

Déficit Foncier



NÎMES

36, rue Porte de France



01
Nîmes,
la ville

03
Les plans
et données

02
36,
rue Porte de France
l'immeuble

04
L'expérience
CIR

Cliquez sur les  pour accéder au contenu

01 *Nîmes, la ville*



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

A la fois festive et culturelle, enracinée dans 2 000 ans d'histoire et tournée vers l'avenir, Nîmes est une ville appréciée tant par ses habitants que par les visiteurs venus du monde entier.

Au carrefour d'axes de communication majeurs (Barcelone, Lyon, Marseille...), elle est également plébiscitée par les étudiants européens.



258 000
habitants
(métropole)

151 000
habitants
(ville)

2 millions
de touristes par an



19 000
entreprises

2 000
entreprises créées par an

15 000
étudiants
(métropole)

Directement reliée à l'Europe du nord, à l'Italie et à l'Espagne



Un territoire compétitif porté par de grandes ambitions

Attractivité

Nîmes attire les grandes entreprises

Comme Areva, Sanofi ou Nestlé, de grandes marques ont choisi Nîmes pour implanter et développer leur activité. 19 000 entreprises cumulent 96 000 emplois.



Mobilité

Grand Prix du jury : « infrastructures pour la mobilité, biodiversité et paysage »

Le projet « Tram'Bus Diagonal T2 » de Nîmes a été sélectionné à l'unanimité et a reçu en février 2021 le Grand Prix IMBP 2020. Cette récompense met en lumière la grande qualité des projets d'amélioration du réseau de transports collectifs sur le territoire.

Urbanisme

Un des plus grands projets urbains de France

Avec plus de 470 millions d'euros d'investissements cumulés, c'est l'un des plus ambitieux programmes de rénovation pour une agglomération de la taille de Nîmes. Plusieurs quartiers de Nîmes, ainsi que 11 communes de l'agglomération, bénéficieront des nouveaux aménagements qui amélioreront la qualité de vie des habitants.



Innovation

À la pointe de la silver économie

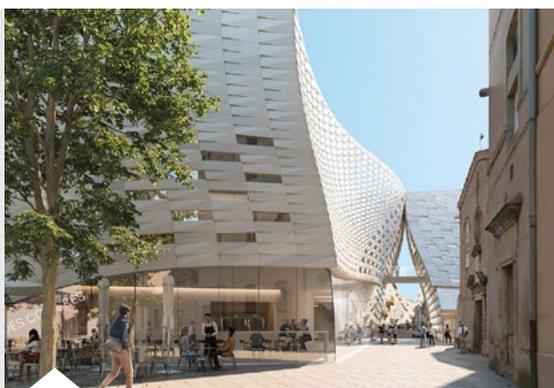
Berceau et terre d'accueil d'importants acteurs mondiaux, Nîmes développe une filière d'excellence dans les domaines des dispositifs médicaux, de la santé numérique et connectée, de l'imagerie médicale et du bien vieillir.

Des projets au service du développement économique et urbain

Grand projet

Un stade flambant neuf

15 100 personnes pourront applaudir les matchs de Nîmes Olympique dans une enceinte sportive des plus modernes, au cœur d'un quartier durable en pleine restructuration.



Tourisme d'affaires

Un nouveau palais des congrès en centre-ville

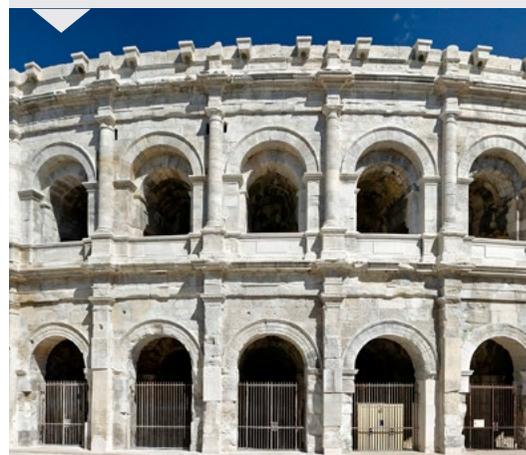
Très attendu par le monde économique, le nouvel équipement sera construit en 2022 non loin du Murée de la Romanité. Après un concours international, c'est le projet du cabinet Chabanne qui a été retenu.



Patrimoine

Un ambitieux projet de restauration des Arènes

L'amphithéâtre de Nîmes fait l'objet depuis 2009 d'une restauration de très grande ampleur qui devrait s'achever en 2034.



Grands projets urbains

Magna Porta : l'ambition d'un véritable pôle urbain actif

Porté par la métropole de Nîmes, Magna Porta est un projet de reconquête économique ambitieux : 150 hectares de superficie, 50 % d'activités agricoles et 50 % d'autres activités, 3 000 à 4 000 emplois directs nouveaux, un parc de loisirs en cours d'étude...

L'antiquité au présent

Les Arènes de Nîmes,
amphithéâtre romain construit
vers la fin du 1^{er} siècle



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

Nîmes, une ville séduisante à bien des égards

“Nîmes, une nouvelle fois, au palmarès des villes historiques publié par le magazine américain Forbes. La capitale gardoise et le Pont-du-Gard font partie des destinations conseillées aux touristes du monde entier se rendant en France juste derrière Paris. L’an dernier, le journal britannique The Guardian avait déjà classé Nîmes première ville européenne à visiter.”

Août 2020

3
Forbes

“Nîmes en tête des villes les plus attractives dans le domaine de l’immobilier.”

Janvier 2020

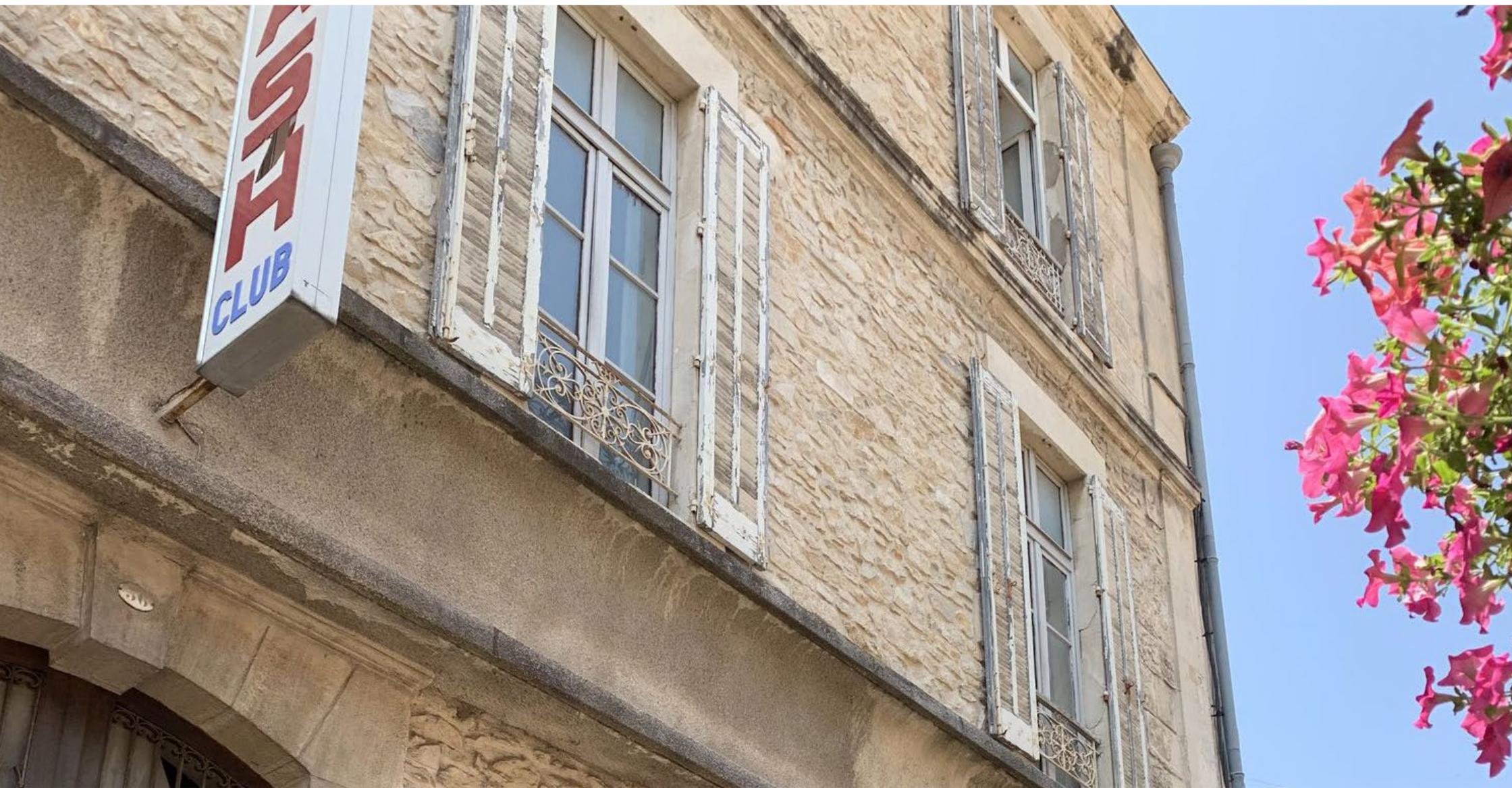
radiofrance

“Limoges, Toulon et Nîmes sont les villes où la rentabilité est la plus élevée selon le dernier baromètre LPI-SeLoger.”

Décembre 2019

LesEchos

02 *36, rue Porte de France, l'immeuble*



Déficit Foncier

10 appartements

T2

T2 bis

balcon et terrasse

Surface habitable
442,77 m²

2
étages

71 %
de quote-part travaux

à partir de
225 500 €



Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales

Parties communes 40 % - Parties privatives 60 %

Prix de vente en l'état à Nîmes : 2 150 €/m² * - Neuf Grand Standing : 5 832 €/m² *

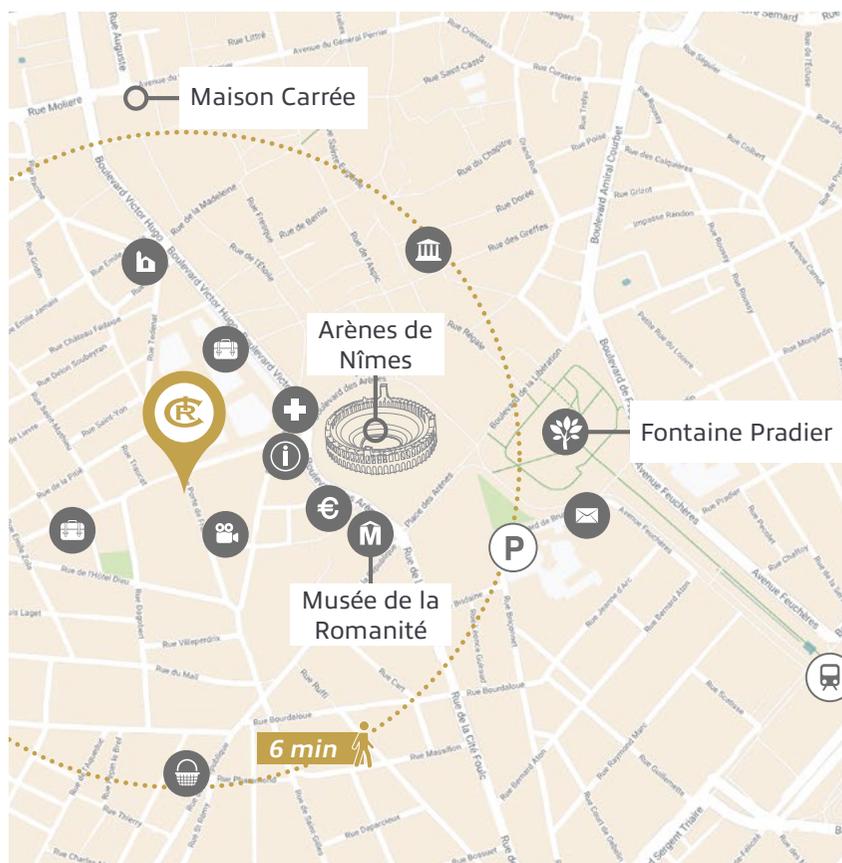
Calendrier travaux : 40 % minimum en 2021

Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023

* Guide des valeurs vénales 2021

Un immeuble à deux pas des célèbres Arènes de Nîmes

Seulemeⁿt 2 min à pied suffisent pour se rendre de l'immeuble aux Arènes, place forte du cœur de ville nîmois. Dans une rue calme, l'immeuble se situe à proximité de tous les commerces et services du centre-ville, un emplacement facilitant grandement la vie de ses habitants.



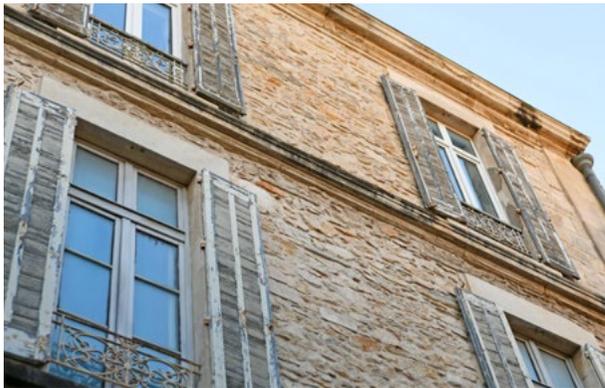
50 m
d'un cinéma

200 m
des Arènes

450 m
de la Maison Carrée

950 m
de la gare

Des détails architecturaux élégants et d'agréables terrasses ensoleillées



Un projet de réhabilitation labellisé CIR



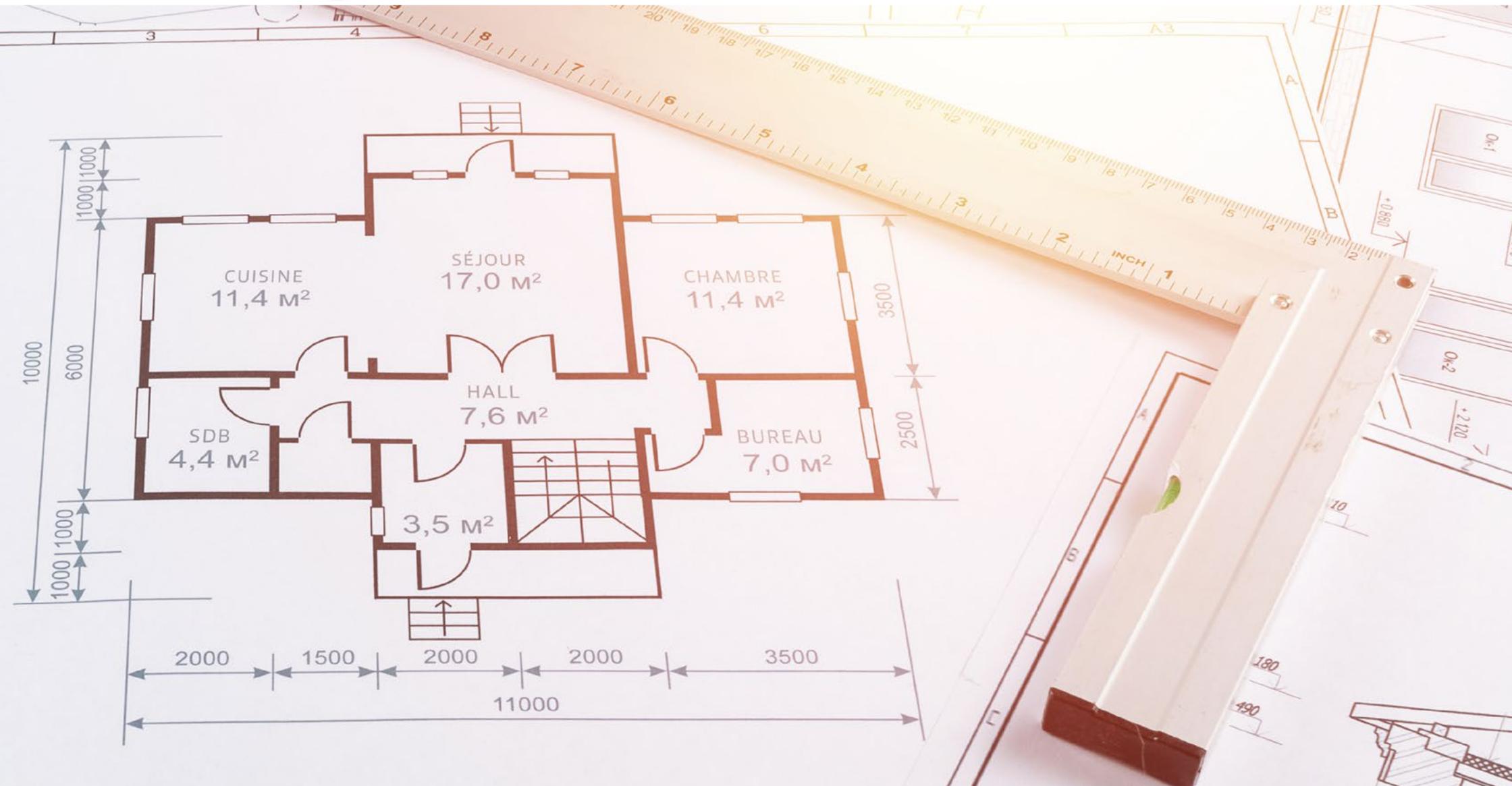
RESTAURATION

- **Façades et toitures réhabilitées**, dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rénovées ou restituées**, dans le respect de la composition originale
- **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

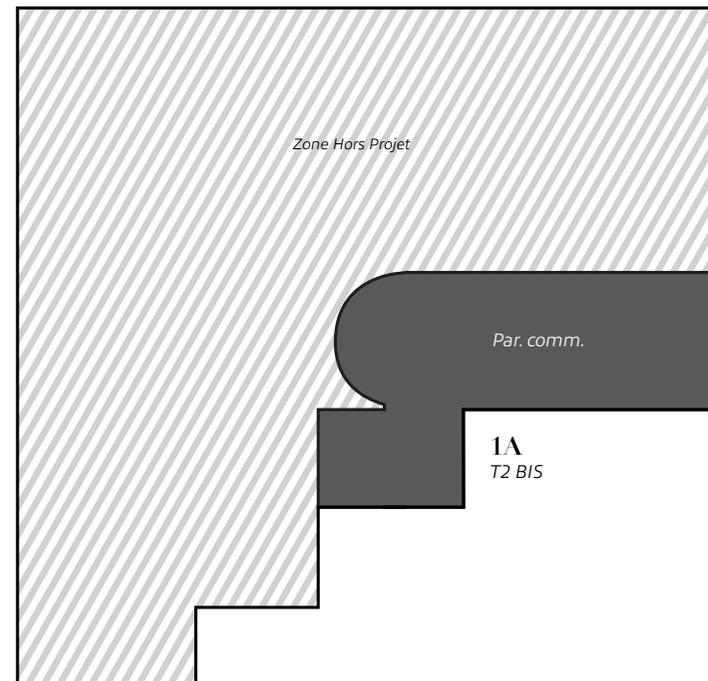
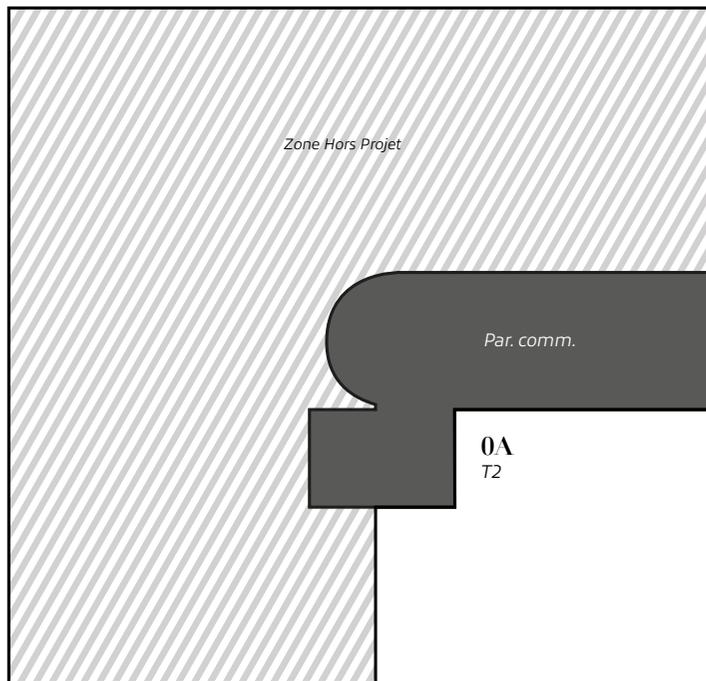
- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit, plaques vitrocéramiques et hottes
- **Salles de bains** : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Chambres** : installation d'armoires et placards sur-mesure
- **Parties communes** : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- **Accès sécurisé** par visiophone

03 *Les plans et données*



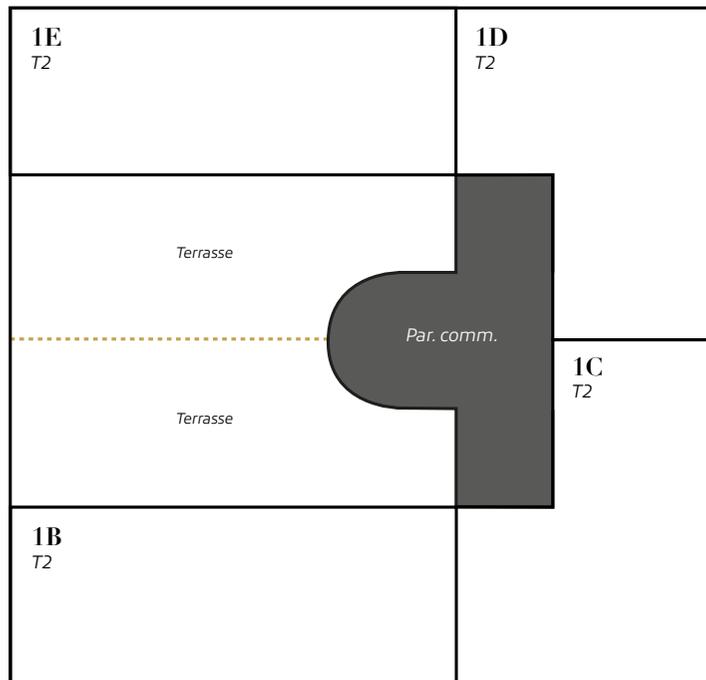
Niveau RDC

Niveau RDC Haut

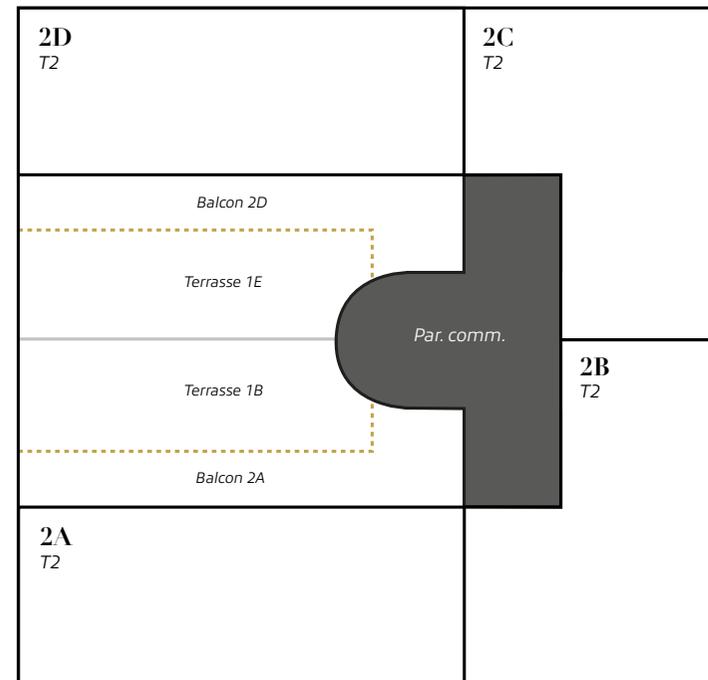


Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

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 (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total
0A	T2		RdC	43,67	43,67	75 673 €	5 012 €	80 685 €	173 815 €	254 500 €
1A	T2 bis		RdC haut	56,99	56,99	98 754 €	6 541 €	105 295 €	231 205 €	336 500 €
1B	T2	Terrasse de 36,39 m ²	1	40,18	50,01	69 625 €	4 612 €	74 237 €	220 263 €	294 500 €
1C	T2		1	36,80	36,80	63 768 €	4 222 €	67 992 €	157 508 €	225 500 €
1D	T2		1	36,29	36,29	62 885 €	4 164 €	67 049 €	158 451 €	225 500 €
1E	T2	Terrasse de 36,08 m ²	1	39,98	49,73	69 279 €	4 588 €	73 867 €	212 633 €	286 500 €
2A	T2	Balcon de 12,61 m ²	2	40,28	47,84	69 799 €	4 622 €	74 421 €	209 079 €	283 500 €
2B	T2		2	37,31	37,31	64 652 €	4 282 €	68 934 €	160 566 €	229 500 €
2C	T2		2	36,70	36,70	63 595 €	4 212 €	67 807 €	158 693 €	226 500 €
2D	T2	Balcon de 12,61 m ²	2	39,87	47,43	69 088 €	4 576 €	73 664 €	209 836 €	283 500 €

L'étude locative

du partenaire du Groupe CIR



Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾
0A	T2	480 €
1A	T2 bis	550 €
1B	T2	600 €
1C	T2	500 €
1D	T2	500 €
1E	T2	600 €
2A	T2	550 €
2B	T2	500 €
2C	T2	450 €
2D	T2	550 €

Guide des valeurs vénales 2021

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**13,30 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**9,90 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	400 €	493 €	630 €
T1	De 25 à 35 m ²	380 €	545 €	780 €
T1	Supérieure à 35 m ²	470 €	634 €	760 €
T2	Inférieure à 30 m ²	400 €	573 €	750 €
T2	De 30 à 55 m ²	450 €	659 €	990 €
T2	Supérieure à 55 m ²	594 €	759 €	1 000 €

(1) Montant de loyer 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

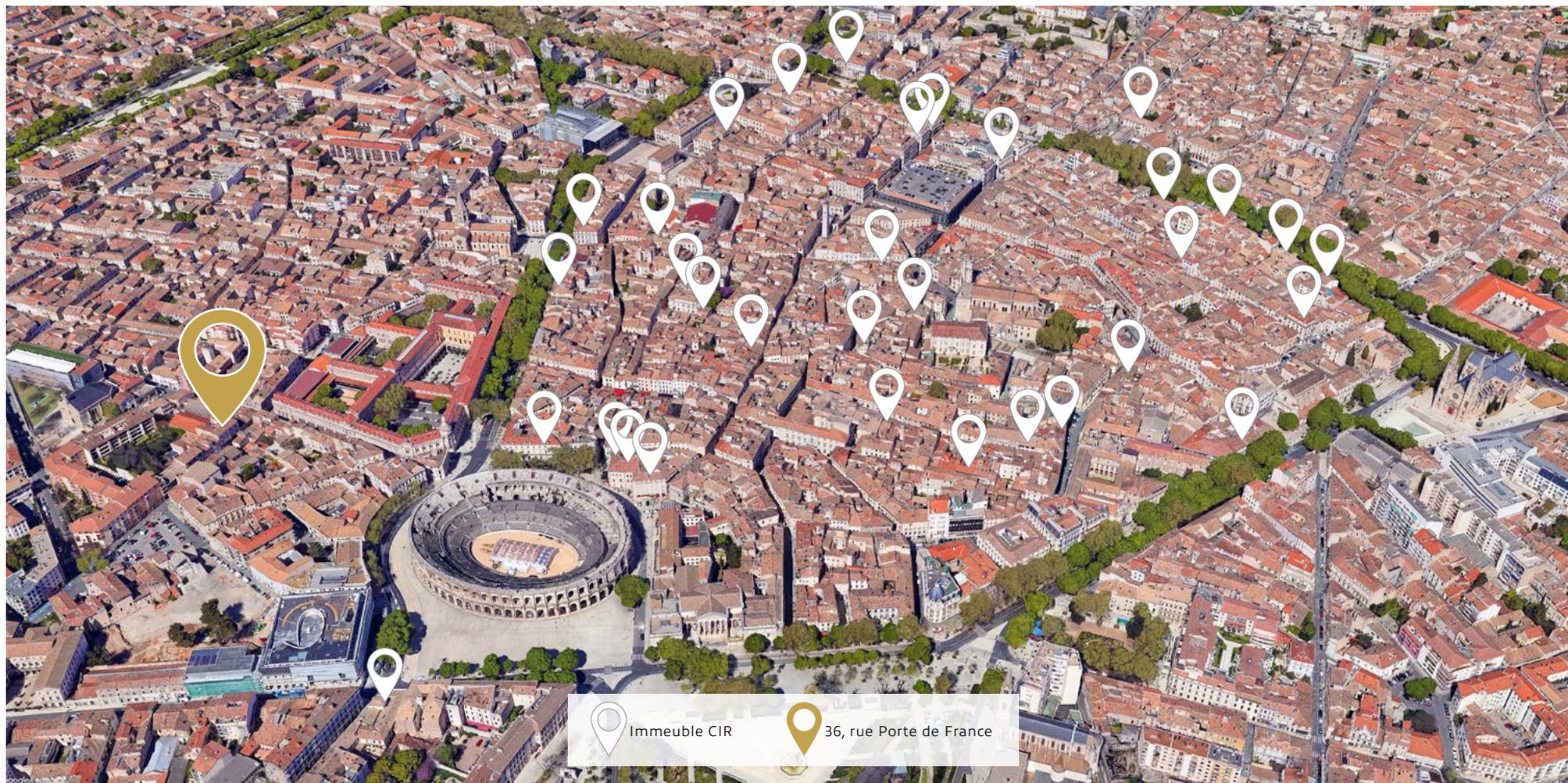
PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

04 *L'expérience CIR*



L'expérience CIR à Nîmes plus de 30 immeubles rénovés



*Nos réalisations
précédentes*
à Nîmes

1, rue de la Madeleine

Malraux - Loi VIR



*Nos réalisations
précédentes*
à Nîmes

34, rue de l'Aspic

Malraux - Loi VIR



*Nos réalisations
précédentes*
à Nîmes

9, rue de la Poudrière

Déficit Foncier



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

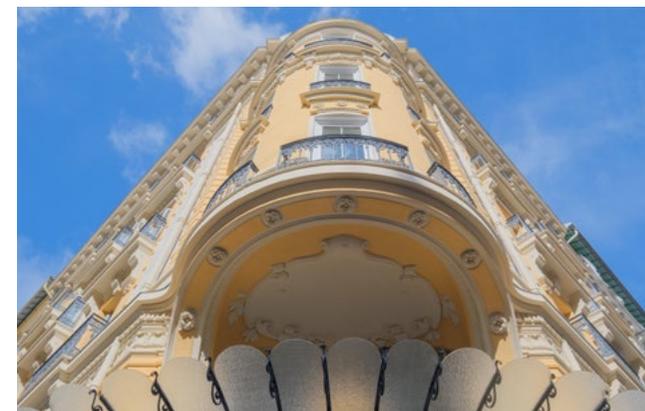
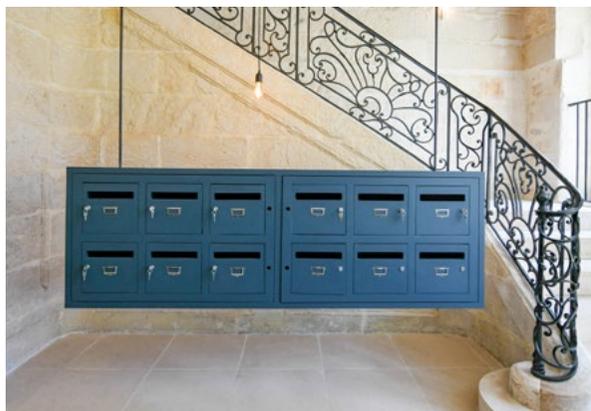
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



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@groupecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord

Karen Botbol

06 42 36 94 54

karen.botbol@groupecir.com

IDF Est/Grand Est

Yannick Hofman

06 08 33 56 25

yannick.hofman@groupecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie

Alexandre Valeix

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupecir.com

Nouvelle-Aquitaine

Nicolas Even

07 85 65 58 00

nicolas.even@groupecir.com

Ouest

Alexandre Valeix

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupecir.com

Région AURA Sud Est

Auvergne-Rhône-Alpes

Christopher Heslon

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupecir.com

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Thierry Delgado

07 50 04 86 67

thierry.delgado@groupecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD

06 20 14 06 78

nicolas.haddad@groupecir.com

Mathilde DUMAREST

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupecir.com

Jonathan GENNAI

06.08.33.32.74

jonathan.gennai@groupecir.com

Déborah GIRAUD

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupecir.com

Louison GONZALES

06 09 46 05 12

louison.gonzales@groupecir.com

Marie-Sarah ROBERT

07 71 58 64 50

marie-sarah.robert@groupecir.com

Antoine VARGA

07 71 58 67 11

antoine.varga@groupecir.com



GROUPE CIR

8, rue Royale - 75008 Paris

01 53 45 82 55

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, Adobe Stock, Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Google Earth, Wikipédia, Villes de Nîmes, Nîmes Métropole. Conception : @ARTÉJUL Conseil 2021.

 MENU