

POITIERS

21, rue Saint-Louis

MALRAUX LOI VIR



Poitiers



21, rue Saint-Louis



Plans et
données chiffrées



Groupe CIR



GRUPE CIR





Poitiers, L'irrésistible ascension

Poitiers c'est la porte de l'ouest, celle qui conduit vers Nantes, La Rochelle et Bordeaux. Mais c'est surtout une ville qui sait se faire aimer.

À seulement 1h25 de Paris grâce à la LGV, elle est, selon une étude publiée par le Figaro, plébiscitée par les cadres souhaitant " vivre et travailler au vert ". Probablement parce qu'elle associe les avantages d'une agglomération à taille humaine et des services de haut niveau.



L'essentiel

Démographie



197 124 habitants

Grand Poitiers

89 472 habitants

en ville

+ 2,6 %

entre 2016 et 2022

INSEE

Économie



15 610 entreprises

120 000 emplois

2 940 entreprises

créées en 2023

6 % taux de chômage

Attractivité



2^e des agglomérations

de taille moyenne où il fait bon vivre

Baromètre Arthur Loyd 2025

5^e des villes

les moins stressantes de France

Le Figaro 2023

Futuroscope

meilleur parc aquatique du monde

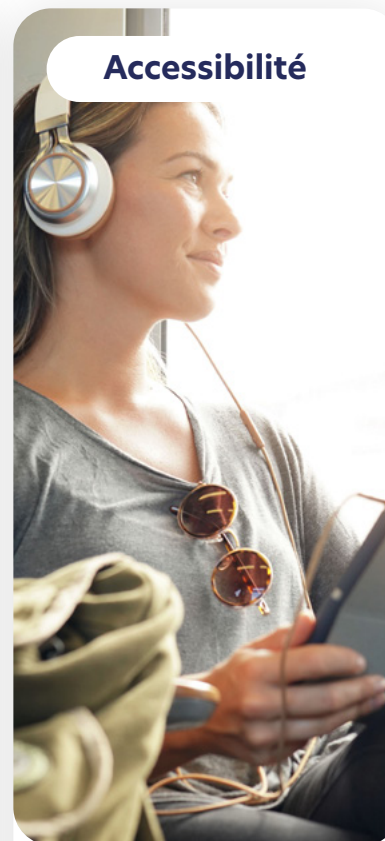
Aquascope 2024

+ de 20 000 visiteurs

et 2 000 joueurs à la Gamers Assembly

Événement Sport

Accessibilité



1h25 de Paris

en TGV

58 min de Bordeaux

en TGV

Moins de 2h

des plages de l'Océan

Enseignement



3^e place

au classement des villes où il fait bon étudier

L'Étudiant

30 000 étudiants

dont 4 000 étudiants internationaux (136 pays)

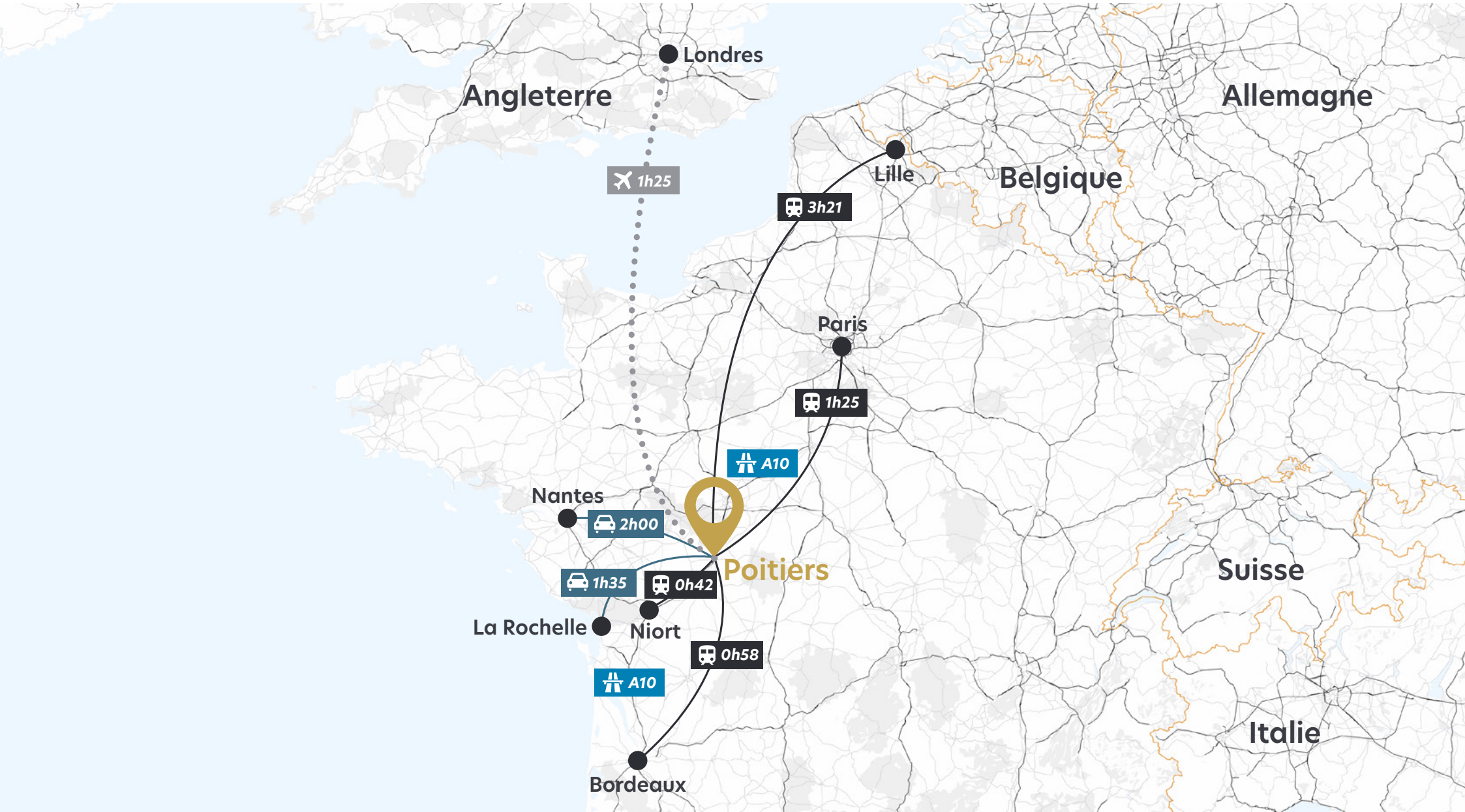
la ville française

avec la plus grande part d'étudiants (22,3 % de la population de l'aire urbaine)

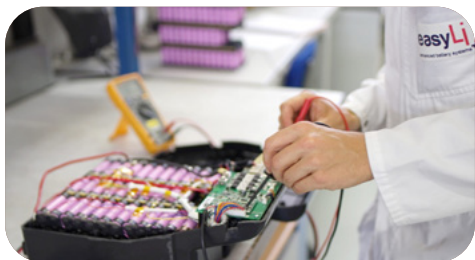
36 laboratoires

de recherche et plus de 1 300 chercheurs

Accessibilité



Économie



ÉLECTROMOBILITÉ

Le must des énergies innovantes

Un écosystème de pointe se développe autour de la production de batteries embarquées haute technologie avec des acteurs qui grandissent et créent des emplois sur le territoire :

- **Soft**, leader mondial équipe notamment les satellites, les sous-marins jusqu'aux smartphones et voitures électriques
- **Forsee Power**, spécialiste des batteries pour véhicules lourds - leader sur le marché des bus
- **Easyli**, batteries sur mesure pour la mobilité électrique et l'habitat intelligent.

Ils s'engagent aussi, avec des acteurs clés de Nouvelle-Aquitaine pour former 35 000 personnes de la filière batterie d'ici 2030.

ATTRACTIVITÉ

Des leaders ont choisi Poitiers

Safran Electronics & Defense, leader mondial des miroirs astronomiques, l'incontournable Dassault Aviation, l'Arbre Vert (produits d'entretien écologiques), B. Braun (matériel médical), mais aussi le laboratoire Eurofins Cerep (figure de proue de la biotech poitevine), et d'autres entreprises innovantes comme Schneider Electric, sont implantées et se développent sur le territoire poitevin.



URBANISME ET ENVIRONNEMENT

Grand Poitiers, pilote de la sobriété foncière

Le Grand Poitiers est l'un des 7 territoires pilotes de sobriété foncière en France. La collectivité a adopté un plan climat 2025-2031, qui vise la neutralité carbone d'ici 2050, notamment à travers la valorisation des espaces déjà urbanisés plutôt que l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

INFRASTRUCTURES

Nouveaux emplois en perspective

Située à l'ouest de Poitiers, à proximité immédiate de l'aéroport et de l'A10, la zone d'activités Aliénor d'Aquitaine poursuit sa montée en puissance. Trois nouvelles entreprises vont venir s'y installer, parmi lesquelles Eiffage. Le dynamique groupe de BTP va ainsi implanter son siège régional avec bureaux et ateliers. La création d'une centaine d'emplois est annoncée.





2 millions
de visiteurs en 2024

2^e parc de France
par le chiffre d'affaires
derrière Disneyland Paris et
avant le Puy du Fou

134 millions
d'euros de chiffre d'affaires
en 2024

Près de 2 000 salariés
(dont 700 permanents)
1 500 emplois indirects dans
la Vienne, 3 300 en France

+ de 40 attractions

Le Futuroscope, **un business parc en mode conquête**

Premier parc d'attraction créé en France en 1987, le Futuroscope de Poitiers occupe une place de référence parmi les plus grands parcs européens, avec son concept unique sur les thèmes de la technologie et de la science.

304 M€ d'investissements d'ici 2030 :

- **Hôtel et restaurant thématiques ouverts en 2022**
- **Village de 120 lodges familiaux en 2023**
 - **Aquascope, parc aquatique « immersif » en 2024**
(60 M€ d'investissement) - élu meilleur parc aquatique du monde
- **De nouvelles attractions immersives en 2025**
Les Yeux Grands Fermés, parcours sensoriel unique, guidé par des personnes non-voyantes ou malvoyantes et Mission Bermudes, parcours dynamique à travers des rapides, cascades et des surprises le long du parcours
- **Début 2026**
Ouverture du campus Numeria, en plein cœur du Futuroscope, futur pôle éducatif dédié aux métiers et aux technologies de demain qui pourra accueillir 15 000 élèves et professeurs chaque année.

Objectif :

3 millions de visiteurs en 2030 et 750 emplois créés (directs et indirects)

Projets urbains



RENOUVELLEMENT URBAIN

29 millions pour un quartier en pleine mue

De nouveaux équipements structurants sortent de terre, quartier des Couronneries. L'École Européenne Supérieure de l'Image ouvrira ses portes dès la rentrée 2026 à quelque 120 étudiants avec un bâtiment flambant neuf et des équipements de dernière génération. De même le projet de réaménagement du parc de Coubertin démarre avec la création d'une allée verte qui traversera le quartier. Suivra la construction du nouveau pôle d'animation culturelle, qui réunira, dès 2028, le centre d'animation du quartier, une antenne du Conservatoire et un restaurant associatif.

ATTRACTIVITÉ

La caserne, 1^{er} acte du projet quartier gare

Poitiers lance un vaste projet de revitalisation du quartier de la gare, qui vise à transformer cette porte d'entrée de l'agglomération en espace hybride conciliant développement économique, équipements publics, renaturation et rééquilibrage des usages de l'espace public. L'ancienne caserne de pompiers va se muer, dès 2026, en un tiers-lieu ouvert et dynamique autour d'un pôle tertiaire, d'ateliers dédiés à l'artisanat, d'un vaste espace restauration et d'hébergements touristiques et solidaires.

CULTURE ET URBANISME

Le Palais des Ducs en transformation

60 millions d'euros vont être investis pour convertir ce haut lieu patrimonial hérité du Moyen Âge, en phare culturel du XXI^e siècle et donner une nouvelle vie au quartier. Avec ses 6 000 m² en plein cœur de Poitiers, le Palais accueillera, à l'issue de la première phase de travaux, en 2029, des espaces de travail pour les associations, un hôtel ainsi qu'un food-court. Après 2030, la Grande salle Aula sera réaménagée, des jardins suspendus seront créés de même qu'une salle de spectacle, des espaces d'exposition et un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine.

FORMATION

Nouveau pas vers un campus santé

Le futur Campus santé regroupera à terme, à côté de la faculté de médecine, un centre de formation paramédicale, un pôle de recherche, un centre de simulation ainsi qu'une pépinière d'entreprises innovantes et une bibliothèque universitaire spécialisée. 1^{re} brique de cet ensemble, la construction de l'Institut des formations paramédicales de Poitiers pour un investissement de 31,6 M€. Dès 2028, 11 formations paramédicales seront proposées et jusqu'à 1 600 étudiants pourront être formés chaque année contre 300 actuellement.



Projets

La ville investit, dans le cadre notamment du dispositif **Action Cœur de Ville** pour apaiser la circulation en ville, végétaliser les espaces, limiter les îlots de chaleur, préserver et valoriser des piliers de son exceptionnel patrimoine. Tour d'horizon des projets.



La rue de la cathédrale

Après Grand'Rue et les rues Montgautier, Emile-Faguet, Cornet...



Rue du Faubourg du Pont Neuf

Nouveau plan de circulation, réouverture du pont à tous les usages, notamment doux...



Le plan Canopée dans la ville

Plus de 1 000 arbres plantés en 2024, près de 40 000 depuis 3 ans



Les Halles Notre-Dame

Elles seront réhabilitées et modernisées d'ici janvier 2026

Patrimoine & Art de Vivre

Le Palais des Ducs d'Aquitaine

Un des plus remarquables exemples d'architecture civile médiévale en France.



L'église Notre-Dame-la-Grande

Joyau de l'art roman



Le Musée Sainte-Croix

Et ses riches collections archéologiques de la Préhistoire jusqu'au Moyen-Âge



Le cœur de ville historique et commerçant

Ses ruelles pavées et terrasses animées



Le Marais Poitevin

Venise Verte à moins d'1h



L'Îlot Tinson

sur les berges du Clain

L'immeuble



POITIERS

21, rue Saint-Louis

MALRAUX LOI VIR





21

rue Saint-Louis

MALRAUX LOI VIR

47

appartements

du T1 au T3

avec balcon, terrasse, jardin et parking

83 %

quote-part travaux

139 500 €

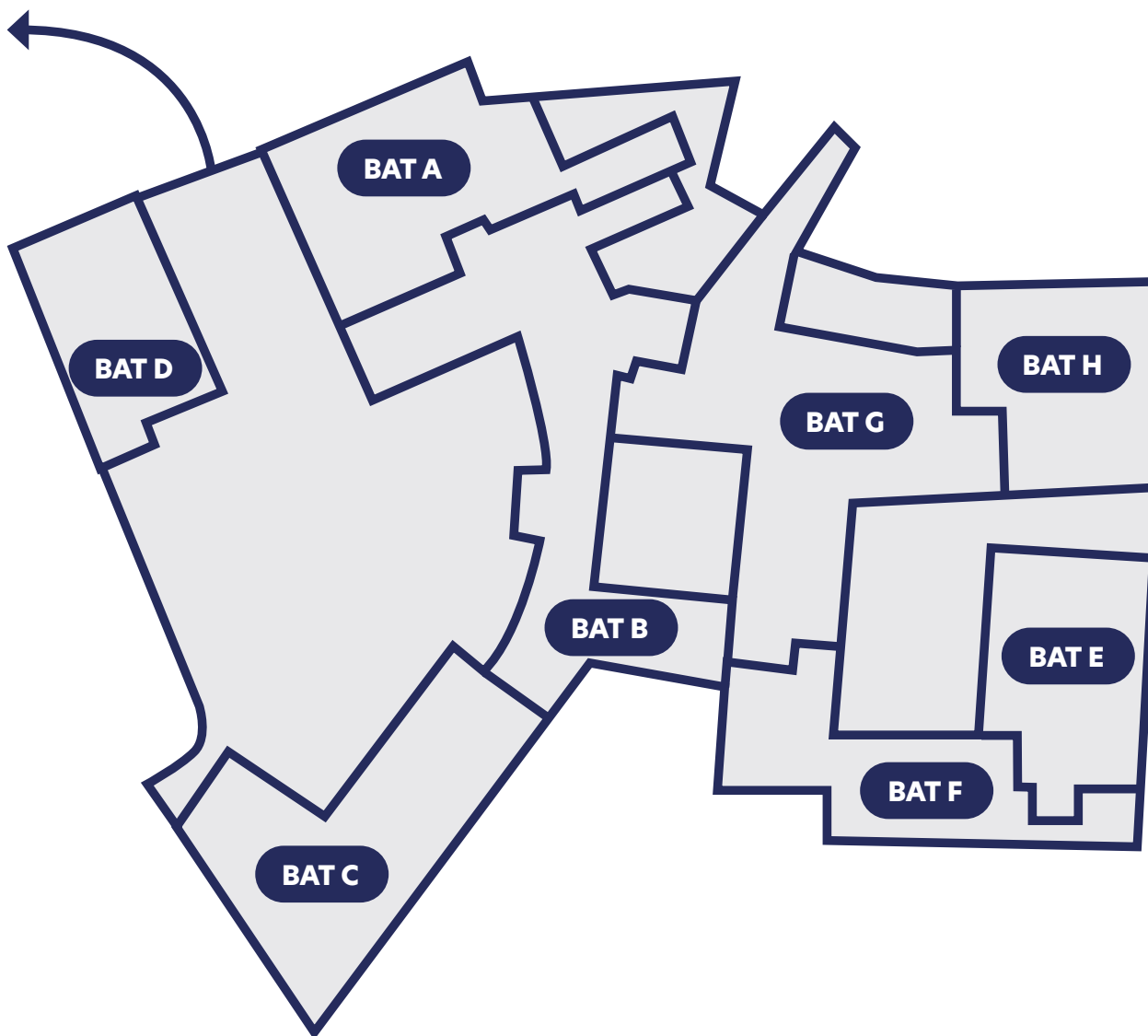
à partir de

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

Données chiffrées 

Les accès-les bâtiments

Entrée
Rue Saint Louis







Entrée
Rue du Moulin à Vent

Un emplacement exceptionnel, dans le centre historique

Nous sommes dans le très prisé quartier de l'Hôtel de Ville, toute l'âme de Poitiers. Le cœur historique, patrimonial, à la fois charmant avec ses rues pavées, ses façades à colombages et vibrant avec ses commerces dynamiques et ses terrasses animées. Tous les lieux de culture sont ici rassemblés, les services du quotidien accessibles à pied.



-  **3 min**
du Palais des Ducs d'Aquitaine
-  **4 min**
de l'Université de Poitiers
-  **5 min**
de l'école Gisèle Halimi
-  **6 min**
du Marché Notre-Dame
-  **4 min**
de la Gare de Poitiers
-  **4 min**
du Théâtre Auditorium TAP



La renaissance d'un lieu emblématique

Dans le périmètre du secteur sauvegardé, l'ensemble immobilier forme un vaste îlot entre la rue Saint-Louis et la rue du Moulin à vent. Il est constitué de cinq édifices avec chacun un passé : l'ancien tribunal de grande instance et son annexe, datant des années 50, un immeuble de 1966 ainsi qu'une maison du XVIII^e siècle et une maison de maître du XIX^e. Le projet architectural du Groupe CIR apportera de la cohérence et du lien à l'ensemble, avec en fil « vert » la transformation de la grande cour en un véritable jardin et, en rappel, des connexions végétales entre les différents bâtiments.



L'immeuble



L'immeuble



L'immeuble





L'immeuble



L'immeuble



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 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...)

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 communs végétalisés

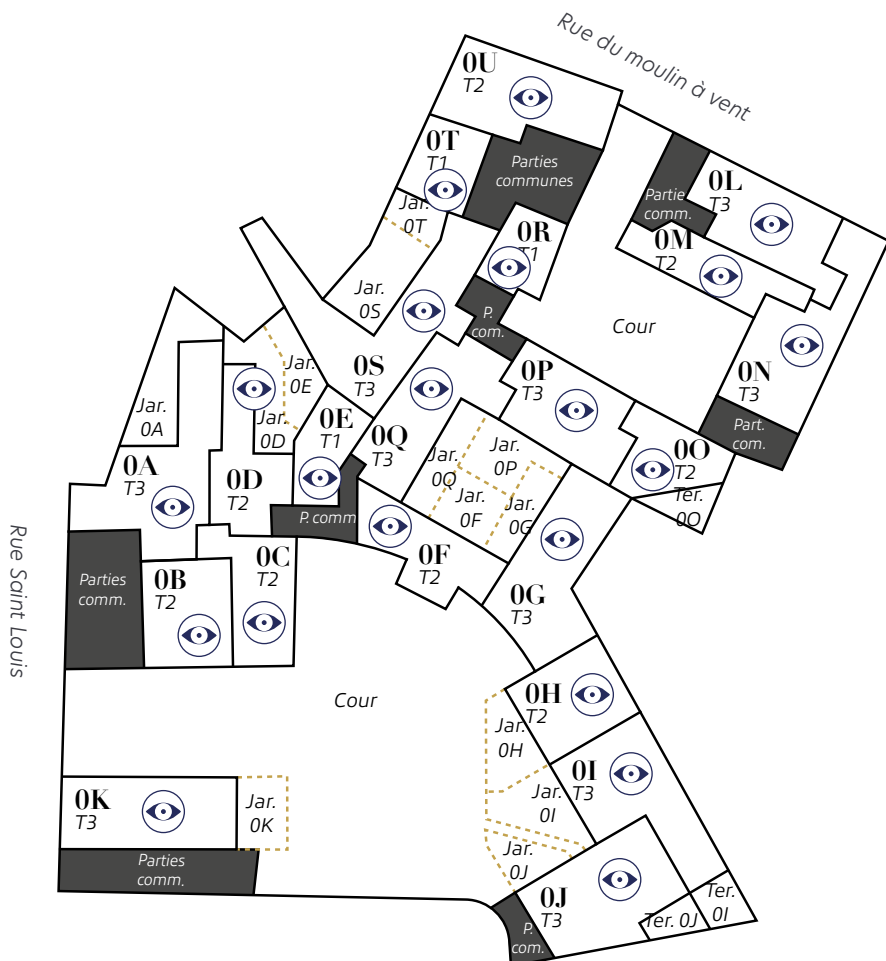


Création de jardins privatifs

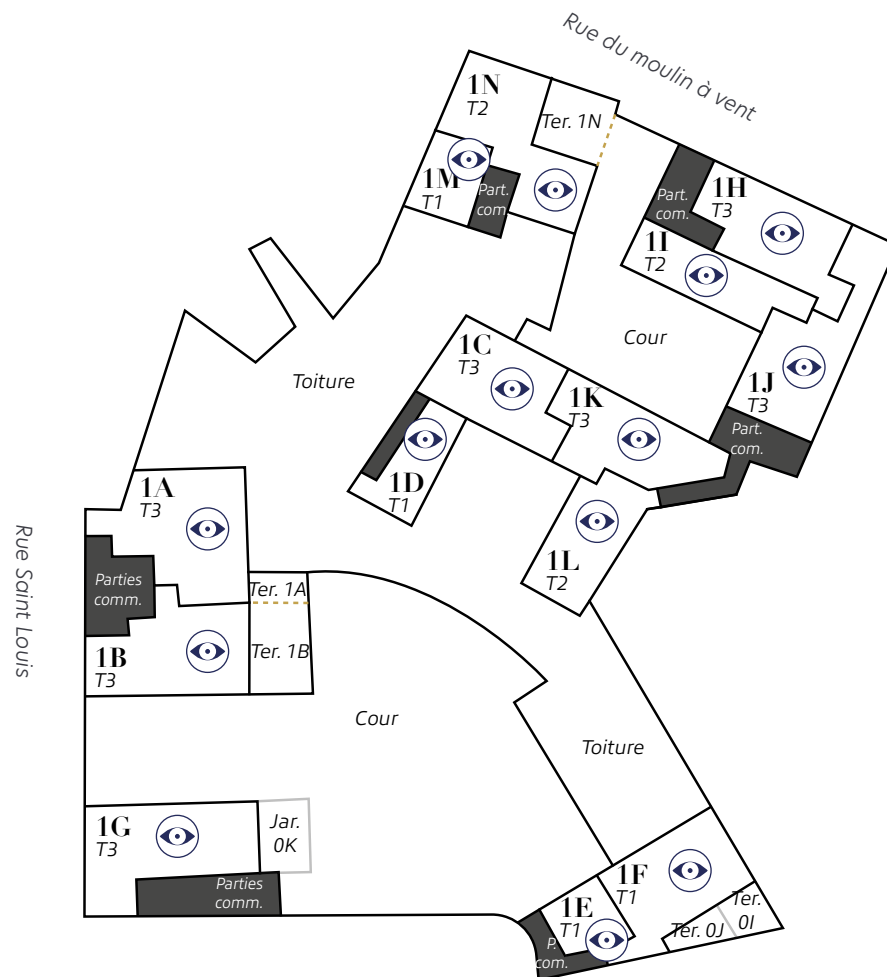


Aménagement d'un local à vélos

Les plans des appartements (1/3)



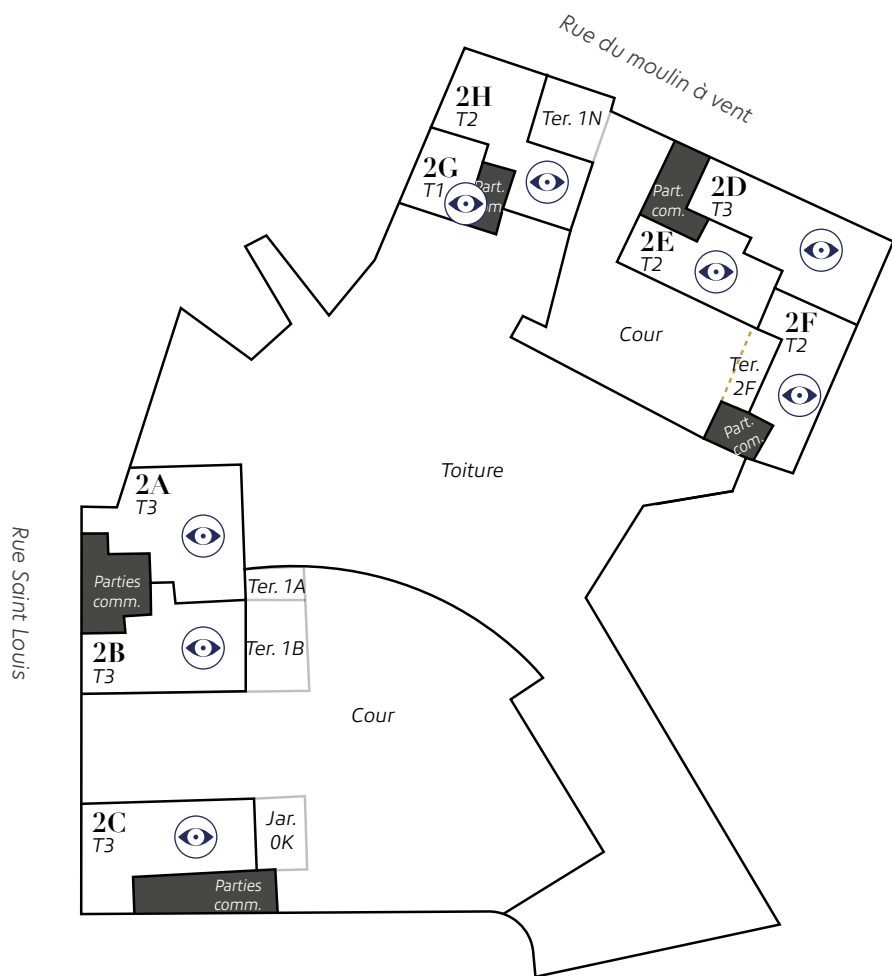
NIVEAU RDJ



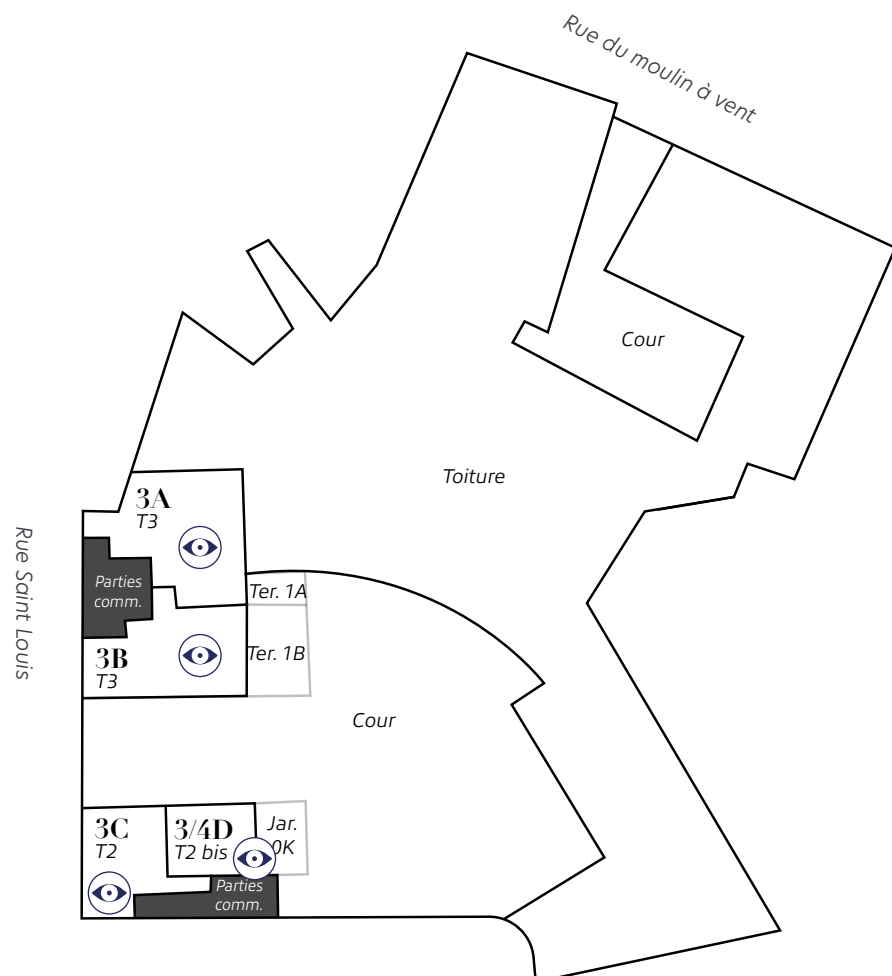
NIVEAU R+1

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements (2/3)



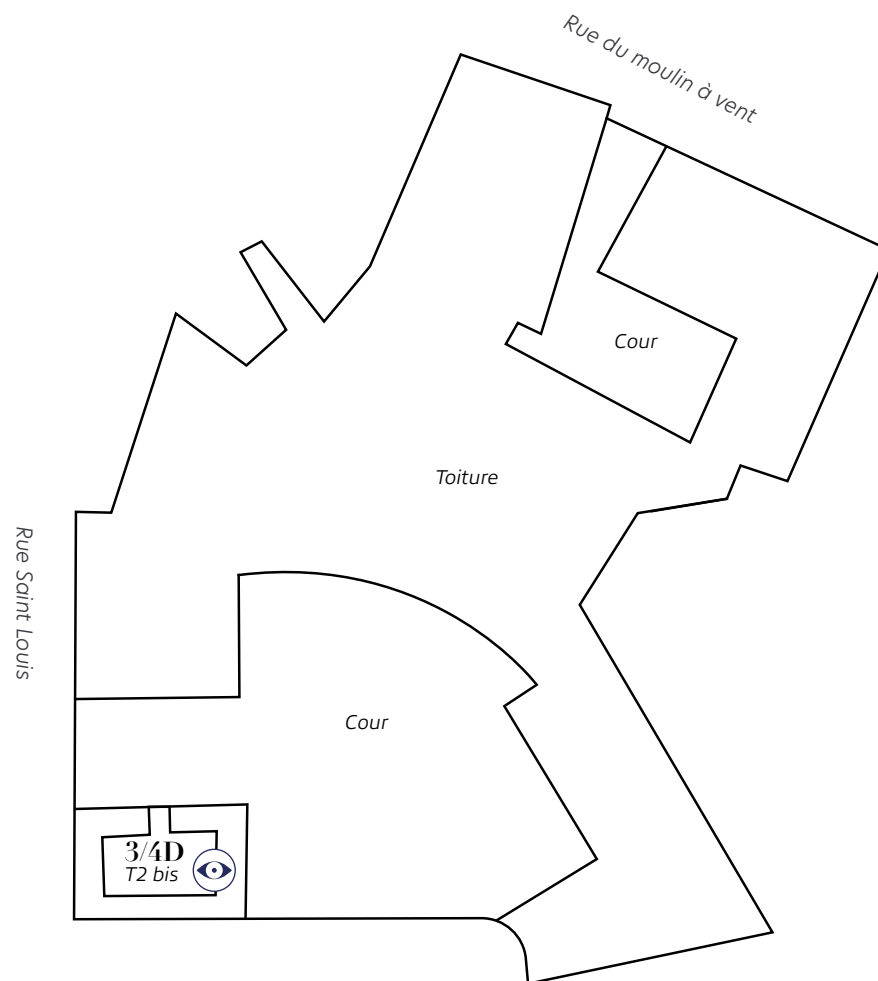
NIVEAU R+2



NIVEAU R+3

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements (3/3)



NIVEAU R+4

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 Réover)

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

POITIERS

Banque de France - 1, rue Oudin

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

29

appartements restaurés

85 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*

* Bien confié en gérance locative par Foncica



L'expérience du Groupe CIR

POITIERS - LIGUGÉ

Château de la Mothe

DÉFICIT FONCIER

Consultez l'album photo

32

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

POITIERS

15, rue Guillaume VII

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

48

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 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.



GROUPE CIR

groupecir.com



**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. **A B C D E F G**

**LABEL BAS
CARBONE**

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 ».