

CANNES

Villa Azur

DÉFICIT FONCIER



Cannes



171, avenue de Grasse



Plans et
données chiffrées



Groupe CIR



GRUPE CIR





Capitale du cinéma et de l'art de vivre

C'est un village de pêcheurs niché sur la colline du Suquet à quelques coups de rame des îles de Lérins, un petit coin de paradis protégé par le golfe de la Napoule.

Lieu de villégiature pour aristocrates et riches Européens dès le XIX^e siècle, Cannes va acquérir une renommée internationale fulgurante avec la création, en 1946, du Festival de cinéma le plus médiatisé au monde. Elle exerce, depuis, un pouvoir d'attraction exceptionnel. Cannes est devenue, pour le monde entier, **l'emblème prestigieux du luxe et de l'élégance à la française** mais elle est beaucoup plus que ça. La ville a su se réinventer pour rayonner toujours plus fort, plus loin. Ville de tous les événements, « Cannes On Air » - **écosystème** de l'innovation créative, Cannes **high-tech**, Cannes **ville étudiante**, Cannes **territoire à énergie positive**, pour une croissance verte. Cannes est plurielle et magnétique.
« Qui y vient y vit » dit la devise.





Le Festival de Cannes, la plus grande cérémonie du 7^e art depuis 78 ans

4^e événement le plus suivi au monde

La population de Cannes **triple**

Près de **80 000** festivaliers

15 000 professionnels accrédités sur la Croisette

Plus de **2 100** médias de **90** pays

4 800 journalistes et techniciens

23 millions d'euros de budget

205 millions d'euros de retombées économiques

L'essentiel

Démographie

**157 873 habitants**

Agglomération

73 255 habitants

Cannes

3^e ville

des Alpes-Maritimes

Ville jumelée

avec Beverly Hills

Économie

**27 338 entreprises**

Zone d'emploi de Cannes

Sophia Antipolis :1^{re} technopole européenne à 12 km**50 %**

part de richesse produite par le tourisme à Cannes

1,5 Md d'€

d'investissements privés depuis 5 ans

Ville de shopping

3 000 boutiques

Attractivité

**Meilleure destination du monde**

pour les festivals et événements

*World Travel Awards**2024 (3^e année consécutive)***3 millions**

de touristes et 375 000 congressistes par an

Festival de Cannes :14 000 professionnels de l'industrie
*record en 2023***4^e événement**

le plus suivi au monde

Accessibilité

**30 min** de l'Aéroport de Nice-Côte d'Azur
*en voiture***8 min** d'Antibes
*en train***1h** de l'Italie
*en voiture***2^e aéroport** d'aviation d'affaires en France (derrière Paris)

Immobilier

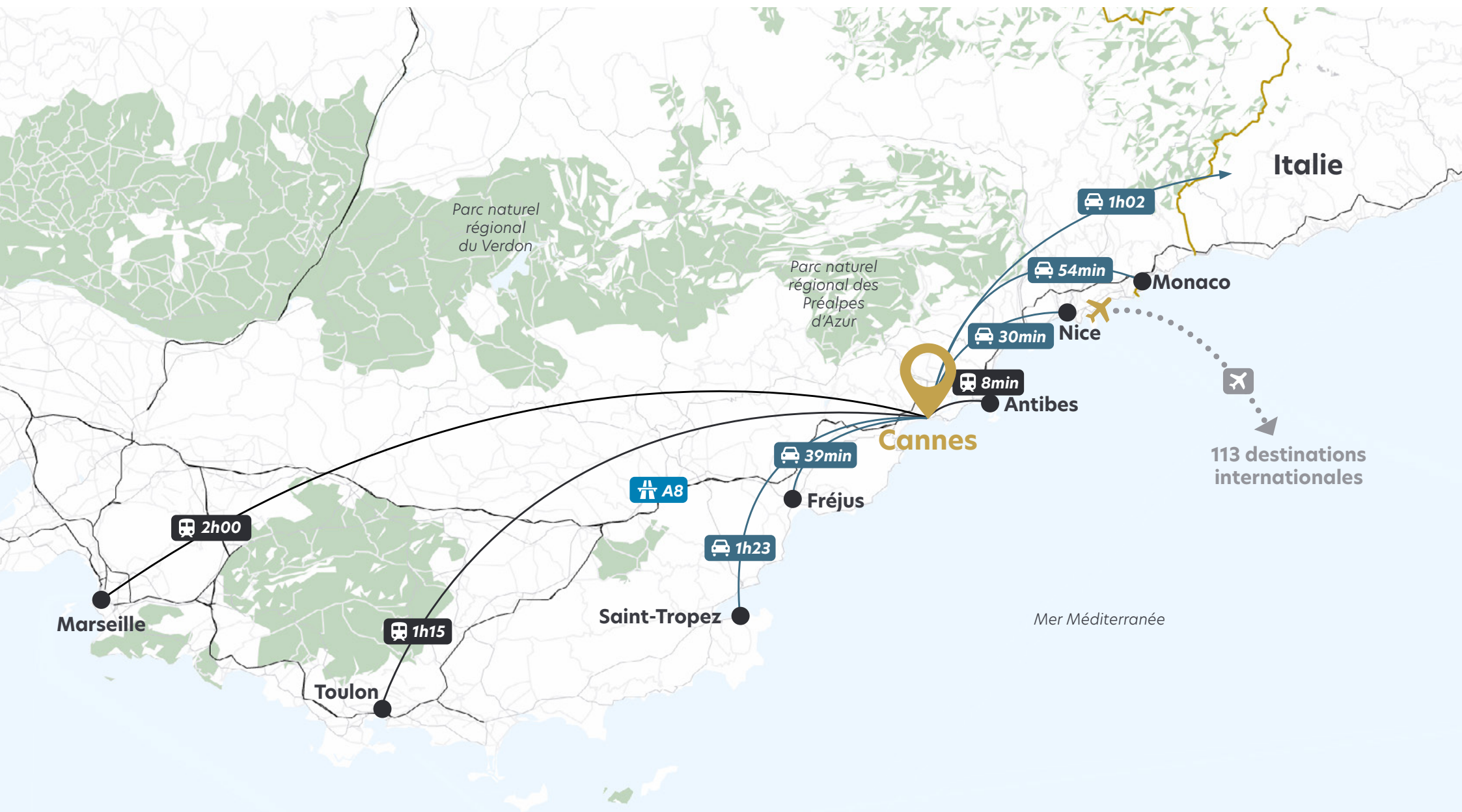
**+ 20,7 %**hausse du prix au m² sur 3 ans à Cannes**10 fois plus**

de demandes locatives qu'il y a 5 ans

Demande supérieure à l'offre à Cannes**- 59,2 %**

disponibilité de biens à louer en baisse à Cannes

Accessibilité



Économie

ÉCONOMIE

1,5 milliard d'investissements privés

Cannes s'inscrit dans une dynamique unique avec, en écho aux investissements menés par la ville pour son embellissement, pas moins d'1,5 milliard d'euros d'investissements privés réalisés ces cinq dernières années.

Ce sont surtout les hôtels de luxe qui contribuent à la manne :

- 350 M€ pour la rénovation de l'emblématique Carlton, classé Monument Historique.
- 150 M€ pour le Martinez, avec sa nouvelle plage, son univers paysager inédit.
- le Grand Hôtel rouvert sous l'enseigne Mondrian Cannes.
- un restaurant et trois nouvelles suites pour le Majestic...
- l'hôtel Canopy by Hilton Cannes, nouveau venu à deux pas du port et de la croisette.



ASTRONAUTIQUE

Thales à la conquête de la planète Mars

Implanté à Cannes-Mandelieu, le leader européen des systèmes satellitaires Thales Alenia Space a signé un contrat de 522 M€ avec l'Agence Spatiale Européenne et participera à la mission ExoMars fin 2028. L'entreprise qui emploie plus de 2 200 personnes sur le site cannois sera chargée de développer le module de rentrée et le parachute.

TOURISME D'AFFAIRES

Après Paris, la 1^{re} ville de congrès de France

Cannes est dotée d'infrastructures parmi les plus performantes d'Europe et accueille chaque année des dizaines de milliers de professionnels, décideurs ou experts, sur ses salons et marchés internationaux. Elle fait aussi le plein sur des événements grand public à l'instar du Festival International des Jeux de Cannes (85 000 entrées) ou du Marathon des Alpes-Maritimes Nice-Cannes, le 2^e plus gros en France après Paris.

Projets

ATTRACTIVITÉ

Toujours plus d'étudiants

Avec le nouveau campus Georges Méliès (1 300 étudiants), l'offre cannoise s'est étoffée de formations dédiées aux écritures créatives, aux métiers de l'image et du tourisme, dont certaines uniques en France. Un nouveau cap sera franchi en 2026 avec l'arrivée, à La Bocca, de la prestigieuse école hôtelière internationale Vatel avec hôtel et restaurants d'application : 100 emplois créés et 1 000 étudiants accueillis à terme.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

La référence des territoires à énergie positive

Lauréate du 1^{er} appel à projets national « Territoire à énergie positive pour la croissance verte », Cannes multiplie les actions visant une autosuffisance énergétique durable : plan photovoltaïque pour alimenter bâtiments et équipements communaux, projet de centrale de thalassothermie sur la Croisette. Côté mobilité, des bornes de recharge électriques sont en déploiement et la décarbonation du réseau de transport avance. Déjà tout le parc est composé de bus électriques ou utilisant un carburant 100 % renouvelable, en attendant l'entrée en service d'une unité de production d'hydrogène vert en 2025.



CULTURE ET CRÉATION

Capitale mondiale du cinéma et de l'économie créative

Le programme « Cannes On Air » vise à bâtir, maillon après maillon, une chaîne de valeur unique en Europe autour de l'économie créative et audiovisuelle. Avec Bastide Rouge, la ville s'est dotée d'un pôle d'excellence qui monte en puissance. Connectée au nouveau Campus Georges Méliès, la Cité des Entreprises accompagne de plus en plus de startups de l'économie créative qui bénéficient d'équipements de pointe pour le tournage, la production... Nouveau cap en 2026, Novelty-Magnum Dushow, leader européen de l'image, du son et de la lumière va installer, sur une friche de 5,7 ha, un site de référence internationale dédié à la création culturelle, audiovisuelle et cinématographique, qui devrait générer 400 emplois dans de nombreux secteurs avant l'ouverture annoncée, en 2028, d'un Musée International du Cinéma et du Festival de Cannes.

Projets

Cannes la magnétique, la dynamique, **une ville en réinvention permanente**

La ville a embelli, végétalisé et piétonnisé une partie de son centre-ville ces dernières années.
Elle poursuit actuellement ses aménagements sur toute la ville, notamment côté plage et port.

80 M€ engagés pour la seule année 2024.



Après Bocca Cabana en bord de mer, poursuite de la requalification de Bocca Centre



Cure de jouvence pour le Palais des Festivals, puis la Croisette, le centre d'art contemporain La Malmaison et le Vieux-Port



Le nouveau Marché Forville, son jardin des saveurs et senteurs



Un grand musée international du cinéma et du Festival de Cannes en 2028 : 18 000 m², 200 M€ de coût

L'immeuble

CANNES

Villa Azur
DÉFICIT FONCIER





VISUEL NON CONTRACTUEL

L'immeuble

171

avenue de Grasse

DÉFICIT FONCIER

42

appartements

du T1 au T2

avec balcons, jardins et parkings

65 %

quote-part travaux

12 lots en dessous
de 190 000 €

16 lots entre 216 000
et 228 000 €

5 lots entre 250 000
et 318 000 €

9 lots entre 403 000
et 439 000 €

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

Données chiffrées 

Entre terre et mer, un quartier qui « monte »

Riou - Petit Juas - Avenue de Grasse. C'est un quartier qui fleure bon la Provence, les senteurs de lavande ou de mimosa, le chant des cigales. C'est un quartier proche de tout, où il fait bon vivre. Entre mer et montagne. À deux pas des plages, de la Croisette, du cœur vibrant de Cannes et en même temps légèrement sur les hauteurs, ouvert sur l'arrière-pays. C'est enfin un quartier qui se modernise et s'embellit à l'image de l'avenue de Grasse qui le traverse. Les squares fleurissent, dans un esprit quartier-jardin retrouvé.



5 min

de la gare



4 min

de l'Hôpital Simone Veil



8 min

du Suquet -
quartier historique

7 min

du Parc Naturel de la Croix
des Gardes (80 ha de
végétation méditerranéenne)

4 min

de l'Hôtel de ville



5 min

d'un collège







VISUEL NON CONTRACTUEL

L'immeuble





VISUEL NON CONTRACTUEL

L'immeuble



Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale



Révision et végétalisation de la toiture



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



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...)



Révision des ascenseurs

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



Aménagement paysager des espaces verts avec création d'espaces de détente et de convivialité et élagage des arbres et arbustes existants



Création de jardins privatifs pour certains appartements

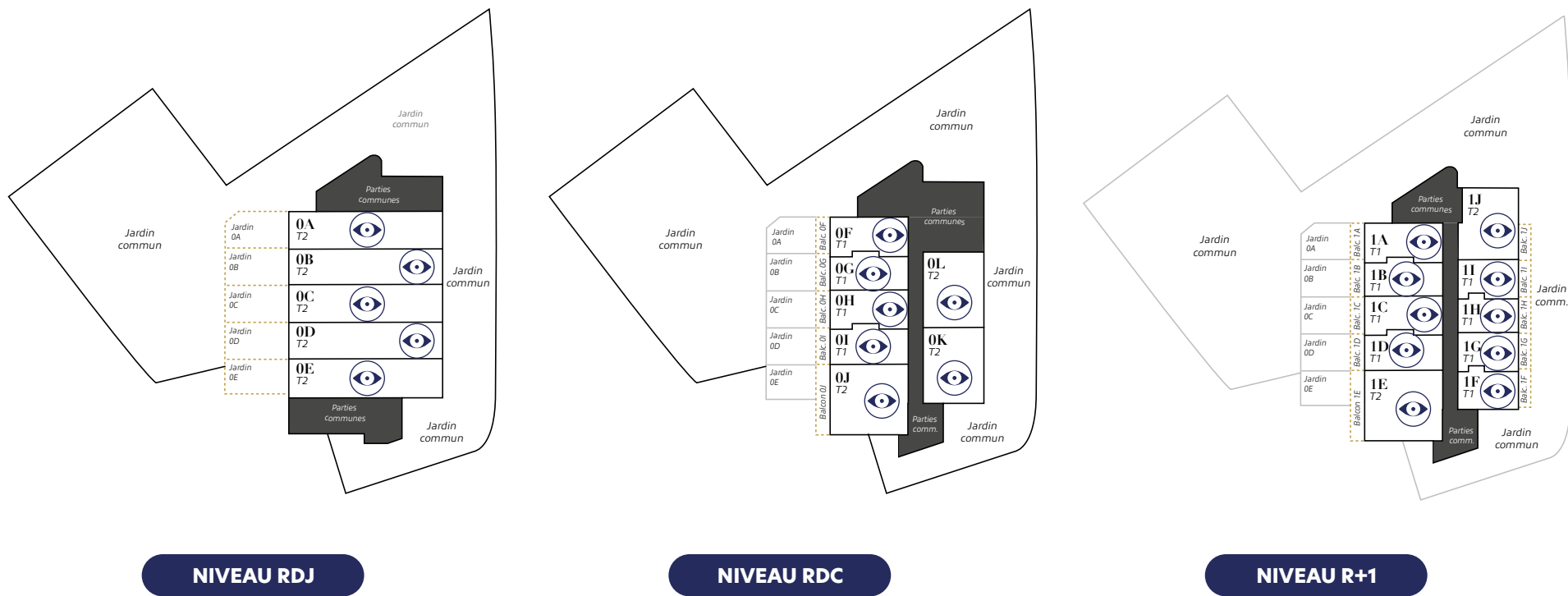
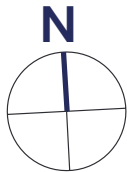


Remplacement des clôtures à l'identique, rénovation et peinture des éléments maçonnés



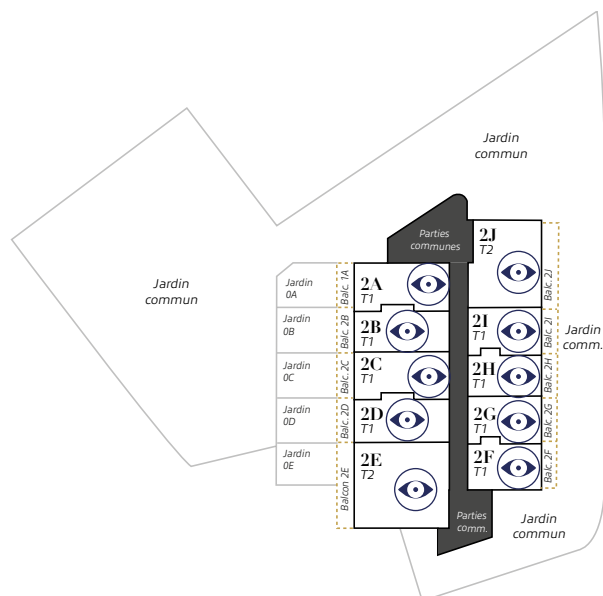
Balcons pour certains appartements

Les plans des appartements (1/2)

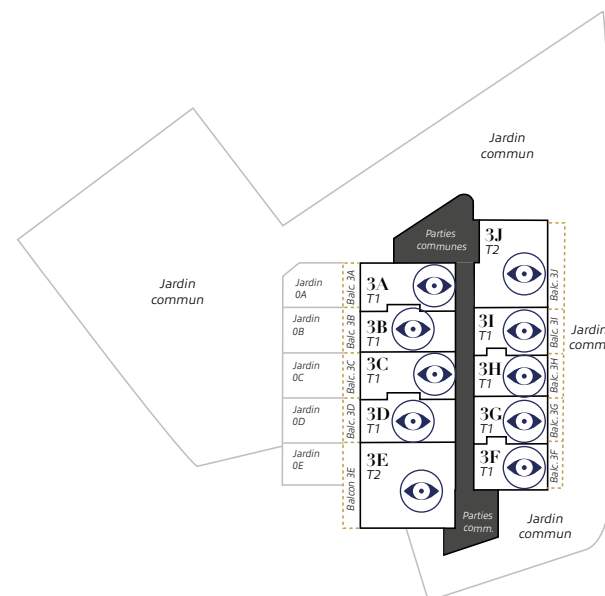


Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements (2/2)



NIVEAU R+2



NIVEAU R+3

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Le dispositif: **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 ÉCONOMIE D'IMPÔT	IMPACT 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 €	65 279 €	33 %
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 41 %	16 027 €	16 027 €	16 027 €	11 640 €	11 640 €	10 418 €	81 779 €	41 %
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.

Les informations non contractuelles contenues dans ce document sont présentées de manière simplifiée.
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 mars 2023.

Cannes, 10 immeubles rénovés par le Groupe CIR



L'expérience du Groupe CIR

CANNES

Villa Canoa
26, avenue du Maréchal Juin

MALRAUX - LOI VIR

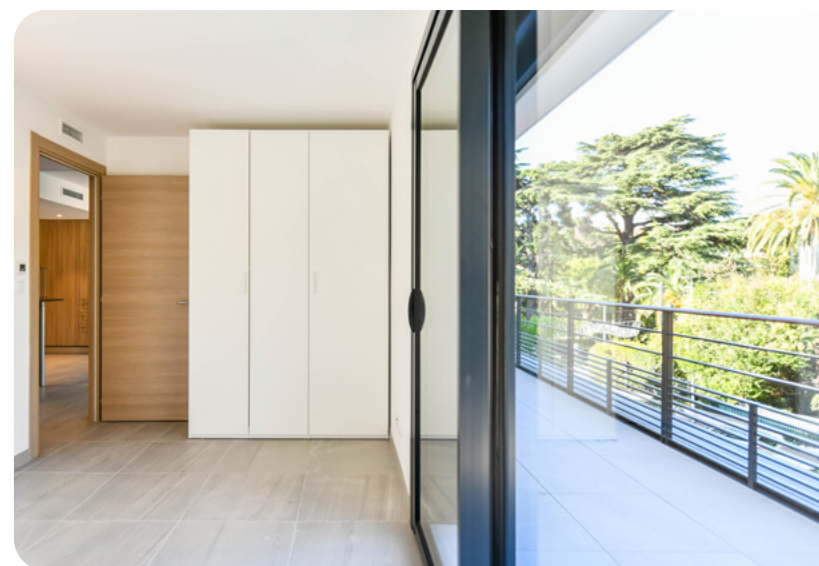
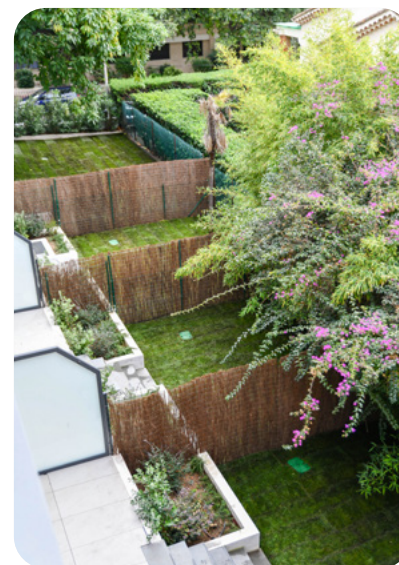
Consultez l'album photo

56

appartements restaurés

100 %

des appartements loués
en moins de 6 semaines



L'expérience du Groupe CIR

CANNES

Villa Tolstoï
13-15, avenue du Maréchal Juin

DÉFICIT FONCIER

Consultez l'album photo

30

appartements restaurés

100 %

des appartements loués
en moins de 6 semaines



L'expérience du Groupe CIR

CANNES

5, rue Campestra

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

33

appartements restaurés

100 %

des appartements loués
en moins de 6 semaines



L'expérience du Groupe CIR

CANNES

23, avenue du Maréchal Gallieni

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

11

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 %⁽¹⁾ des revenus locatifs déclarés

Date d'effet : 1^{er} 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.

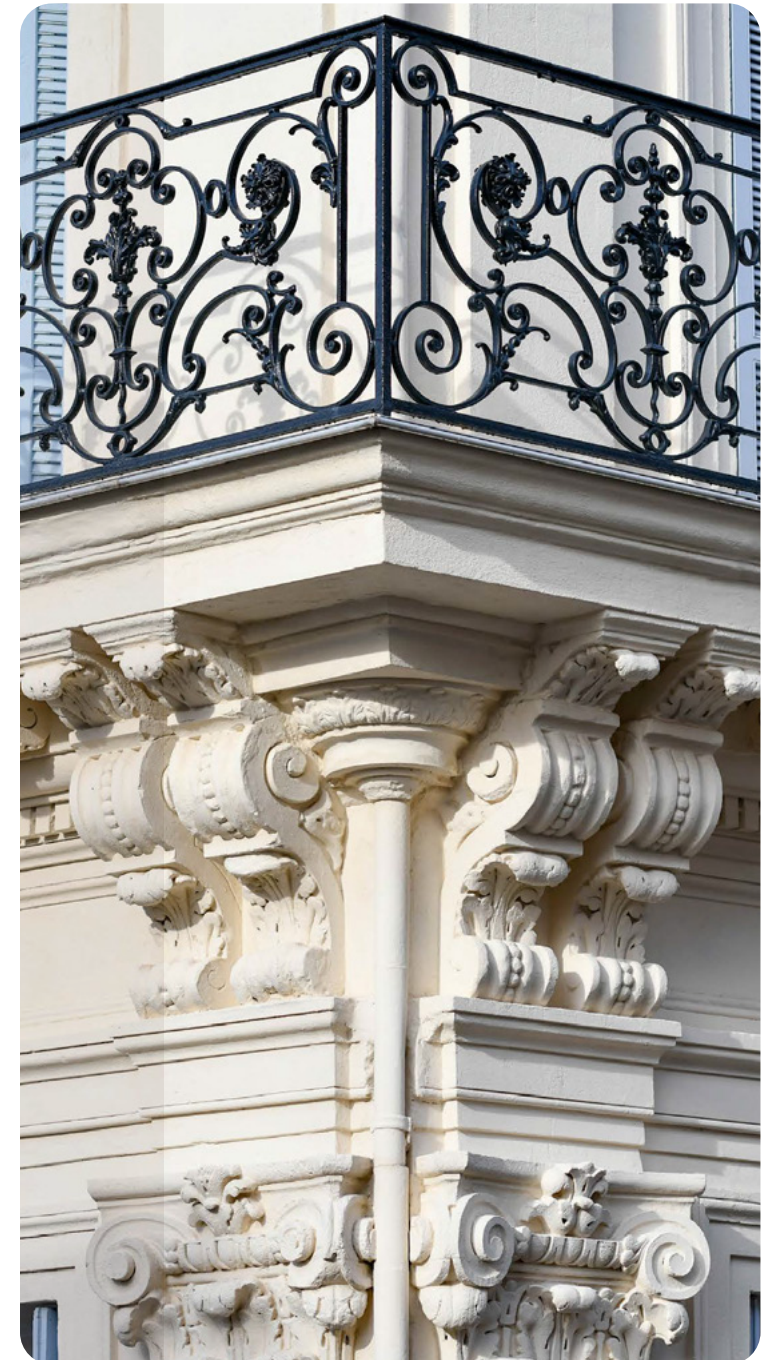
À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 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^{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 ».