

AGEN

6-8-10, rue de Cessac

LOI DENORMANDIE



Agen



6-8-10, rue de Cessac



Plans et
données chiffrées



Groupe CIR



GROUPE CIR



DENORMANDIE
PATRIMONIAL

GROUPE CIR





Agen, voit déjà loin

Au cœur du Sud-Ouest, Agen est idéalement située entre Toulouse et Bordeaux. Étendue entre les rives de la Garonne et celles du Canal des Deux-Mers, la ville s'est attachée à préserver un patrimoine architectural remarquable.

Mondialement connue pour son fruit emblématique, le pruneau, issu d'un fertile terroir, Agen a bien plus d'atouts dans son jeu. Porté par ses filières d'excellence, la ville dispose d'un tissu d'entreprises solides et innovantes, 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

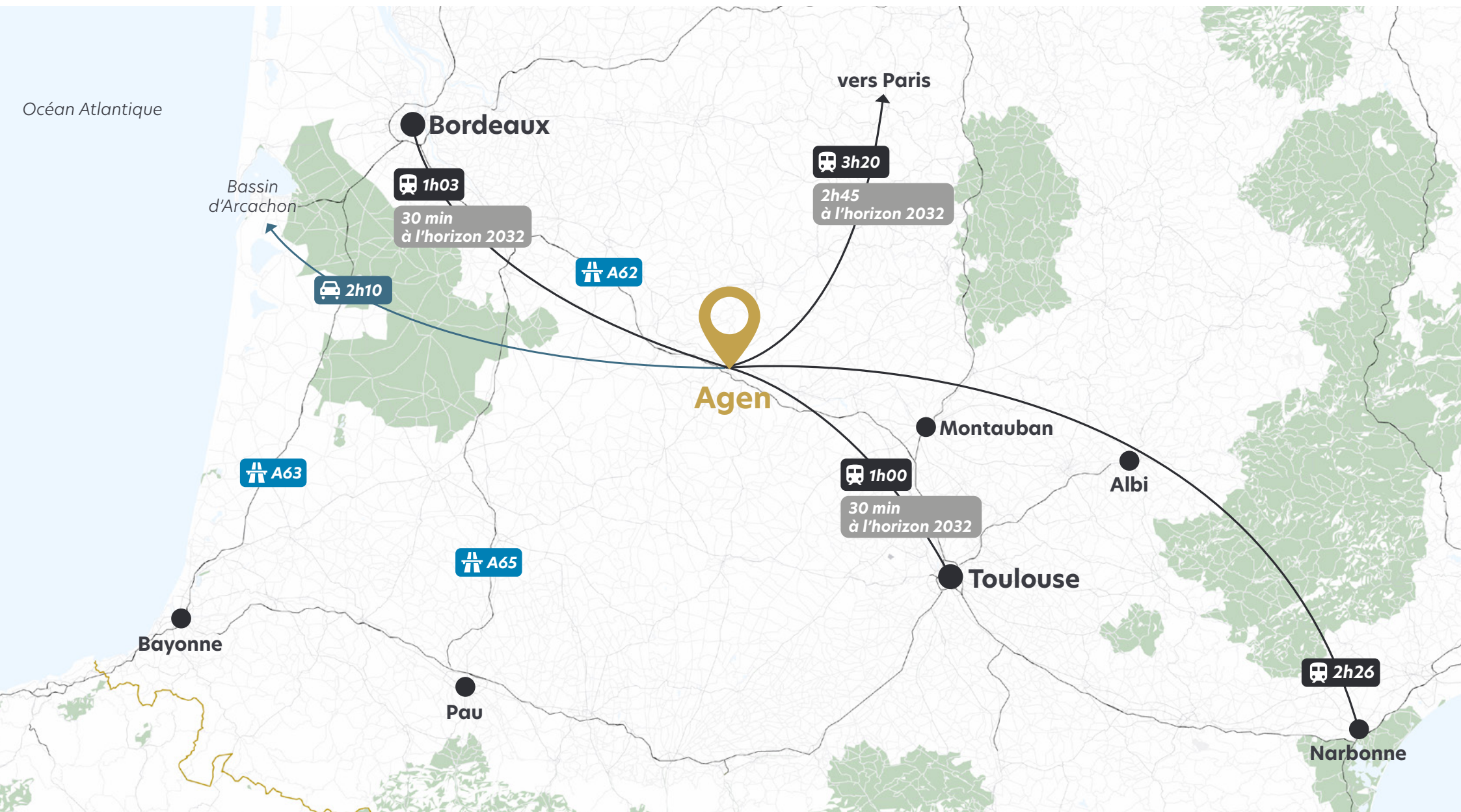
30 min
de Toulouse
en train

Enseignement



3 220
étudiants
19 établissements

Accessibilité





2h45

de Paris

30 min

de Toulouse et Bordeaux

14,3 Md€

d'investissement

2024

début des travaux

2032

mise en service

100 M€

nouvelle gare LGV
(près du TAG)

10 trajets

LGV quotidiens
(estimation minimum)

Mobilité

Agen au cœur du grand projet ferroviaire du Sud-Ouest

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€)

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.

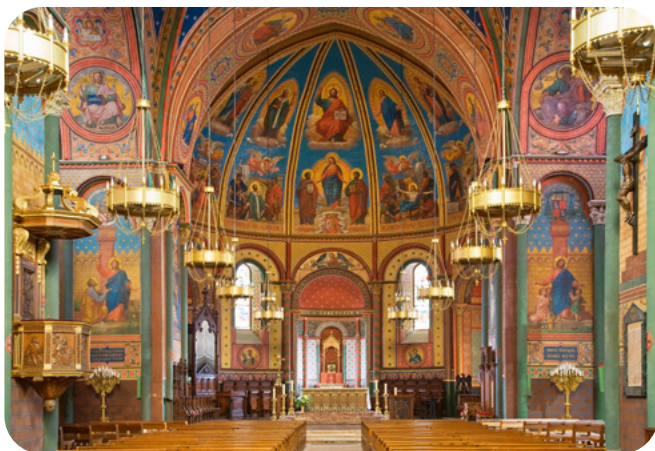
EMPLOI

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

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 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)

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

Une ville où il fait bon vivre

L'immeuble

AGEN

6-8-10, rue de Cessac

LOI DENORMANDIE





6 8 10

rue de Cessac

LOI DENORMANDIE

4

appartements

du T2 au T3

avec cour et parking

211 820 €

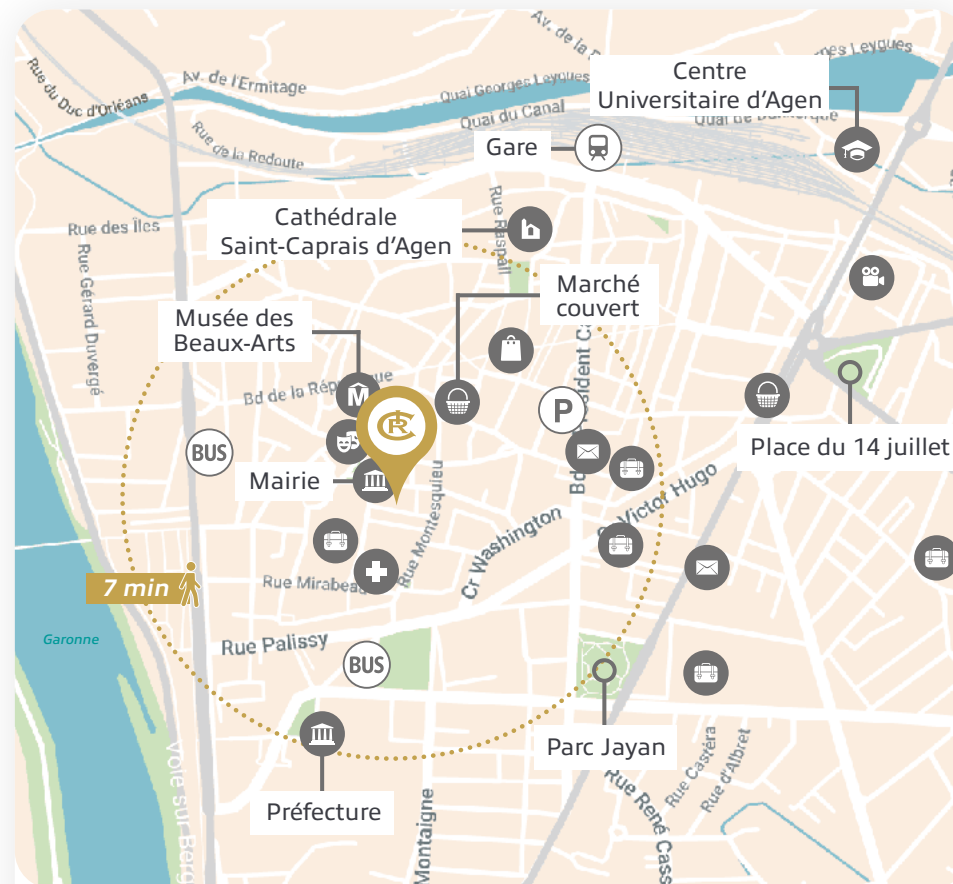
prix à partir de

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

Données chiffrées 

Face à l'Hôtel de ville, Charme et vitalité d'un cœur de ville

Au Moyen Âge, on l'appelait rue du Bourg-Sainte-Marie. Elle est devenue rue Daurée puis rue de Cessac. Si elle a parfois changé de nom, elle n'a rien perdu de son attrait. Au cœur même d'Agen, à quelques dizaines de mètres de l'Hôtel de ville, cette rue, connue de tous, offre une tranquillité appréciable. Et pourtant. Le boulevard de la République, le « boul'piéton » comme disent les Agenais, n'est qu'à 250 mètres. On trouve là tous les commerces, restaurants, lieux de loisirs et services qui font le charme d'un cœur de ville dynamique.



5 m
de la mairie

800 m
de la gare TGV

250 m
du marché couvert

5 min
du centre universitaire

300 m
du boulevard de la République et de ses nombreux commerces



Trois Hôtels particuliers du XIX^e siècle

Bâtis sous le règne de Louis-Philippe, dernier roi de France, ces trois Hôtels particuliers illustrent la prospérité du cœur de ville agenais. Masquant un îlot intérieur végétalisé, les façades en pierre de taille dressées sur la rue de Cessac arborent toutes les modénatures caractéristiques de l'époque : corniches sculptées, consoles ouvragées, modillons, balustres... Seuls manquent à l'appel les volets traditionnels et les huisseries en bois, qui retrouveront très bientôt leur place originelle. Quant aux espaces intérieurs, ils confirment la noblesse patrimoniale des lieux. Desservis par de remarquables escaliers, ils rivalisent de décors d'époque mis en valeur par l'exceptionnelle luminosité des lieux.







Les plans des appartements





Le dispositif: Denormandie

Le dispositif Denormandie permet une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du prix de revient d'un logement⁽¹⁾

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition à partir de 3 000 € par an

IMMEUBLES CONCERNÉS

Logements situés dans les communes labellisées « action cœur de ville » ou qui ont conclu une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Emplacement en cœur de ville
- Actif immobilier rénové, patrimonial, rare à l'acquisition comme à la location
- Possibilité de location à un ascendant ou descendant⁽²⁾

- Intérêts d'emprunts déductibles du revenu foncier
- Possibilité d'optimisation au Déficit Foncier hors VIR (Denormandie transformé exclusivement)

ENGAGEMENTS

- Engagement locatif non-meublé à usage de résidence principale
- Durée de location de 6 ou 9 ans, prorogeable jusqu'à 12 ans
- Respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire selon zonage

OFFRE DU GROUPE CIR

Une sélection rigoureuse d'immeubles dans des villes en croissance comme Guingamp, Dole, Charleville-Mézières, Agen, Douai, Narbonne, Metz...

Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Imposition annuelle du client : 4 000 €
- Prix de revient total du logement (frais compris) : 190 000 €
- Location : 12 ans avec avantage fiscal de 21 %
- Livraison : Année N

RÉDUCTION D'IMPÔT

39 900 € en 12 ans

soit 21 %

du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	N+11
RÉDUCTION D'IMPÔT 21 % EN 12 ANNÉES	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %
MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT DENORMANDIE	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €
IMPOSITION APRÈS RÉDUCTION DENORMANDIE	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	2 100 €	2 100 €	2 100 €

(1) Durée de 6, 9 ou 12 ans dans la limite de deux logements par an, de 300 000 € et 5 500 €/m²

(2) Si foyer fiscal différent

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

Hôtel Saint-Philip

MALRAUX - LOI VIR

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'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 ».

