

MONTAUBAN

26, rue de la Résistance
4, rue Fraîche

MALRAUX - LOI



Montauban



26, rue de la Résistance
4, rue Fraîche



Plans et
données chiffrées



Groupe CIR



GROUPE CIR





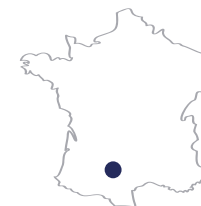
Montauban, la remarquable envolée

Comment expliquer cette formidable attractivité ?

Une excellente position géographique aux portes de Toulouse, capitale régionale hyper-dynamique, et à la croisée des célèbres autoroutes A62 et A20.

Mais aussi un riche passé qui a forgé son identité, lui laissant en héritage **un patrimoine remarquable** et **un tissu économique solide**, depuis les riches drapiers et paysans d'antan jusqu'aux industriels de pointe d'aujourd'hui.

La ville d'Ingles et de Bourdelle est également et avant tout un **territoire d'équilibre entre vie urbaine effervescente et nature préservée**, entre Tarn et jardin, ou encore entre sport et culture, terroir gourmand et nourritures de l'esprit. L'art de vivre à la Montalbanaise en somme !



L'essentiel

Démographie



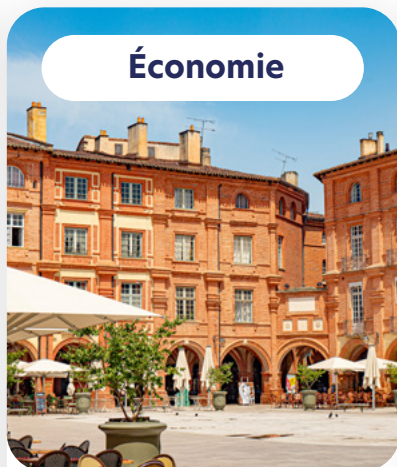
62 800 habitants
(Montauban)

79 540 habitants
(Grand Montauban)

+ 42 % d'ici 2040
Estimation de la
croissance du nombre
d'habitants (Source INSEE)

2 300 étudiants

Économie



9 000 entreprises
40 000 salariés
(Grand Montauban)

+ 17 %
nombre d'entreprises
entre 2018 et 2023

430 M€
investissement
pour le futur hôpital
(ouverture en 2031)

**2^e pôle
économique**
de la région
(Grand Montauban)

Attractivité



1^{re} ville
la plus sûre d'Occitanie
15^e la plus sûre de
France - Villes de plus
de 50 000 habitants

306 M€
retombées économiques
du tourisme en
Tarn-et-Garonne

Plus de **220 000
visiteurs**
Expo inédite Harry Potter
(2024-2025)

22 M€
aménagement du cœur
de ville

Accessibilité



Avec la future **LGV** :

15 min de Toulouse

1h de Bordeaux

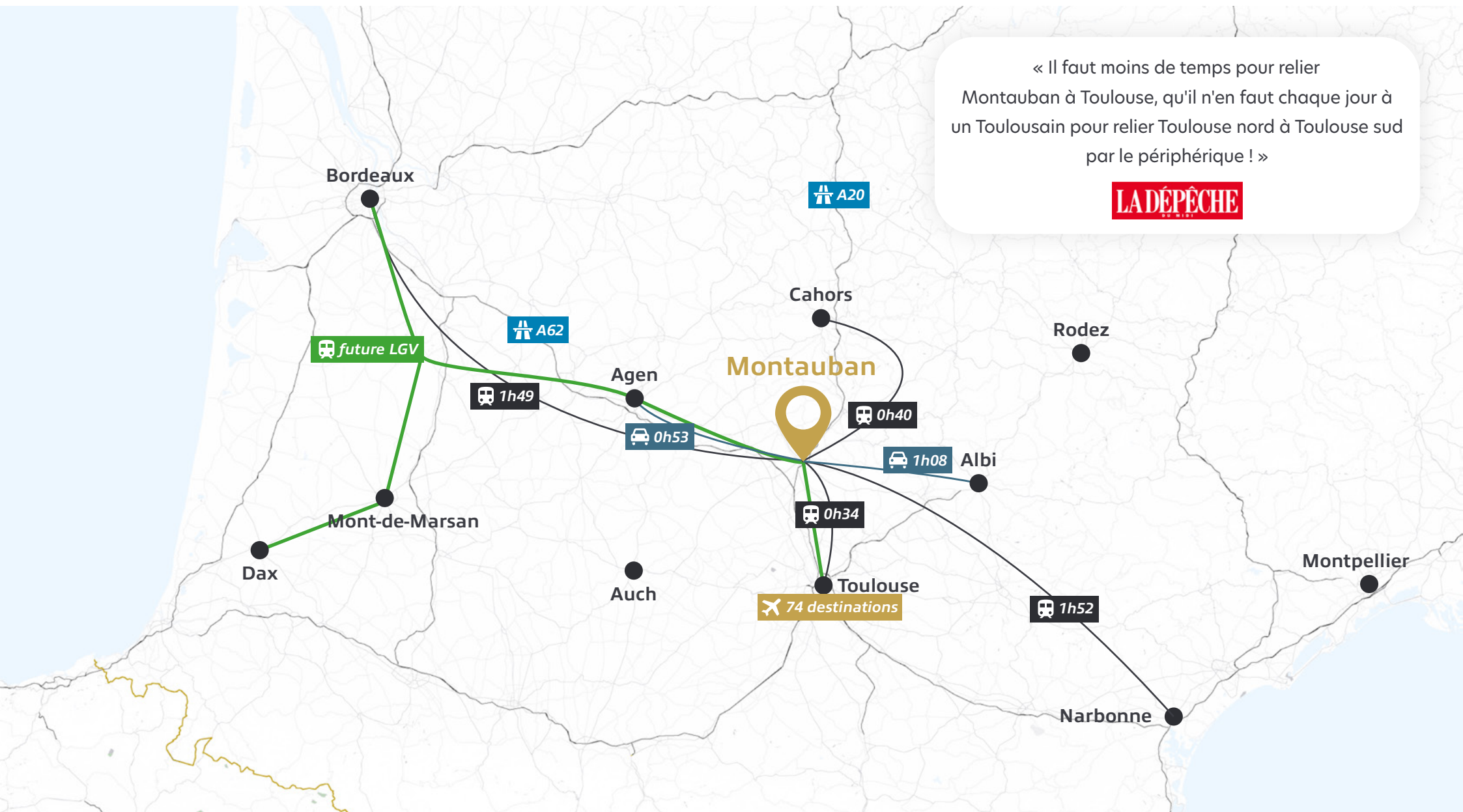
2h40 de Paris

Immobilier



+ 27,8 % depuis 5 ans
Hausse du prix moyen
de l'immobilier (PAP)

Accessibilité





La future ligne

2h40

de Paris

1h

de Bordeaux

15 min

de Toulouse

16 TGV

journaliers

5 millions

de voyageurs supplémentaires
attendus chaque année

Montauban, au cœur du projet LGV Bordeaux-Toulouse

2024

Début du chantier

2032

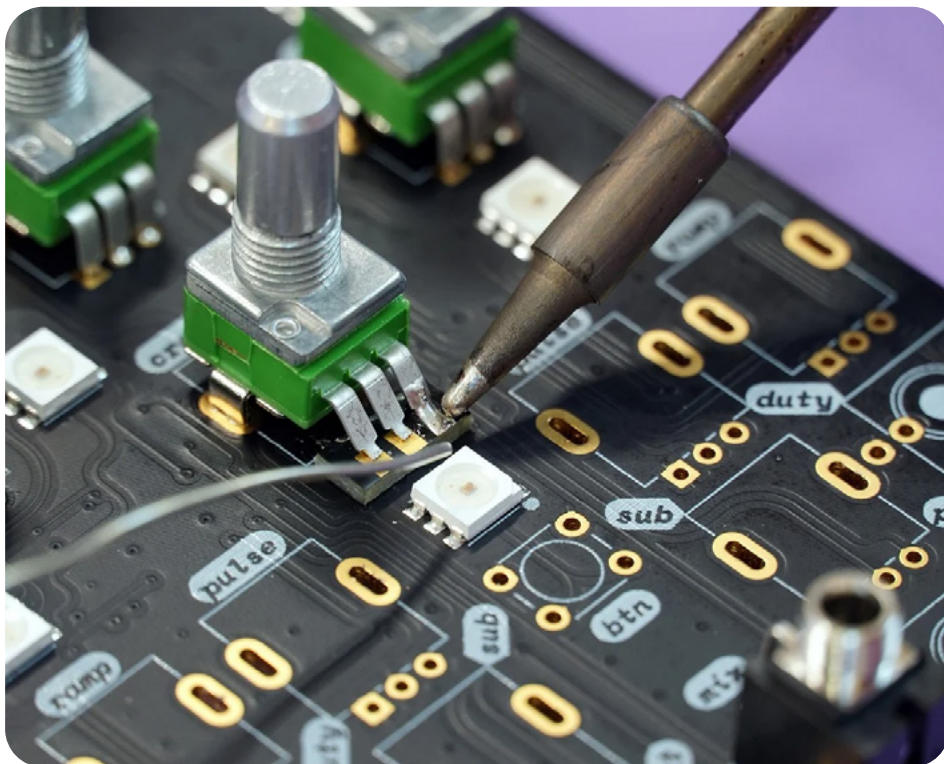
Mise en service

14,3 Md €

Coût estimé

L'arrivée annoncée de la **LGV Bordeaux-Toulouse** constitue une véritable opportunité de développement pour le territoire. Le projet s'accompagne de la création d'une gare multimodale à Bressols (au sud de la ville) préfigurant la création d'un nouveau quartier autour de celle-ci. Cette gare sera reliée au cœur de l'agglomération via le futur BUO (Boulevard Urbain d'Occitanie), en cours de réalisation.

Économie



INDUSTRIE DE POINTE

L'électronique : un savoir-faire montalbanais

La filière rassemble des entreprises aux savoir-faire pointus :

- **Bouyer**, pionnier dans l'acoustique.
- **Prooftag**, spécialisé dans les solutions de sécurité de traçabilité.
- **Puissance+** qui fabrique des bancs de test pour les systèmes électroniques de puissance (automobile, énergie...).

AÉRONAUTIQUE

Montauban, au cœur de l'Aerospace Valley

Le 1^{er} pôle de compétitivité européen de la filière aéronautique associe les régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie. Partie intégrante de ce pôle, le territoire du Grand Montauban abrite un noyau d'entreprises performantes spécialisées dans la sous-traitance aéronautique, notamment auprès d'Airbus, parmi lesquelles WeAre Group (ex-Farella), Rabès, Normaero ou encore Design'Air.



AGROALIMENTAIRE

Un terroir fertile

Une industrie dynamique s'est développée dans le Grand Montauban autour de ses filières agroalimentaires. Parmi les légendes, MAF Agrobotic a réussi en soixante ans d'existence à devenir le leader mondial dans la fabrication de chaînes de calibrage et de conditionnement de fruits et légumes. L'entreprise compte aujourd'hui 1 200 salariés, dont 250 à Montauban pour un chiffre d'affaires de 200 M€ en constante progression (85 % à l'exportation).

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Plus de formations et d'étudiants

Depuis 2022, une antenne du Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM) est implantée à Montauban. Plus récemment, l'Université de Montauban propose une nouvelle licence Accès Santé et un diplôme de manipulateur radio. S'ajoutent des formations d'infirmier et d'aide-soignant.



Projets

AMÉNAGEMENT

Montauban, ville la plus sportive

Classée en 2023 1^{re} ville la plus sportive de France par Smappen, Montauban continue d'investir et s'est dotée d'un centre d'excellence sportive, sur la plaine des jeux du Ramierou, pour 17 M€. Il comprend, outre des aménagements en extérieurs, un bâtiment de 4 200 m² avec de nombreux équipements (salle d'entraînement et de musculation), professionnels de santé (kinés, médecins...) et un espace restauration. Il accueillera aussi, à terme, une centaine d'étudiants dans les métiers du sport.

CONNEXION

100 millions pour des projets routiers majeurs

En ligne avec le projet LGV, le Grand Montauban se dote de nouvelles infrastructures pour fluidifier la circulation à l'ouest du département et anticiper les développements du territoire. De nouvelles liaisons relieront les échangeurs autoroutiers, et une extension raccordera la future gare LGV. Le deuxième tronçon du boulevard Urbain Ouest a débuté.



SANTÉ

Un hôpital du futur d'ici 2031

Un nouvel hôpital va voir le jour à 500 m de la future gare LGV. Le Grand Hôpital sera en capacité de garantir une offre de soins moderne et sera dimensionné pour répondre à la croissance démographique du territoire, avec une surface de 75 000 m². Il devrait employer près de 2 000 personnes. L'État financera le projet à hauteur de 176 M€, la région pour 23 M€ sur un budget total estimé à 430 M€.

ATTRACTIVITÉ

Montauban attire les investissements hôteliers

+ 40 % de chambres 3 et 4 étoiles sur 3 ans. Le « Dali Hôtel » 4 étoiles a ouvert en 2024 en prolongement de l'hôtel de luxe l'Abbaye des Capucins, sur les berges du Tarn. Il propose 100 chambres, un restaurant, un rooftop ainsi que 500 m² d'espaces événementiels. 24 M€ seront ensuite investis d'ici 2026 par le groupe HIS dans deux nouveaux hôtels totalisant 150 chambres, au jardin des Plantes.

Patrimoine & Art de Vivre



Montauban, un nouveau cœur de ville patrimonial et végétal

La ville a engagé depuis 2017 un vaste programme d'embellissement, de végétalisation de son centre-ville et de valorisation de son patrimoine dans le cadre de son projet « **Action Cœur de Ville** ». Les allées de l'Empereur et Mortarieu ont été parées de pierre naturelle et végétalisées, les places Nationale et Roosevelt ont été repensées, intégrant miroirs d'eau et mobilier design. Un jardin a été aménagé place Roosevelt... La place Foch devient espace de rencontre avec plateau piétonnier. Étape suivante : le projet Grand jardin du tour de ville, avec la transformation de l'esplanade des fontaines en place-jardin, la création de cheminements végétalisés entre le musée Ingres-Bourdelle et le Tarn...

Les allées de l'Empereur
et Mortarieu



Statue d'Héraclès l'archer,
inspirée d'Antoine Bourdelle
(esplanade du Jardin des Plantes)



Le miroir d'eau et les jardins



Des allées « promenade »
entre ville et jardin



Patrimoine & Art de Vivre

Le Pont Vieux

Véritable trait d'union
entre les deux rives



Le quartier Villebourbon

Ses belles façades d'hôtels particuliers
le long du Tarn et ses maisons Art Déco



La place Nationale

Vestige de l'ancienne bastide médiévale,
reconstruite au XVII^e siècle



Les Cabanes du Port

Lieu de rendez-vous incontournable
au cadre bucolique



Musée Ingres Bourdelle

Sept siècles d'histoire montalbanaise



Le Festival Les 400 coups

La 5^e plus grande fête de France : fête foraine,
concerts, son et lumières, cavalcades

L'immeuble

MONTAUBAN

26, rue de la Résistance
4, rue Fraîche

MALRAUX - LOI VIR





26

4

rue de la Résistance - rue Fraîche

TAUX À 22 %

9

appartements

du T1 au T3

avec coursive et balcon

91 %

quote-part travaux

233 100 €

prix à partir de

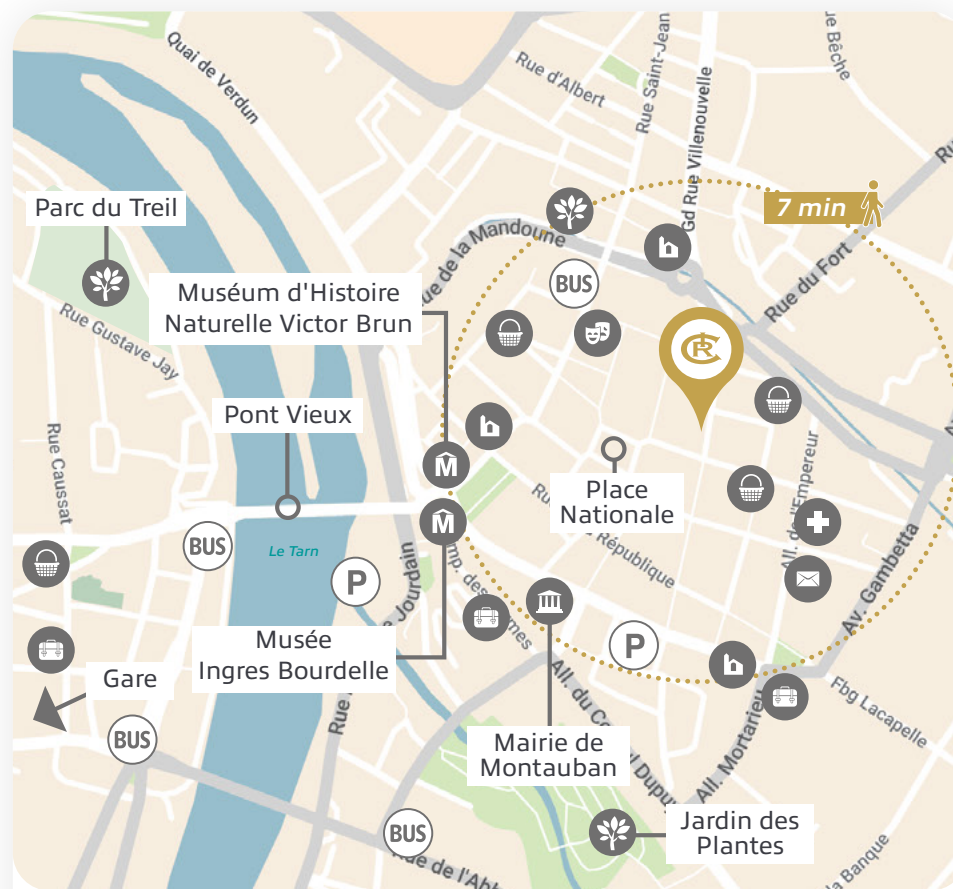
64 % des lots inférieurs à 292 500 €

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

Données chiffrées 

Une adresse rare, dans le site patrimonial remarquable

La place Nationale est l'un des plus beaux emblèmes de la ville. Ce joyau architectural du XVII^e siècle figure plus que jamais le cœur battant de Montauban, avec ses terrasses animées débordant des arcades et son miroir d'eau, nouvelle attraction pour petits et grands. L'ensemble immobilier se situe à une minute de ce lieu de rendez-vous préféré des Montalbanais. Il s'intègre au quartier commerçant du centre ancien, avec ses rues piétonnes et ses jolies boutiques. Les écoles, services et lieux culturels de la ville sont à moins de 5 minutes.



100 m
de la place Nationale

5 min
d'établissements scolaires

6 min
de la mairie

6 min
de la gare de Montauban

7 min
du Musée Ingres Bourdelle
et du Muséum d'Histoire
Naturelle Victor Brun



Un ensemble de caractère, **à l'architecture typique**

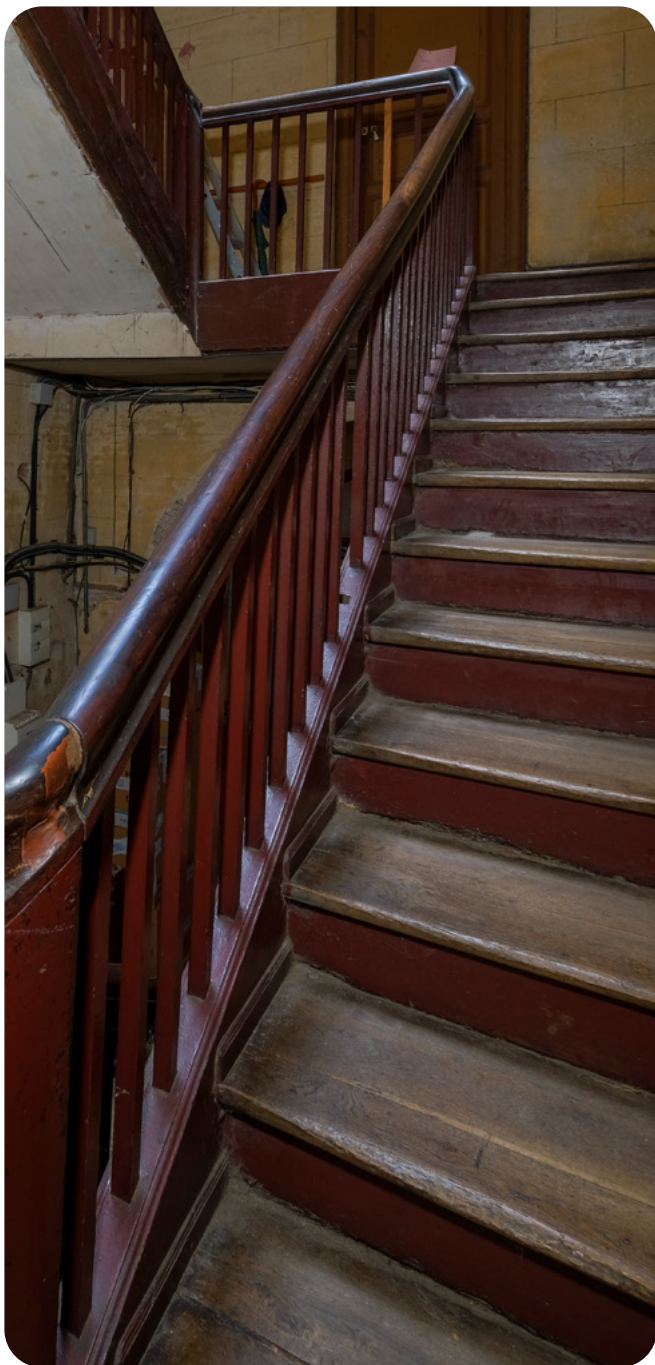
L'ensemble architectural est constitué de trois bâtiments réunis autour d'une cour intérieure.

Il recèle d'atouts patrimoniaux qui ont su traverser le temps et seront restaurés dans les règles de l'art par le Groupe CIR.

À l'image de la façade côté rue de la Résistance avec son décor richement orné et, au premier étage, des portes-fenêtres cintrées ouvrant sur un balcon filant avec garde-corps finement ouvragés. En poussant la lourde porte côté rue Fraîche, vous entrez dans un petit royaume charmant qui ne demande qu'à revivre. Un escalier en bois de belle facture et une coursive vous conduisent aux appartements des bâtiments adjacents.







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. Performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Restauration de la porte d'entrée à double ventail conformément à l'état d'origine et des garde-corps en ferronnerie des balcons



Réhabilitation des éléments patrimoniaux remarquables : escalier bois, ensembles menuisés et cheminées



Cages d'escalier et parties communes décorées par un architecte d'intérieur dans le respect de l'architecture originelle



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 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



Réaménagement de la cour intérieure

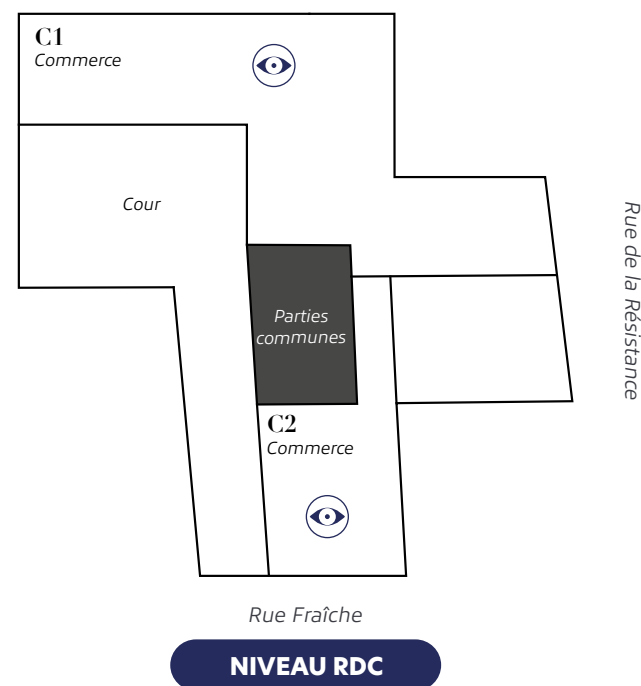
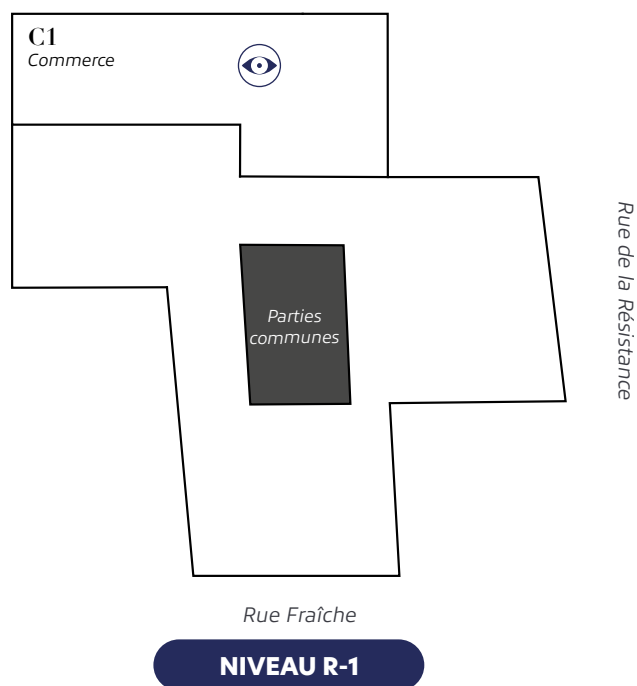


Restauration des balcons privatifs et de la coursière extérieure



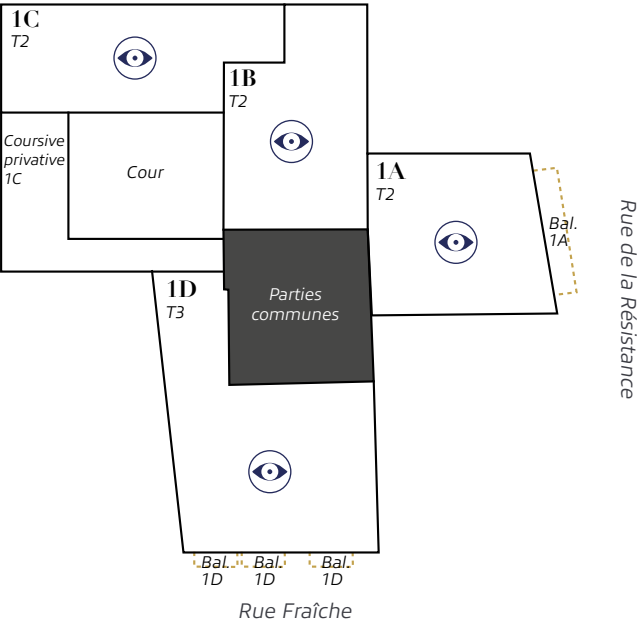
Aménagement d'un local à vélo dans la cour intérieure

Les plans des appartements

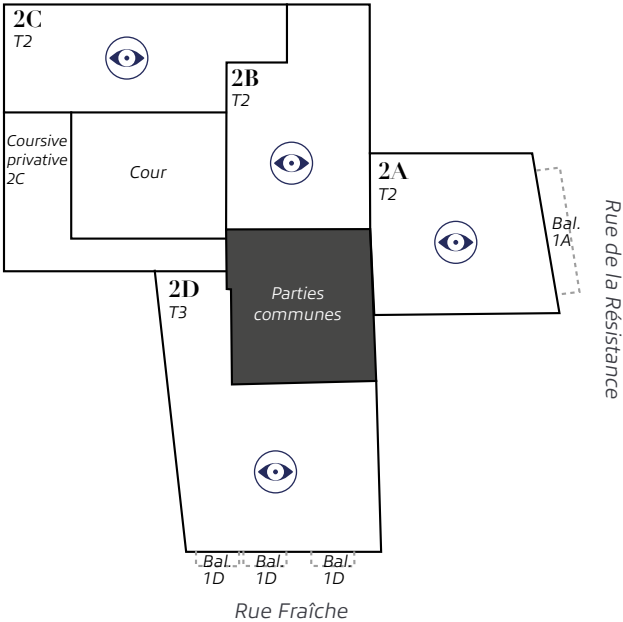


Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

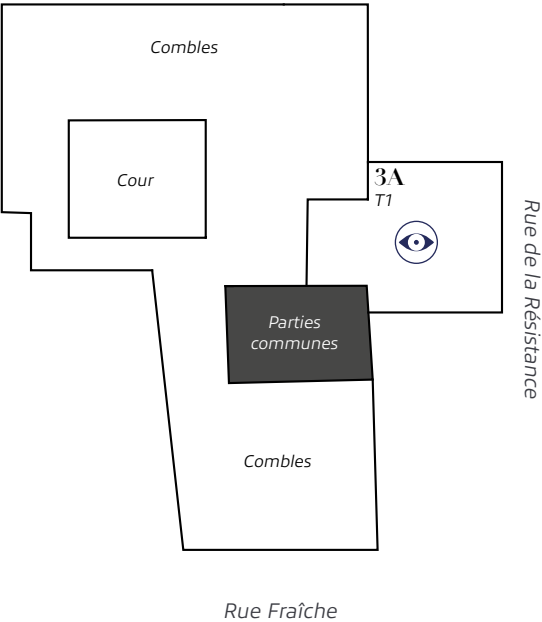
Les plans des appartements



NIVEAU R+1



NIVEAU R+2



NIVEAU R+3

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

ALBI

13, rue de l'Hôtel de Ville

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

12

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

ALBI

40, rue Émile Grand

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

8

appartements restaurés

75 %

des appartements loués
en moins de 3 mois*

* Mandat de gestion locatif confié à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

MONTAUBAN

16, rue de la Comédie

DÉFICIT FONCIER

Consultez l'album photo

16

appartements restaurés

2

commerces 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.

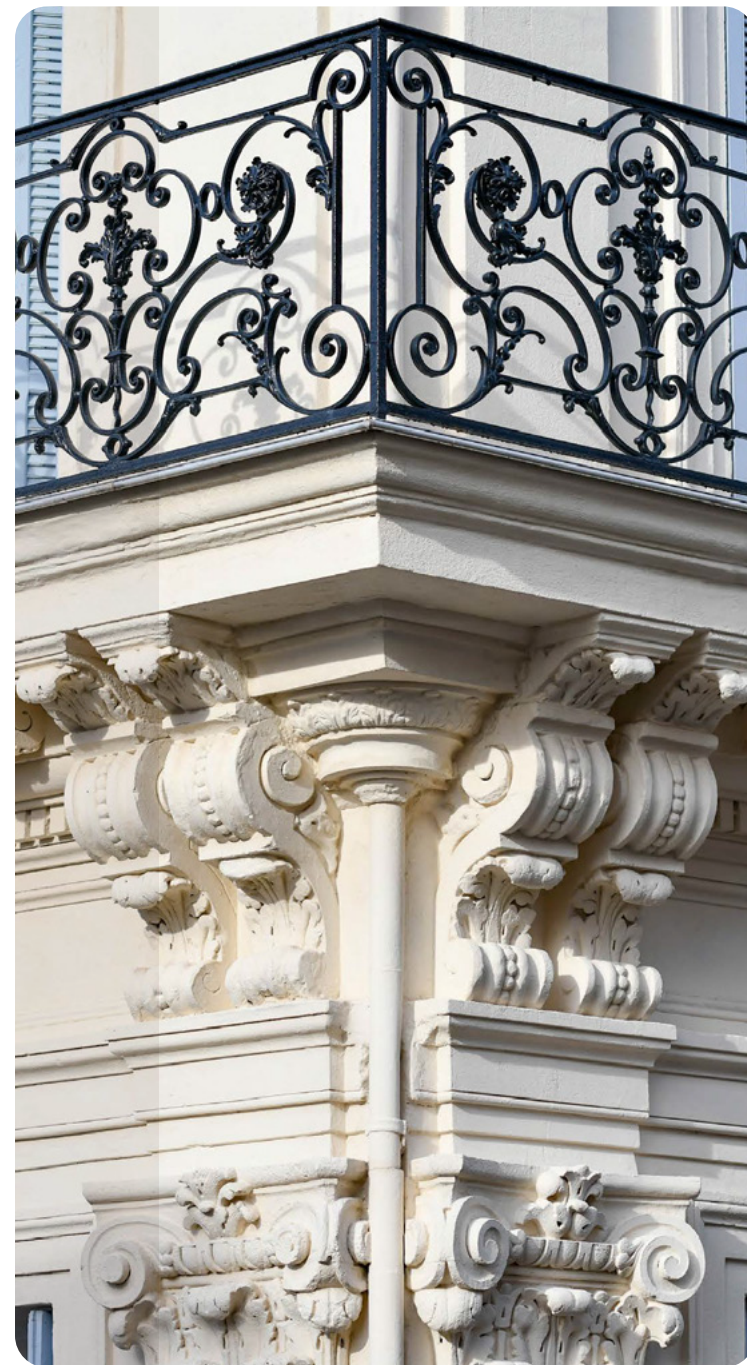
À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 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)





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.



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 ».