

NÎMES

29, rue Nationale

MALRAUX LOI VIR



[Cliquez ici pour découvrir](#)



+ Nîmes

+ 29, rue Nationale

+ Plans et données chiffrées

+ Groupe CIR

Cliquez sur  pour accéder au contenu



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

Idéalement 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 exceptionnel, une vie culturelle étoffée, un dynamisme économique soutenu orienté vers l'innovation dans des secteurs porteurs, la métropole réunit tous les atouts pour séduire. Classée 9^e métropole intermédiaire au baromètre 2022 Arthur Loyd « Attractivité et résilience des métropoles françaises », elle est l'unique ville française sélectionnée par le New-York Times parmi les 52 destinations à visiter en 2023 dans le monde.



261 800

habitants
(agglomération)

149 600

habitants
(ville)

1^{re}

ville française
parmi les 52 destinations
à visiter dans le monde

2023

The New York Times

2,3 millions

de touristes par an



14 700

étudiants
(métropole)

28 700

entreprises
(métropole)

+ 4 000

entreprises créées
chaque année

1h15

de Marseille et de Lyon en TGV

*Carrefour antique de l'Europe,
une position stratégique entre l'Italie et l'Espagne*



Un territoire en mode projet, compétitif et attractif

Développement

Nîmes, ticket gagnant pour les grandes entreprises

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



Expertise

Nîmes futur hub européen de la sécurité civile ?

Depuis 2017, la base aérienne de la Sécurité civile (BASC) est située à Nîmes-Garons. Aujourd'hui, la métropole veut bâtir un centre européen d'expertise autour de la sécurité civile et la gestion des risques sur ce même site, avec industriels, unités de recherche, startups, formations...

En attendant l'accord de l'Europe, Nîmes Métropole construit des bâtiments et négocie le rachat à l'État de 250 ha jouxtant la base nationale de sécurité civile.

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.



Attractivité

1 000 emplois créés depuis 3 ans dans la métropole

Pari tenu pour l'agglomération de Nîmes, qui a atteint la barre des 1 000 emplois créés depuis 2020, tout en ayant maintenu 1 000 autres. Le cercle vertueux va continuer sous l'impulsion de PME prometteuses comme Phytocontrol (305 créations prévues dans les trois ans à venir) ou Virbac (160 nouveaux emplois) et les nombreux projets portés par Nîmes Métropole, qui vont créer encore des centaines d'emplois dans les prochaines années.

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 veut concilier création d'emplois et développement durable. Trait d'union entre ville et gare TGV Nîmes Pont du Gard, la future zone d'activités offrira 230 000 m² de locaux industriels et tertiaires. La commercialisation et les travaux débuteront en 2025 pour un budget estimé à 45 M€. 3 000 à 4 000 emplois directs et indirects sont annoncés 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



Infrastructures

Projets structurants au service des mobilités

En attendant la rocade Ouest espérée à horizon 2028 (enquête publique en cours), un second tronçon de la ligne T2 du trambus a été inauguré à l'automne dernier pour un coût de 123 M€. Dix bus à haut niveau de service bi-articulés propres et silencieux, desservent désormais 21 stations sur 12 km jusqu'à la périphérie de Nîmes.

L'antiquité, au présent



Les Arènes de Nîmes

Amphithéâtre romain en restauration
profonde jusqu'en 2034



La Maison Carrée

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



Fontaine au crocodile

L'animal emblématique 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 et très demandé

Le marché immobilier nîmois séduit une large clientèle

Au cœur du Gard, Nîmes bénéficie d'une forte attractivité immobilière. Depuis la crise sanitaire, la demande explose et l'offre a tendance à manquer.

Novembre 2022

SeLoger

Avec ses prix immobiliers encore abordables, Nîmes est très attractive

C'est un marché dynamique. La crise sanitaire a eu un impact bénéfique sur l'attractivité de Nîmes. Les acquéreurs apprécient sa qualité de vie et ses prix qui restent abordables.

Décembre 2022

SeLoger

Un engouement pour Nîmes après les confinements

Selon Sébastien Doudoux, le directeur de meilleurtaux.com à Nîmes, l'émergence "du télétravail et le fait que Nîmes est à 2h50 de Paris en train" ont aidé. À Nîmes, les prix ont augmenté et se sont stabilisés, "il y a une forte demande et l'offre n'est pas forcément au rendez-vous."

Janvier 2023

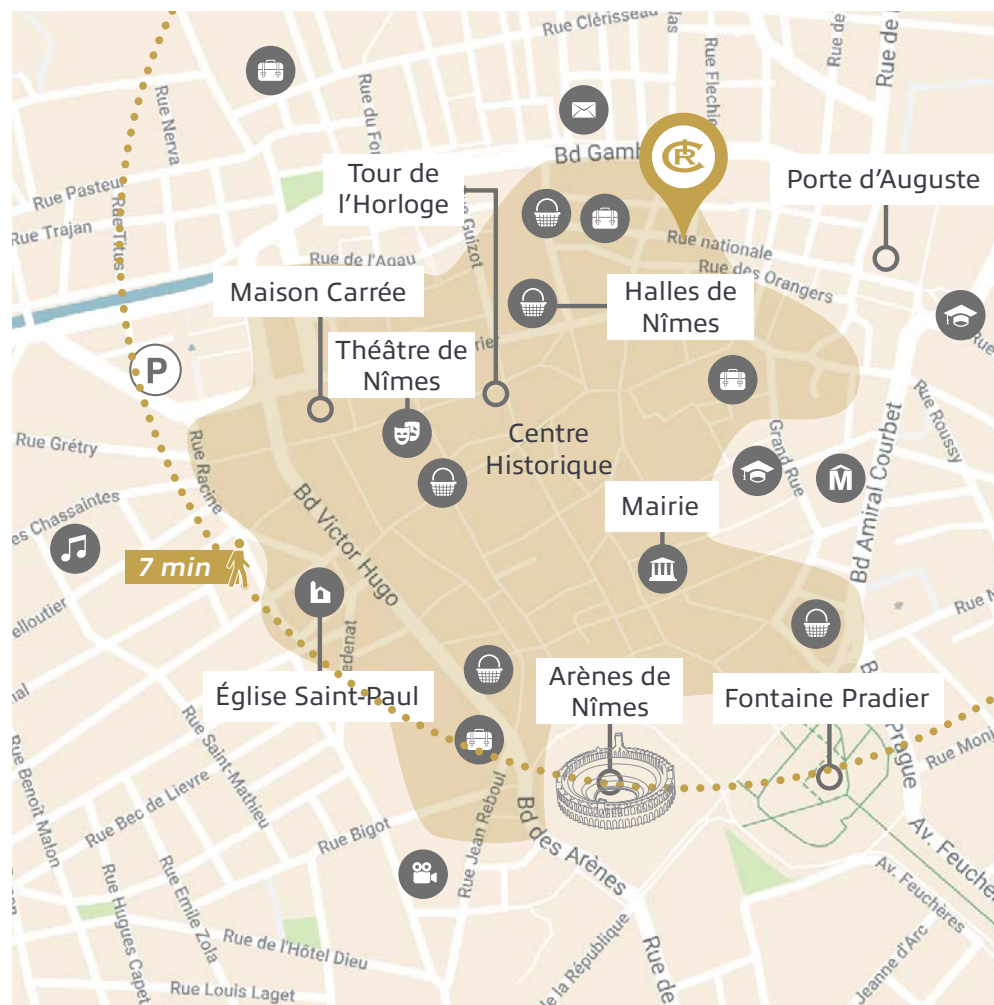




29, rue Nationale,
**Entre la Porte d'Auguste
et la Coupole**

L'Écusson, le quartier recherché de Nîmes

Le quartier de l'Écusson constitue le centre historique et marchand de Nîmes, avec ses rues piétonnes, ses célèbres monuments (Arènes, Maison Carrée...), ses équipements culturels et bien sûr ses commerces, notamment les halles ou le centre commercial de la Coupole des Halles, qui va bientôt faire peau neuve. Dans ce secteur sauvegardé, l'immeuble profite d'un emplacement privilégié, à quelques minutes à pied des lieux emblématiques de la ville.





Un immeuble de caractère, une adresse convoitée

Au cœur du site patrimonial remarquable de Nîmes, la rue Nationale fut longtemps le fief des teinturiers nîmois qui y avaient établi leurs lavoirs dès le Moyen Âge.

L'ensemble immobilier du n°29 de cette rue est constitué de deux bâtiments dotés de cours intérieures. La façade donnant sur la rue des Orangers arbore des modénatures de baies datant du XVIII^e siècle, la seconde offre un ordonnancement typique du XIX^e. Toutefois à l'intérieur des bâtisses figurent des traces architecturales plus anciennes, jusqu'au Moyen-Âge : restes d'arcs surbaissés, départs de crêtes d'arrêtes, linteau à accolade. L'escalier hélicoïdal au centre de l'îlot date pour sa part du XVI^e siècle. L'ensemble sera conservé et rénové dans les règles de l'art.



Malraux Loi VIR

12

appartements sur 3 étages

T1, T2 et T3

avec cour, balcon, terrasse,
et garage

530 m²

superficie

71 %

quote-part travaux

242 500 €

prix à partir de

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

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux

30 % en 2023

40 % en 2024

30 % en 2025

En 2026 : possibilité d'un appel de fond
avec livraison différée en 2026

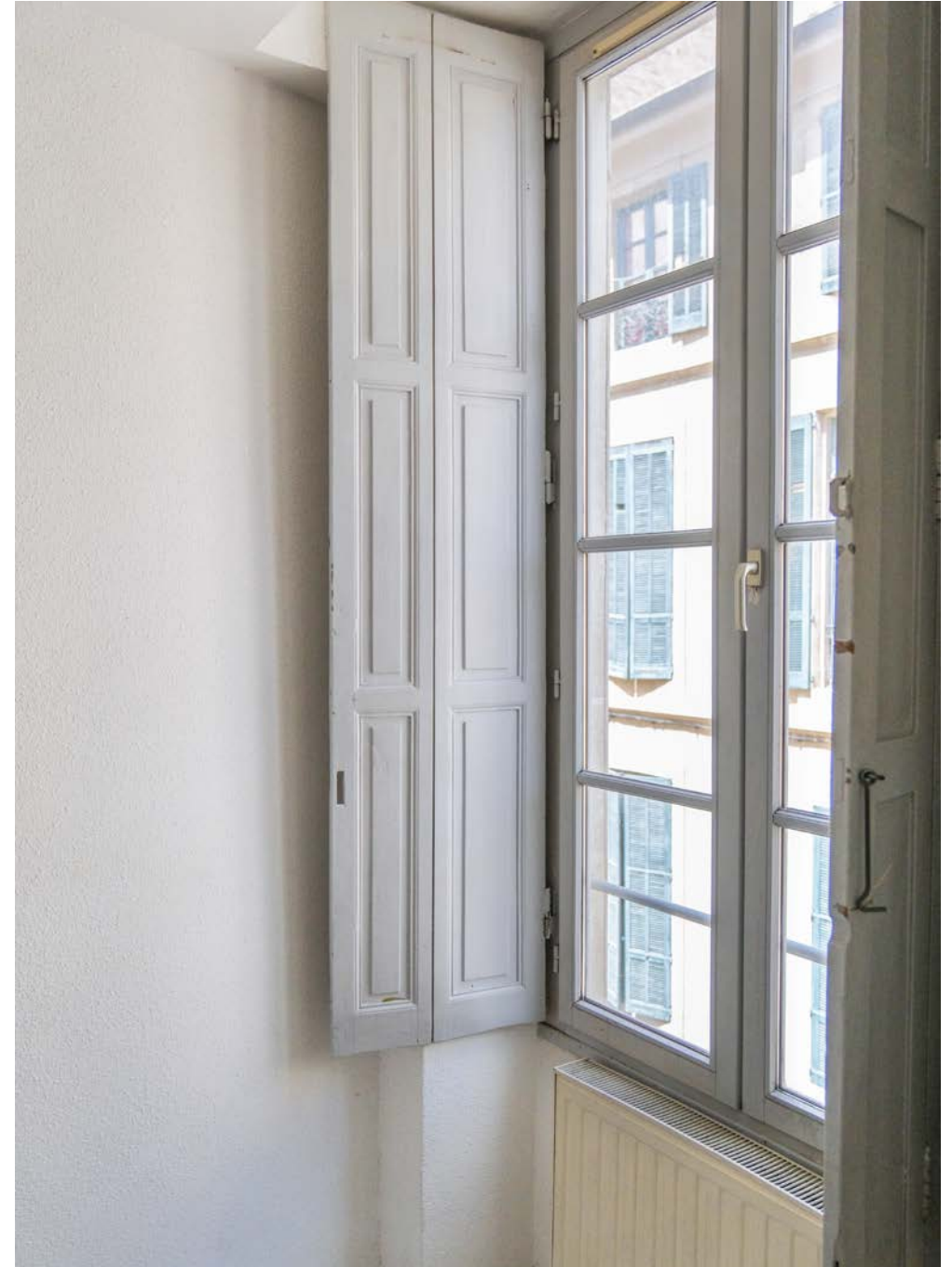
Livraison prévisionnelle

4^e trimestre 2026









Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION

- Façades à la chaux traditionnelle et traitement des éléments en pierre de taille par micro-gommage
- Toitures réhabilitées dans le respect de l'architecture locale
- Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur
- Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés
- Cage d'escalier restaurée avec remise en valeur de la pierre existante
- 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...)
- Volets intérieurs traités par hydrogommage

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
- Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- Accès sécurisé par visiophone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- Terrasses privatives sur cour

Les plans des appartements



Niveau R+1



Niveau R+2



Niveau R+3

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements

Batiment	Lot	Type	Annexe	Étage	Surface (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Prix Garage	Prix total
A	1B	T3		1	57,87	57,87	107 594 €	13 017 €	120 611 €	271 889 €	392 500 €	35 000 €	427 500 €
B	1C	T2	Cours de 20,76 m ² et 6,90 m ²	1	46,52	57,59	88 739 €	10 736 €	99 475 €	293 025 €	392 500 €		392 500 €
A	2B	T3		2	57,75	57,75	106 144 €	12 842 €	118 986 €	269 514 €	388 500 €	30 000 €	418 500 €
A	3A	T2	Terrasse de 8,84 m ²	3	38,04	43,34	72 315 €	9 019 €	81 334 €	217 166 €	298 500 €		298 500 €
A	3D	T3		3	62,92	62,92	121 001 €	13 529 €	134 530 €	284 970 €	419 500 €	38 000 €	457 500 €
B	3B	T1	Terrasse de 15,26 m ²	3	32,31	41,46	61 623 €	7 455 €	69 078 €	220 422 €	289 500 €		289 500 €

L'étude locative de l'immeuble



Estimation des loyers

Batiment	Lot	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾	Garage	Loyer avec Garage
A	1B	T3	694 €	90 €	784 €
B	1C	T2	558 €		558 €
A	2B	T3	693 €	90 €	783 €
A	3A	T2	456,5 €		457 €
A	3D	T3	755 €	90 €	845 €
B	3B	T1	390 €		390 €

Guide des valeurs vénales 2024

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**15,50 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

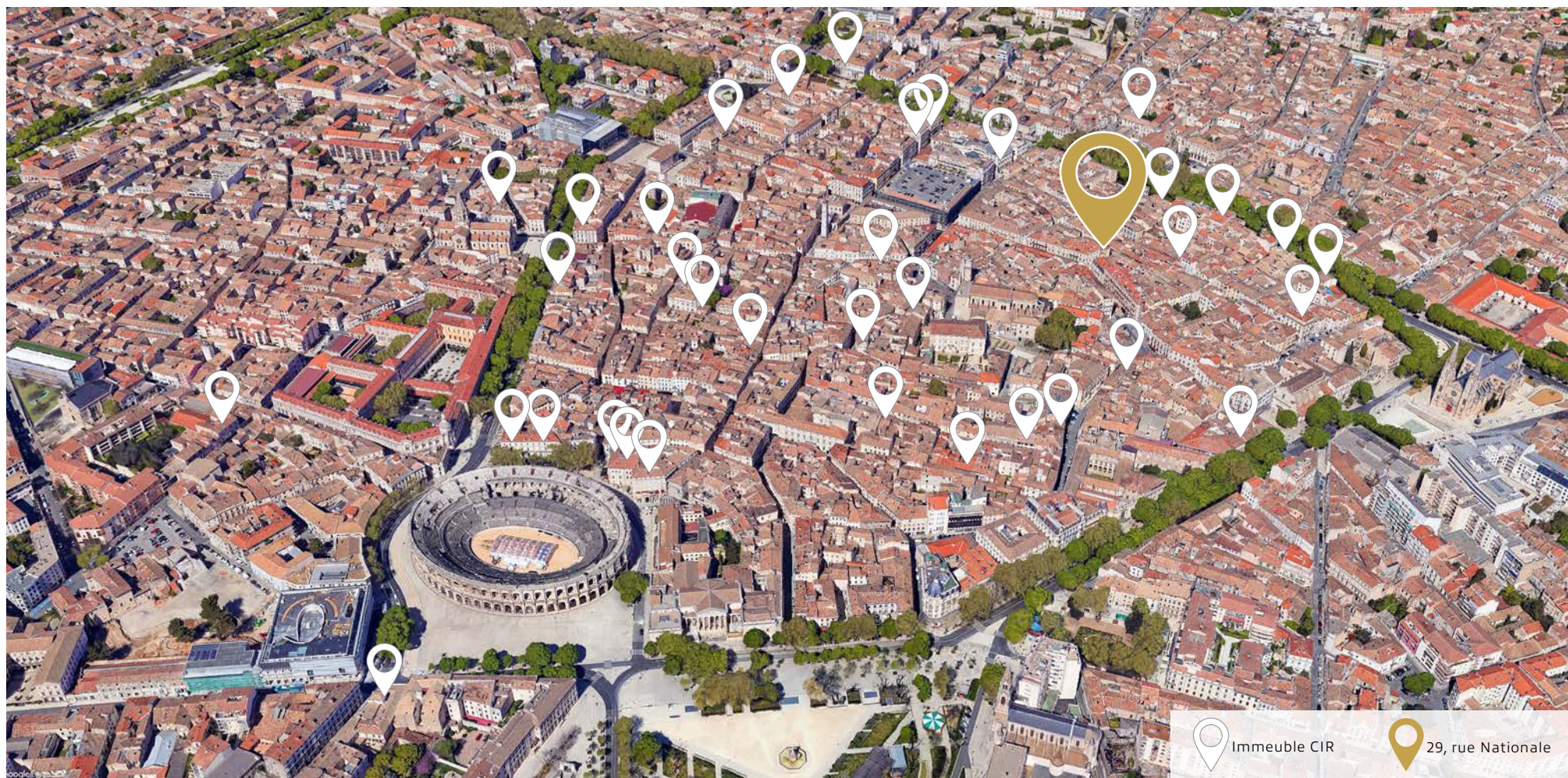
ANCIEN**11,50 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	380 €	424 €	470 €
T1	De 25 à 35 m ²	390 €	471 €	600 €
T1	Supérieure à 35 m ²	440 €	557 €	700 €
T2	Inférieure à 30 m ²	388 €	455 €	570 €
T2	De 30 à 55 m ²	398 €	563 €	795 €
T2	Supérieure à 55 m ²	530 €	361 €	795 €
T3	Inférieure à 55 m ²	400 €	586 €	920 €
T3	De 55 à 75 m ²	486 €	725 €	1 000 €
T3	Supérieure à 75 m ²	640 €	825 €	1 095 €

L'expérience du Groupe CIR à Nîmes

37 immeubles rénovés



L'expérience du Groupe CIR à Nîmes

11, place du Château

Hier



Aujourd'hui et demain



L'expérience du Groupe CIR à Nîmes

12, Grand Rue

Hier



Aujourd'hui et demain



L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

22, rue Nationale

Malraux Loi VIR

Consultez l'album photo

12

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

16, rue Aspic

Malraux Loi VIR

[Consultez l'album photo](#)

12

appartements restaurés



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*

Depuis 36 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 perpétons 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.



36
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 garanties pour un investissement sécurisé

PACK SERENIUM

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

Le Cabinet d'avocats Moyaert et Associés valide l'éligibilité
fiscale de l'opération et conseille juridiquement et
fiscalement chaque investisseur pendant la durée de
l'opération.

5

Garantie d'un Service Après-Vente personnalisé

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), désordres
structurels (10 ans), dommage ouvrage.

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

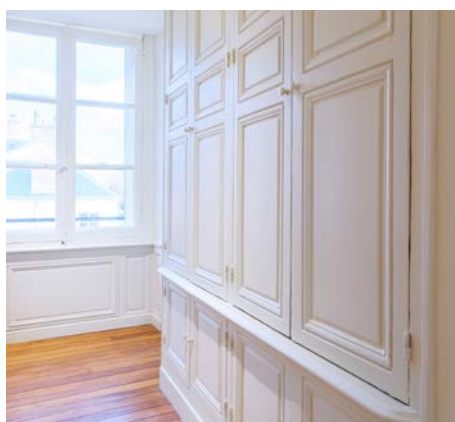
*Porte palière moulurée
et sécurisée*



*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
Grand Est
Normandie/Nord**

Karen BOTBOL

karen.botbol@groupepecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

**Occitanie /
Nouvelle-Aquitaine**

Alexandre VALEIX

alexandre.valeix@groupepecir.com

Ouest

Samy LE NÉEN

samy.leneen@groupepecir.com

Région AURA Sud Est

Responsable de Région : Thierry Delgado

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Thierry DELGADO

thierry.delgado@groupepecir.com

AURA

Laetitia MUSTO

laetitia.musto@groupepecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Jean-Phalier ANDRÉ

jean-phalier.andre@groupepecir.com

Déborah GIRAUD

deborah.giraud@groupepecir.com

Louison GONZALES

louison.gonzales@groupepecir.com

Jonathan GOUFFON

jonathan.goueffon@groupepecir.com

Nicolas HADDAD

nicolas.haddad@groupepecir.com

Marie-Charlotte HAINE

marie-charlotte.haine@groupepecir.com

Estelle OLETTE

estelle.olette@groupepecir.com

David OLLIVIER

david.ollivier@groupepecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO

erwan.bellego@groupepecir.com

Frédéric KOUBI

frederic.koubi@groupepecir.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^{er} 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.



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.



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 11^e année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».