

NÎMES

Le Portail des Orangers

MALRAUX LOI VIR



Nîmes

Le Portail des Orangers



L'essentiel - Données Chiffrées [Grille](#)



[de prix - Plan](#)



Groupe CIR



GRUPE CIR





Entre rayonnement antique et audace contemporaine

Avec 300 jours de soleil par an et 2 000 ans d'histoire, Nîmes offre un cadre de vie rare. Son cœur historique préserve une harmonie architecturale unique où le prestige de la pierre rencontre l'effervescence de l'art de vivre méditerranéen.

Aux confluences de la Provence, du Languedoc, des Cévennes et de la Camargue, au carrefour d'axes de communication stratégiques, Nîmes est une ville énergique et résolument tournée vers l'avenir.

3^e ville d'Occitanie avec plus de 151 000 habitants, elle déploie une vitalité économique forte.

Nul hasard donc si la métropole se hisse sur le podium des territoires les plus attractifs pour sa qualité de vie. Entre ses rues piétonnes dynamiques, ses 15 000 étudiants et son positionnement à moins de 3h de Paris en TGV, Nîmes coche toutes les cases d'un investissement pérenne : patrimoine séculaire, audace, dynamisme et art de vivre.



L'essentiel

Démographie



265 741
habitants

en métropole

150 444
habitants

en ville

3^e ville
d'Occitanie

Économie



30 700
entreprises

en métropole

1 210 sièges
sociaux d'entreprises

111 emplois
pour 100 actifs occupés

Attractivité



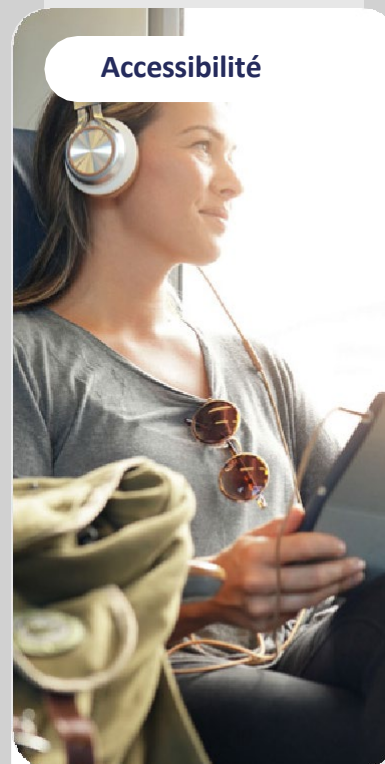
2,6 millions
de touristes par an

3^e ville
la plus agréable
Arthur Loyd 2025

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

Tourisme
1,4 Md
de CA estimé en 2024
Département du Gard

Accessibilité



1h10 de Marseille
en train

1h01 de Lyon *en TGV*

2h52 de Paris *en TGV*

Accès TGV
vers l'Espagne
3h46 - 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.

EMPLOI

Magna Porta & eNovia : L'accélération économique

La métropole structure des pôles d'emplois stratégiques :

- Magna Porta : Un nouveau quartier d'affaires autour de la Gare TGV Nîmes – Pont du Gard, visant la création de plus de 2 000 emplois.
- eNovia : Dédié à l'innovation, à la formation, à la recherche et à la santé, eNovia sera bientôt le plus grand centre d'affaires de la ville.

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 éco-parc 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 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.



Nîmes,

conjugue l'ambition de grands projets et l'excellence du patrimoine

PATRIMOINE

Le prestige de l'UNESCO au cœur du quotidien

L'inscription de la Maison Carrée au Patrimoine mondial de l'UNESCO en 2023 consacre Nîmes comme une destination d'exception.

Cette reconnaissance internationale porte une politique municipale ambitieuse visant à magnifier l'éclat de la pierre blonde et l'authenticité des façades du centre ancien. En préservant ainsi son harmonie architecturale, la ville garantit aux résidents un cadre de vie agréable et une vitalité urbaine durable.



MOBILITÉS

Nîmes renforce son accessibilité pour consolider sa position de carrefour du Sud

Ligne T5 & BHNS :
Extension du réseau de bus à haut niveau de service pour relier rapidement les zones d'activités au centre-ville.



Plan Vélo :
Déploiement massif de pistes cyclables pour une ville apaisée.



Connexion TGV :
Paris accessible en moins de 3h, facilitant le télétravail et l'arrivée de nouveaux résidents.

CADRE DE VIE

**Parc Jacques-Chirac :
Le nouveau poumon vert**

À l'instar des grandes métropoles européennes, Nîmes crée son "Central Park", 14,5 hectares de nature en cœur de ville. Ce projet d'envergure représente un investissement de 19M€, il offrira dès l'automne 2027 une respiration écologique majeure à quelques pas du centre historique.



FUTUR QUARTIER

Marché gare : 23 hectares de mixité urbaine

L'ancien marché de gros se transformera d'ici 2030 en un pôle urbain moderne articulant tertiaire, alimentation de proximité et loisirs. Ce projet redynamisera l'entrée Ouest et créera un nouveau point de gravité économique, renforçant la tension locative sur l'ensemble de l'agglomération.



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 canaïrs.

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.

L'immeuble



NÎMES



20

rue des Orangers

MALRAUX LOI VIR

12

appartements

du T1 au T3

avec balcon, terrasse

76 %

quote-part travaux

284 400€

à partir de

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

[Données chiffrées](#)

À quelques pas des Arènes

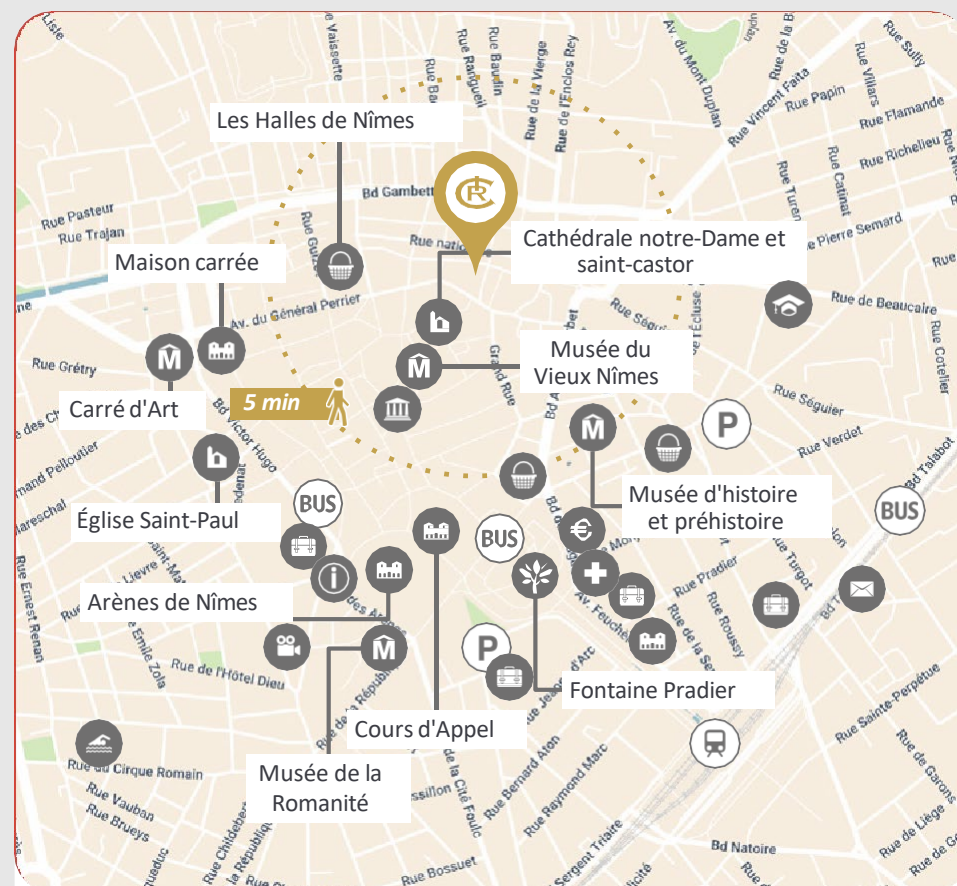
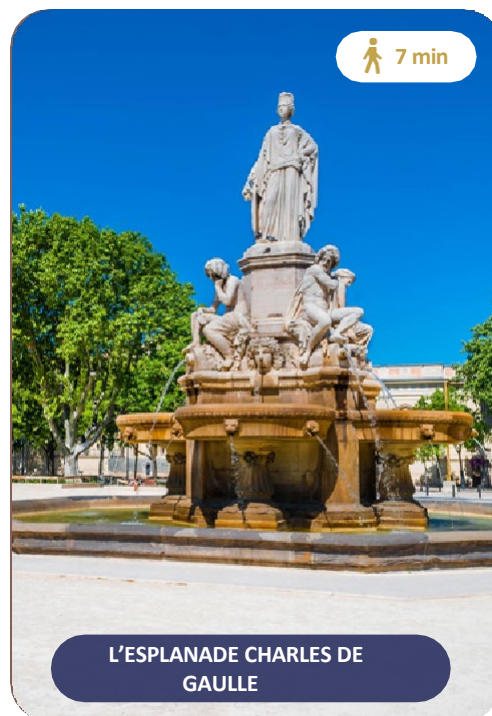
Immeuble typiquement Nîmois avec sa
cour pavée centraleBalcons, terrasses, jardins d'hivers pour
certains logements

Crédit : Nicolas Crégut, Architecte DPLG + ATG

L'Écusson, cœur légendaire de Nîmes

Ce quartier historique, qui doit son nom à sa forme en écu, définit aujourd'hui les contours du site patrimonial remarquable. Se jouant des époques et des styles, il est une invitation à l'art de vivre au présent. Fouler ses méandres pavés, côtoyer les incroyables Arènes ou la Maison Carrée, courir ses boutiques iconiques, régaler ses papilles ou encore célébrer, jusqu'au bout de la nuit...

C'est ici, au 20 rue des Orangers, que l'histoire s'écrit à nouveau. À deux pas de la place du Grand Temple, cette adresse résidentielle nichée dans une rue piétonne s'inscrit dans l'un des secteurs les plus patrimoniaux de la ville.



3 min

de l'Université de Nîmes



6 min

de l'Hôtel de ville



13 min

de la gare Nîmes centre



3 min

d'un collège



8 min

des Arènes de Nîmes



5 min

du futur Palais des Congrès



Crédit : Nicolas Crégut, Architecte DPLG + ATG

La renaissance d'un joyau architectural

Cet édifice remarquable, existant au début du XVI^e siècle, s'apprête à retrouver toute sa superbe.

Derrière son majestueux portail inscrit aux Monuments Historiques, l'immeuble dévoile un caractère rare : hall voûté, façades nobles en pierre de taille, plafonds à la française et sols en pierre de Bar.

La restauration, menée avec une attention méticuleuse, préservera et valorisera chaque détail d'époque pour sublimer cet édifice nîmois.



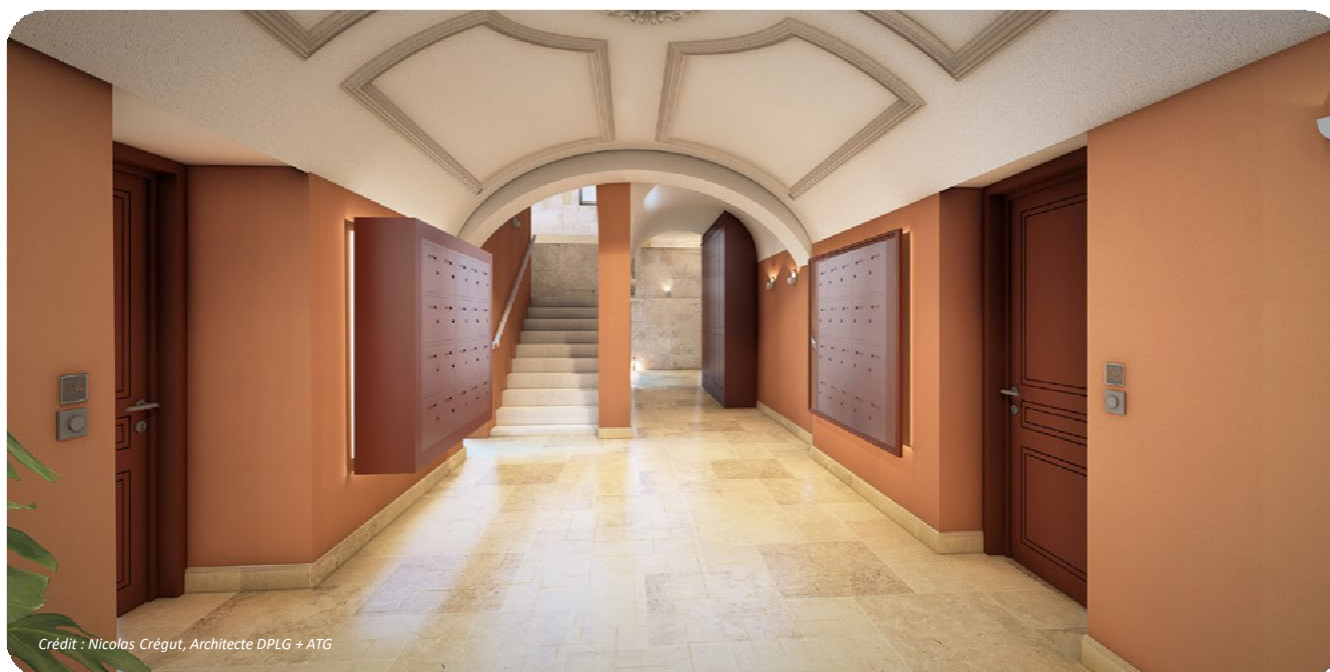
Crédit : Nicolas Crégut, Architecte DPLG + ATG

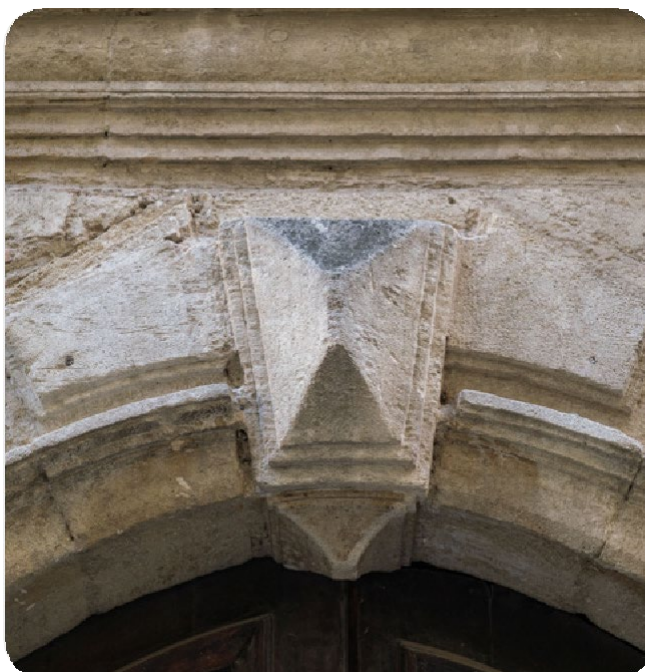
Un havre de paix au cœur de la ville

Organisés autour d'un patio pavé typiquement méridional, 17 logements seront réhabilités.

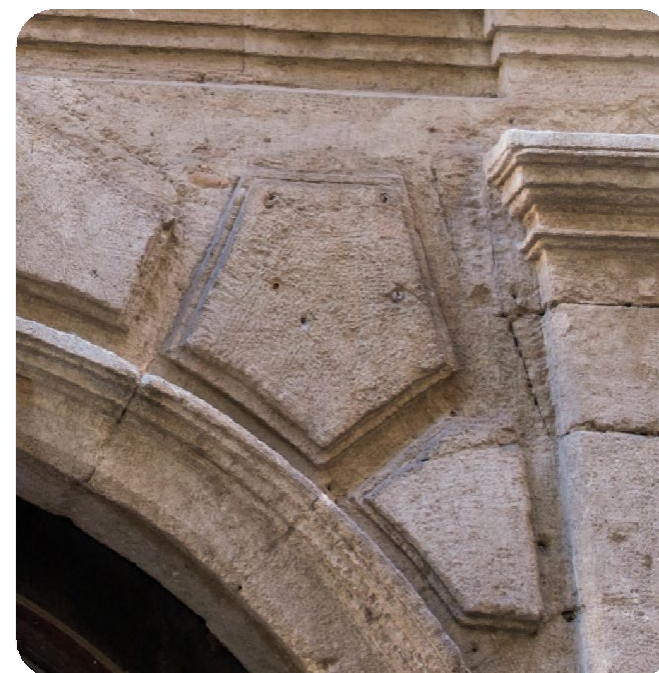
Du studio au 3 pièces, chaque appartement a été pensé comme un cocon, où volumes généreux rencontreront des prestations de standing. Souvent traversants, les logements bénéficieront d'une agréable luminosité tout au long de la journée ainsi que d'une agréable vue sur le patio.

Certains appartements s'ouvrent sur des terrasses, balcons ou jardins d'hiver privés, offrant des espaces extérieurs en plein cœur de l'écusson, à seulement quelques pas de l'effervescence des Arènes.





*Porte cochère
inscrite aux
Monuments Historiques*









Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades pierre et enduites ravalées dans le respect de l'architecture locale
Toitures révisées, tuiles abîmées seront remplacées



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



Portail et porte d'entrée existants conservés, restaurés et mis en valeur



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés : cheminées, moulures, plafonds bois à la Française...



Parties communes décorées.
Cages d'escalier préservées et restaurées



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 à induction 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 intratone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Aménagement d'espaces extérieurs privatifs pour certains logements : terrasses, balcons



Aménagement de la cour centrale



Aménagement d'un local vélo



Restitution de balcons en structure métallique

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

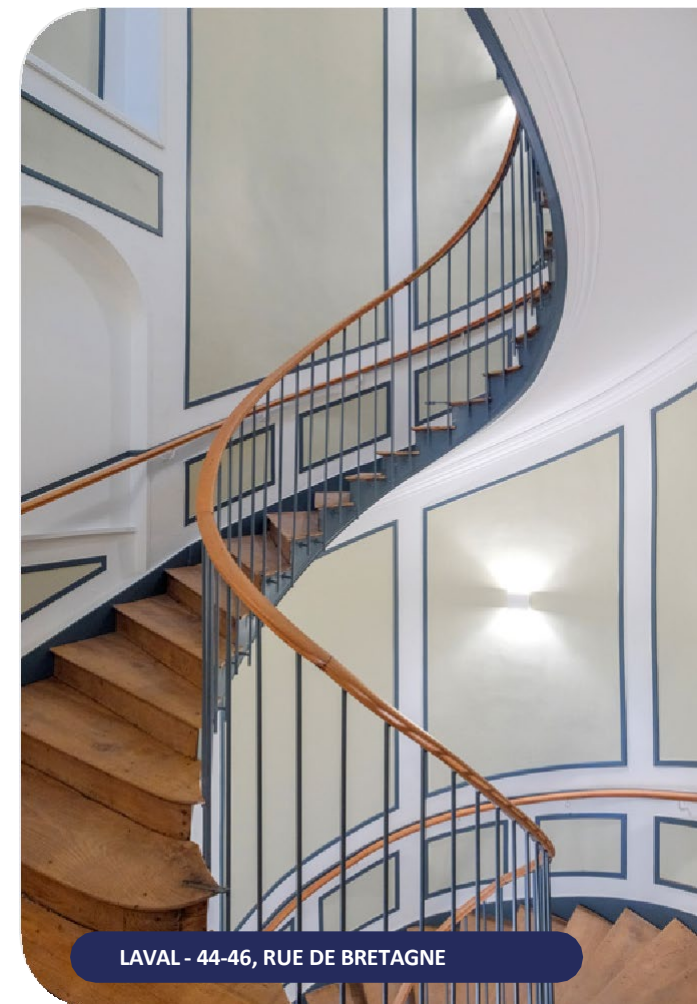
- Impôt du client : 10 000 €
- Investissement : 200 000 €
dont travaux : 150 000 €
- Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR : N : 30 %, N+1 : 40 %, N+2 : 30 %

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 €



LAVAL - 44-46, RUE DE BRETAGNE

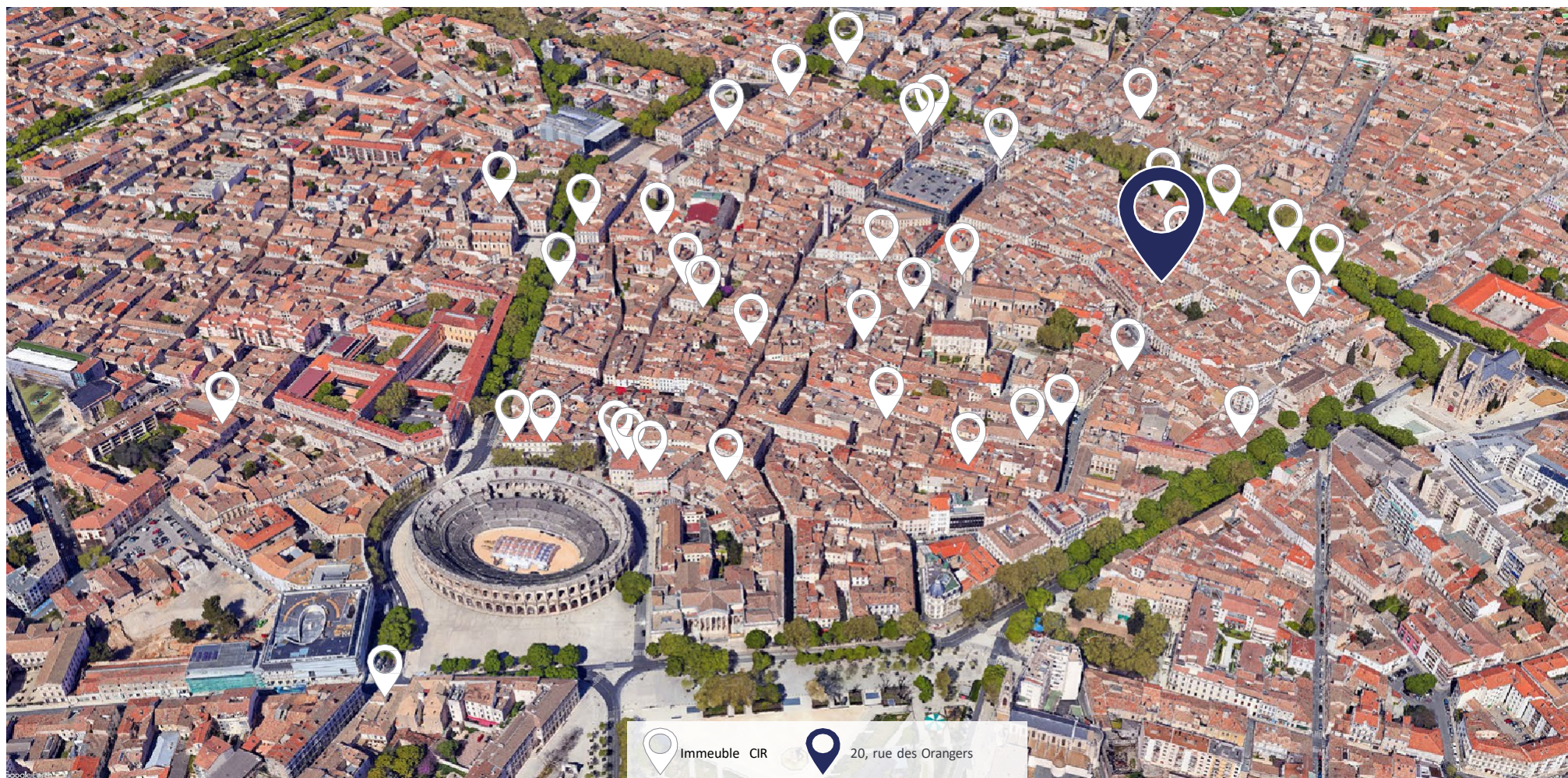
À SAVOIR

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 à Nîmes

39 immeubles



L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

1, rue de la Madeleine

MALRAUX - LOI VIR

[Consultez l'album photo](#)

9

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

16, rue Aspic

MALRAUX - LOI VIR

[Consultez l'album photo](#)

12

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

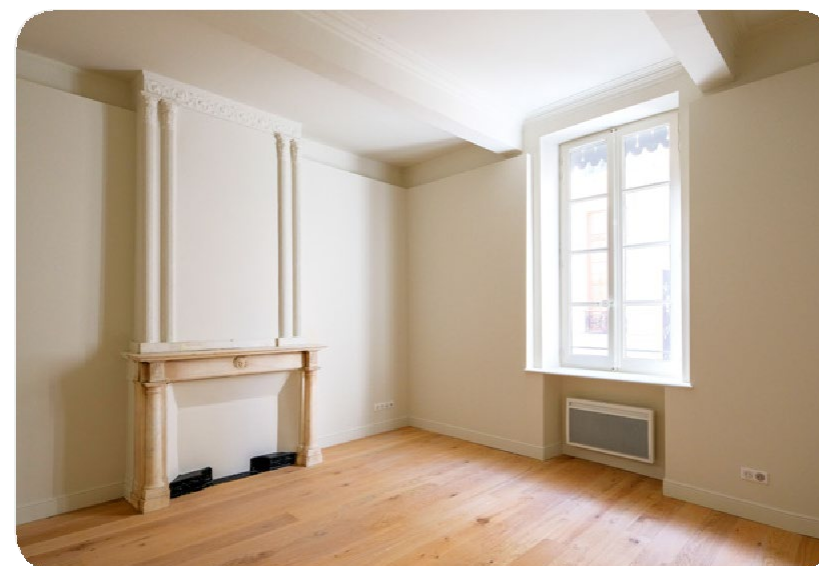
7, Grand Rue

MALRAUX - LOI VIR

[Consultez l'album photo](#)

11

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

NÎMES

10, rue Dorée

MALRAUX - LOI VIR

[Consultez l'album photo](#)

10

appartements restaurés



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)



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

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.



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 ».