

AGEN

1, rue Lacépède

MALRAUX - LOI VIR



Agen



1, rue Lacépède



Plans et
données chiffrées



Groupe CIR



GROUPE CIR





Agen, voit déjà loin

Idéalement située entre Toulouse et Bordeaux, Agen profite déjà d'une position centrale au cœur du Sud-Ouest. Avec l'arrivée prochaine de la LGV, les deux métropoles ne seront plus qu'à 30 minutes, renforçant le rayonnement d'une ville au riche patrimoine architectural, bordée par la Garonne et le Canal des Deux-Mers.

Mondialement connue pour son fruit emblématique, le pruneau, issu d'un fertile terroir, Agen a bien plus d'atouts dans son jeu. Portée par ses filières d'excellence, notamment l'aéronautique, la ville dispose d'un tissu d'entreprises solides et innovantes. Un dynamisme économique qui se traduit par un taux de chômage particulièrement bas (6,2 %), et 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



Mobilité

Agen au cœur du grand projet ferroviaire du Sud-Ouest

2024

début des travaux

2032

mise en service

30 minde Toulouse et
Bordeaux**2h45**

de Paris

10 trajetsLGV quotidiens
(estimation
minimum)**14,3 Md€**

d'investissement

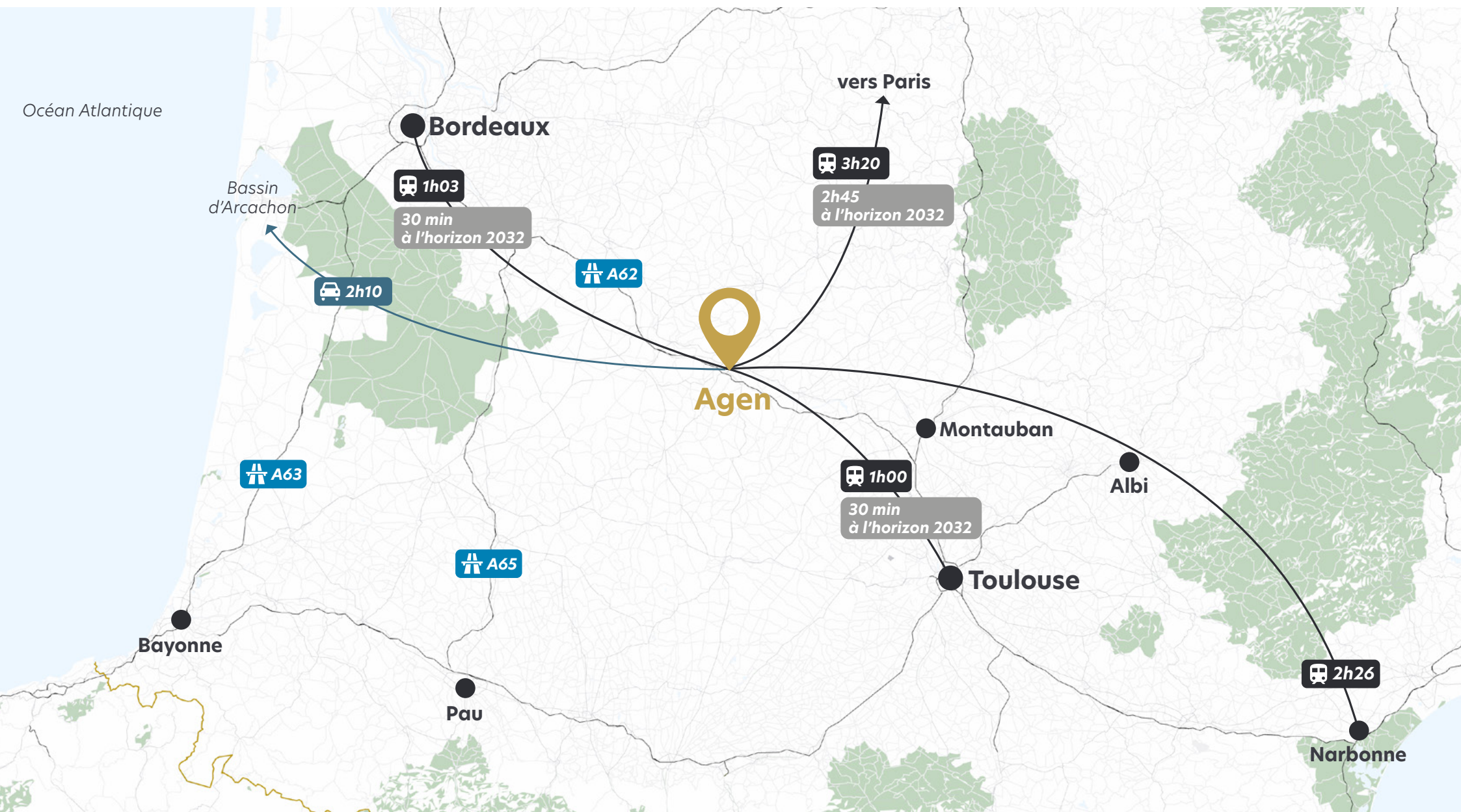
100 M€nouvelle gare LGV
(près du TAG)

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€)

Accessibilité



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)

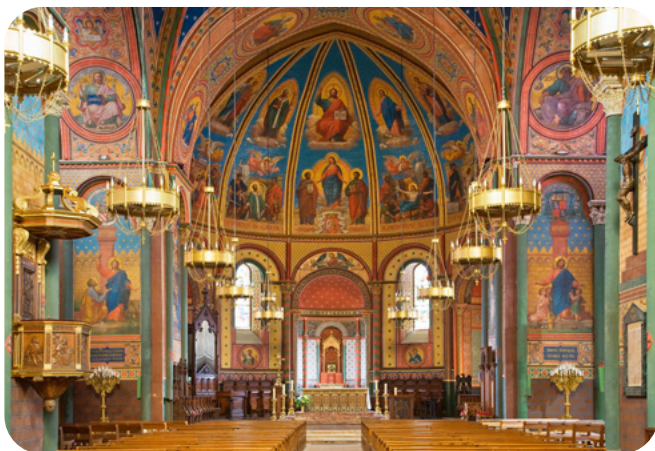


Éclairage autonome

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

1, rue Lacépède

MALRAUX - LOI VIR





1

rue Lacépède

MALRAUX - LOI VIR
TAUX À 22 %

12

appartements

du T1 au T3

avec cour, balcon et jardin

181 500 €

prix à partir de

88 %

quote-part travaux

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

Une adresse secrète en cœur de ville

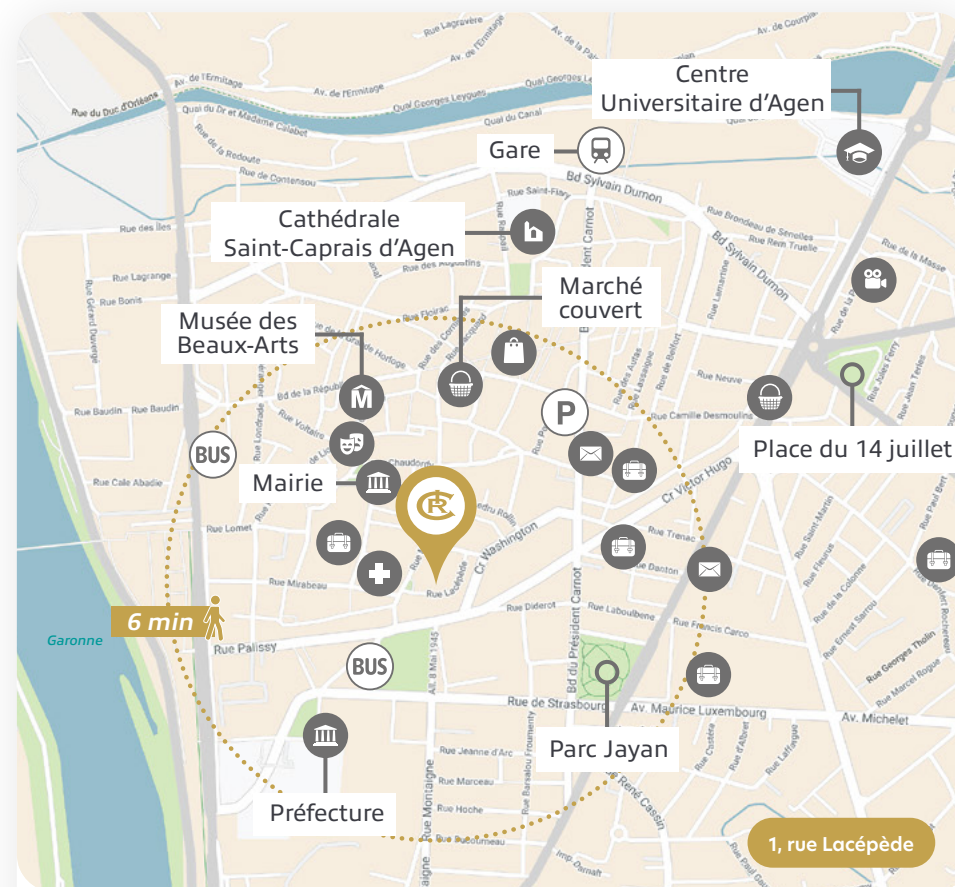
C'est une rue du centre-ville d'Agen, en coude, un ancien chemin de ronde à l'intérieur des remparts. Elle relie la place Lapeyrusse à la rue du jeu de Paume.

Au calme, près de toutes les commodités.

À deux pas, la magnifique médiathèque Lapécède et ses 90 000 ouvrages.

Puis la place Fallières, bientôt transformée en parc urbain, à vivre et à parcourir.

De l'autre côté le stadium municipal, les écoles, guère plus loin le Musée des Beaux-Arts... Tout un programme !



2 min

de la médiathèque Lacépède



10 min

du stade Armandie



2 min

du boulevard Carnot et
de ses nombreux commerces



7 min

de la gare TGV



7 min

du Pont-Canal

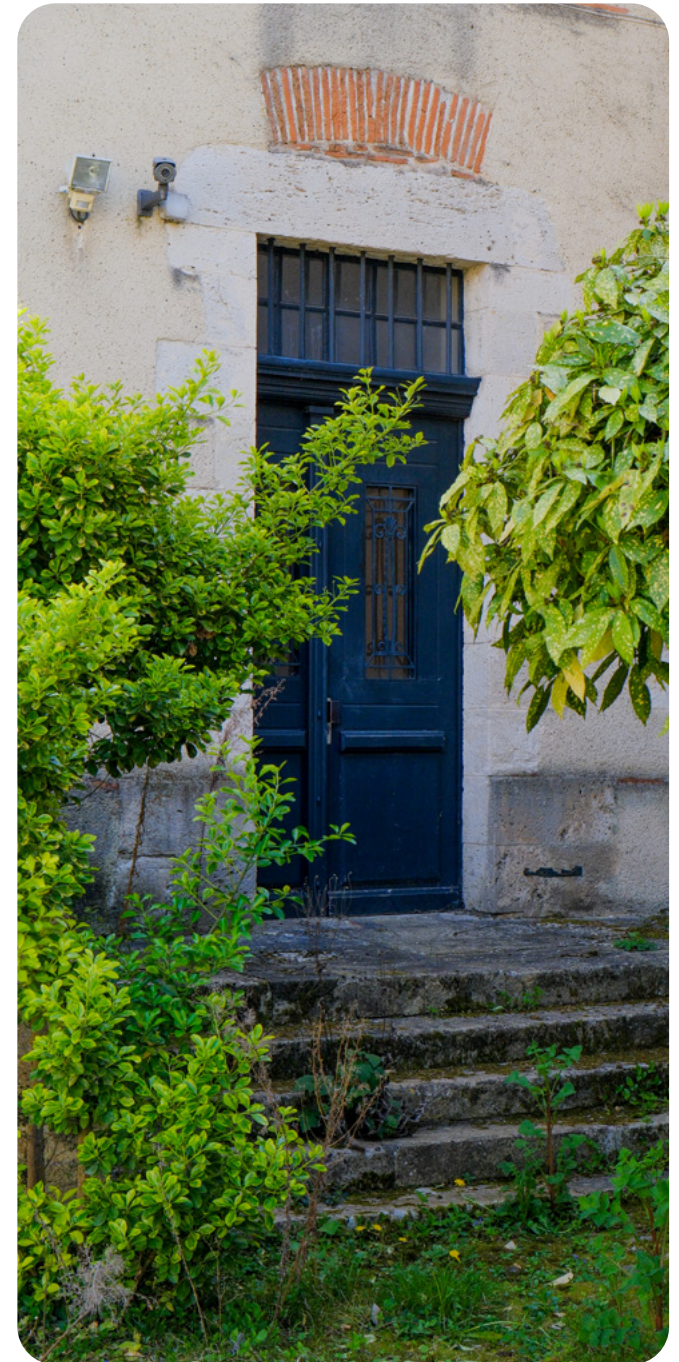


Un ensemble patrimonial dans son écrin de verdure

Une architecture de caractère, typique d'Agen et de sa région. Il est aisé d'apprécier son élégance, à l'image de l'utilisation équilibrée des briques et pierres de taille pour agrémenter ses façades, souligner ses baies. Deux bâtiments reliés par un jardin, auquel vous accédez par la charmante place Lapeyrusse, une fois franchi le grand porche en pierre. Et là une belle surprise : les dimensions généreuses de cet îlot de verdure, la présence d'arbres de grande taille et surtout, d'où que vous vous tourniez, aucun vis-à-vis. Une gageure dans cette partie de la ville et une aubaine pour ses futurs habitants !



L'immeuble







Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades et toitures réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale



Menuiseries extérieures renouvées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Dépose de coffres et volets roulants et réouverture d'anciennes baies pour retour à l'aspect d'origine



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés : cheminées, parquets massifs, éléments de ferronnerie, ensembles menuisés, moulures...



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 terrasses et jardins privés pour certains appartements en rez-de-jardin, avec installation de pare-vues légers en délimitation

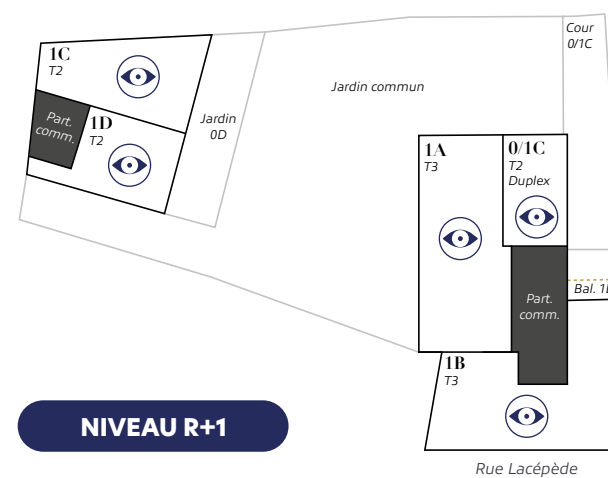
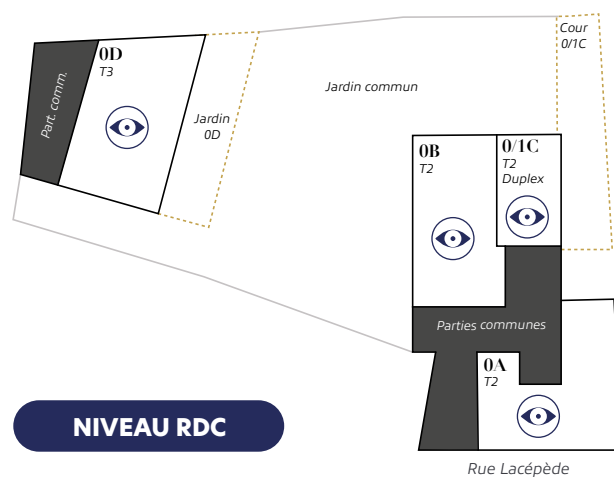
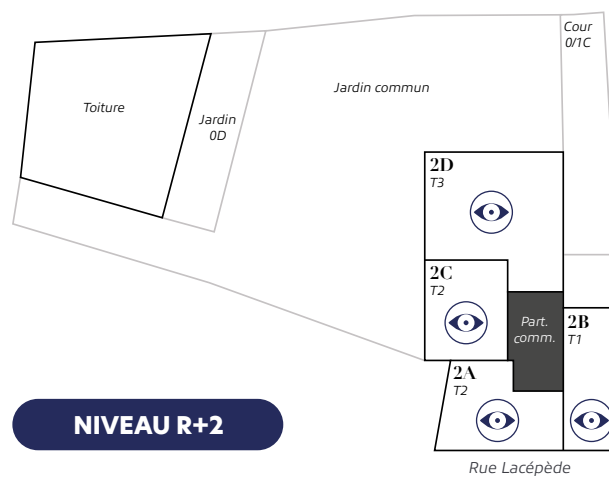


Aménagement du jardin commun



Installation d'un espace vélos couvert

Les plans des appartements



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

AGEN

72, boulevard Carnot

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

49

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

AGEN

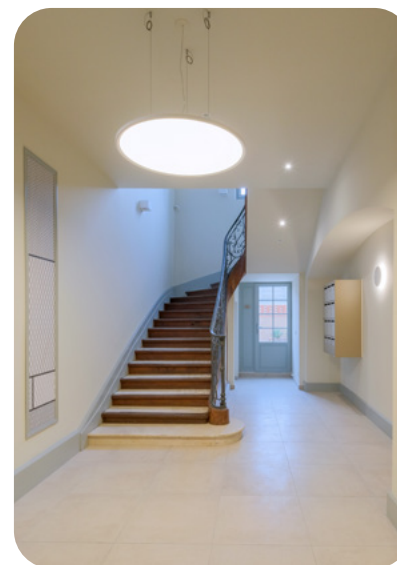
6-8-10, rue de Cessac

MALRAUX ET DENORMANDIE
LOI VIR

Consultez l'album photo

32

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

AGEN

Hôtel Saint-Philip

MONUMENT HISTORIQUE

Consultez l'album photo

9

appartements restaurés

80 %

des appartements
loués en moins de 30 jours

* Gestion locative confiée à Foncia



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.

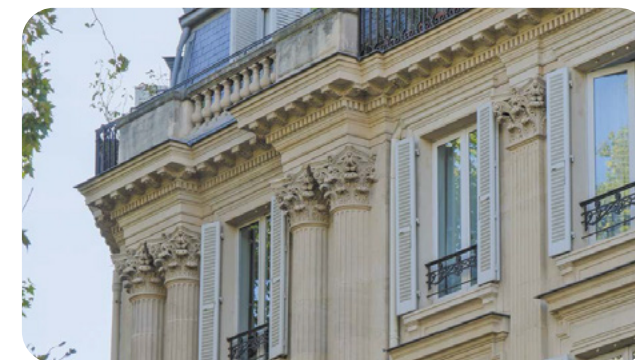


BACALAN
SOLUTIONS & SERVICES

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 ».

