

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



L'énergie du sud, **entre dynamisme et douceur de vivre**

Campée aux confluences de la Provence, du Languedoc, des Cévennes et de la Camargue, au carrefour d'axes de communication majeurs, Nîmes est une ville rare. Magnétique et énergique. Profondément romaine et résolument contemporaine. 300 jours de soleil par an, 2 000 ans d'histoire et un patrimoine incroyablement préservé, une vie culturelle flamboyante, une vitalité économique stimulée par l'innovation, la métropole coche toutes les cases.

Nul hasard donc si elle se hisse à la troisième place des métropoles intermédiaires pour sa qualité de vie au baromètre 2024 Arthur Loyd "Attractivité et résilience des métropoles françaises".



L'essentiel

Démographie



265 741
habitants
en métropole

150 444
habitants
en ville

Économie



30 700
entreprises
en métropole

1 210 sièges
sociaux d'entreprises

111 emplois
pour 100 actifs occupés

Attractivité



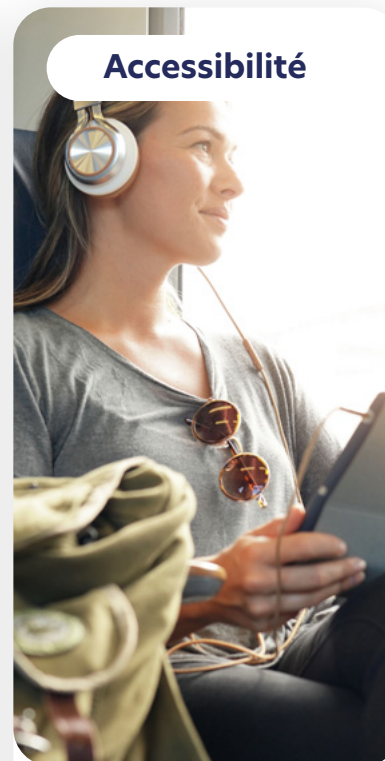
2,6 millions
de touristes par an

2^e ville
la plus attractive pour les
familles *L'Express* 2024

**Les Halles
de Nîmes**
l'un des meilleurs marchés
du monde
Financial Times 2025

Tourisme
1,3 Md
de CA estimé en 2023
Département du Gard

Accessibilité



1h08 de Marseille
en train

1h17 de Lyon en TGV

2h49 de Paris en TGV

Accès TGV
vers l'Espagne
3h30 - Barcelone

Enseignement



Plus de
15 000 étudiants

1 étudiant pour
10 habitants
*28 % d'étudiants en plus
en 10 ans*

9^e ville
la moins chère de France
pour les étudiants

Accessibilité



Économie



INVESTISSEMENT

475 millions 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. Trois de ses quartiers densément peuplés bénéficient de nouveaux aménagements destinés à améliorer la qualité de vie des habitants tout en boostant l'activité économique du territoire. Les réalisations s'enchaînent en 2025.

ATTRACTIVITÉ

Économie et emploi en phase croissance

1 500 emplois créés depuis 2020, plus de 1 200 sauvegardés, la métropole affiche une bonne santé socioéconomique, sous l'impulsion notamment de PME dynamiques, porteuses de projets innovants :

- nouveau laboratoire Phytocontrol (300 nouveaux emplois)
- nouvelle usine Virbac (200 emplois)
- siège social Symétrie (25 emplois)
- montée en puissance de Nexway ...

EXPERTISE

Projet de hub européen de la sécurité civile

Nîmes Métropole veut bâtir un centre européen d'expertise autour de la formation des pilotes de bombardiers d'eau, la sécurité civile et la gestion des risques. Industriels, unités de recherche, startups, formations seront réunis sur le site d'un écoparc dédié aux activités aéronautiques et à la sécurité civile qui réunira très prochainement des entreprises innovantes du secteur, parmi lesquelles Interdrones, Midgard, Xsun ou encore le groupe Thales.

DÉVELOPPEMENT

De grandes entreprises choisissent Nîmes

Dans la lignée de Sanofi, Nestlé ou encore Eminence qui ont depuis longtemps choisi le territoire pour développer leurs activités, de grandes marques choisissent encore de s'y installer. La métropole réunit aujourd'hui 290 établissements de plus de 50 salariés et totalise 1 210 sièges sociaux d'entreprises, toutes tailles confondues.



Projets urbains



DÉVELOPPEMENT

Foisonnement de pôles économiques

Le nouveau centre d'affaires eNovia entame sa phase 2 de développement autour de thématiques porteuses : recherche-innovation, santé, mobilité... La nouvelle Maison de l'entreprise réunira, dès cette année, la CCI, un campus de formation et un incubateur de projets. L'ancienne base de travaux Oc'Via sera reconvertie en zone économique orientée sur la logistique et l'industrie. Et d'ici 2030 le Marché Gare va se muer en pôle autour du tertiaire et de l'alimentaire.

RAYONNEMENT

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 débutent, pour un budget de 45 M€. Jusqu'à 4 000 emplois directs et indirects sont annoncés à terme.

ATTRACTIVITÉ

115 millions pour les sports et la culture

Après la Halle des Sports et avant le conservatoire de musique en 2029, le palais des Congrès ouvrira en 2026 en cœur de ville, dans la continuité du musée de la Romanité. Un nouvel équipement de 10 000 m², très attendu, qui s'inscrit dans un vaste plan de requalification du quartier : nouveaux revêtements, piétonnisation, végétalisation des espaces et lifting de la Coupole des Halles avant l'arrivée des Galeries Lafayette.

INFRASTRUCTURES

Projets structurants au service des mobilités

En attendant la rocade Ouest espérée d'ici 2030, Nîmes étend ses lignes de bus à haut niveau de service, propres et silencieux. Après la ligne T2, aujourd'hui intégralement en service, la nouvelle ligne 5 suivra en 2025 pour desservir le cœur de ville jusqu'à Clarensac. Par ailleurs, la ville déploie son plan vélo avec, depuis peu, la location de vélos en libre-service.





L'aéroport de **Nîmes Grande Provence-Méditerranée**

- **Propriété à 86 % de Nîmes Métropole,**
après le rachat de 281 ha de terrains militaires à l'État.
- **260 000 passagers en 2024.**
Objectif : 400 000 passagers à l'horizon 2027, grâce à l'ouverture de nouvelles lignes en Europe et la réalisation de travaux de modernisation.
- **1 150 Emplois**
Objectif : plus de 2 000 à terme pour 100 M€ d'investissements privés escomptés.
- Accueil de la base aérienne de la sécurité civile depuis 2017 - **35 M€ seront investis d'ici 2028** pour renouveler et agrandir la flotte d'hélicoptères et de canadairs.

Patrimoine & Art de Vivre

Le Musée des Beaux-Arts

Seconde collection du Languedoc Roussillon



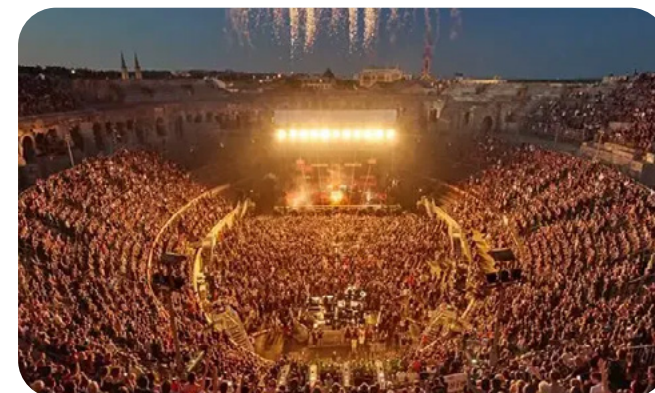
La Maison Carrée

Temple romain édifié au début du 1^{er} siècle.
Au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2023



Le Festival de Nîmes

Une vingtaine de concerts programmés
chaque année dans les Arènes



Les Arènes de Nîmes

Amphithéâtre romain en restauration
profonde jusqu'en 2034



Nîmes Urban Trail

Une course à la rencontre du patrimoine,
chaque année en février



Musée de la Romanité

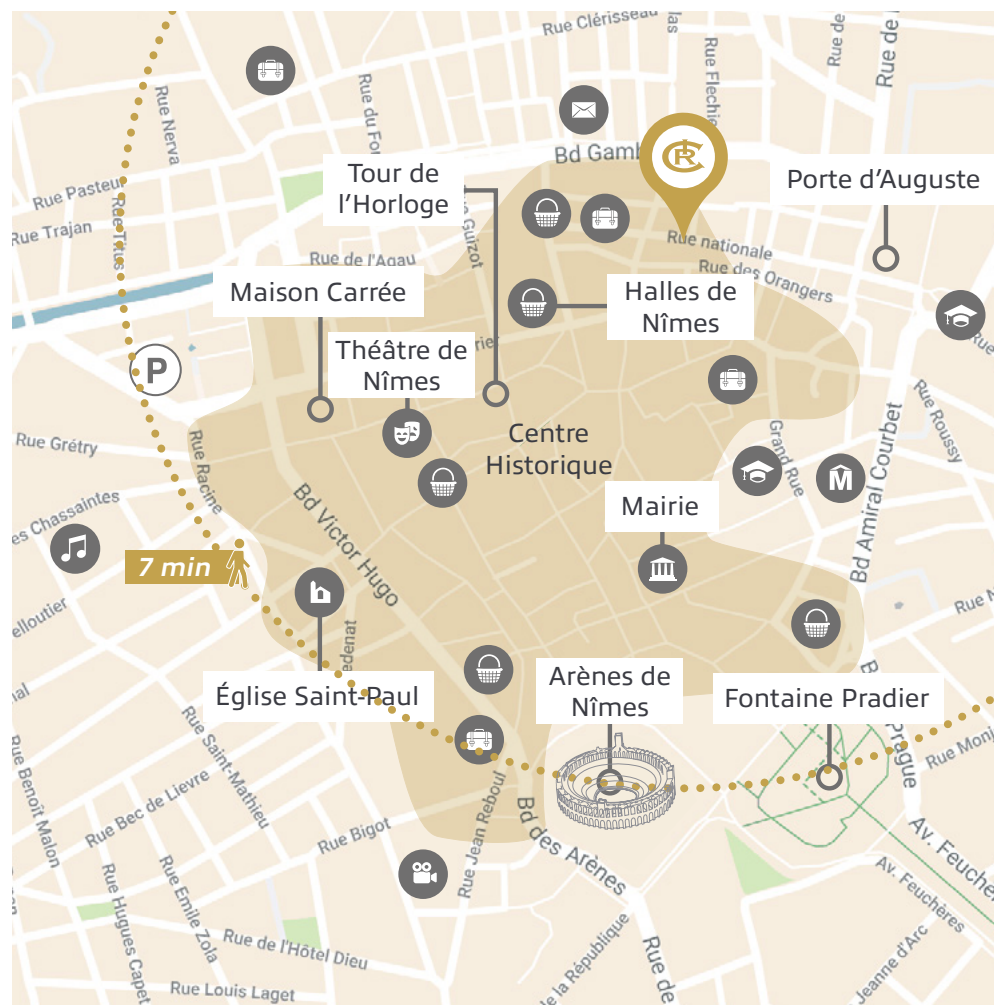
Contraste d'une architecture contemporaine,
avec une remarquable collection archéologique.



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.



210 m
des halles de Nîmes

270 m
de la Tour de l'Horloge

450 m
de la mairie de Nîmes et
de la Maison Carrée

750 m
de l'université de Nîmes



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

11

appartements sur 3 étages

T1, T2 et T4

avec cour, balcon, terrasse,
pigeonnier et garage

530 m²

superficie

71 %

quote-part travaux

242 500 €

prix à partir de

Consulter la grille de prix,
l'estimation locative, les plans
et les données fiscales

Données chiffrées







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

L'expérience du Groupe CIR à Nîmes

37 immeubles rénovés



L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

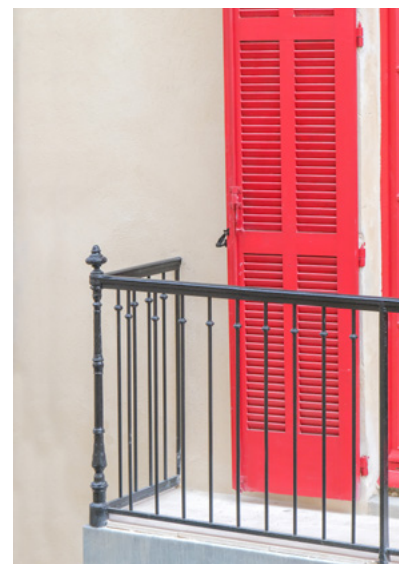
22, rue Nationale

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

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 €

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.



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
IMPÔT CLIENT	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
IMPUTATION RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE		3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €
IMPÔT APRÈS RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	10 000 €	6 500 €	0 €	0 €	5 000 €
TRAVAUX	45 000 €	60 000 €	45 000 €	0 €	
RÉDUCTION D'IMPÔT 30 %	13 500 €	18 000 €	13 500 €	0 €	
REPORT RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €	
IMPÔT APRÈS IMPACT FISCAL	0 €	0 €	0 €	0 €	5 000 €

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.

L'élégance comme héritage

Depuis près de 40 ans, le Groupe CIR signe des opérations de réhabilitation d'immeubles d'exception au coeur des grandes villes françaises.

Spécialiste du bâti ancien en coeur de ville, le Groupe s'appuie sur une sélection exigeante d'adresses, sur le savoir-faire d'artisans locaux et sur des interventions profondes et durables pour révéler toute la valeur architecturale des lieux.

À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 38 ans d'expertise

+ 1 350 immeubles restaurés à travers la France

+ 111 chantiers déployés à l'échelle nationale

+ 1 120 entreprises et artisans spécialisés
au savoir-faire reconnu (dont métiers d'art)





GROUPE BACALAN

La force d'un groupe

Créateur de valeur immobilière depuis 1987, le Groupe Bacalan conçoit, structure, distribue et gère des solutions d'investissement fondées sur une expertise immobilière, fiscale et patrimoniale reconnue.

Porté par des marques complémentaires - CIR, Agarim, Urban Premium - le Groupe déploie une approche globale et cohérente de l'investissement, pensée pour accompagner chaque client avec précision à chaque étape de son parcours.

Quels que soient ses objectifs patrimoniaux, le Groupe Bacalan mobilise cette expertise plurielle à travers des solutions d'investissement immobilier en France, notamment via les dispositifs Malraux, Déficit Foncier, Denormandie, Monuments Historiques et Nue-Propriété. Une ingénierie complète au service de stratégies durables, adaptées à chaque situation.

Aujourd'hui, ce savoir-faire s'incarne à travers la marque Bacalan Solutions & Services, qui rassemble les solutions d'investissement du Groupe et ses services d'accompagnement, dont la gestion locative, dans une vision résolument à 360° de l'investissement patrimonial.



BACALAN
SOLUTIONS & SERVICES

Un service de gestion locative clé en main

Anticipé dès l'acquisition et activé au moment opportun, le service de gestion locative premium Bacalan Services permet à chaque client de sécuriser, piloter et valoriser son patrimoine en toute sérénité.

- + **Un accompagnement sur-mesure**, clair et maîtrisé
- + **Une sécurisation des revenus** et une maîtrise de la valeur du bien dans le temps
- + **Un coût anticipé** dès la signature de l'acte notarié
- + **Un suivi rigoureux** au quotidien et une stratégie patrimoniale sur mesure



Les cinq garanties pour un investissement sécurisé



Garantie financière d'achèvement des travaux

La garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)⁽¹⁾ est délivrée par un établissement habilité (banque, assureur ou société de caution agréée).

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Dans le cas d'un retard de réception des ouvrages, une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus et dus est versée, conformément au planning des travaux, hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles.

Cette indemnisation intervient à l'issue de la livraison, calculée sur la base du loyer estimé sur la grille locative de référence - plafonnée à une durée maximale de six (6) mois.

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Le prix initial des travaux est maintenu.

Garantie d'une 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).

1) Gamme en V.I.R. uniquement.



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 12^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 ».