

# AVIGNON

41, rue de la Bonneterie

MALRAUX LOI VIR





Avignon

---



41, rue de la Bonneterie

---



Plans et données chiffrées

---



Groupe CIR

---



# *Avignon,* bouillonnante, entreprenante et ambitieuse

Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO et connue du monde entier pour son festival de théâtre, Avignon s'inscrit dans une dynamique de développement basée sur le tourisme, l'accueil d'entreprises de pointe dans des filières d'excellence diversifiées, ainsi que sur un ambitieux programme de requalification urbaine.



**91 150**

habitants  
(193 290 dans l'agglomération)

**4 millions**

de visiteurs par an

**10 500**

étudiants



**1<sup>er</sup>**

festival mondial  
consacré au théâtre

**30 min**

de Marseille

**+ 4,5 %**

Croissance du nombre d'emplois  
salariés privés entre janvier et juin 2022  
(63 064 dans l'agglomération)

## *Une ville du sud reliée aux grandes métropoles françaises*



## Un capital économique solide en Avignon

### Culture

## 52 M€ de retombées économiques pour le Festival d'Avignon

Le Festival d'Avignon est une véritable « entreprise » qui génère quelques 9,3 millions d'euros de retombées directes, auxquels s'ajoutent 1,7 million pour le Off et 41 millions de retombées indirectes.



### Emploi

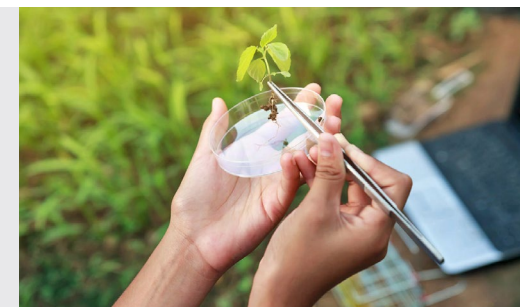
## De grandes entreprises dynamiques

L'agglomération d'Avignon accueille des entreprises majeures, pourvoyeuses d'activité et d'emplois, notamment dans le secteur agroalimentaire et le BTP.

### Attractivité

## 90 M€ pour un nouveau pôle de développement

Avignon Confluences est le grand projet urbain et green de la ville, orienté vers les industries culturelles et créatives. Situé au pied de la gare TGV (4 millions de passagers par an) et relié au centre historique par une voie verte, ce nouveau quartier prend forme avec la construction du nouveau siège régional de la CAF et de l'immeuble Motion-Bart (bureaux, co-working, restaurant, rooftop, commerces, mur d'escalade).



### Économie

## Grand Avignon, capitale de la naturalité

Doté d'une solide réputation en matière de production agricole, le territoire a développé des filières d'excellence autour de la naturalité. Il concentre aujourd'hui tous les acteurs (entreprises, universités, centres de recherche) et multiplie les projets structurants : implantation de l'école Isema-Isara, extension des zones d'activités, création d'un lieu de création, de formation et de promotion, porté par le pôle de compétitivité Innov'alliance.

## Avignon fait un pont d'or à l'avenir

### Grand projet

## Un plan d'avenir de 277 M€

Avignon s'est engagée dans une série de projets structurants à l'horizon 2026. Parmi la douzaine d'opérations lancées, la nouvelle école Joly Jean (11 classes), la requalification de la rue Thiers et de l'axe Carnot-Carreterie, la rénovation des halles, l'aménagement de voies vertes, un plan de rénovation des piscines, la renaissance de la bibliothèque Jean-Louis Barrault et deux nouveaux musées (Bains Pommer et Maison Tailladier Azemar).



### Développement

## 15 M€ pour la culture et l'innovation

Au cœur de la cité, ouvre cet été la Villa Créative, nouveau lieu dédié à la création, l'entrepreneuriat, la formation et l'innovation autour de la culture, du patrimoine et des sociétés numériques. Installée dans une ancienne école normale XIX<sup>e</sup> entourée de jardins remarquables, elle abritera Avignon Université, l'École des Nouvelles Images, le CNAM, le Festival d'Avignon, le Festival Frames, le Web vidéo festival ainsi que la French Tech Grande Provence.



### Mobilité

## Accélération des mobilités durables

16,2 M€ sont engagés dans la transformation de la gare Avignon Centre en un pôle multimodal fonctionnel, accessible et « vert ». Par ailleurs, trois parkings relais vont être créés, des voies dédiées aux bus vont être aménagées et l'intégralité de la flotte de vélos en libre-service sera renouvelée. En attendant la 2<sup>e</sup> ligne de tram, évoquée pour 2026.



### Création artistique

## Un nouveau lieu de spectacles et de création

Au cœur de la cité des Papes, la Scala Provence a ouvert ses portes à l'emplacement du Capitole, son cinéma historique. Petite sœur de la Scala Paris, elle abrite sur 3 000 m<sup>2</sup> quatre salles de spectacles et des studios pour loger des artistes en résidence, dans toutes les disciplines. Les musiciens pourront notamment y produire leur premier enregistrement sous le label Scala Musique.





*Avignon,  
sur le devant de la scène mondiale  
avec son festival*

Fondé en 1947, le Festival d'Avignon est non seulement le plus ancien et le plus célèbre festival des arts du spectacle de France, mais aussi la plus importante manifestation de théâtre du monde par le nombre de créations et de spectateurs réunis. Chaque année, Avignon devient une ville-théâtre et transforme son patrimoine architectural en une multitude de lieux de représentation.

**700**  
salariés

**130 000**  
visiteurs

*Vibrante et généreuse d'histoire, de culture...*



## Le Palais des Papes

le plus grand palais gothique du monde



## Affiches dans les rues d'Avignon

annonçant les centaines de spectacles  
attendus chaque année



## Les remparts

longs de 4,3 km, construits au XIV<sup>e</sup> siècle  
et ceinturant la vieille ville



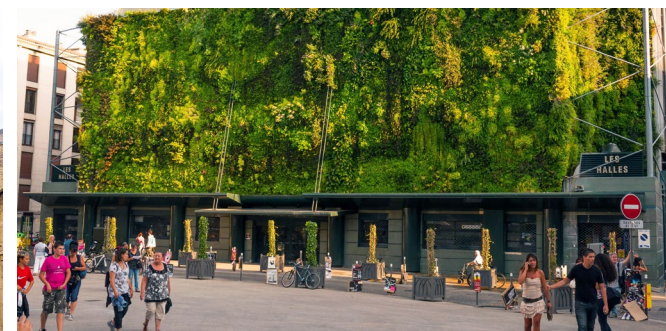
## Le célèbre Pont d'Avignon

vestige de pont sur le Rhône composé  
de quatre arches



## Notre-Dame des Doms

la basilique qui domine la vallée du Rhône



## Les Halles et son mur végétal

créé par Patrick Blanc qui a déjà réalisé un mur  
végétal au musée du Quai Branly à Paris



*41, rue de la Bonneterie*

# Un bel immeuble d'angle au cœur d'Avignon



## Malraux - Loi VIR

17

appartements sur 5 étages

T1 et T3

avec balcon et terrasse

1 026,5 m<sup>2</sup>

superficie

65 %

quote-part travaux

215 500 €

prix à partir de

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

**Répartition**

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

**Prix de vente à Avignon\***

En l'état : 2 780 €/m<sup>2</sup>

Neuf Grand standing : 4 020 €/m<sup>2</sup>

Acte avant le 30/06/2026

Déblocage de 100 %  
des fonds travaux avant  
le 31/12/2026

**Livraison prévisionnelle**

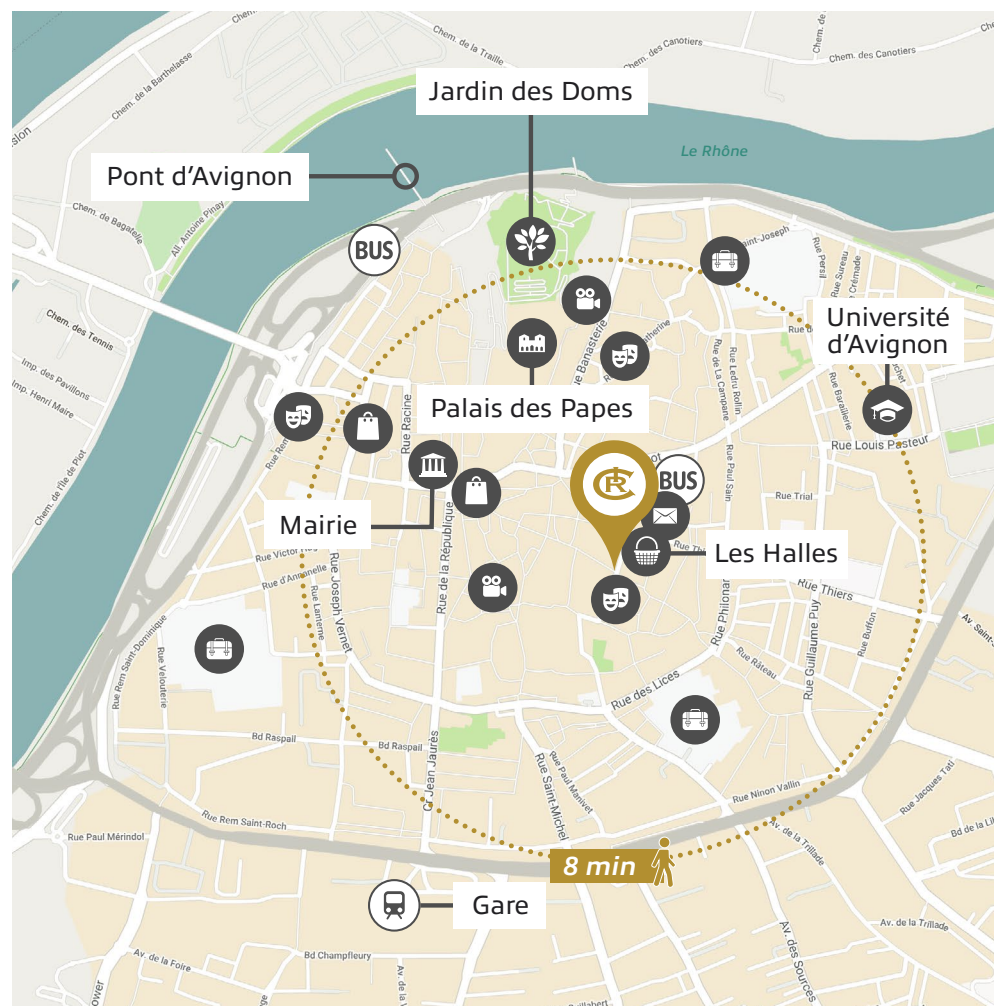
4<sup>e</sup> trimestre 2026

\* Guide des valeurs vénales 2023

## *Un emplacement exceptionnel en face des Halles*

Situé au cœur de la ville à deux pas de la Place Pie, l'immeuble bénéficie d'un emplacement de choix, en face des Halles et de son incontournable marché. C'est un véritable lieu de vie et de rencontre, une facette importante de la Provence authentique, avec une atmosphère conviviale, des parfums et des saveurs incomparables...

L'immeuble est aussi proche de nombreux autres commerces et services de la vie quotidienne.



**50 m**  
de la place Pie

**350 m**  
d'un cinéma

**450 m**  
de la place de l'Horloge  
et de l'Hôtel de ville

**450 m**  
du Palais des Papes

**750 m**  
de l'Université d'Avignon









## *Un projet de réhabilitation labellisé CIR*

### RESTAURATION

---

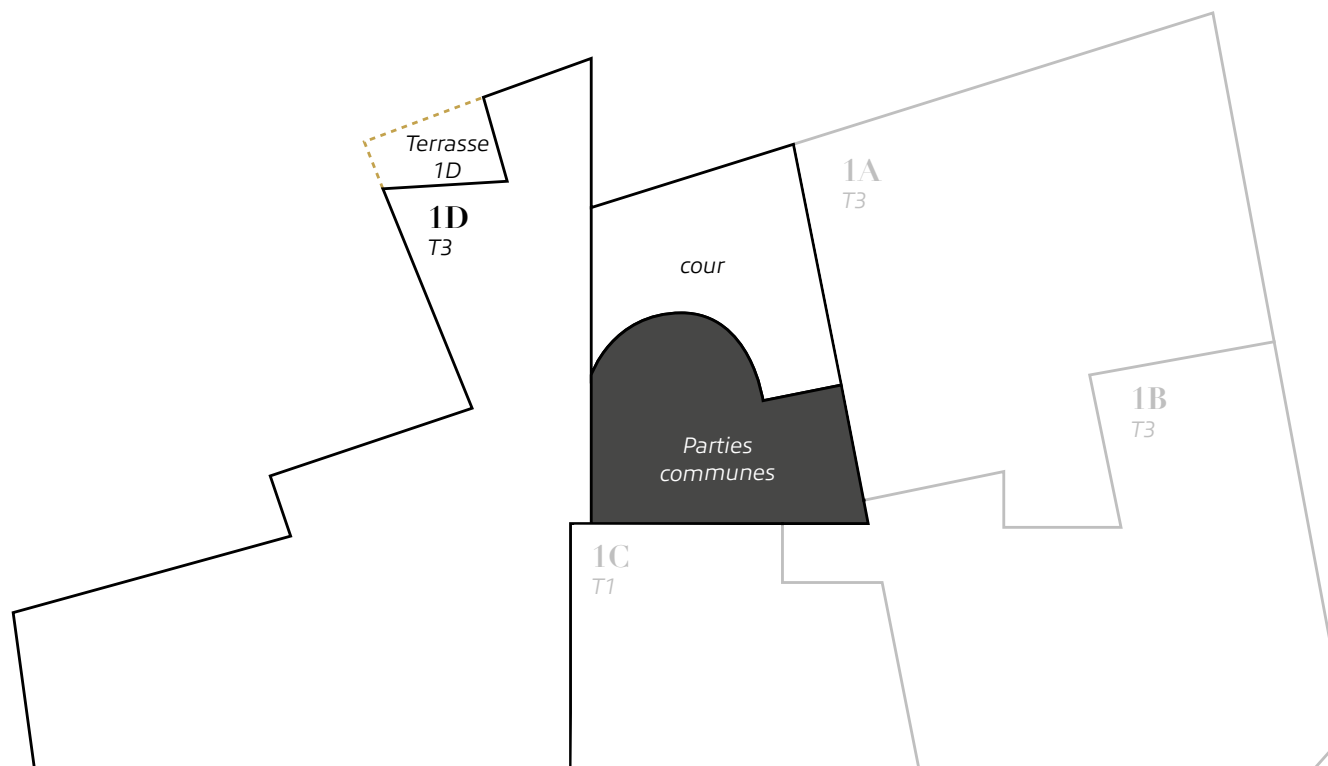
- Façades et toitures réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale
- Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle
- Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés
- Cages d'escaliers et parties communes décorées par un architecte d'intérieur
- 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**

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

## *Les données chiffrées des appartements*

| Lot       | Type | Annexe                          | Étage | Surface (m <sup>2</sup> ) | Surface pondérée (m <sup>2</sup> ) | Prix foncier | Prix foncier hors honoraires techniques | Honoraires techniques | Prix travaux | <b>PRIX TOTAL</b> |
|-----------|------|---------------------------------|-------|---------------------------|------------------------------------|--------------|---|-----------------------|--------------|-------------------|
| <b>1D</b> | T3   | Terrasse de 3,13 m <sup>2</sup> | 1     | 80,90                     | 82,47                              | 147 585 €    | 137 742 €                               | 9 843 €               | 277 815 €    | <b>425 400 €</b>  |

# L'étude locative de l'immeuble



## Estimation des loyers

| Lot | Type | Estimation loyer HC <sup>(1)</sup> |
|-----|------|------------------------------------|
| 1D  | T3   | 850 €                              |

## Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing

**NEUF****16,50 €/m<sup>2</sup>**

Loyer moyen Grand Standing

**ANCIEN****13,50 €/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> | 370 €      | 426 €       | 590 €      |
| <b>T1</b> | De 25 à 35 m <sup>2</sup>      | 390 €      | 475 €       | 600 €      |
| <b>T1</b> | Supérieure à 35 m <sup>2</sup> | 330 €      | 529 €       | 650 €      |
| <b>T2</b> | Inférieure à 30 m <sup>2</sup> | 320 €      | 459 €       | 560 €      |
| <b>T2</b> | De 30 à 55 m <sup>2</sup>      | 400 €      | 570 €       | 1 000 €    |
| <b>T2</b> | Supérieure à 55 m <sup>2</sup> | 500 €      | 644 €       | 800 €      |
| <b>T3</b> | Inférieure à 55 m <sup>2</sup> | 470 €      | 645 €       | 900 €      |
| <b>T3</b> | De 55 à 75 m <sup>2</sup>      | 550 €      | 715 €       | 1 100 €    |
| <b>T3</b> | Supérieure à 75 m <sup>2</sup> | 550 €      | 741 €       | 1 000 €    |

*L'expérience du Groupe CIR à Avignon,  
plus de 40 immeubles rénovés*



## AVIGNON

121-123, rue Carreterie

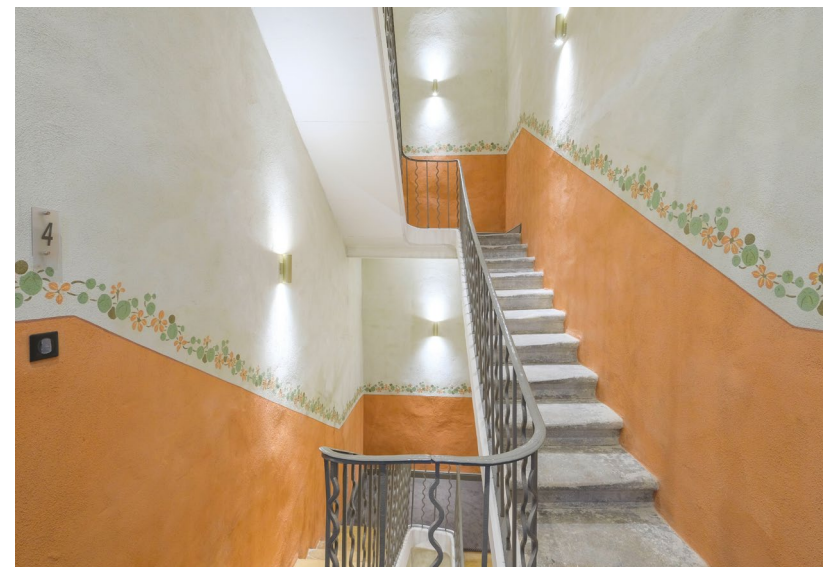
Malraux

*Livraison janvier 2023*

Consultez l'album photo

14

appartements restaurés



## AVIGNON

Rue Pétramaie - Bâtiment C

Malraux

*Livraison février 2022*

Consultez l'album photo

11

appartements restaurés



## AVIGNON

15, rue Amphoux

Malraux

*Livraison février 2022*

Consultez l'album photo

9

appartements restaurés



# Le dispositif : Malraux - Loi VIR

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 % <sup>(1)</sup> du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives. <sup>(2)</sup>

## 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 <sup>(2)</sup>
- 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 €

## LOI VIR (Vente d'Immeuble à Réover)

Elle apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser.

La loi VIR offre une garantie de parfait achèvement.

## Explication du mécanisme fiscal

### HYPOTHÈSE

- Impôt du client : 10 000 €
- Investissement : 200 000 € dont travaux : 150 000 €
- Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR : N : 30 %, N+1 : 40 %, N+2 : 30 %

### RÉDUCTION D'IMPÔT

**45 000 € en 5 ans**

**soit 23 %**

du montant de l'investissement

|   | N        | N+1      | N+2      | N+3      | N+4      |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>IMPÔT CLIENT</b>                               | 10 000 € | 10 000 € | 10 000 € | 10 000 € | 10 000 € |
| <b>IMPUTATION RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE</b>  |          | 3 500 €  | 11 500 € | 15 000 € | 5 000 €  |
| <b>IMPÔT APRÈS RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE</b> | 10 000 € | 6 500 €  | 0 €      | 0 €      | 5 000 €  |
| <b>TRAVAUX</b>                                    | 45 000 € | 60 000 € | 45 000 € | 0 €      |          |
| <b>RÉDUCTION D'IMPÔT 30 %</b>                     | 13 500 € | 18 000 € | 13 500 € | 0 €      |          |
| <b>REPORT RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE</b>      | 3 500 €  | 11 500 € | 15 000 € | 5 000 €  |          |
| <b>IMPÔT APRÈS IMPACT FISCAL</b>                  | 0 €      | 0 €      | 0 €      | 0 €      | 5 000 €  |



**LAVAL - 44-46, RUE DE BRETAGNE**

### À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « MALRAUX » bénéficie d'un régime de faveur, dans la mesure où pour le calcul de la CDHR, la réduction d'impôt « MALRAUX » vient majorer l'impôt payé.

(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

Depuis 38 ans, le Groupe CIR restaure des immeubles patrimoniaux au cœur des principales villes de France. Grâce au savoir-faire de nos artisans d'art, nous perpéтуons des techniques ancestrales et rendons au patrimoine architectural français sa splendeur originelle. Faire 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.



## 38

années  
d'expérience

## 1 350

immeubles rénovés dans les  
principales villes de France

## 111

chantiers menés  
sur tout le territoire

## 1 120

entreprises du bâtiment  
et artisans spécialisés  
dans les métiers d'art

# *Les cinq garanties* pour un investissement sécurisé



## ● **Garantie financière d'achèvement des travaux**

Garantie délivrée par les sociétés de caution : AXA, Q.B.E., ZURICH, ERGO et CEGC.

## ● **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... Loyer de référence noté sur la grille locative jointe à la réservation.).

## ● **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.

## ● **Expertise fiscale par un cabinet d'avocats**

Un cabinet d'avocats valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

## ● **Garantie d'un service personnalisé après livraison**

Après la réception du bien, le Service Après-Vente du Groupe CIR accompagne individuellement chaque investisseur pour la mise en œuvre éventuelle des garanties : parfait achèvement (1 an), bon fonctionnement (2 ans), décennale, dommages ouvrage (10 ans).

# 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 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.

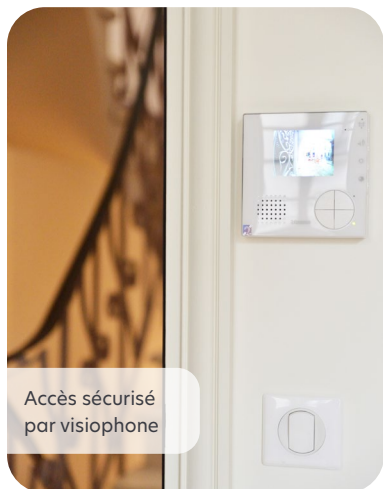
# *Le Label CIR* des prestations qualitatives et durables



# *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



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  
Grand Est  
Normandie/Nord**

**Karen BOTBOL**  
karen.botbol@groupecir.com

## Région Grand Ouest

---

**Occitanie /  
Nouvelle-Aquitaine**

**Alexandre VALEIX**  
alexandre.valeix@groupecir.com

**Ouest**

**Samy LE NÉEN**  
samy.leneen@groupecir.com

## Région AURA Sud Est

---

**AURA / PACA**

**Laetitia MUSTO**  
laetitia.musto@groupecir.com

## Département Grands Comptes

---

**AURA - Provence-Alpes  
Côte d'Azur**

**Jean-Phalier ANDRÉ**  
jean-phalier.andre@groupecir.com

**Bretagne - Grand Ouest**

**Déborah GIRAUD**  
deborah.giraud@groupecir.com

**Occitanie - Nouvelle-Aquitaine**

**Louison GONZALES**  
louison.gonzales@groupecir.com

**Île-de-France, Hauts de France,  
Normandie**

**Jonathan GOUEFFON**  
jonathan.goueffon@groupecir.com

**Marie-Charlotte HAINE**  
marie-charlotte.haine@groupecir.com

**Grand Est**

**Estelle OLETTE**  
estelle.olette@groupecir.com

Directrice Commerciale  
Bacalan Solutions et Services

**Mathilde PIGOUT**  
mathilde.pigout@agarim.com



### DPE 2034 certifié

Tous les appartements CIR - hors Monuments Historiques - garantissent un DPE conforme aux critères fixés par la Loi Climat et Résilience à partir du **1<sup>er</sup> janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**



### L'engagement bas carbone du Groupe CIR

Dans le cadre du Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Écologique pour certifier la réduction d'émission de gaz à effet de serre (GES) et la séquestration de carbone dans des puits naturels, le Groupe CIR a décidé de financer une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord.



### Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 12<sup>e</sup> année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».



### Palmarès les Pyramides de la Gestion de Patrimoine

En 2025, le Groupe CIR a été récompensé par le 1<sup>er</sup> prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».