

NARBONNE

6, rue Lion d'Or

MALRAUX - LOI VIR



Narbonne



6, rue Lion d'Or



Plans et
données chiffrées



Groupe CIR



GROUPE CIR





Narbonne, La dynamique et douce Belle du midi

Au carrefour de la Méditerranée, Narbonne profite depuis plus de 2 000 ans d'une **localisation stratégique et avantageuse**.

Elle se situe sur la route reliant l'Italie à l'Espagne, la Via Domitia, construite deux siècles avant J.-C. Son histoire est indissociable de la viticulture qui a façonné le territoire, tout comme l'eau et le vent. Ses filières d'excellence sont centrées, outre sur la vigne et le vin, sur le vent et la glisse mais aussi la santé et l'environnement. Et **l'innovation figure dans son ADN**.

Au cœur d'espaces protégés exceptionnels, la cité attire toujours plus de touristes qui viennent se ressourcer et profiter de sa plage de sable fin, à quelques minutes du centre-ville. Certains choisissent même d'y rester.



L'essentiel

Démographie



134 128
habitants

Grand Narbonne

56 692
habitants

en ville

+ 5,78 %
entre 2018 et 2022
INSEE

Économie



12 907
établissements

2 070
entreprises

créées en 2023

1^{re} région
de France pour
la Recherche &
Développement

3^e port
méditerranéen
Port-La-Nouvelle

Attractivité



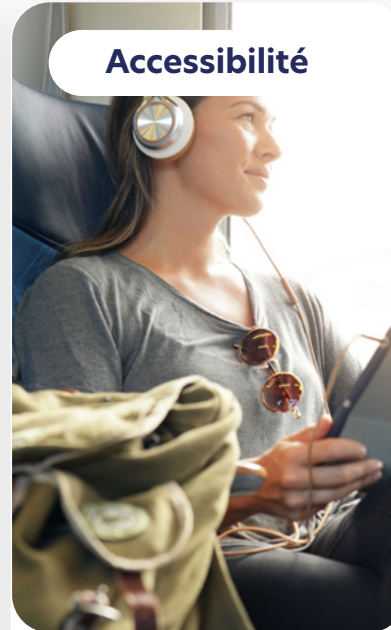
Ville d'Art
et d'Histoire

11 millions
d'excursionnistes

1,3 million
de touristes

Pavillon bleu :
port de plaisance
et trois plages de
Narbonne
depuis plus de 30 ans

Accessibilité



Moins d'1h
de Montpellier
et Perpignan

en train

Moins d'1h30
de Toulouse et
Nîmes

en train

2h05
de Barcelone
en train

Enseignement



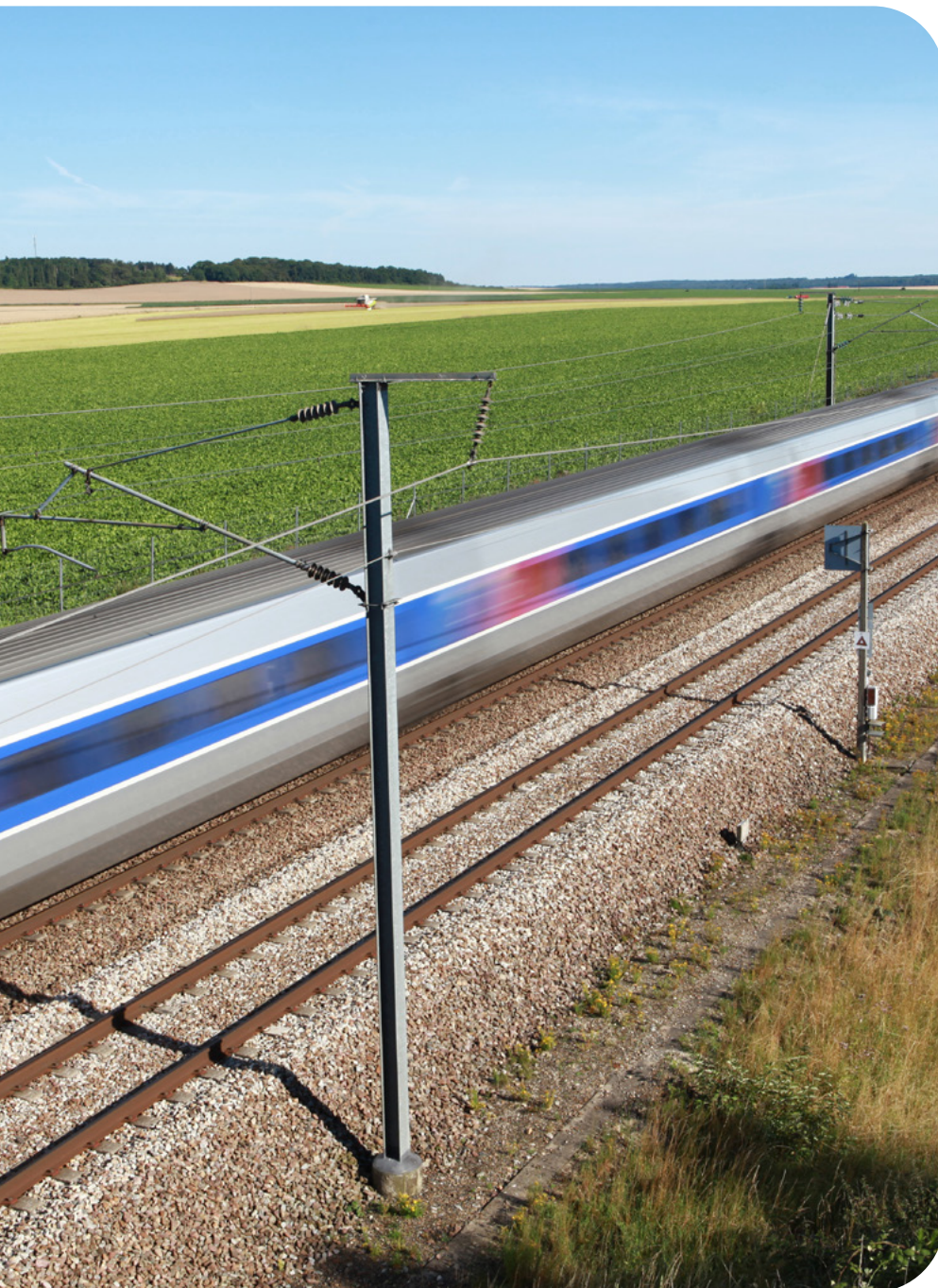
2 000
étudiants

15 établissements

Projet d'antenne
de la faculté de médecine

Accessibilité





À Narbonne la mobilité au cœur des enjeux de développement

**Avec Narbonne au cœur de son tracé,
le projet LGV Montpellier-Perpignan portera
la grande vitesse d'Est en Ouest et jusqu'à l'Espagne**

6,1 Md€ dont 2,1 Md€

pour le 1^{er} tronçon Montpellier-Béziers, mise en service en 2034

18 minutes en moins

Montpellier-Béziers en 2034

**4h20 pour Paris-Perpignan
en 2040**



**A61 : 200 M€ investis pour l'attractivité
du territoire**

- Jusqu'à 80 000 véhicules/jour l'été
- 200 M€ pour l'élargissement de deux portions entre Toulouse et Narbonne.
- À l'étude : un échangeur pour la zone d'activité en croissance de Narbonne Montredon-des-Corbières



**Le plan vélo, pour des mobilités actives
et durables**

- 12 M€ prévus d'ici 2029 par le Grand Narbonne
- Objectif : doubler les itinéraires vélos actuels en reliant les différents pôles d'attraction du territoire
- Des dispositifs d'accompagnement : aide à l'achat de VAE...

Économie

HUB D'EXCELLENCE

Une recherche en pointe sur la croissance verte

Le Laboratoire de Biotechnologie de l'Environnement (LBE) de l'INRAE de Narbonne, est un pur concentré d'innovation. Une dizaine de chercheurs planchent actuellement sur une unité de production mobile d'hydrogène à partir de déchets et d'eaux usées, qui sera destinée aux industriels. Le Grand Narbonne accueille aussi le 1^{er} centre de recherche et d'innovation international Suez, dédié à la valorisation des déchets organiques, BioResourceLab.



DÉVELOPPEMENT

Une industrie ambitieuse



Labellisé Territoires d'industrie depuis 2019, le Grand Narbonne a été soutenu à hauteur de 10M€ par l'État pour renforcer sa compétitivité économique et appuyer ses filières d'excellence, notamment dans les éco-industries, l'hydrogène décarboné et l'éolien flottant. Le programme a été reconduit jusqu'en 2026 avec les mêmes ambitions. Parmi les projets, le développement d'un « living lab » avec l'INRAE.

INNOVATION

1^{er} campus de laboratoires œnologiques en Europe

Laboratoires Dubernet, n°1 des laboratoires indépendants d'œnologie en Europe, monte en puissance. Il a lancé une nouvelle filiale, Terra Mea, dédiée à des innovations en analyse des sols et agroécologie. De nouvelles installations pour l'optimisation des performances de la filière viti-vinicole et la transition agroécologique ont également été inaugurées à Montredon-Corbières.



EMPLOI

616 M€ pour gagner la course de l'énergie du vent

À Port-la-Nouvelle, le chantier d'extension du port va permettre d'accueillir de plus grands navires et de franchir un cap décisif dans la transition énergétique, renforçant l'attractivité de tout le territoire. Le site passe à 220 ha et sera deux fois plus profond d'ici 2030. Au sein du terminal vert, plus de 200 personnes œuvrent déjà à l'assemblage des premières éoliennes flottantes, qui seront installées au large. Le port hébergera aussi bientôt la plus grande usine de production d'hydrogène vert en France. Et un terminal flottant d'importation d'énergie propre est dans les tuyaux. Le potentiel d'emplois est énorme.

Projets

ATTRACTIVITÉ

Narbonne-Plage : la métamorphose

13 M€ ont été investis pour donner un nouvel élan à la station balnéaire, tout en conservant son caractère authentique et familial. Piétonnisation, îlots de fraîcheur avec des essences locales peu gourmandes en eau, mobilier épuré, grandes pergolas, éclairages... Le boulevard de la Méditerranée et les Terrasses de la Mer se transforment, d'ici cet été, en une agréable promenade piétonne ombragée et végétalisée, qui valorise au passage les commerces et terrasses du front de mer.



INFRASTRUCTURES

20 M€ pour être le 1^{er} site de loisirs d'Occitanie

Le Grand Narbonne investit l'amélioration de ses équipements : après le Parc des Sports et la Médiathèque place à la modernisation de l'Espace de liberté et de son célèbre restaurant Les Grands Buffets. 20 M€ seront investis dans cette infrastructure sportive et de loisirs pour en faire le 1^{er} site de loisirs d'Occitanie : rénovation de la patinoire, piscine, du bowling, création d'une plage extérieure... Et 2 000 m² supplémentaires permettront au plus grand restaurant de France d'ouvrir un salon de thé glacier et une boutique de produits du terroir... Avec de nouveaux emplois à la clé.

SANTÉ

20 M€ pour un Village Santé et Savoirs

Le centre Hospitalier de Narbonne ouvre un lieu intergénérationnel unique, à la fois centre de vie, de santé et de ressources. Il réunira, dans un premier temps, l'Institut de Formation de soins infirmiers et d'aides-soignants (450 étudiants) et, à l'horizon 2027, la pédopsychiatrie, gériatrie et un accueil de jour thérapeutique de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Il intégrera des espaces partagés de coworking, un centre de documentation, un amphithéâtre...



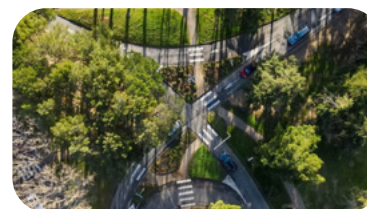
Projets

La ville investit, dans le cadre notamment du dispositif **Action Cœur de Ville** pour apaiser la circulation en ville, végétaliser les espaces, limiter les îlots de chaleur, préserver et valoriser des piliers de son exceptionnel patrimoine. Tour d'horizon des projets.



Le Pont des marchands

25 M€ pour réhabiliter le plus vieux pont habité de France, élément fort d'attractivité et artère commerciale majeure



Le carrefour des plages

Pour un espace apaisé, embelli et revégétalisé



Les berges de la Robine

Transformées progressivement en promenade urbaine et arborée, depuis le cœur de ville jusqu'à l'est : théâtre, Parc des Sports, salle Arena, musée Narbo Via



Aménagement du quartier Cité

Après les quartiers Charité et Bourg, limitation de la circulation et du stationnement aux seuls riverains, pour améliorer le cadre de vie et favoriser les mobilités douces en cœur de ville

Patrimoine & Art de Vivre

Les Halles de Narbonne

l'art de vivre à la méditerranéenne



Narbo Via

Musée de la Narbonne antique,
de renommée internationale



50 km de littoral

le Grand Narbonne



Le canal de la Robine

patrimoine mondial de l'UNESCO



6 AOP et un territoire vinicole reconnu

au cœur d'espaces protégés exceptionnels



L'abbaye de Fontfroide

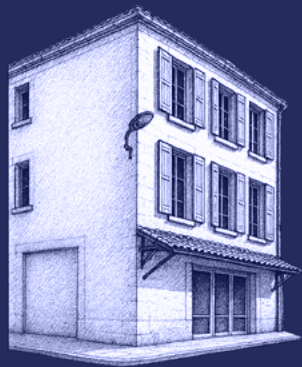
un joyau cistercien

L'immeuble

NARBONNE

6, rue Lion d'Or

MALRAUX - LOI VIR





VISUEL NON CONTRACTUEL - ÉTAT PROJETÉ

6

rue Lion d'Or

MALRAUX - LOI VIR

16

appartements

du T1 au T3

avec jardin, terrasse et parking

215 100 €

prix à partir de

84 %

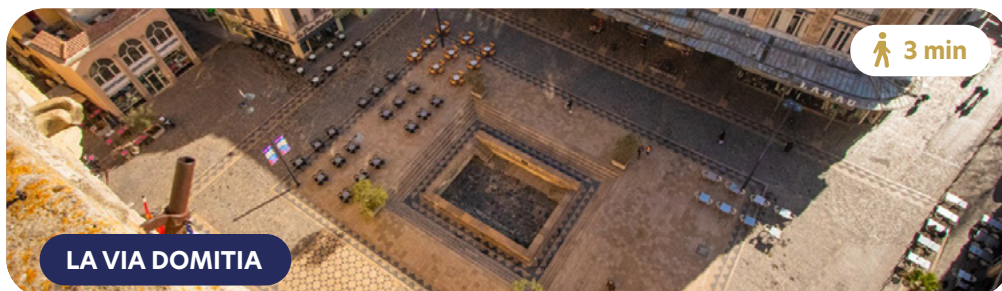
quote-part travaux

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

Données chiffrées 

Cité, berceau de la ville,
le quartier commerçant

Le cœur historique de Narbonne, animé, attachant. Avec ses lieux phares. De la Via Domitia au Pont des Marchands – rappel que la ville fut la 1^{re} colonie romaine – en passant par le Palais des Archevêques et la flamboyante Cathédrale... Sa vie commerciale intense autour de la place de l'Hôtel de Ville, rue Droite, cours de la République... Et tout près, le Canal de la Robine, invitation à ralentir et profiter, à l'ombre de platanes centenaires. Tout est là !



 **3 min**
de la Via Domitia

 3 min
de l'Hôtel de ville

 4 min
des Halles de Narbonne

 5 min
du centre universitaire

 **26 min**
en voiture de la plage
(Narbonne-Plage)



Charme et authenticité **en cœur de ville**

L'ensemble architectural fait l'angle entre la rue et l'impasse du Lion d'Or. Quatre corps de bâtiments dont les plus anciens datent du XVIII^e siècle, aux façades typiques de l'architecture narbonnaise :

murs enduits, soulignés par un appareillage en pierre et toitures traditionnelles en tuiles canal.

De son passé, l'édifice a conservé certains éléments architecturaux remarquables, parmi lesquels la devanture du commerce en rez-de-chaussée, des voûtes en pierre, des escaliers d'origine au charme authentique, des éléments moulurés... Côté cour intérieure, l'aménagement de jardins privatifs valorisera l'ensemble du bâti en lui apportant une touche végétale bienvenue en cœur de ville.



VISUEL NON CONTRACTUEL - ÉTAT PROJETÉ



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 et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés



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, plaques et hottes



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...



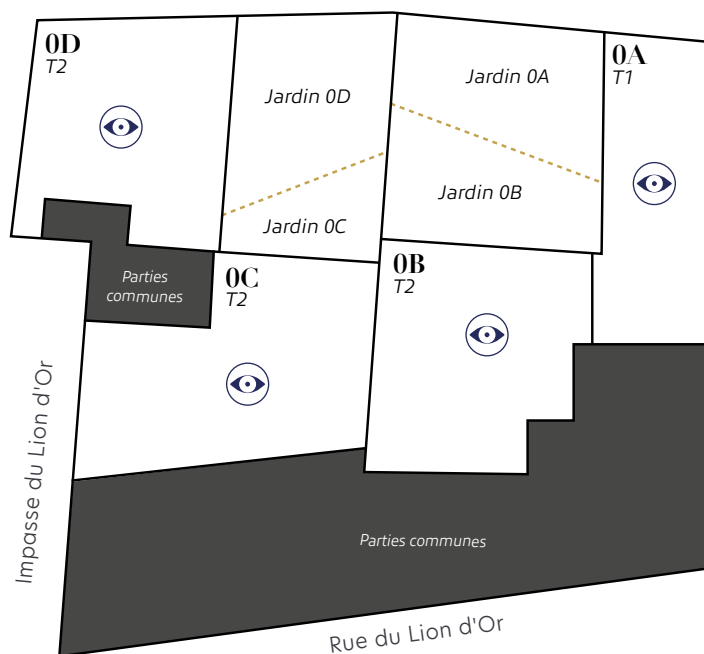
Accès sécurisé par visiophone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



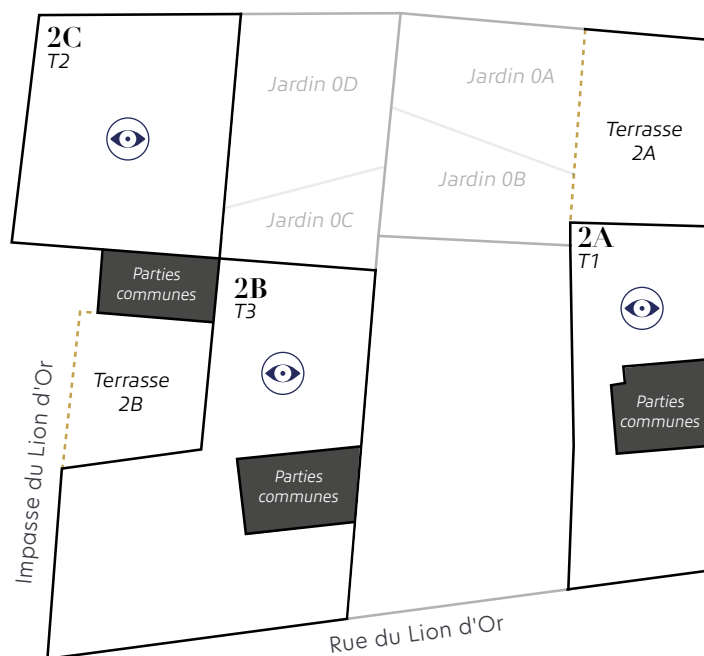
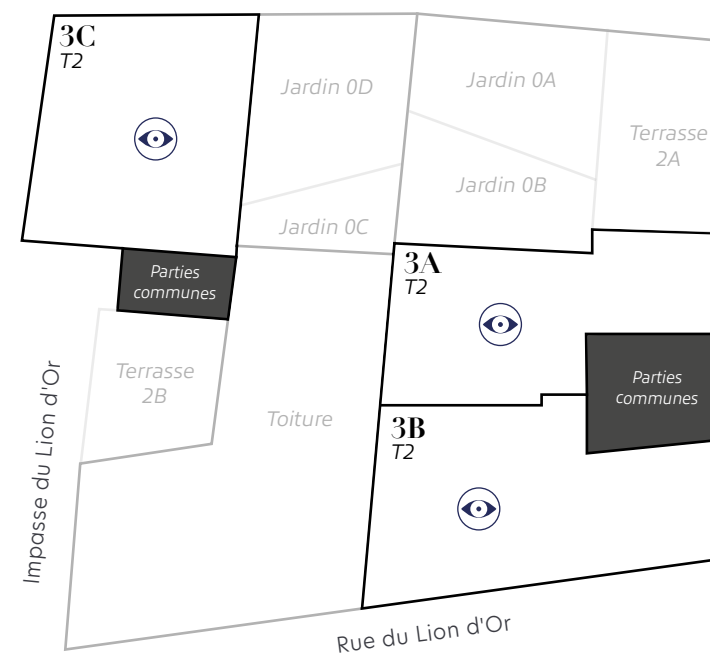
Création de jardins privés

Les plans des appartements (1/2)

**NIVEAU RDJ****NIVEAU R+1**

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements (2/2)

**NIVEAU R+2****NIVEAU R+3**

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

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'expérience du Groupe CIR

NARBONNE

3-5, rue du Capitole

DÉFICIT FONCIER

Consultez l'album photo

21

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 2 mois*

* Pour les biens confiés en gestion locative à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

NARBONNE

2 bis, rue Littré

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

14

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 2 mois*

* Pour les biens confiés en gestion locative à Foncia



Groupe CIR

L'expérience du Groupe CIR

NARBONNE

8, place Thérèse et Léon Blum

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

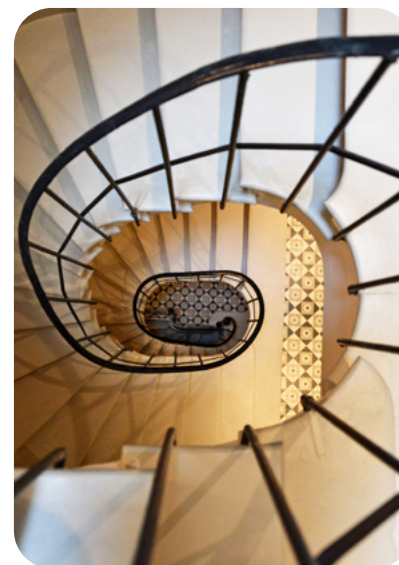
8

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 2 mois*

* Pour les biens confiés en gestion locative à Foncia



Groupe CIR

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.

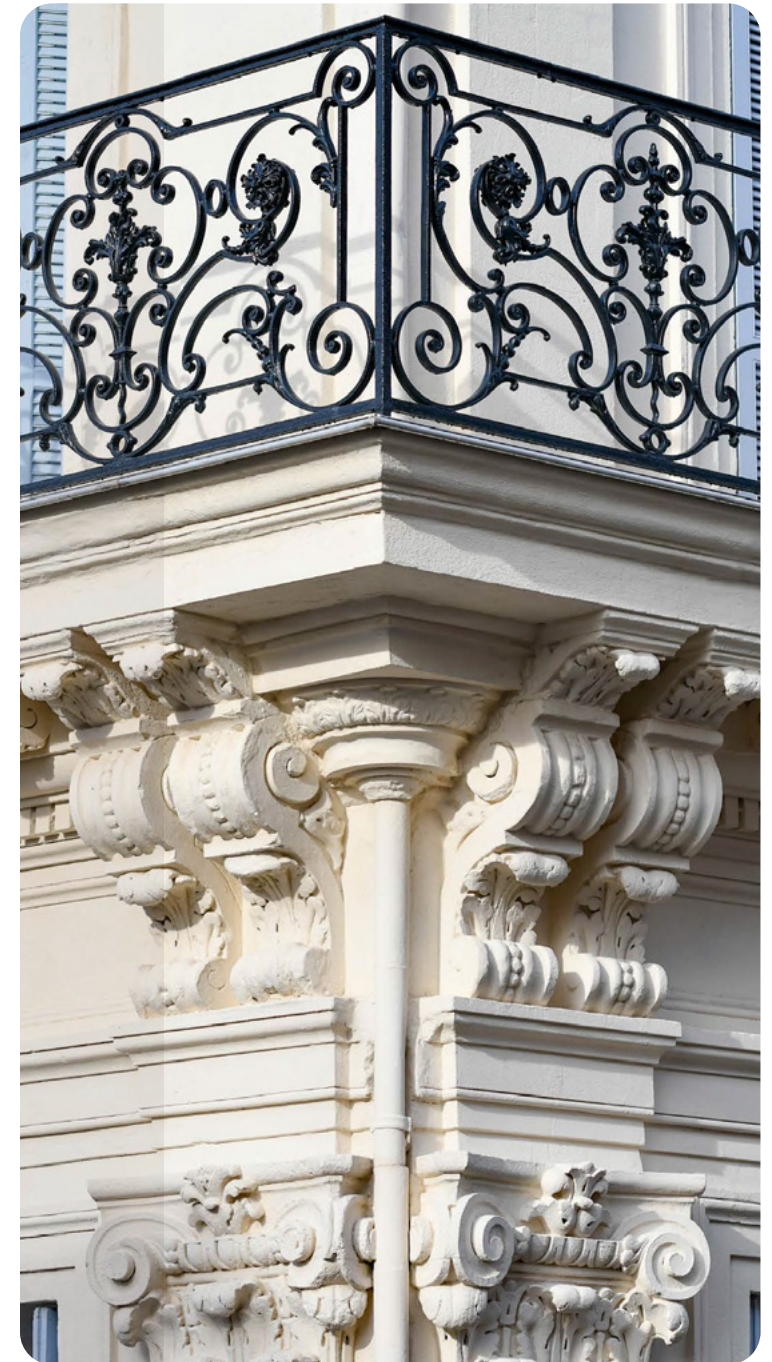
À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 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.

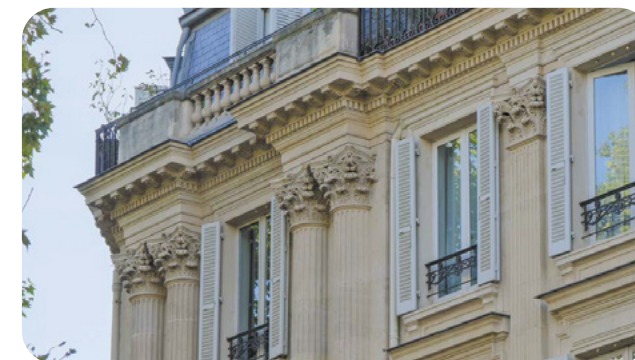


BACALAN
SOLUTIONS & SERVICES

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.



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 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 ».

