

GAMME PRESTIGE

  
GROUPE CIR

DÉFICIT FONCIER

# MARSEILLE

44, La Canebière

[Cliquez ici pour découvrir](#)





Marseille



44, La Canebière



Plans et données  
chiffrées



Groupe CIR



## Marseille, Le soleil et la mer

*1<sup>re</sup> destination  
des familles  
quittant Paris*  
*(source Popflur)*

Édifiée il y a près de 3 millénaires, Marseille n'en finit pas de séduire, surprendre, rayonner. 300 jours de soleil par an, des calanques remarquables pour « jardin », une situation géographique exceptionnelle en bordure de grande bleue, la cité phocéenne est une figure à la fois familière, attachante et fière. La raison ? Ce phare de la Méditerranée, au fort caractère et à l'accent chantant s'est construit autour de ses 111 villages qui sont autant de quartiers avec leur identité propre. Riche de son histoire, ouverte sur la Méditerranée et sur le monde, Marseille a su se réinventer sans cesse. Tour à tour capitale européenne de la culture, cité innovante et créative, elle inspire les plus grands, attire les inventeurs, abrite des pépites. Qui l'eût cru ? Elle est aujourd'hui la destination privilégiée des Parisiens souhaitant quitter Paris.



# 1,9 million

d'habitants (métropole)



## 2<sup>e</sup>

ville de France  
(870 000 habitants)



# 4 millions

de touristes par an



# 6<sup>e</sup> port européen

(80 millions de tonnes  
de marchandises)



## 25 000

créations d'entreprises  
par an



## 101 650

étudiants  
(Aix-Marseille-Provence)



# Marseille,

## La rayonnante, l'attractive, l'accessible, capitale de la Méditerranée



# *Un tissu économique diversifié,* **Porté par des filières dynamiques**

Tradition

## **Savon de Marseille : un succès dans le monde entier**

Produit authentique et écologique, le savon de Marseille répond aujourd'hui plus que jamais aux attentes des consommateurs, en France et dans le monde entier, de la Chine aux États-Unis, en passant par le Canada et la Russie. Un important marché qui génère 6,5 d'euros millions de chiffre d'affaires (critères UPSM).



Logistique

## **CMA-CGM : le n°3 mondial du transport maritime a le vente en poupe**

Cet armateur de porte-conteneurs français dont le siège mondial est à Marseille (4 000 salariés), propose une offre globale : transport maritime, manutention portuaire et logistique terrestre. Avec plus de 580 navires desservant 420 ports et 750 entrepôts, l'entreprise a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 70,1 Md€, en progression de 33,1 % et un bénéfice net record de 23,4 milliards d'euros.

Aéronautique

## **Airbus Helicopters : le 1<sup>er</sup> fabricant d'hélicoptères civils au monde**

C'est aussi l'un des principaux constructeurs d'hélicoptères militaires (12 000 salariés à Marignane). Il vient de signer un méga-contrat avec GDAT, l'un des principaux loueurs et exploitants d'hélicoptères chinois, pour la fourniture de 50 hélicoptères H160. Une commande estimée entre 750 millions et 1 milliard d'euros.



Attractivité

## **Marseille, destination prisée**

Avec 300 jours de soleil par an, Marseille est une destination prisée, attirant plus de 4 millions de touristes par an.

L'activité génère 21 440 emplois directs et représente 8 % de l'économie locale. Marseille est également la deuxième ville de France pour les tournages de films.

# *Marseille, un cœur de ville qui bat plus fort*

## Redynamisation de l'hypercentre

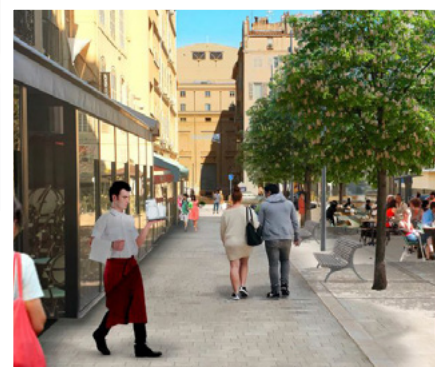
De part et d'autre du Vieux-Port, en remontant La Canebière, sur la place du Général de Gaulle, les cours Ballard et d'Estienne d'Orves, dans les quartiers du centre Bourse, de l'Opéra jusqu'à la rue Saint-Ferréol, un ample périmètre de déambulation, unifié, apaisé et largement libéré de la voiture



Large espace piétonnisé  
et piste cyclable (bas  
de la Canebière)



Ouverture des  
grandes halles du  
Vieux Port (2022)



Rue Sainte et place Lulli :  
un espace public embelli  
et modernisé (2023)



Objectif 2025 :  
requalification de la place  
Castellane

# Des projets ambitieux en faveur de la qualité de vie

Transport

## Un téléphérique entre Marseille et Vitrolles en 2027

Il reliera l'aéroport de Marseille-Provence à la gare de Vitrolles, avec une desserte à mi-parcours de Airbus-Helicopters. Ce nouveau transport par câble aura une capacité estimée à 1 000 voyageurs par heure. Au-delà du bassin de 30 000 emplois que représente ce secteur, il s'agit aussi de proposer une solution de transport fluide et décarbonée pour les 9 millions de passagers annuels de l'aéroport. Le coût prévisionnel du projet avoisine les 31 M€.



Aménagement

## Une plage urbaine au pied du Mucem

La municipalité a validé le projet de créer une plage urbaine avec espace dédié à la baignade au pied de la Villa Méditerranée pour la saison 2023. Les quais seront aménagés et les baignades surveillées. L'autre bassin, déjà au pied du Mucem et davantage situé vers le large, continuera d'être utilisé pour des événements et embarcations ponctuels, mais restera interdit à la baignade.

Qualité de vie

## Le quartier de Noailles devient piéton

Au cœur du centre historique de Marseille, le quartier de Noailles devient piéton sur une zone de près de 4 hectares. Cette piétonnisation préfigurera le retour du végétal dans ce quartier central. Par ailleurs, le théâtre Mazenod, ancienne église désacralisée mise en vente aux enchères par le diocèse de Marseille – va devenir propriété publique. Des services y seront déployés par la collectivité.



Transport

## Un nouveau métro automatique et sans conducteur

Baptisé Neomma, le nouveau métro de Marseille sera en service à partir de 2024 et bénéficiera des technologies de pointe. Le coût de l'opération s'élève à 580 millions d'euros. Il s'inscrit dans un vaste plan Mobilité de demain lancé par la métropole à horizon 2030, avec un soutien de l'État à hauteur de 1 Md€.

## *Marseille, objectif JO 2024*

### *Une nouvelle marina pour la voile*

- 44,2 M€ de travaux pour la rénovation du stade nautique du Roucas Blanc : création de 5 bâtiments, réorganisation de 17 000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs avec création d'une digue, d'un quai technique, d'une passerelle, plantation de plus de 130 arbres et végétaux
- 12 jours de compétition, 10 disciplines, 330 athlètes venus de 40 pays, jusqu'à 12 000 spectateurs payants
- 1 répétition générale grandeur nature cet été, le Test event, avec plusieurs centaines d'athlètes



### *L'Orange Vélodrome, le légendaire stade aux couleurs olympiques*

- Construit à la fin des années 30 et réhabilité en profondeur en marge de l'Euro 2016
- 2<sup>e</sup> plus grand stade de France : 68 000 places, stade officiel du non moins mythique Olympique de Marseille
- 10 matches du tournoi officiel JO Paris 2024, dont 2 quarts de finale et 2 demi-finales, mobilisant 199 athlètes
- Au préalable, 6 matches de Rugby Word Cup France 2023 en septembre et octobre

*La plus grande métropole de France, terre d'accueil de grands noms  
de l'industrie et du tertiaire*



## *Une ville aux mille facettes, au décor époustouflant*



### **Notre-Dame de la Garde**

La « Bonne Mère » au sommet de la colline de la Garde depuis 1914



### **Le Mucem**

1<sup>er</sup> grand musée national consacré aux civilisations de Méditerranée pour le XXI<sup>e</sup> siècle



### **Les Docks Village**

Entre le port et la ville : centre d'affaires, espace shopping, détente, culture et lieu de vie



### **Le Vieux-Port**

Véritable symbole de la ville



### **Les calanques**

Petites criques à l'eau turquoise, offrant un paysage exceptionnel (domaine national protégé)



### **La plage des Catalans**

La plus proche du Vieux Port



*44, La Canebière*  
Un immeuble de style haussmannien  
sur la plus célèbre avenue de la cité phocéenne



*44, La Canebière*  
Un immeuble de style haussmannien  
sur la plus célèbre avenue de la cité phocéenne



## Déficit Foncier

15

appartements

du T1 au T3

avec balcon et parking

798 m<sup>2</sup>

superficie

42 %

quote-part travaux

302 500 €

prix à partir de

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

Données chiffrées

8 min 

Farniente  
Plage des Catalans

7 min 

Ouvrir grand les yeux  
le MuCEM

5 min 

Un café sur le  
Vieux-Port

4 min 

Pause shopping  
Canebière  
Centre bourse

19 min 

Prendre de la hauteur  
Notre-Dame de la Garde

6 min 

Juste flâner  
Cours Julien

# La Canebière, avenue emblématique de Marseille

Situé sur l'incontournable et historique Canebière (ouverte en 1666), artère centrale de Marseille s'ouvrant sur le non moins fameux Vieux-Port, cœur battant de la cité phocéenne, l'immeuble bénéficie de la proximité de tous les équipements, qu'il s'agisse de culture, de sport, d'enseignement ou de services utiles au quotidien... La première station de tram est à 60 m et le grand centre commercial Centre Bourse à moins de 5 minutes.



**60 m**  
d'un arrêt de tram

**250 m**  
d'une station de métro

**300 m**  
du Centre Bourse,  
grand centre commercial

**350 m**  
du Vieux-Port

**11 min**  
de la gare à pied

# *La Canebière,* Symbole de Marseille et de son port, connu dans le monde entier



**8 M de visiteurs / an**  
Ses cafés, restaurants, commerces,  
ses immeubles de style



**Nouvelle dynamique**  
Requalification en cours de la partie  
haute de La Canebière, après  
la partie basse terminée en 2019



**1 km de long**  
Du Vieux-Port  
  l' glise des Réformés



**3 siècles d'Histoire**  
Des lieux symboliques :  
le Grand Th  tre, les allées  
de Meilhan et le récent Artplexe

## *L  l  gance haussmannienne,* **au cœur de la ville**

Un emplacement exceptionnel dans Marseille pour cet immeuble, situé à l'ombre des magnifiques platanes de La Canebière. De style haussmannien, l'immeuble a été édifié au milieu du XIX   siècle à la faveur de l'agrandissement de la rue. L'immeuble de 6 étages présente une façade remarquable, avec ses chaines d'angle, bandeaux et encadrements de baies en pierre moulurée, ses ornements figurés et feuillag  s, sans oublier les garde-corps en ferronnerie finement ouvrag  e et les larges ouvertures sur rue avec volets persiennés en bois sur toute leur hauteur.    l'intérieur, une verrière éclaire l'escalier central. Les futurs appartements seront spacieux et lumineux, grâce à de généreuses hauteurs sous plafond et des portes-fenêtres de belle dimension. Les éléments d'intérêt patrimonial (cheminées, moulures) seront préservés et restaurés dans les règles de l'art.













## *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
- Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés
- Cages d'escaliers 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...)

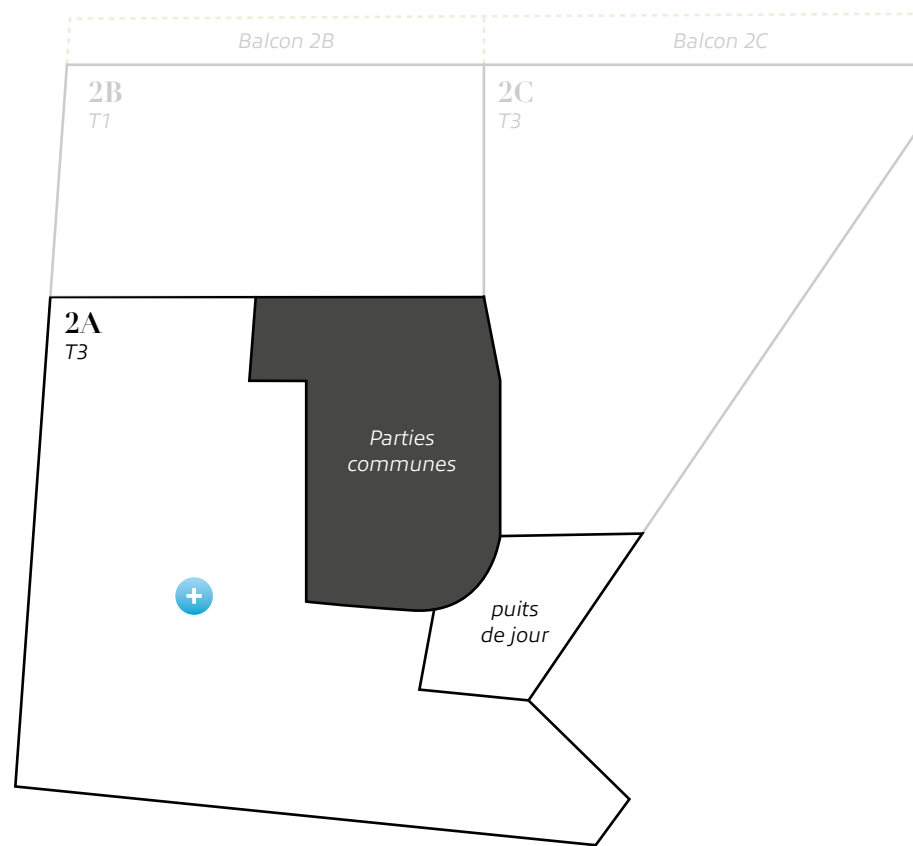
### ÉQUIPEMENT

- Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit ou alliage pierre, plaques vitrocéramique et hottes
- Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- Chambres : rideaux ou volets pour les pièces de nuit
- Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- Accès sécurisé par visiophone

### AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- Balcons filants dans les étages

# *Les plans* des appartements



Niveau R+2

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots



# Le dispositif : Déficit Foncier

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

### ATOUTS DU DISPOSITIF

- Non-soumis au plafonnement des niches fiscales
- Double impact fiscal sur TMI et Prélèvements sociaux (CSG/CRDS)
- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunt et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an
- Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

### ENGAGEMENTS

Engagement de location nue l'année de la livraison et les 3 années suivantes

### IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable



## Explication du mécanisme fiscal

### HYPOTHÈSE

- Revenus fonciers bruts annuels : 20 000 €
- Investissement : 200 000 € dont travaux : 150 000 € payés en 3 ans (N, N+1 et N+2)

### RÉDUCTION D'IMPÔT

**jusqu'à  
87 779 €  
soit 44 %**  
du montant de  
l'investissement

|                                     | N          | N+1        | N+2        | N+3      | N+4      | N+5      |                              |                  |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|------------------------------|------------------|
| REVENUS FONCIERS BRUTS              | 20 000 €   | 20 000 €   | 20 000 €   | 20 000 € | 20 000 € | 20 000 € |                              |                  |
| PAIEMENT TRAVAUX                    | 50 000 €   | 50 000 €   | 50 000 €   |          |          |          |                              |                  |
| REVENUS FONCIERS NETS               | - 30 000 € | - 30 000 € | - 30 000 € | 0 €      | 0 €      | 2 100 €  |                              |                  |
| DÉDUCTION REVENU GLOBAL             | 10 700 €   | 10 700 €   | 10 700 €   |          |          |          | TOTAL<br>ÉCONOMIE<br>D'IMPÔT | IMPACT<br>FISCAL |
| REPORT DÉFICITAIRE CUMULÉ           | 19 300 €   | 38 600 €   | 57 900 €   | 37 900 € | 17 900 € |          |                              |                  |
| ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 30 % | 12 650 €   | 12 650 €   | 12 650 €   | 9 440 €  | 9 440 €  | 8 449 €  |                              |                  |
| ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 41 % | 16 027 €   | 16 027 €   | 16 027 €   | 11 640 € | 11 640 € | 10 418 € |                              |                  |
| ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 45 % | 17 255 €   | 17 255 €   | 17 255 €   | 12 440 € | 12 440 € | 11 134 € | 87 779 €                     | 44 %             |

### 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.

Ces données sont présentées à titre illustratif et ne constituent pas une recommandation d'investissement. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation écrite de l'auteur. Données mises à jour en août 2023.

# *L'expérience du Groupe CIR à Marseille*

## 10 immeubles



## Expérience du Groupe CIR

# MARSEILLE

96 -102, rue du Paradis

Consultez l'album photo

19

appartements restaurés

100 %

des appartements  
loués en moins de 90 jours\*

\*Appartements gérés par Foncia



## Expérience du Groupe CIR

# MARSEILLE

5, cours Saint-Louis

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

21

appartements restaurés



# Lots conventionnés

## Une solution locative encadrée et sécurisée

Quelques appartements du programme sont conventionnés : leur location s'inscrit dans un cadre défini (loyer plafonné, conditions d'éligibilité des locataires, notamment de ressources) pour une durée déterminée.

En contrepartie de cet engagement, l'investisseur bénéficie d'une stabilité locative renforcée. Selon leur situation, les locataires peuvent percevoir des aides au logement et une partie de l'APL peut, dans certains cas, être versée directement au bailleur ou au gestionnaire, puis déduite du loyer dû.

Cette approche, qui sécurise le bailleur comme le locataire, contribue à réduire les aléas et à simplifier la gestion locative au quotidien.

### Le fonctionnement du dispositif Loc'Avantages

#### 1. Engagements

- + Location nue
- + Résidence principale
- + Durée courte : 6 ans
- + Respect loyers // ressources locataires

#### 2. Bénéfices

Réduction d'impôts 20 % à 65 %<sup>(1)</sup> des  
revenus locatifs déclarés

Date d'effet : 1<sup>er</sup> bail

(1) En cas d'intermédiation locative

# Un investissement engagé, pensé pour durer



# *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 de bonne fin extrinsèque

La garantie extrinsèque 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 réception des travaux, 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).



### 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».