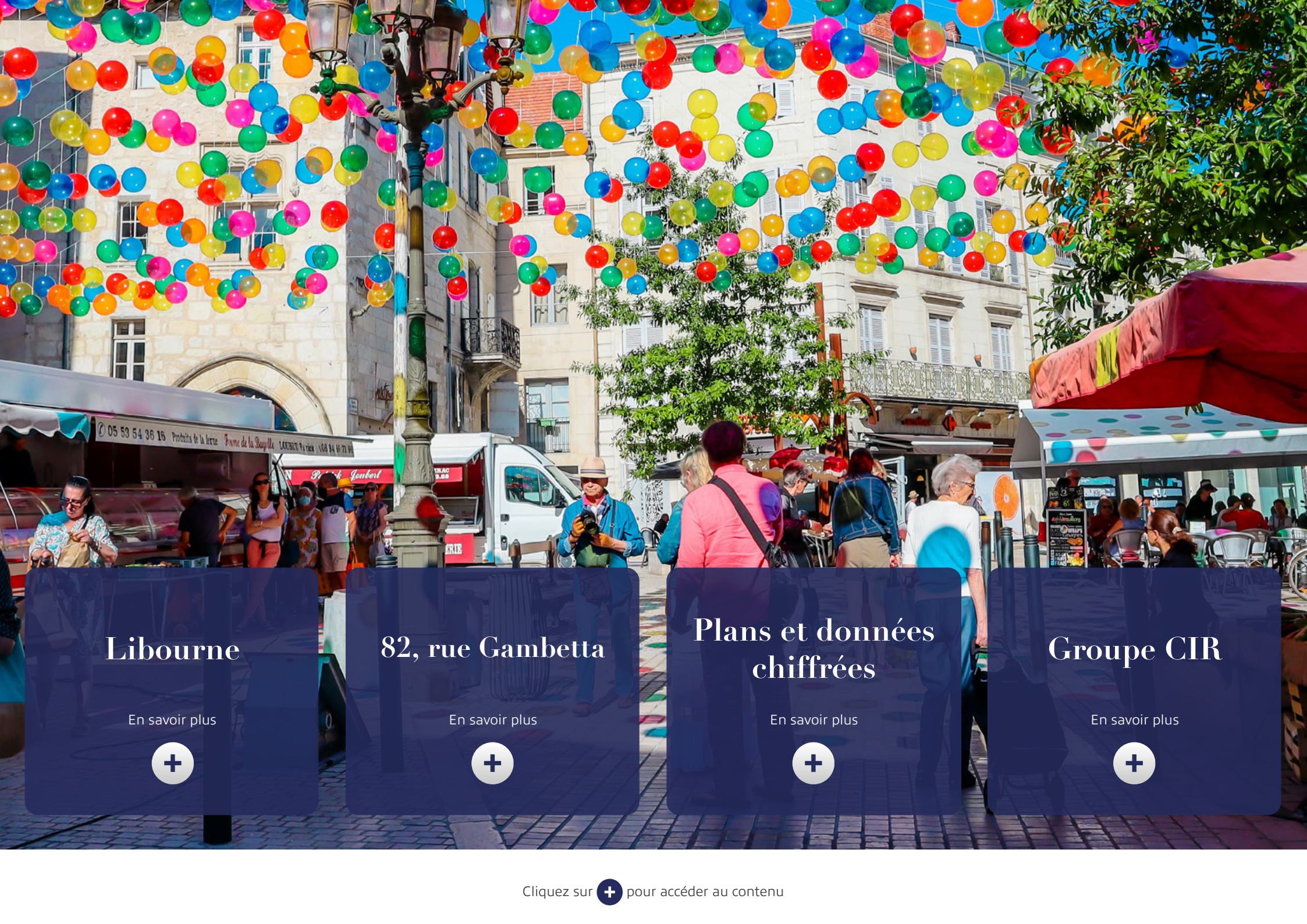


LIBOURNE

82, rue Gambetta

[Cliquez ici pour découvrir](#)



Libourne

En savoir plus



82, rue Gambetta

En savoir plus



Plans et données
chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

En savoir plus





Fière, ouverte, tournée vers l'avenir

Elle coche toutes les cases de la ville rêvée pour les urbains d'aujourd'hui, en quête d'authenticité et de bien vivre.

Située aux portes de Bordeaux, la métropole régionale hyper-dynamique avec laquelle elle cultive des liens forts de coopération et d'échanges, Libourne est aussi à guère plus d'une heure des magnifiques plages de l'océan : Lacanau, le Cap Ferret, Arcachon... Cette ancienne bastide royale, et anglaise, est surtout la capitale d'un territoire unique, entre vallée d'Isle et vallée de la Dordogne. La pierre, l'eau, la terre, la vigne... dont la culture a façonné l'identité, les paysages, l'économie. Centre administratif et commercial, Libourne a par ailleurs su bâtir son propre écosystème industriel, accueillant des entreprises porteuses dans des secteurs diversifiés : agroalimentaire, BTP, biotechnologies... Les pépites choisissent ce territoire et y restent, attirant de nouvelles activités et emplois.



L'essentiel



Démographie

82 148 habitants

Cali (Communauté d'Agglomération du Libournais)

24 931 habitants

Ville

Économie

2^e pôle économique de la Gironde (Cali)

8 400 entreprises (Cali) – 32 000 emplois salariés

9 zones d'activités

8 % : taux de vacance commerciale (en forte baisse : 18 % en 2018)

62 000 projets de recrutement en 2023 - Bassin d'emploi de Bordeaux

Attractivité

Vignobles millénaires réputés mondialement

1 million d'œnotouristes par an

Niches technologiques et leaderships : santé animale , biotechnologies ...

Libourne-Arcachon RER métropolitain (nouveau service express régional métropolitain)

Accessibilité

19 min de Bordeaux (train)

35 min de l'aéroport de Bordeaux (voiture)

2h41 de Paris (TGV) : 3 allers-retours quotidiens directs vers Paris

41 min d'Angoulême

1,7 million de voyageurs (gare de Libourne)

Enseignement

1 300 étudiants Libourne

132 000 étudiants Bordeaux

Accessibilité



Économie

Des entreprises leaders et locales



Ceva Santé Animale
Pharmacie vétérinaire
759,6 M€ de CA
Libourne



Travaux publics
533 M€ de CA
Libourne



Fabrication de glaces et sorbets
424,6 M€ de CA
Cali - Vayres



Emballage carton
200 M€ de CA
Cali - Abzac



(SFCME - filiale de Schneider électrique)
Solutions et équipements énergétiques
127,9 M€ de CA
Libourne



Commerce en ligne
2 Md€ de CA
Bordeaux



Vins & spiritueux
950 M€ de CA
Bordeaux



Paris sportifs
800 M€ de CA
Bordeaux

Les
locomotives
de la Gironde

Les 1^{ers} employeurs du territoire



3 400 salariés
Libourne



3 000 salariés
St-Médard-en-Jalles et Le Haillan



2 500 salariés
Bordeaux

Économie

Perspectives d'emploi

Grand Libournais, Territoire d'industrie

Figurent parmi les nouveaux projets d'ampleur, la création d'une zone d'activités industrielle autour de l'aéronautique bas carbone à l'aérodrome de Libourne et la mise en place d'une formation pour accompagner le futur centre logistique XXL prévu à une dizaine de kilomètres de Libourne (200 à 400 emplois).



Filière d'excellence

Économie et tourisme portés par des vignobles d'exception

L'agriculture, dominée par la viticulture, demeure un pilier économique du territoire, avec pas moins de 22 appellations, AOC Saint-Emilion, Pomerol ou Fronsac en tête. La renommée de ces vignobles d'exception apporte plus que jamais un dynamisme à l'ensemble de la filière et constitue une porte d'entrée essentielle pour le tourisme - plus d'1 million d'œnotouristes par an.

Biotechnologies

Le succès de 2 entreprises libournaise

Fermentalg, pionnière des microalgues, nourrit de solides ambitions pour l'avenir, soutenue par France Relance 2030.

Côtée en bourse, elle se classe 34^e sur les 200 entreprises et startups françaises leaders de l'innovation, selon Les Echos. De son côté CEVA Santé Animale, n°1 français et 5^e mondial du secteur, implanté à Libourne depuis plus de 25 ans, construit son nouveau siège mondial au bord du lac des Dagueys. Il réunira plus de 1 000 salariés.

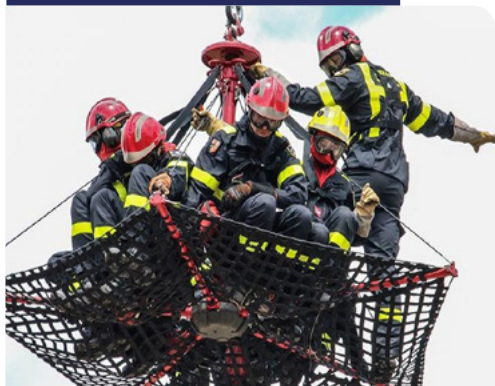


Industrie créative

Renaissance de la piscine en studio de cinéma

L'ancienne piscine municipale de Libourne va être transformée en studio de cinéma par Léma Slow. Née il y a six ans à Bègles, cette pépite fait partie des leaders mondiaux de l'ultra ralenti - tournages à 1 000 images par seconde, à l'aide d'un robot. Le bassin principal sera reconverti en plateau de tournage et salle de diffusion. Pour les extérieurs, un projet de pôle médical est dans les tuyaux.

Projets urbains



Attractivité

4^e unité française de sécurité civile à Libourne

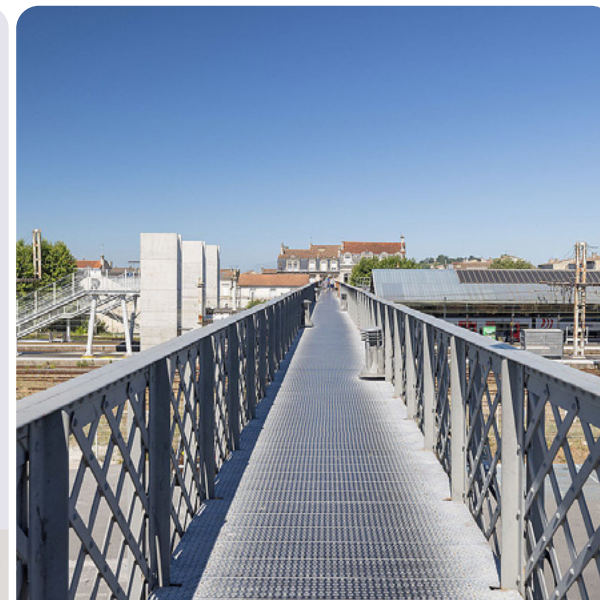
Dès cet été, 160 premiers sapeurs-pompiers rejoindront la nouvelle unité de sécurité civile, dans les anciennes casernes bientôt réhabilitées. Ils seront 580 en 2027, soit avec leurs familles, 1 200 nouveaux habitants pour le Libournais. L'opération représente pour l'État un coût estimé à 400 M€. Cette nouvelle unité répondra à des missions de secours et de lutte contre les incendies en France et dans le monde.

Enseignement supérieur

Toujours plus d'étudiants

Les infrastructures et offres de formation fleurissent à Libourne.

- Filière BTS clerc de notaire créée en 2023
- Nouveau bâtiment de 1 200 m² pour le Campus du Lac : à la rentrée, 250 étudiants en formations postbac et restauration
- Montée en puissance du CEFIL, centre de formation de l'INSEE, installé à Libourne depuis 30 ans
- En 2025, un nouveau site pour l'École des métiers de la santé : à terme 800 étudiants.



Mobilités

28,6 millions pour le nouveau pôle multimodal

D'ici 2029 c'est tout le quartier de la gare qui va être requalifié. Espaces urbains repensés et végétalisés, réaménagement des gares ferroviaire et routière, nouveau parvis, parking silo de 600 places... Ce projet structurant pour le territoire s'inscrit en ligne avec le développement du Service express régional métropolitain, déjà opérationnel pour la ligne Libourne-Arcachon (la 1^{re} en France), pour des trains plus nombreux et rapides.

Libourne, Un cœur de bastide réinventé

Unique ville de Gironde à bénéficier du dispositif Action

Cœur de Ville, Libourne a engagé la redynamisation de son centre-ville depuis 2018.

Au programme : aménagements urbains, réhabilitations patrimoniales, accessibilité, valorisation des mobilités douces, végétalisation des espaces.



Place Princeteau :
nouvel espace urbain
entre art et nature



Aménagement des quais
en espace de promenade,
capitainerie, pontons...

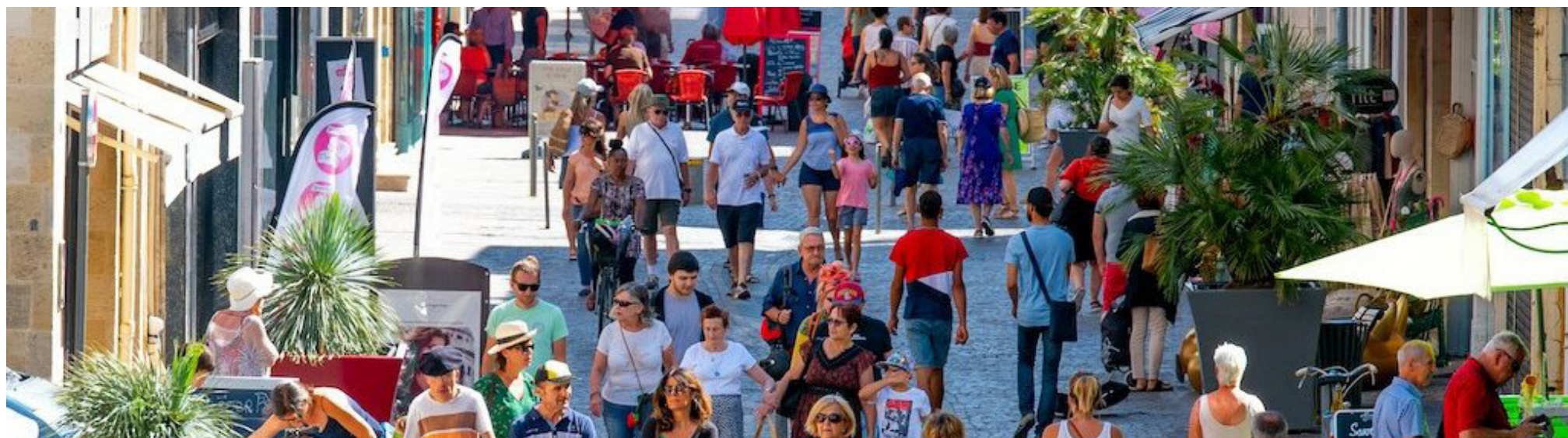


Place Joffre transformée
en parc urbain



Plan vélo 2025 : pistes
cyclables, vélos en
libre-service...

Requalification de la rue Gambetta, colonne vertébrale du cœur de ville



Depuis la place
Abel Surchamp



Rue Gambetta : nouveaux espaces de déambulation et de pause, végétalisation, valorisation des façades et vitrines.



jusqu'à l'esplanade
François Mitterrand
bientôt embellie

Patrimoine & Art de Vivre

1^{er} port de navigation sur la Dordogne,

les croisières à la journée,
nouvelle attraction de la ville



La Calinésie,

nouveau centre aquatique près
du Lac des Dagueys



Le Fest'arts,

festival des arts de la rue,
45 000 spectateurs en 3 jours



L'église Saint-Jean-Baptiste, Joyau du XIV^e siècle,

sa restauration se termine,
avec l'aménagement de la place



La Route des vins de Bordeaux,

jusqu'à St-Émilion classé au
patrimoine mondial de l'Unesco



La Grand-Place de l'ancienne bastide,

l'Hôtel de ville (15^e siècle)
et le musée des Beaux-Arts





Presse



“ Véritable « alternative à Bordeaux »

Libourne séduit et la tendance s'est confirmée cette dernière année. Les prix des appartements anciens ont augmenté de plus de cinq pour cent dernièrement et ceux des maisons anciennes, de 1,7 %.

Mars 2024

actu.fr

“ Prix du m2 à Libourne : + 8 % en 1 an

Mai 2024

**FIGARO
immo**

“ Retour en grâce des villes moyennes sur le marché de l'immobilier.

Alors qu'autrefois elles étaient boudées. Exit Bordeaux, place à Libourne

Libourne, cas d'école immobilier :

La ville girondine est une excellente illustration de l'après Covid avec un regain d'activité immobilière porté par le développement des transports qui met la ville à – de 30 minutes de train de Bordeaux. En 2021, le prix au m² de 1 890 euros* paraissait imbattable face aux 4 630 euros** en moyenne à Bordeaux.

* Source Seloger juin 2021 - ** Source Meilleursagents

Octobre 2023

**ouest
france**

“ Des villes moins chères et qui offrent de bons rendements locatifs

De belles opportunités sont à saisir du côté de Libourne, à proximité de Bordeaux, qui offre un bon rendement, qui n'a jamais connu de baisse de prix et qui a le vent en poupe à l'inverse de Bordeaux, où "le train est désormais passé pour les candidats à l'investissement" !

Novembre 2023

Capital



Libourne
82, rue Gambetta



82

rue Gambetta

Déficit Foncier

15

appartements

Du T1 au T3

avec terrasse et cellier

76 %

quote-part travaux

197 500 €

prix à partir de

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

Données chiffrées

Un emplacement unique au cœur de l'ancienne bastide

L'ensemble patrimonial est situé dans le cœur battant de Libourne, au 82 de la rue Gambetta, artère commerciale majeure du centre-ville qui bénéficiera très bientôt d'une cure de jouvence. De cette rue piétonne, tout est proche : les écoles à trois minutes, le marché, l'hôtel de ville et le musée des Beaux-Arts à cinq minutes, et bien sûr les commerces au pied de l'immeuble.



**Au pied de
l'immeuble :**
commerces, restaurants

200 m
d'un lycée et d'un collège

400 m
de la mairie

550 m
de la gare

750 m
du théâtre Le Liburnia

L'élégance du style néoclassique, la pureté des lignes

L'édifice figure parmi les plus beaux immeubles de la célèbre rue Gambetta qu'il domine du haut de ses trois étages. Ses façades, de belle facture en pierre de taille, arborent les codes architecturaux du style néoclassique en vogue au XVIII et XIX^e siècle : arc surbaissé, fenêtres à encadrement mouluré, baies rectangulaires, frises décoratives, consoles et autres ornements...

L'ensemble de ces éléments patrimoniaux remarquables seront restaurés dans les règles de l'art par le groupe CIR tout comme ceux présents à l'intérieur de ses murs épais.





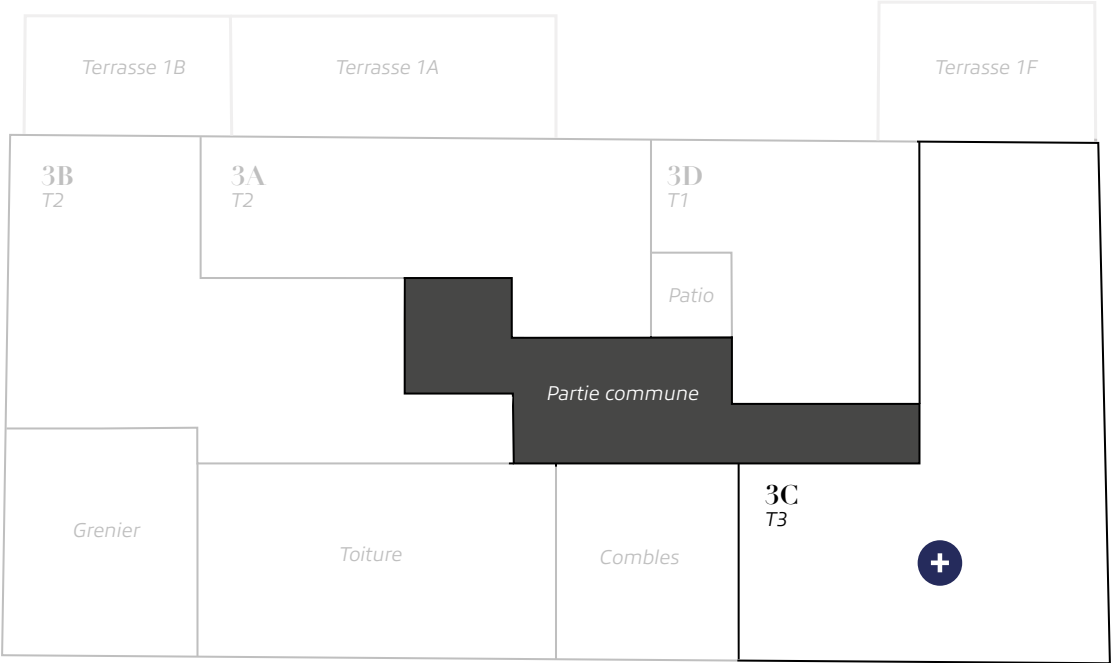








Les plans des appartements



Niveau R+3

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades et toitures révisées



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



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés : moulures, corniches, ensembles menuisés, cheminées en marbre, parquets



Verrières rénovées et mises en conformité réglementaire



Cage d'escalier en bois restaurée



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...)

ÉQUIPEMENT



Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, 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



Aménagement de terrasses pour certains logements du premier étage



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 €					
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.

L'expérience du Groupe CIR

BORDEAUX

111, cours de la Somme

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

8

appartements restaurés

100 %

des appartements loués
en moins de 24 jours*

* Mandat locatif confié à Foncia



SAINT-ÉMILION

5, place du Marché
295, rue du Thau

MALRAUX

4

appartements restaurés



BORDEAUX

39-41, cours du Maréchal Foch

Malraux Loi VIR

Consultez l'album photo

8

appartements restaurés

100 %

des appartements loués
en moins de 3 semaines*

* Mandat locatif confié à Foncia



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 ».