

CHARTRES

15, rue des Grenets

[Cliquez ici pour découvrir](#)



Chartres

En savoir plus



15, rue des Grenets

En savoir plus



Plans et données
chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

En savoir plus



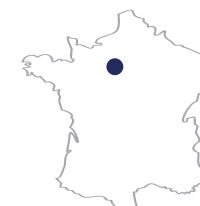
Cliquez sur  pour accéder au contenu



Chartres, à moins d'1h de Paris, **dynamique et attractive**

Mondialement connue pour sa splendide cathédrale, Chartres attire au-delà des amoureux du patrimoine grâce à son tissu économique dense. Faisant la part belle à un bassin d'emploi dynamique et à un cadre de vie préservé, elle conjugue harmonieusement urbanité et nature.

Très bien desservie, Chartres est à seulement 1h de Paris. 10 000 Chartrains effectuent d'ailleurs la navette tous les jours pour aller travailler dans la capitale. Chartres Métropole dispose d'industries bien ancrées sur le territoire et rayonne avec des filières d'excellence, offrant une large place à l'innovation, à la recherche et à la formation : Cosmetic Valley (parfumerie-cosmétique), Polepharma (industrie pharmaceutique)...



L'essentiel



Démographie

136 800 habitants
(métropole)

38 443 habitants
(Chartres)

Économie

11 000 entreprises
65 216 actifs
(métropole)

3^e bassin de recrutement
du Centre Val de Loire

31 parcs d'activités
(métropole)

15 620 projets de
recrutement en 2023 (Eure-
et-Loir)

6,2 % Taux de chômage
(3^e trim. 23 – Eure-et-Loir)

800 commerces

7,1 % Taux de vacance
(10 % en 2018)

Attractivité

**Cathédrale
Notre-Dame**
inscrite à l'Unesco en 1979

1,5 million de touristes en
moyenne par an (Chartres)

**2 pôles
d'excellence :**
la parfumerie-cosmétique
et la pharmacie

+ 362 M€ : commerce
extérieur (Eure-et-Loir)

Accessibilité

57 min de Paris (train)

45 min
de l'aéroport d'Orly

34 trajets quotidiens
Chartres-Paris (train)

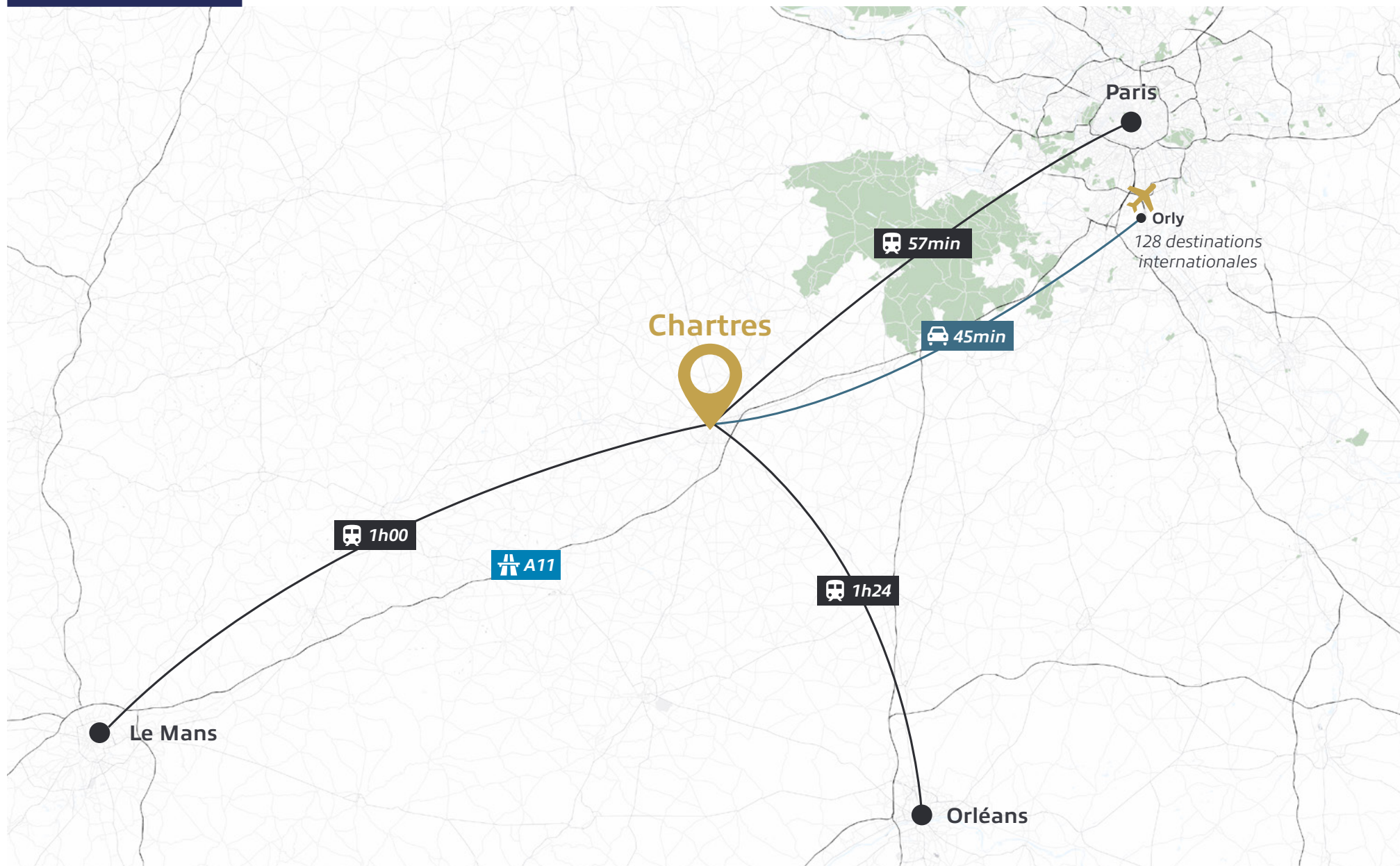
Enseignement

2 400 étudiants

16 établissements

Une nouvelle école
orientée sur les métiers
du numérique : la Manu
(bachelor et mastère)
Septembre 2024

Accessibilité



Un pôle de compétitivité de renommée mondiale

	(En France)	
226 000	71 Mds	6 300
emplois	d'euros de CA	établissements
	(En Centre Val de Loire)	
14 105	6,12 Mds	254
emplois	d'euros de CA	établissements



Chartres, au cœur de la Cosmetic Valley

- Berceau et capitale de la parfumerie cosmétique, accueillant le siège social de la Cosmetic Valley
- Maison Internationale de la Cosmétique
La vitrine du savoir-faire de la filière et lieu d'échanges au cœur de la ville en 2028
- Beauty Hub : lieu unique dédié à l'innovation dans la parfumerie et la cosmétique (startups, laboratoire d'innovation, espaces de coworking...)
- 2^e site de production mondiale des parfums Dior (près de 300 employés)



Économie

Santé

À Chartres, la 1^{re} coopération industrielle du médicament en Europe

Réseau d'excellence et d'innovation de la filière Santé en France, Polepharma stimule et accompagne le développement économique et industriel de ses acteurs. Il rayonne depuis les régions Centre-Val de Loire, Normandie, Île-de-France, et plus récemment Nouvelle-Aquitaine et Occitanie.



Agriculture

L'innovation au service de la production agricole

Terre de tradition agricole, fortement orientée sur les grandes cultures et en particulier sur les céréales (2^e département producteur de blé dur, 1^{er} producteur de colza), Chartres Métropole a su prendre le virage de la modernité et favoriser le développement, dans la filière, d'entreprises innovantes et tournées vers des marchés d'avenir (KWS, Novabiom, Syngenta CLAAS...).

Investissement record

Novo Nordisk investit 2,1 milliards à Chartres

Plus gros employeur privé d'Eure-et-Loir avec 1 600 salariés, le géant danois, qui produit des traitements contre le diabète et l'obésité, investit massivement dans son usine chartraine, où il est installé depuis 60 ans. Objectifs : doubler ses capacités de production et développer de nouvelles solutions thérapeutiques. Plus de 500 emplois seront créés.



Innovation

Technologies de pointe au service de la croissance verte

Le groupe indien Vidya Herbst, spécialisé dans les extraits de plantes et ingrédients naturels, a choisi son site tout près de Chartres pour implanter une unité de production révolutionnaire et eco-friendly dédiée à l'extraction de curcumine.

De son côté, Osmosun, est la pépite chartraine qui monte. Experte dans le dessalement de l'eau par l'énergie solaire, elle a levé 10 M€ pour accélérer sa croissance, déjà exponentielle.

Projets Urbains

Startups

La Cité de l'Innovation poursuit son développement

Lieu d'émergence de futures pépites, le 101 accompagne une vingtaine de startups chaque année via ses incubateurs - la Fabrique de la Beauté et la Fabrique du Territoire. Elle abrite aussi un hôtel d'entreprises, un data center et des espaces de coworking. Les 1^{ers} étudiants de la Manu, école supérieure des métiers du numérique, y feront leur entrée, dès septembre.



Attractivité

92 M€ pour deux équipements majeurs

Le Colisée, complexe culturel et sportif de 14 000 m², a été inauguré au printemps au sein du pôle gare. Il accueille jusqu'à 4 200 spectateurs lors d'événements sportifs, de spectacles ou concerts. Suivra en septembre l'Illiade, le nouveau Parc des Expositions à l'entrée est de la ville, dans un quartier Madeleine bientôt réinventé. Le bâtiment de 10 000 m² disposera d'une salle de restauration avec terrasse à l'étage et de deux parkings de 1 600 places.

Mobilité

Nouveau pôle gare, projet BHNS sur les rails, nouvelle autoroute en ligne de mire

- Le futur pôle multimodal est bien avancé avec, après le parking auto, l'installation de la gare routière et la mise en accessibilité des quais.
- Les travaux préparatoires au lancement du Bus à Haut Niveau de Service - en 2025, ont débuté : adaptation des voies, végétalisation, pistes cyclables.
- Une nouvelle autoroute A154 Dreux-Orléans est annoncée à l'horizon 2030. Le projet inclut un contournement de Chartres par l'est, supprimant ainsi le trafic de transit dans la zone urbaine.



Renouvellement urbain

Embellissement du cœur de ville

Le projet de plateau nord-est prévoit de redessiner à terme l'entrée de Chartres avec au programme :

- requalification de la base aérienne,
- transfert de la zone commerciale de la Madeleine,
- extension de la zone tertiaire des Propylées,
- création d'une plaine sportive.

Et côté cœur de ville, Chartres lance la mise en valeur des abords de son plus grand joyau, la cathédrale, et de son cloître : jardins, nouvelle esplanade avec en sous-sol un musée...

Art de Vivre

Cathédrale Notre-Dame,
chef d'œuvre de l'art gothique, inscrite à l'Unesco



Maison Picassiette,
un exemple unique d'architecture
spontanée et naïve



**Centre International
du Vitrail,**

rassemblant le Musée du Vitrail
et l'école du Vitrail et du Patrimoine



**"Chartres en lumières"
et la "Fête de la Lumière"**
50 000 visiteurs par an



La Guinguette de Chartres,
un cadre verdoyant en plein cœur de ville où la
convivialité est reine



Cœur commerçant attractif,
avec ses 500 commerces





15

rue des Grenets

Malraux Loi VIR

10

appartements

du T1 au T3 Duplex

avec jardin

73 %

quote-part travaux

188 500 €

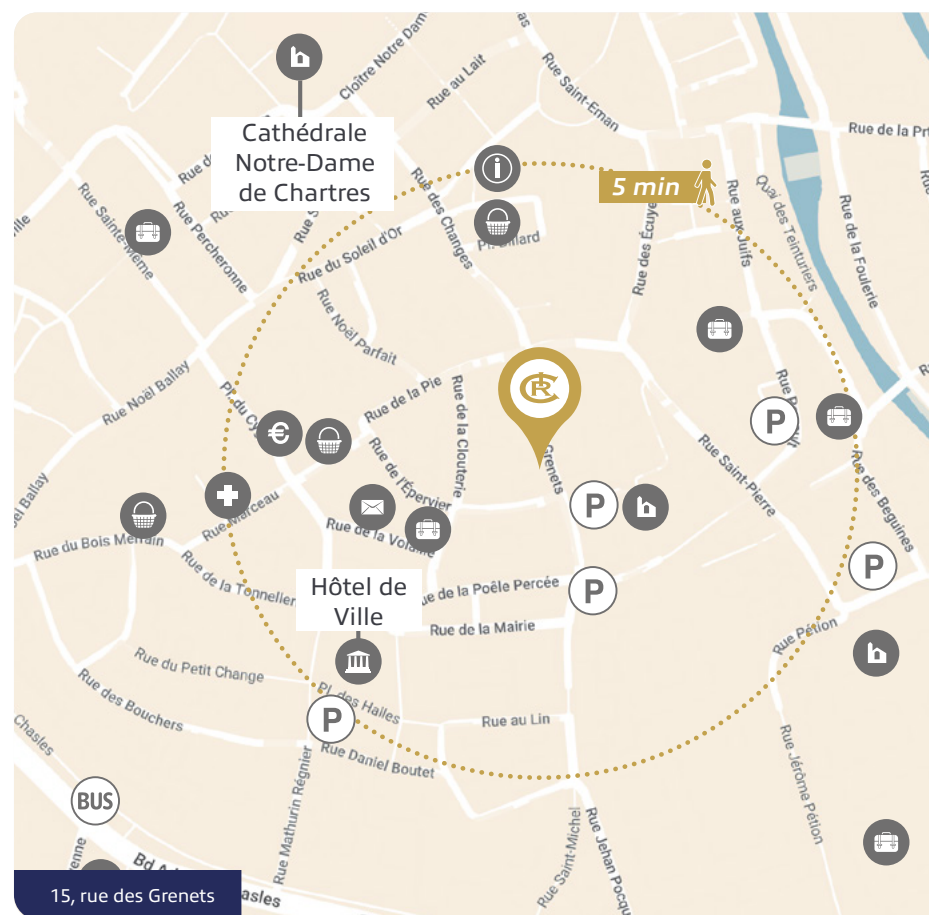
prix à partir de

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

Données chiffrées

Une situation rare dans le Chartres authentique

Au cœur du site patrimonial remarquable, la rue des Grenets est un axe de la ville au XVI^e siècle, qui relie la majestueuse cathédrale Notre-Dame à l'ancienne abbaye. Situé au 15 de cette rue aujourd'hui piétonne, typique du centre historique, l'ensemble architectural bénéficie d'un environnement privilégié, au calme et à deux pas de la place Saint-Aignan, d'un cinéma, des commerces. Les écoles et hauts lieux culturels chartains sont à cinq minutes, tout comme les charmants bords de l'Eure.



200 m
du marché aux légumes et de
l'hôtel de ville

400 m
d'un cinéma

500 m
des écoles et d'un lycée

500 m
du musée des beaux-arts

900 m
de la gare



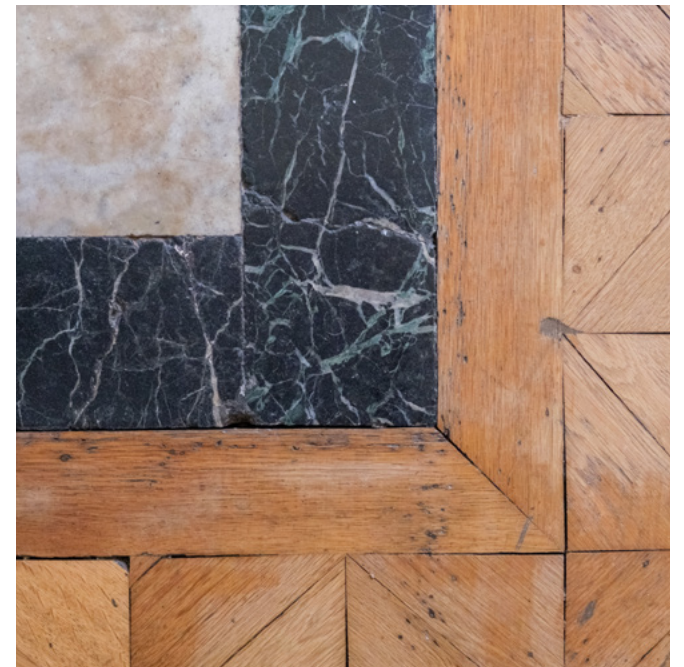
La renaissance d'un immeuble de caractère du XVII^e siècle

C'est une grande maison bourgeoise datant du XVII^e siècle, sur trois étages, avec son architecture caractéristique, en U autour d'une cour intérieure, ses façades recouvertes d'enduit typiques de Chartres, avec soubassements filants en pierre de taille. Sans oublier l'imposant porche et ses grandes portes en bois, en retrait, dégagant des tableaux et voussures cintrés. Elle a fait l'objet d'extensions au fil de son histoire, avec des ajouts au XVIII^e siècle en fond de cour et au XIX^e contre le bâtiment principal. Elle hébergea, jusqu'en 2021, un office notarial et des familles.



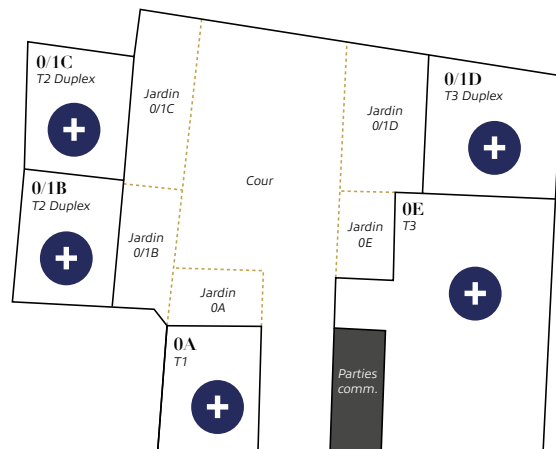




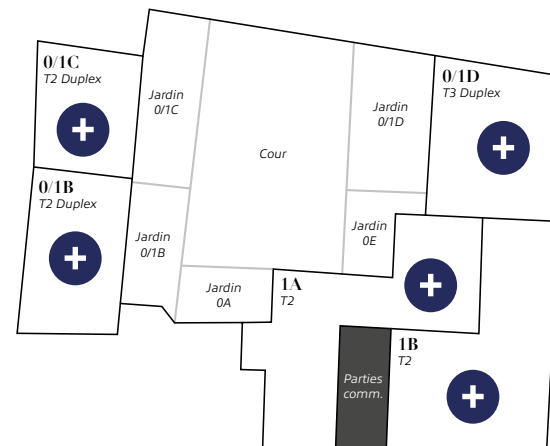




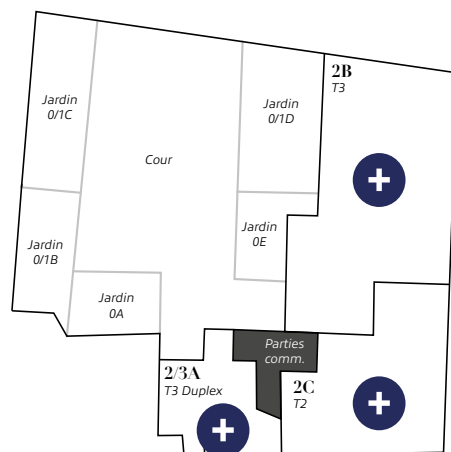
Les plans des appartements



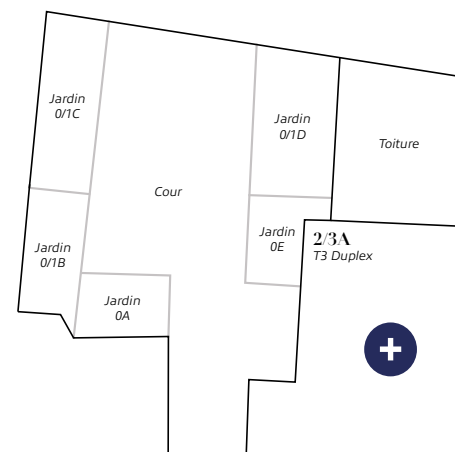
Niveau RDJ



Niveau R+1



Niveau R+2



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 : porte d'entrée, moulures, ensembles menuisés, cheminées en marbre, parquets, vitraux, espagnolettes et crémones



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, 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

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS



Aménagement de jardins privatifs en rez-de-chaussée



Jardin commun en cœur d'îlot autour notamment d'un bel érable japonais en cépée, agrémenté de bancs en pierre restaurés

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

CHARTRES

13-15, Rue Bourgneuf

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

19

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 90 jours*

*Appartements gérés par Foncia



L'expérience du Groupe CIR

CHARTRES

Hôtel Maunoury

Pinel Patrimonial

Consultez l'album photo

21

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 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 ».