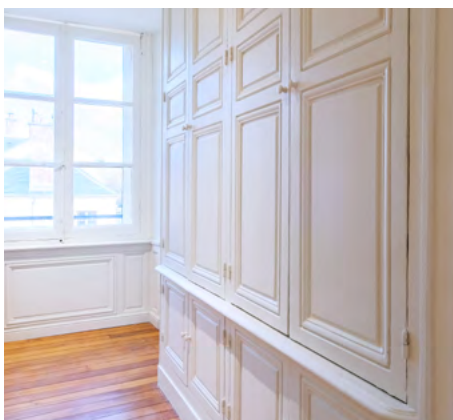
*Porte palière moulurée
et sécurisée*



*Accès sécurisé
par visiophone*



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



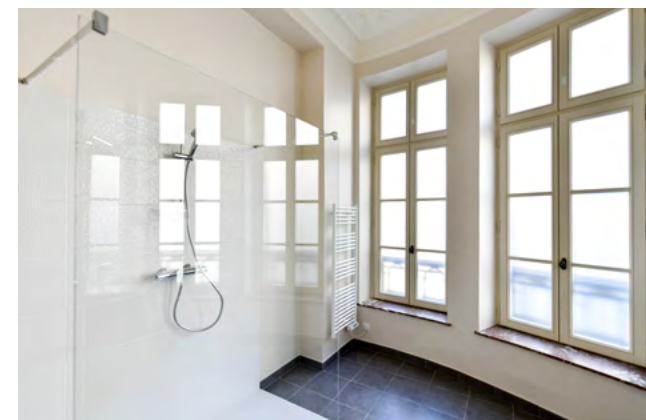
*Placards sur mesure
et équipés*



*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.weyland@groupepecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord

David KERZERHO

07 84 96 66 45

david.kerzerho@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 Est

Christopher HESLON

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupepecir.com

AURA Ouest

Faouzi GHALI

07 71 07 79 77

faouzi.ghali@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

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

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, Alamy, Adobe Stock, Google Earth, Jean-François Lairez, Solène Bailly, Helioparc, Pratique Tourisme 64. Conception : ARTÉJUL Conseil 2022.