

AGEN

66, boulevard Sylvain Dumon

LOI DENORMANDIE



Agen



66, boulevard
Sylvain Dumon



Plans et
données chiffrées



Groupe CIR



GROUPE CIR





Agen, voit déjà loin

Au cœur du Sud-Ouest, Agen est idéalement située entre Toulouse et Bordeaux. Étendue entre les rives de la Garonne et celles du Canal des Deux-Mers, la ville s'est attachée à préserver un patrimoine architectural remarquable. Mondialement connue pour son fruit emblématique, le pruneau, issu d'un fertile terroir, Agen a bien plus d'atouts dans son jeu. Porté par ses filières d'excellence, la ville dispose d'un tissu d'entreprises solides et innovantes, qui attire aussi bien des profils internationaux que des jeunes actifs et des étudiants en quête d'un cadre de vie où s'épanouir.



L'essentiel

Démographie



32 210
habitants
en ville

101 169
habitants
en agglomération

Économie



6,2 %
taux de chômage
proche du plein emploi

Attractivité



70 M€
de chiffre d'affaires
Filière du pruneau
d'Agen

Accessibilité



2h45
de Paris
en train

30 min
de Bordeaux
en train

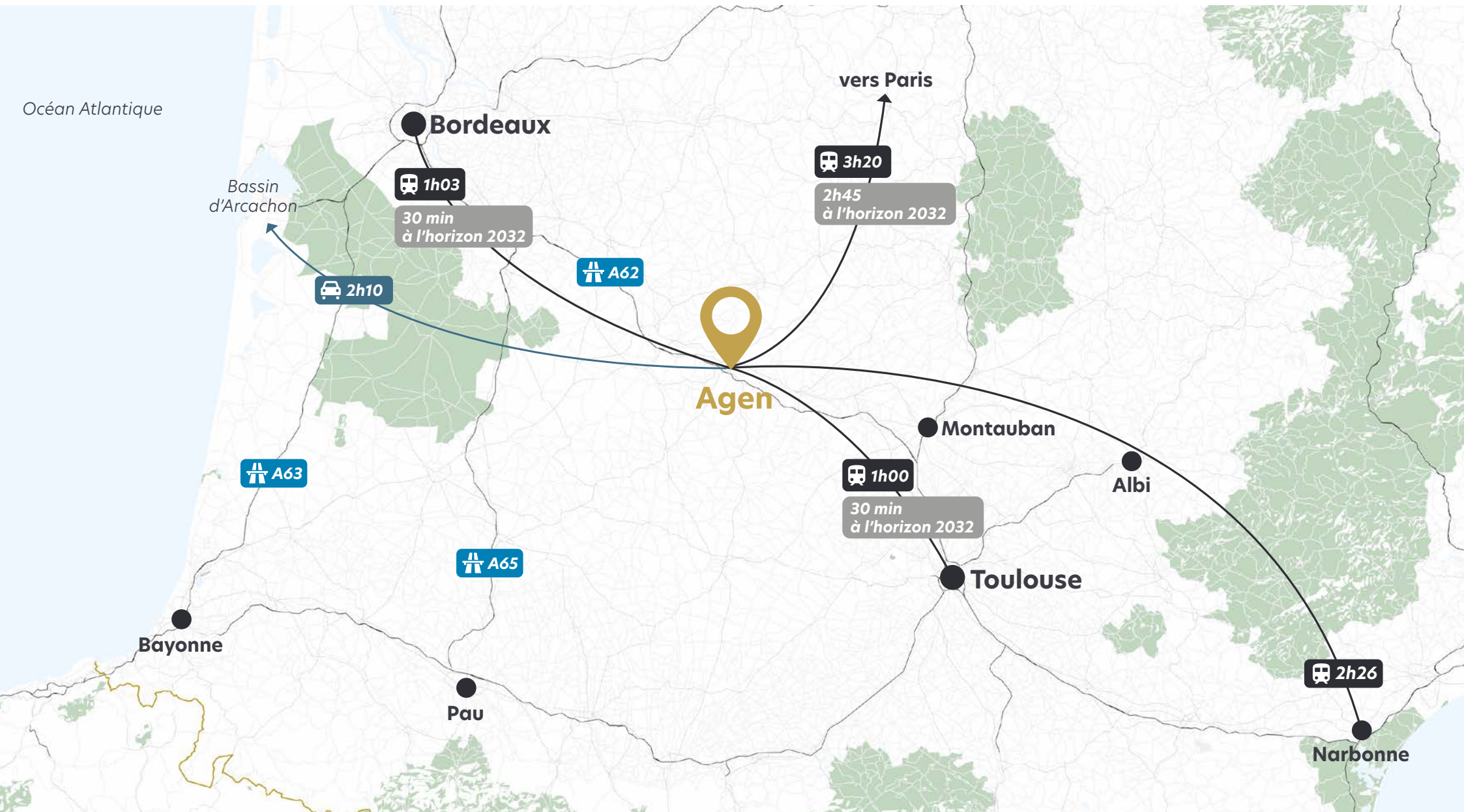
30 min
de Toulouse
en train

Enseignement



3 220
étudiants
19 établissements

Accessibilité





2h45

de Paris

30 min

de Toulouse et Bordeaux

14,3 Md€

d'investissement

2024

début des travaux

2032

mise en service

100 M€

nouvelle gare LGV
(près du TAG)

10 trajets

LGV quotidiens
(estimation minimum)

Mobilité

Agen au cœur du grand projet ferroviaire du Sud-Ouest

EN AMONT

des aménagements routiers
d'ampleur

NOUVEL ÉCHANGEUR OUEST

(en service depuis fin 2022 - 17,4 M€)

**CONSTRUCTION DU PONT
ET BARREAU DE CAMÉLAT**

(inauguré en mai 2024 - 60 M€)

Économie

EXCELLENCE

Un écosystème innovant

Agen est un terreau favorable à l'innovation, grâce au dynamisme d'acteurs diversifiés : les clusters Eau-Climat (enjeux environnementaux) et Inoo (transformation numérique), le Campus Numérique 47 (pôle d'excellence numérique labellisé French Tech), deux centres de ressources technologiques de renommée mondiale, l'IFTS et l'Agrotec, mais aussi INNOVI (laboratoire de recherche expérimentale) ou encore l'entreprise FONROCHE (leader mondial de l'éclairage solaire autonome).



AÉRONAUTIQUE

Agen, au cœur de l'Aerospace Valley

Le premier pôle de compétitivité européen de la filière aéronautique associe les régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie. Le Lot-et-Garonne y compte de nombreux adhérents comme Creuzet Aéronautique et ses 880 salariés ou encore SOTRA, club de constructeurs et sous-traitants, notamment en aéronautique, regroupant près de 50 entreprises industrielles.

AGRICULTURE

MIN d'Agen : 5^e pôle économique du département

Outil clé au service de la production locale, du commerce indépendant et de proximité, le Marché d'Intérêt National (MIN) d'Agen-Boé a engagé 8,8 M€ pour moderniser, agrandir ses infrastructures et se diversifier. Spécialisé dans les fruits et légumes, il élargit son activité aux produits laitiers, à la viande et aux fleurs.



EMPLOI

Des leaders de la pharmacie et de la chimie sur le territoire

Portée par des entreprises au rayonnement international comme UPSA (1^{er} employeur privé du département avec 1 500 salariés) ou CURIA (170 salariés), la filière représente 44 % des effectifs de l'industrie manufacturière sur la zone.

Projets

ATTRACTIVITÉ

Agen, cité étudiante

La ville étoffe d'année en année son offre de formation, attirant toujours plus d'étudiants : nouveau master développement durable, extension de l'Institut de Formation des Professionnels de Santé... De même, L'École Nationale d'Administration Pénitentiaire monte encore en puissance. L'école qui forme 7 500 personnes par an s'agrandit et va créer d'ici 2027 un pôle d'excellence en criminologie. Des chercheurs viendront y travailler, des conférences et colloques y seront organisés.



AMÉNAGEMENTS URBAINS

Priorité à une urbanisation durable

Agen voit son attractivité renforcée grâce aux nombreux aménagements engagés ces dernières années. Après la place de la Cathédrale puis la place Jasmin, récemment transformée en parvis propice aux modes de déplacement doux, c'est au tour de la place Fallières de se muer en parc urbain. Suivra l'avenue Jean-Jaurès, artère majeure du centre-ville, depuis la place du 14 juillet jusqu'à l'avenue de Colmar. Est également envisagée la transformation de la base fluviale en véritable port de plaisance.

DYNAMISME

Un des plus gros développements fonciers du Sud-Ouest

Dans la lignée de l'Agropole, 1^{er} technopole européen spécialisé en agroalimentaire, le Technopole Agen-Garonne se développe à vitesse grand V. Une quinzaine d'entreprises y ont pris place, qui représentent plus d'un millier d'emplois : U Log, Bepco, Geodis, Maison Briau, Fonroche ou plus récemment Kuehne+Nagel. Et en attendant le lancement d'un campus de l'innovation et des compétences en 2026, un incubateur et une pépinière d'entreprises ont déjà vu le jour. À l'horizon 2032, la zone s'étendra sur 220 ha et devrait générer près de 4 000 emplois.

EMPLOI

Quand un géant rachète une pépite d'avenir

Quatre ans après le rachat de Fonroche Biogaz, leader de la production de gaz renouvelable, TotalÉnergies nourrit de solides ambitions pour la filière (60 unités de méthanisation en France d'ici 2030 contre une dizaine aujourd'hui), ouvrant des perspectives pour le site agenais. Le géant français des énergies a déjà doublé les effectifs de sa nouvelle filiale, passant à 160 salariés (dont 70 à Agen). Un méthaniseur-école pourrait y voir le jour, pour former aux métiers de la filière

Les locomotives du territoire



Commerce produits de la mer

400 salariés
dans le département
390,1 M€ de CA



Industrie pharmaceutique

Présent dans 60 pays
1^{er} employeur privé
du Lot-et-Garonne



Grande distribution

1 000 salariés
dans le département
600 magasins
dans le monde



Centrales photovoltaïques

140 salariés
734 sites exploités
dans 8 pays



Distribution d'énergie

1,1 Md€ de CA
38 agences commerciales
dans 23 départements



Fabricant et vente Petfood

(French Tech 120)

130 salariés
Objectif : 100 M€
en 2025



Produits frais et surgelés

469 salariés
380 M€ de CA
(prévisions 2023)



Agroalimentaire

600 salariés
dans le département
186 M€ de CA



Industrie aéronautique

880 salariés
126,4 M€ de CA



Bio solutions pour l'agriculture

200 salariés dans le département
et 1 250 salariés dans le monde
40 filiales implantées dans 18 pays
Présence commerciale
dans 60 pays



Agroalimentaire

629 M€ de CA
1 405 salariés
(Sud Ouest)

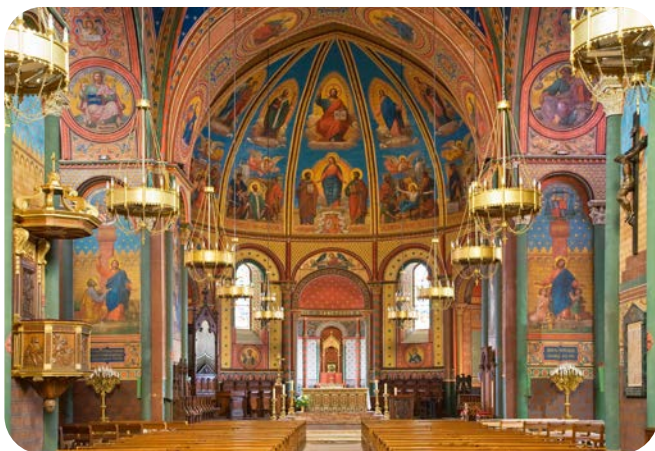


Éclairage autonome

150 salariés
(180 dans le monde)
100 M€
(prévisions 2023)

Art de Vivre

La cathédrale Saint-Caprais, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO



Le musée des Beaux-Arts, collection de plus de 3 000 œuvres



Le centre historique, ses ruelles médiévales et ses maisons à pans de bois



Le pont-canal

Chef d'œuvre architectural du XIX^e siècle,
2^e plus long de France



Le parc Naturel de Passeligne,

poumon vert de 60 hectares dans l'agglomération



Ses parcs d'attraction

Walygator et Aqualand
(400 000 visiteurs en 2022)

les 5 infos clés à retenir

1

Un emplacement stratégique

équidistant des
2 principaux « aspirateurs
démographiques »
de France

2

Un tissu économique solide et diversifié

2^e ville de France
pour l'implantation
des entreprises

3

Des projets urbanistiques d'ampleur

- Cœur battant
- Plan d'Action cœur de ville
- Agen technopole

4

Développement de la liaison LGV

Bordeaux et Toulouse à
seulement 30 minutes,
Paris à 2h45

5

Un taux de chômage faible

L'immeuble



AGEN

66, boulevard Sylvain Dumon

LOI DENORMANDIE





Visuel non contractuel - État projeté.

L'immeuble

66

boulevard Sylvain Dumon

LOI DENORMANDIE

16

appartements

du T1 au T2

avec parking et terrasse

175 800 €

prix à partir de

**Investissement soumis au
plafonnement des niches
fiscales**

Calendrier travaux

30% en 2025

70% en 2026

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

Livraison prévisionnelle

4^e trimestre 2026

Garantie d'Occupation accordée par Citya

Centralité et douceur de vivre en cœur d'Agen

Créé au milieu du XIX^e siècle, le boulevard Sylvain Dumon est le plus ancien boulevard agenais. Dessinant une boucle autour du cœur de ville, il croise l'incontournable boulevard Carnot qui mène au centre piétonnier, ses commerces et restaurants.

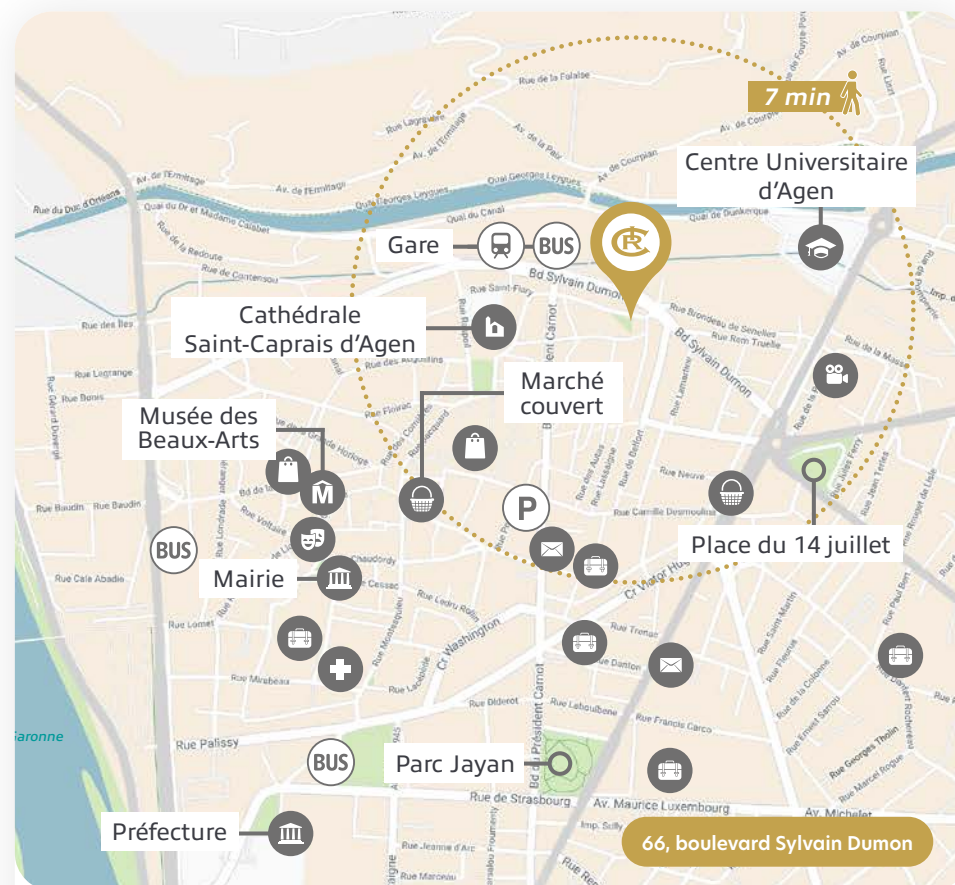
L'ensemble immobilier, sis au n°66, est donc idéalement localisé, à la fois accessible en voiture et proche des rues animées d'Agen. Autre atout : sa proximité avec le Centre Universitaire et la place du 14 juillet.



4 min



6 min



450 m
du cinéma CGR

500 m
du centre universitaire

500 m
du boulevard de la République et de ses nombreux commerces

2 min
de la gare

500 m
de la place du 14 juillet



La métamorphose d'un ensemble du XX^e siècle

L'ensemble immobilier est constitué de trois bâtiments, jusqu'ici exclusivement à usage de bureaux.

Le premier et plus ancien dont les façades dessinent un angle avec la rue du Rempart Sainte-Foy reprend des codes de l'architecture art-déco : formes arrondies de certaines modénatures, garde-corps en ferronnerie pour les balcons.

Les deux autres immeubles sont d'une architecture plus récente, offrant de grandes baies vitrées et donnant des intérieurs lumineux. Une fois restaurés ces immeubles offriront à leurs habitants un cadre de vie des plus confortables grâce à de grandes hauteurs sous plafond, des volumes généreux et de larges ouvertures.



Visuel non contractuel - État projeté.

L'immeuble



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



Cages d'escalier 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



Salles de bains : intégration de
meubles vasques, placards bas et
miroirs avec luminaires décoratifs



Chambres : rideaux ou volets



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



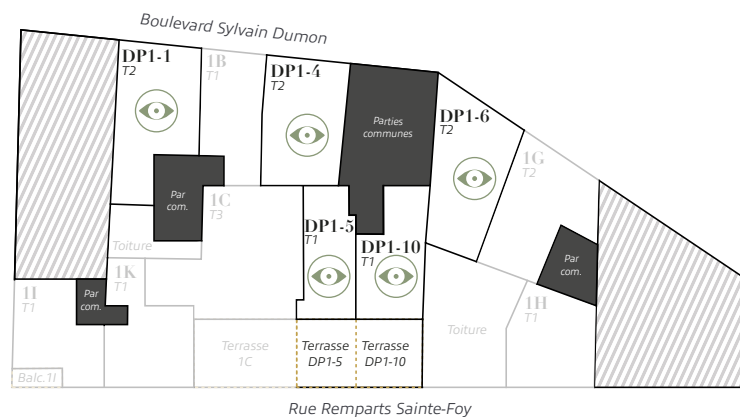
Accès sécurisé par intratone
Chaque hall d'entrée sera équipé
d'ascenseur

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

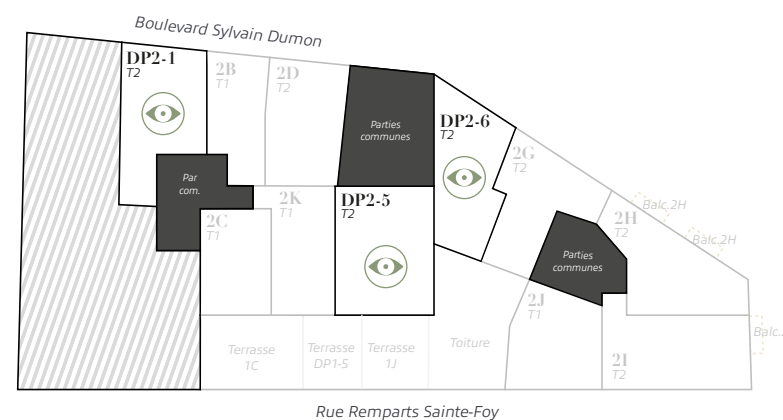


Végétalisation des toits terrasses
Aménagement et végétalisation
de la cour intérieure

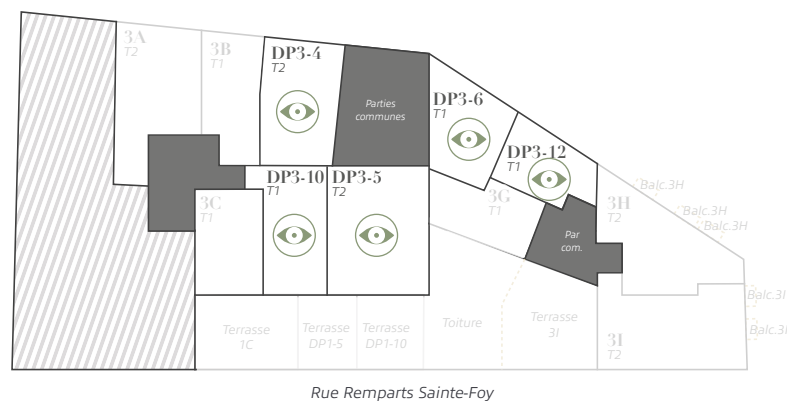
Les plans des appartements



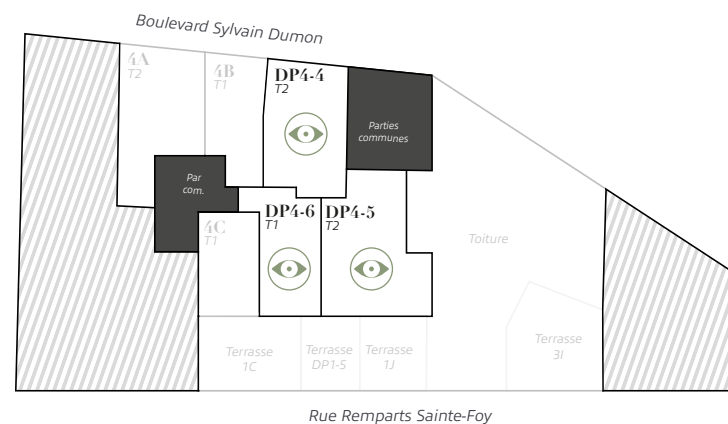
NIVEAU R+1



NIVEAU R+2



NIVEAU R+3



NIVEAU R+4

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements

Lot	Type	Annexe	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix Travaux déductible	Prix total	Annexe Parking	PRIX TOTAL
DP1-1	T2		1	45,69	45,69	26 018 €	6 209 €	32 227 €	205 384 €	237 611 €		237 611 €
DP1-4	T2		1	42,44	42,44	24 162 €	5 766 €	29 928 €	190 734 €	220 662 €		220 662 €
DP1-5	T1	Terrasse de 16,19 m²	1	31,30	37,78	27 448 €	2 881 €	30 329 €	166 127 €	196 456 €		196 456 €
DP1-6	T2		1	46,73	46,73	26 607 €	6 350 €	32 957 €	210 038 €	242 995 €		242 995 €
DP1-10	T1	Terrasse de 16,75 m²	1	32,54	39,24	28 535 €	2 995 €	31 530 €	172 518 €	204 048 €		204 048 €
DP2-1	T2		2	44,61	44,61	25 399 €	6 062 €	31 461 €	200 501 €	231 962 €		231 962 €
DP2-5	T2		2	47,92	47,92	42 022 €	4 411 €	46 433 €	202 751 €	249 184 €		249 184 €
DP2-6	T2		2	45,39	45,39	25 843 €	6 167 €	32 010 €	204 002 €	236 012 €		236 012 €
DP3-4	T2		3	42,86	42,86	24 401 €	5 823 €	30 224 €	192 623 €	222 847 €		222 847 €
DP3-5	T2		3	47,69	47,69	41 820 €	4 390 €	46 210 €	201 778 €	247 988 €		247 988 €
DP3-6	T1		3	31,08	31,08	27 255 €	2 861 €	30 116 €	131 500 €	161 616 €	16 625 €	178 241 €
DP3-10	T1		3	38,31	38,31	33 595 €	3 526 €	37 121 €	162 091 €	199 212 €		199 212 €
DP3-12	T1		3	29,30	29,30	25 694 €	2 697 €	28 391 €	123 969 €	152 360 €	16 625 €	168 985 €
DP4-4	T2		4	45,15	45,15	25 708 €	6 136 €	31 844 €	202 943 €	234 787 €		234 787 €
DP4-5	T2		4	47,73	47,73	41 855 €	4 394 €	46 249 €	201 947 €	248 196 €		248 196 €
DP4-6	T1		4	37,20	37,20	32 621 €	3 425 €	36 046 €	157 394 €	193 440 €		193 440 €



Les données chiffrées de l'immeuble

Garantie d'occupation
accordée par Citya



Estimation des loyers par Citya

Lot	Type	Annexe	Loyer plafonné Denormandie ⁽¹⁾	Parking	Loyer avec parking
DP1-1	T2		526 €		526 €
DP1-4	T2		495 €		495 €
DP1-5	T1	Terrasse 16,19 m²	436 €		436 €
DP1-6	T2		526 €		526 €
DP1-10	T1	Terrasse 16,75 m²	451 €		451 €
DP2-1	T2		511 €		511 €
DP2-5	T2		535 €		535 €
DP2-6	T2		515 €		515 €
DP3-4	T2		495 €		495 €
DP3-5	T2		532 €		532 €
DP3-6	T1		378 €	80 €	458 €
DP3-10	T1		466 €		466 €
DP3-12	T1		356 €	80 €	436 €
DP4-4	T2		513 €		513 €
DP4-5	T2		532 €		532 €
DP4-6	T1		453 €		453 €

L'avis du partenaire locatif

AVIS FAVORABLE pour ce programme très bien situé en hypercentre d'Agen, face à la gare, et proche de l'Université, avec une place de parking pour chaque logement.

Guide des valeurs vénales 2025

Loyer moyen Grand Standing
NEUF
13 €/m²

Loyer moyen Grand Standing
ANCIEN
9,30 €/m²

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer mini	Loyer mini
T1	de 25 à 35 m²	280 €	416 €	495 €
T1	Supérieure à 35 m²	360 €	488 €	600 €
T2	Inférieure à 30 m²	350 €	378 €	400 €
T2	De 30 à 55 m²	350 €	456 €	560 €
T2	Supérieure à 55 m²	480 €	560 €	690 €
T3	Inférieure à 55 m²	390 €	500 €	650 €
T3	De 55 à 75 m²	400 €	564 €	750 €
T3	Supérieure à 75 m²	550 €	643 €	730 €

(1) Montant de loyer estimé sur la base du marché locatif local au mois de février 2025 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.



Le dispositif : Denormandie



Le dispositif Denormandie permet une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du prix de revient d'un logement⁽¹⁾

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition à partir de 3 000 € par an

IMMEUBLES CONCERNÉS

Logements situés dans les communes labellisées « action cœur de ville » ou qui ont conclu une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Emplacement en cœur de ville
- Actif immobilier rénové, patrimonial, rare à l'acquisition comme à la location
- Possibilité de location à un ascendant ou descendant⁽²⁾

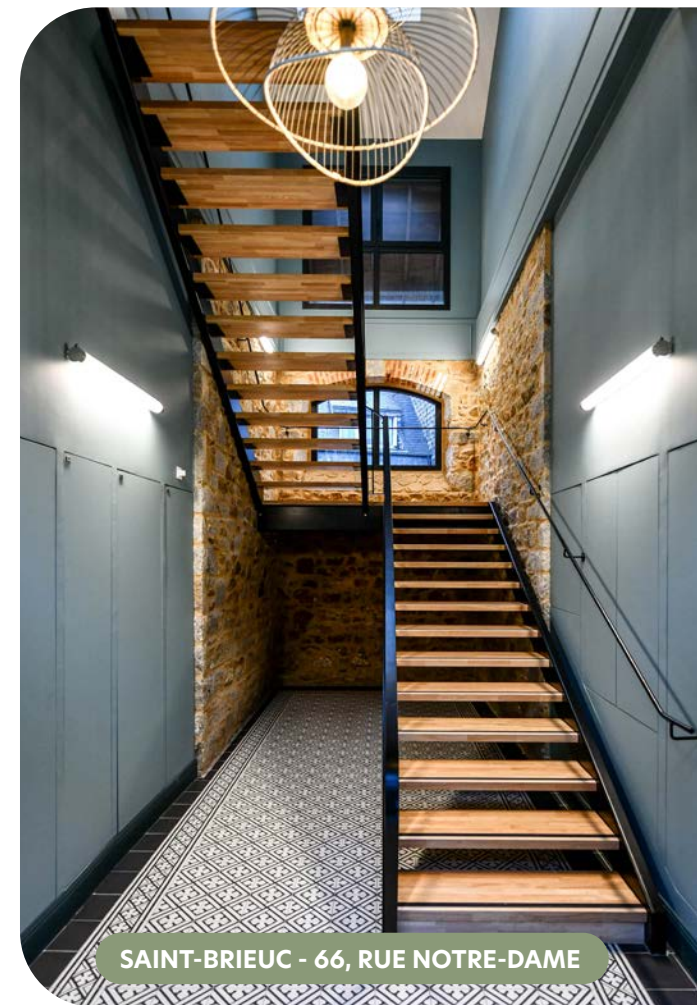
- Intérêts d'emprunts déductibles du revenu foncier
- Possibilité d'optimisation au Déficit Foncier hors VIR (Denormandie transformé exclusivement)

ENGAGEMENTS

- Engagement locatif non-meublé à usage de résidence principale
- Durée de location de 6 ou 9 ans, prorogeable jusqu'à 12 ans
- Respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire selon zonage

OFFRE DU GROUPE CIR

Une sélection rigoureuse d'immeubles dans des villes en croissance comme Guingamp, Dole, Charleville-Mézières, Agen, Douai, Narbonne, Metz...



Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Imposition annuelle du client : 4 000 €
- Prix de revient total du logement (frais compris) : 190 000 €
- Location : 12 ans avec avantage fiscal de 21 %
- Livraison : Année N

RÉDUCTION D'IMPÔT

39 900 € en 12 ans

soit 21 %

du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	N+11
RÉDUCTION D'IMPÔT 21 % EN 12 ANNÉES	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %
MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT DENORMANDIE	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €
IMPOSITION APRÈS RÉDUCTION DENORMANDIE	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	2 100 €	2 100 €	2 100 €

À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « Déficit Foncier » agit favorablement sur le calcul de la CDHR en baissant le Revenu Fiscal de Référence.

⁽¹⁾ Durée de 6, 9 ou 12 ans dans la limite de deux logements par an, de 300 000 € et 5 500 €/m²

⁽²⁾ Si foyer fiscal différent

L'expérience du Groupe CIR

AGEN

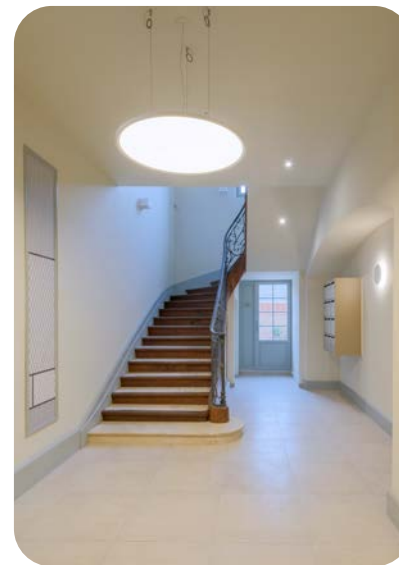
6-8-10, rue de Cessac

MALRAUX ET DENORMANDIE
LOI VIR

Consultez l'album photo

32

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

AGEN

72, boulevard Carnot

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

49

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

AGEN

Hôtel Saint-Philip

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

9

appartements restaurés

80 %

des appartements
loués en moins de 30 jours

* Gestion locative confiée à Foncia



Groupe CIR

Le Groupe CIR, spécialiste de la rénovation du bâti ancien en cœur de ville

Depuis 37 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.



37

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



● **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**

Le Cabinet d'avocats SJF Moyaert Barale et Associés 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).

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

Responsable de Département :
Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD
nicolas.haddad@groupecir.com

**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



GROUPE CIR

groupecir.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.



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 ».



Palmarès les Pyramides de la Gestion de Patrimoine

En 2025, le Groupe CIR a été récompensé par le 1^{er} prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».

