

VANNES

7, rue Xavier Fraval de Coatparquet

DÉFICIT FONCIER



Vannes

7, rue Xavier Fraval de
Coatparquet



L'essentiel - Données Chiffrées



Grille de prix - Plan



Groupe CIR



GROUPE CIR





Vannes, Capitale du Morbihan, l'évidence d'un choix durable

Entre les eaux paisibles du Golfe du Morbihan et un centre historique remarquablement préservé, la « ville des gens heureux » propose un cadre de vie idéal.

Vannes séduit par son équilibre entre héritage patrimonial, dynamisme urbain et proximité immédiate avec la nature.

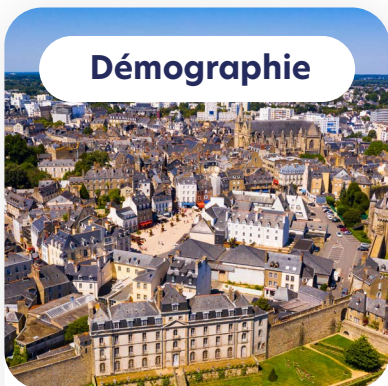
Ville d'Art et d'Histoire, capitale du Morbihan, Vannes incarne aujourd'hui un équilibre rare : celui d'un territoire à la fois vivant, serein et résolument tourné vers l'avenir.

Son positionnement stratégique, à 2h37 de Paris en LGV et au cœur d'un bassin de vie de près de 178 000 habitants, favorise l'implantation d'entreprises et soutient une dynamique d'emploi durable.

S'appuyant sur des filières d'excellence (nautisme, agroalimentaire, technologies), ainsi que sur un pôle universitaire de plus de 9 000 étudiants, Vannes réunit des fondamentaux solides. Autant d'atouts qui renforcent son attractivité résidentielle et offrent des perspectives solides pour un investissement pérenne.

L'essentiel

Démographie



1^{re} ville
du Morbihan

54 955 habitants
(Vannes)

177 719 habitants
(Golfe du Morbihan - Vannes agglomération)

34,4 %
de la population a moins
de 30 ans (Vannes)

27 % de CSP +
chefs d'entreprise et
professions intermédiaires

+ 0,7 %
solde migratoire positif
(Vannes)

Économie



5,8 %
Taux de chômage
(3^e trimestre 2025 -
Ville-Data.com)

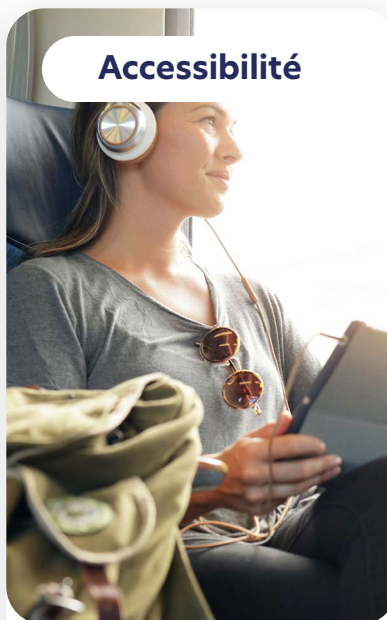
3^e
pôle économique
de Bretagne (Vannes)

7 483
établissements
économiquement actifs
(Vannes)

5 %
taux de vacance
commerciale en centre-ville

53,4 M€
d'investissement engagé
par la Ville pour l'année
2026

Accessibilité



2 millions
de voyageurs transitent
chaque année par la
gare de Vannes

3^e
gare la plus fréquentée
de Bretagne

2h37 de Paris en TGV

0h57 de Rennes en TGV

1h12 de Nantes en train

Attractivité



1^{re}
Ville de France
où vivre fait rêver
Villes de rêve - 2026

105,6 km
d'itinéraires cyclables
(Vannes)

2,89 millions
de touristes chaque année
(Morbihan)

Jeunesse



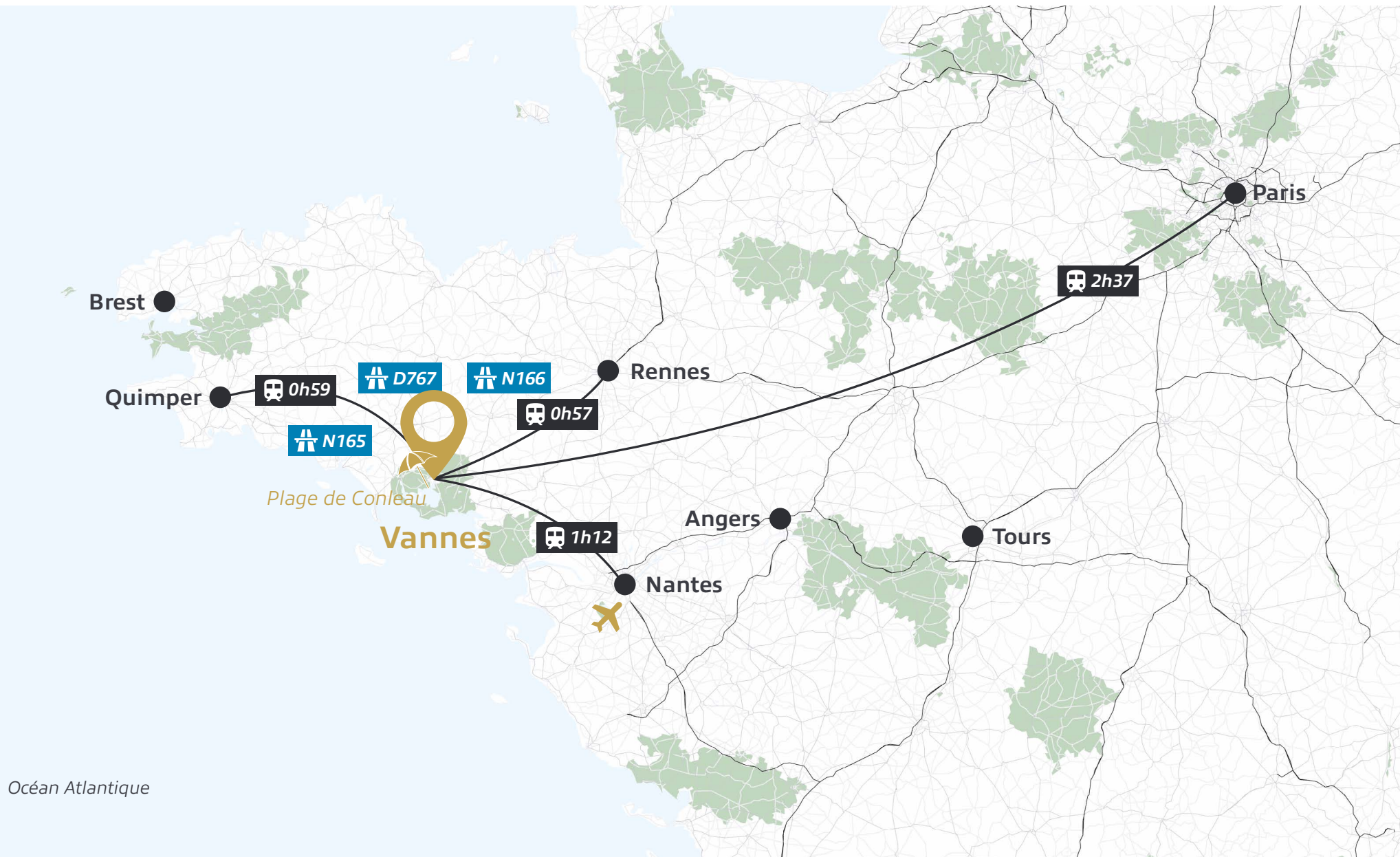
9 000 étudiants
(Vannes)

33 établissements
d'enseignement supérieur
dont l'Université
Européenne de Bretagne

3^e pôle universitaire breton

Nouveau Campus
universitaire
DataScience et
CyberSécurité

Accessibilité



3^e pôle économique de Bretagne, Vannes s'affirme comme une locomotive régionale majeure



TOURISME

Moteur économique, de l'attractivité et du dynamisme du territoire

Le Golfe du Morbihan, classé parmi les plus belles baies du monde attire chaque année de nombreux visiteurs.

INNOVATION

Sigmaphi, l'excellence industrielle au service des technologies de pointe

Acteur mondial de niche, Sigmaphi (160 salariés) conçoit des systèmes magnétiques pour la recherche, la santé et l'énergie de demain. En forte croissance, l'entreprise investit 11 M€ dans sa nouvelle usine à Saint-Avé et vise 30 M€ de chiffre d'affaires d'ici 2028.

AGROALIMENTAIRE

Une filière puissante au cœur du Morbihan

Porté par des acteurs majeurs comme le groupe Eureden, qui fédère 16 000 agriculteurs et 8 000 collaborateurs, le Morbihan dispose d'une filière agroalimentaire dense et solidement structurée, de la production à la transformation.

Ce tissu industriel, générateur d'emplois durables, constitue un socle économique stable et non délocalisable pour le territoire.

NAUTISME

Vannes, place forte du nautisme

Intégrée à la Bretagne Sailing Valley (plus de 220 entreprises et près de 2 300 emplois), Vannes s'inscrit dans un écosystème nautique innovant et structurant pour le territoire.



Référence dans la conception et construction de bateaux de compétition en matériaux composites, compte 120 collaborateurs à Vannes.



Leader international de la voilerie technique, ateliers de fabrication dans 29 pays, dont 2 en France



Spécialiste des peintures techniques marines.



Réseau de distribution d'équipements nautiques, au service des professionnels et plaisanciers.



Constructeur de chars à voile depuis plus de 40 ans



Spécialisé dans la propulsion électrique, ayant la volonté de rendre la navigation fluviale et maritime plus propre, plus silencieuse et plus agréable.



Fabricant de moteurs électriques, une équipe en développement à Vannes et une filiale aux États-Unis à Portland en 2024 pour conquérir le marché nord-américain.

Vannes en mouvement, des projets qui façonnent la ville de demain

Portée par une dynamique d'investissement soutenue, Vannes engage des projets structurants qui renforcent son attractivité, modernisent ses infrastructures et valorisent durablement son cadre de vie.



TOURISME

Un nouvel hôtel 4★ en bord de port

Le site de La Rabine accueillera un hôtel 4 étoiles de 70 chambres avec restaurant et spa, attendu à l'horizon 2029.



URBANISME

Une passerelle moderne pour les mobilités douces

Une passerelle tournante de 1,20 M€ relie désormais les deux rives du port, facilitant les déplacements piétons et cyclistes.



INDUSTRIE

Des infrastructures portuaires modernisées

Le remplacement de 750 m de pontons permet d'accueillir des bateaux jusqu'à 12 mètres, avec des équipements modernisés (1,10 M€).



VÉGÉTALISATION

Un cadre de vie repensé à Cliscouët

La place Fareham et le square du Ponant seront réaménagés, intégrant espaces verts et équipements sportifs.



ÉNERGIE VERTE

Un réseau de chaleur urbain en développement

Un réseau alimenté au bois sera déployé à partir de 2028, d'abord à Ménimur puis vers le secteur hospitalier d'ici 2031.



CONVIVIALITÉ

Un miroir d'eau au cœur de la ville

Un bassin de 150 m² avec jets d'eau recyclée devant l'hôtel de ville depuis mai 2025.



PATRIMOINE

Un musée d'envergure au château de l'Hermine

Le futur musée des Beaux-Arts, ouvrira en 2028 après une période de travaux du bâtiment.



MOBILITÉ

Une gare transformée en hub multimodal

Le Pôle d'Échanges Multimodal modernise la gare et permet aux Vannetais l'accès aux mobilités douces.

Une ville médiévale, **aux portes du Golfe du Morbihan**

Les remparts

fortifications érigées entre les III^e et XVII^e siècles



La Semaine du Golfe

fête maritime regroupant 1 200 bateaux



La place des Lices

son marché élu en 2022
2^e plus beau marché de France



Le centre historique

et ses maisons anciennes
à colombages ou en pierre



Le port de plaisance

sur les eaux mêlées de La Marle
et du Golfe du Morbihan



La plage de Conleau

au charme breton,
sur la presqu'île de Conleau

La sélection

7, rue Xavier
Fraval de
Coatparquet

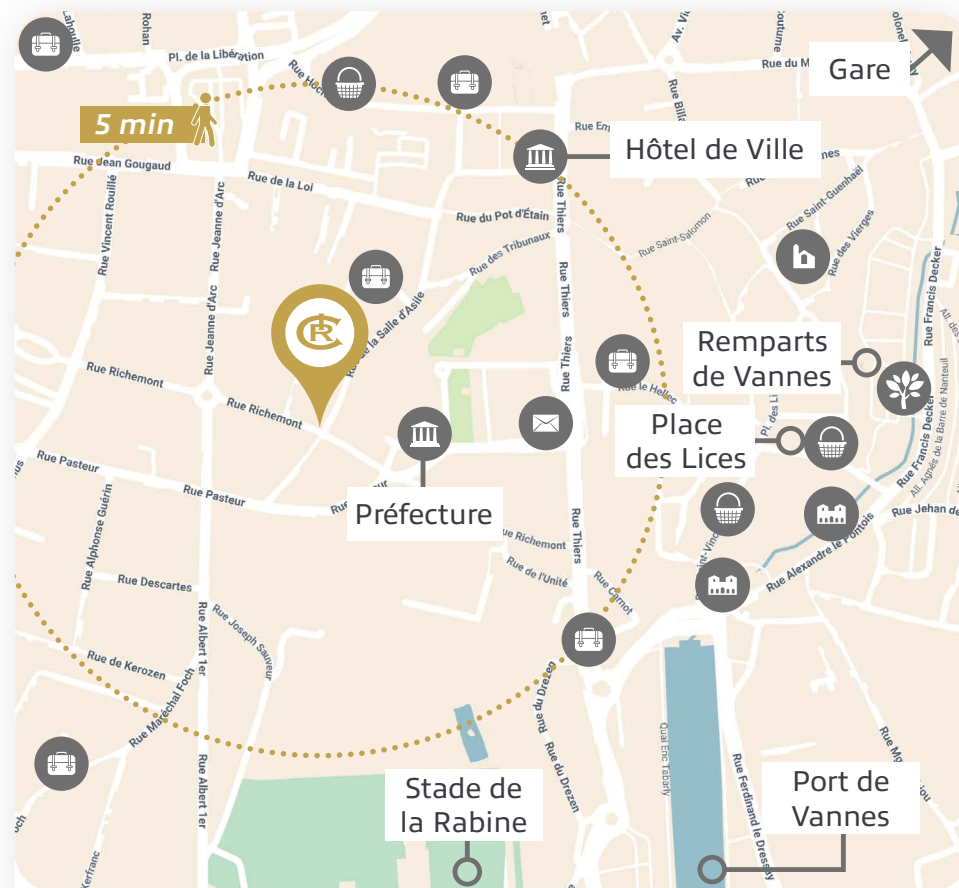


Une adresse rare au cœur de Vannes

À deux pas du port, des Halles et des ruelles animées du centre historique, au 7, rue Xavier Fraval de Coatparquet, l'un des emplacements les plus recherchés de Vannes. Niché dans un environnement résidentiel préservé, ce secteur mixe avec justesse élégance patrimoniale et vie urbaine.

Tout proche : marchés, terrasses, jardins des Remparts, quais du port.

Dans ce quartier vivant sans être bruyant, le quotidien conjugue tranquillité, accessibilité et plaisir de tout faire à pied.



4 min

Collège et Lycée



5 min

Hôtel de Ville



4 min

Stade de la Rabine



5 min

Port de Vannes



7 min

Parc de la Garenne



10 min

Gare SNCF



Immeuble de caractère, **lieu de vie d'exception**

Patrimoine préservé et sublimé

Composé d'une ancienne réserve militaire édifiée vers 1880 et d'une aile plus ancienne remontant à la fin du XVII^e siècle, cet ensemble immobilier est un témoin précieux de l'histoire de Vannes. Sans modification de son volume ni de sa structure, l'édifice conservera son âme d'origine, magnifiée par une restauration méticuleuse de ses façades en moellons, de ses encadrements en granit et de ses toitures en ardoise naturelle.

Un espace végétalisé en plein cœur de ville

Le projet se distingue par la création de jardins privatifs pour certains appartements du rez-de-chaussée, tout en préservant les arbres de grande taille déjà présents sur la parcelle. Ce soin apporté aux extérieurs renforce la qualité de vie et l'insertion harmonieuse du bâtiment dans son environnement.



7

rue Xavier Fraval
de Coatparquet

19

appartements
dont 5 lots conventionnés

du T1 au T2

avec jardin

75 %

quote-part travaux

184 400 €

à partir de

4

places de parking en amodiation

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

Données chiffrées



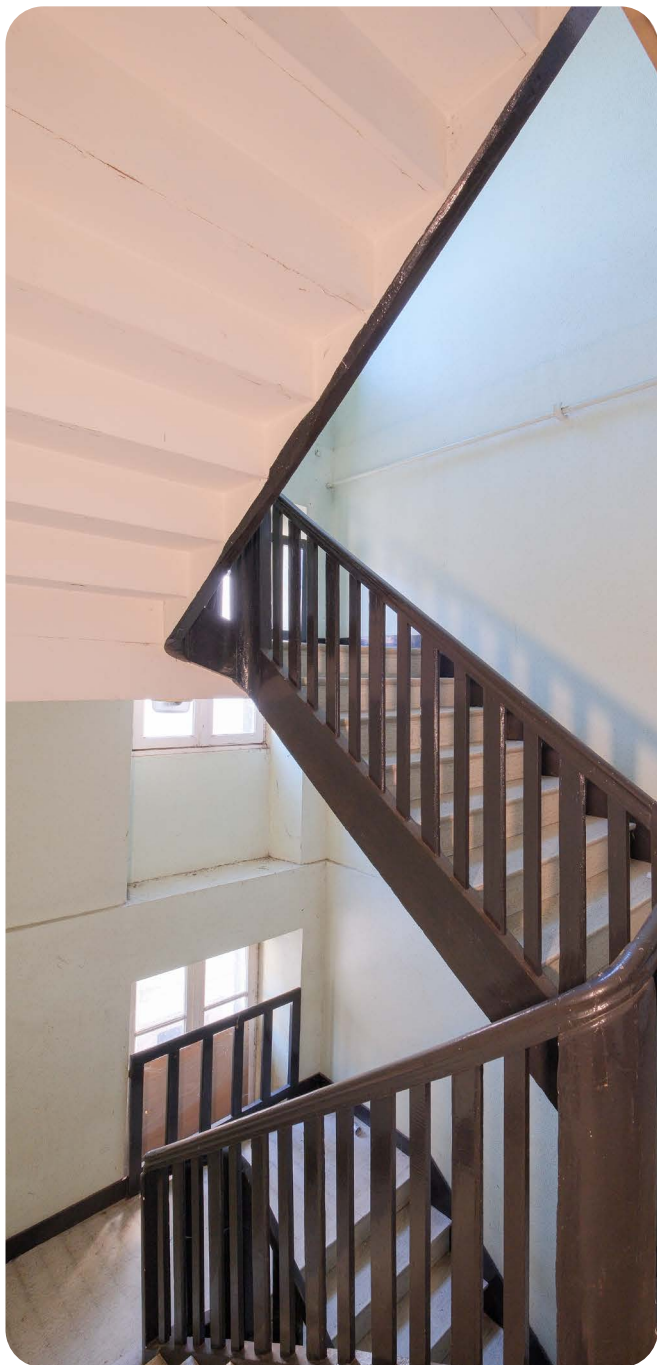
Emplacement stratégique au cœur de Vannes

9

Entrée privative par le numéro 9 pour le lot OE

Jardins privés pour certains logements en
rez-de-chaussée





Des aménagements intérieurs modernes

À l'intérieur, les espaces sont entièrement repensés pour accueillir 19 logements aux prestations contemporaines. Grâce à une isolation thermique performante, chaque espace offre un confort de vie optimal. Les volumes, ont été optimisés pour créer des pièces de vie lumineuses, dotées de menuiseries neuves en bois à double vitrage respectant les préconisations patrimoniales.

L'agencement de chaque appartement a fait l'objet d'une attention particulière : cuisines équipées et ouvertes sur les belles pièces de vie lumineuses, salles de bains modernes avec receveurs de douche ultra-plats.



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



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

35 % à 40 %⁽¹⁾
des loyers bruts

(1) 40 % des loyers bruts, si intermédiation locative

Date d'effet : 1^{er} bail

Intermédiation locative :
le partenaire N°1
sur le département
Morbihan sélectionné
pour vous

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Agence agréée par l'Etat
et spécialisée dans
l'intermédiation



Les avantages de l'intermédiation
locative : séréniser et simplifier

Taux de réduction :
40 % des loyers bruts

Gestion 100 %
déléguée à AGIS 06 :
2 personnes dédiées

Garantie Loyers impayés :
100 % des loyers

Garantie Maintenance :
entretien pendant
la durée du bail

Primes propriétaires - bailleurs

1. Prime intermédiation locative : 1 000 €
2. Prime mandat de gestion AIS : 1 000 €
3. Logement < 40 m² : 1 000 €

Pourquoi investir à VANNES

1

Investir dans le
cœur de Cannes

2

Neutraliser son
imposition liée aux
bénéfices existants
(TMI + CSG + CRDS)

3

Bénéficier d'un double
effet additionnel

- Contenir le montant et la fiscalité des revenus fonciers liés à l'acquisition d'un appartement à Cannes
- Bénéficier d'une réduction d'impôts égale à 40 % des loyers bruts

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale



Toiture en ardoise révisée et reprise si nécessaire



Menuiseries extérieures remplacées par des menuiseries bois à double vitrage et petits bois collés, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Éléments patrimoniaux préservés et valorisés : encadrements en granit ou en brique, modénature...



Parties communes décorées
Cage d'escalier préservée et mise en valeur



Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries, 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 décoratif



Chambres : volets extérieurs ou rideaux



Chauffage : chauffage individuel électrique



Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément : boîtes aux lettres, luminaires...

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Conservation des arbres de grande taille et de la haie existante.



Création de jardins privés.



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



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 €		
ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) - TMI 41 %	16 027 €	16 027 €	16 027 €	11 640 €	11 640 €	10 418 €		
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

VANNES

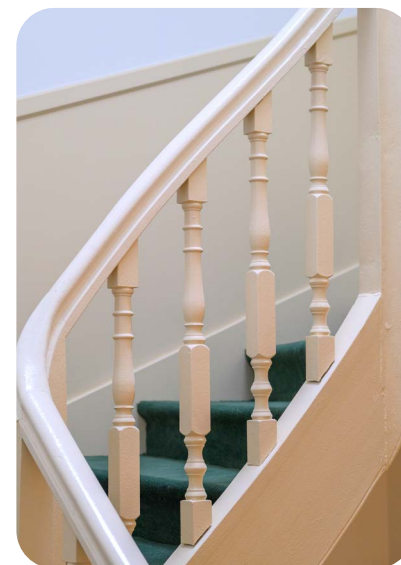
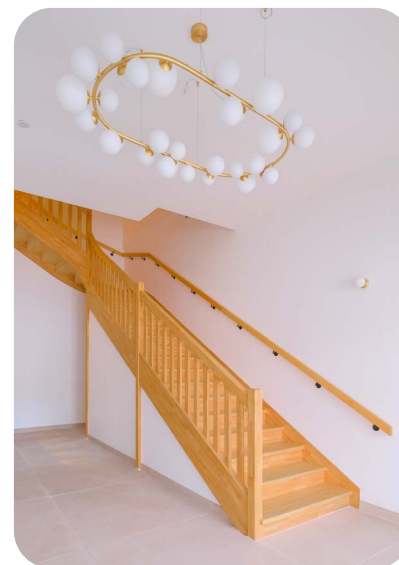
10, place des Lices

MALRAUX

Consultez l'album photo

17

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

DOUARNENEZ

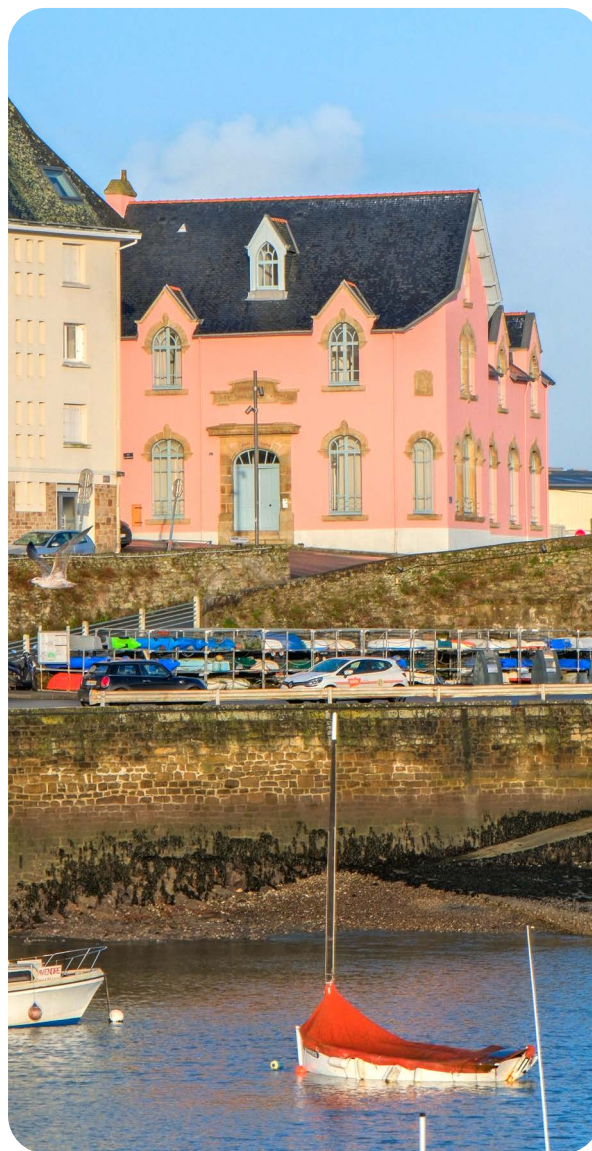
51, rue Henry Barbusse

MONUMENT HISTORIQUE

Consultez l'album photo

9

appartements 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.

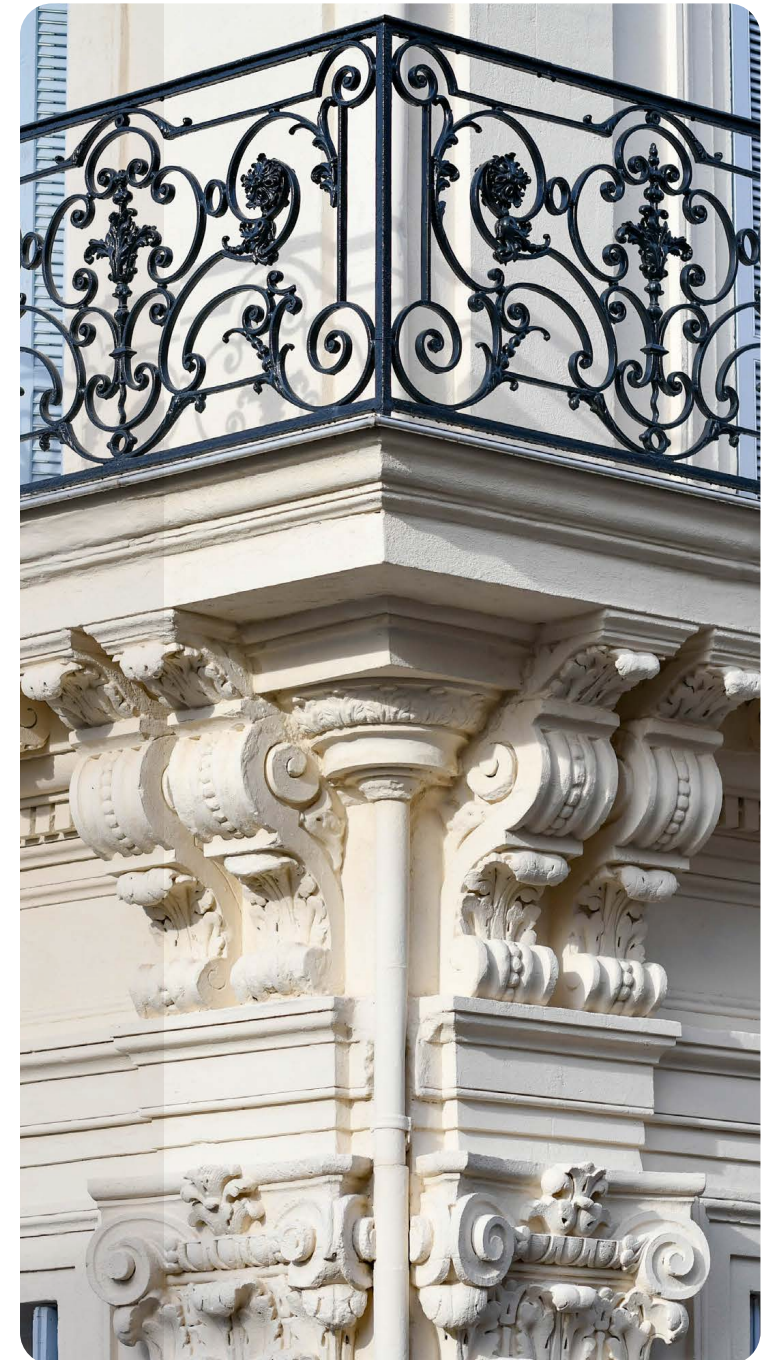
À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 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.

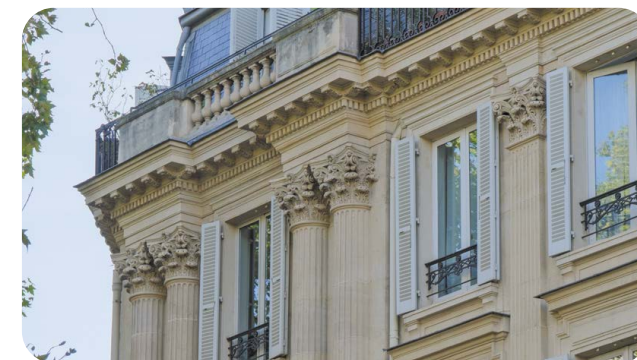
Aujourd'hui, ce savoir-faire s'incarne à travers la marque Bacalan Solutions & Services, qui rassemble les solutions d'investissement du Groupe et ses services d'accompagnement, dont la gestion locative, dans une vision résolument à 360° de l'investissement patrimonial.


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 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 ».