

CHINON

24, place du Général de Gaulle

An aerial photograph of the town of Chinon, France. The foreground shows the dense, grey-tiled roofs of the town's buildings. In the middle ground, a stone tower with a conical roof stands out. The background features a large, historic stone castle perched on a hill, surrounded by green trees. The sky is clear and blue.

Chinon

En savoir plus



24, place du Général de Gaulle

En savoir plus



Plans et données chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

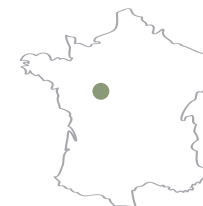
En savoir plus





Chinon, dynamisme territorial au cœur vibrant

Un site exceptionnel, **un patrimoine historique** tout aussi unique, traversé d'illustres personnages depuis le XII^e siècle (Henri II, la reine Aliénor, Richard Cœur de Lion jusqu'à Charles VII et Jeanne d'Arc), mais aussi un véritable pôle agri-viticole, avec notamment ses célèbres Vins de Chinon, qui a su traverser les siècles. **Une ville où il fait bon vivre**, avec une vraie **vitalité de l'activité commerciale et culturelle**, qui s'inscrit dans une dynamique de territoire portée notamment par les **activités industrielles** qui se sont développées dans son sillage depuis près de 60 ans. Bien située entre Angers et Tours, au cœur du Val de Loire à un peu plus de 2 h de Paris, Chinon fait partie des villes bénéficiant du dispositif national Action Cœur de Ville.



L'essentiel

Démographie



23 735
habitants

Communauté
de communes

+ 3,7 %
habitants
entre 2018 et 2022

Économie



Proche du plein
emploi : 5,8 % de
chômage

Un des plus importants
pôles industriels
d'Indre-et-Loire

3 700 intentions
d'embauche

Tourisme : **20 %**
de l'activité économique

+ 6,1 % en 2 ans
du prix de l'immobilier

Attractivité



Ville d'Art et d'Histoire
et classée au Patrimoine
mondial de l'**Unesco**
(32 sites classés inscrits
aux Monuments
Historiques)

8^e ville la plus richement
dotée de la région Centre-
Val de Loire

Vins de Chinon
(AOC) 2 350 ha,
200 vignerons

134 600 visiteurs
de la Forteresse royale
de Chinon en 2023

Accessibilité



À la croisée de 3 régions,
à proximité de la
métropole de Tours et
de l'agglomération de
Saumur

2 gares :
Paris 2h35
Tours 47 min

1 réseau routier :
Angers 1h07
Poitiers 1h19

1 aéroport :
à moins de 50 km

Enseignement



44 000
apprenants
dont 30 000
à l'Université de Tours
*enseignement supérieur
et apprentissage*

Un centre
d'expertise
et de transfert de
l'Université :
Elmis Ingénierie

Accessibilité



Chinon et ses locomotives



Grandes entreprises du Chinonais

Secteur tertiaire dynamique



Production d'électricité
EDF et entreprises partenaires
(présents en permanence)



Gestion des déchets



Réparation machines
et équipements
(et formation)



Installations électriques



4 000 emplois
Éducation, santé, collectivités locales



Maraîchage



Aménagement d'espaces
tertiaires



Transport logistique



Nettoyage industriel



+ 1000 emplois
Centre hospitalier du Chinonais
(Hôpital François Rabelais)

Économie



DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Chinon, un pôle d'attractivité majeur pour l'emploi en Indre-et-Loire

Le tissu économique du Chinonais, diversifié et riche, est structuré autour de l'industrie, notamment nucléaire, la maintenance industrielle, la métallurgie et la transformation des métaux, mais aussi l'agri-viticulture (avec les célèbres vins de Chinon et le maraîchage - 1 500 emplois environ), le tourisme axé nature-culture et enfin la santé, avec notamment l'Hôpital François Rabelais, situé en pleine forêt (héritage d'anciennes installations militaires américaines).

INNOVATION

Clen, une usine de pointe en cœur de forêt de Chinon

L'entreprise familiale, leader de l'aménagement tertiaire, s'est dotée d'une usine ultramoderne de 20 000 m², dédiée à la fabrication de meubles en bois, qui vient renforcer ses capacités de production actuelles. Ici les machines communiquent entre elles pour optimiser les processus de fabrication, la qualité des produits et réduire les déchets. Elle emploie près de 280 collaborateurs.

PERSPECTIVES

Un maraîchage dynamique et durable

Le n°1 français de la production de tomates cerise continue de tisser sa toile à quelques kilomètres de Chinon, pour répondre à la demande. Le Jardin de Rabelais investit 11,5 M€ pour porter à 20 le nombre d'hectares de production. Il a au préalable mis en place un nouveau système d'éclairage beaucoup plus économe en énergie et fait installer des panneaux photovoltaïques aux abords de ses serres.

DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Le nucléaire, filière exemplaire et stratégique, vecteur d'attractivité

La centrale nucléaire de Chinon est le 1^{er} industriel d'Indre-et-Loire, 2^e de la région Centre-Val de Loire, avec 2 506 salariés d'EDF et des entreprises partenaires (permanents sur site).

Des partenariats solides ont été tissés avec les écoles, notamment le lycée Rabelais de Chinon, labellisé Université des Métiers du Nucléaire, ou l'ENSAM Arts et Métiers d'Angers. Centre unique en France à deux pas de la centrale, L'École des Métiers d'Altrad Endel propose des formations de pointe au geste métier.



Projets

AMÉNAGEMENT

Un cœur de ville toujours plus attractif

Le programme Action Cœur de Ville, qui se poursuit jusqu'en 2026, contribue à transformer la ville en améliorant son image et son cadre de vie. Déjà 4 M€ de travaux investis pour booster la dynamique commerciale en centre-ville. Prochaines étapes, la requalification de la place Hofheim, la valorisation de l'île de Tours, la création d'une halle gourmande et la création de nouveaux cheminements entre la forteresse et le cœur de ville. Côté culture, après le lancement fin 2023 de l'Espace Saint-Jean pour les orchestres et groupes de musique, une seconde salle de cinéma est annoncée d'ici 2026.



ATTRACTIVITÉ

Investissements massifs pour favoriser les mobilités

La ligne Chinon-Tours a bénéficié de 24 M€ de travaux de modernisation : renouvellement des voies, rénovation des passages à niveau et mise en accessibilité de la gare de Chinon (124 000 voyageurs par an). Le nombre d'allers-retours quotidiens est parallèlement passé à 10. Côté bus, la communauté de communes étoffe son offre : nouvelles lignes et zones couvertes, cadencement triplé aux heures de pointe et instauration du transport à la demande.



ÉCOSYSTÈME

Chinon, nouveau pôle de valorisation du patrimoine

Joyau du Vieux-Chinon, l'Hôtel Bodard de la Jacopière a entamé sa réhabilitation, avec l'objectif de devenir un Centre International du Patrimoine. Lieu d'exposition, de formation et d'échange où se croiseront grand public, étudiants, artisans, compagnons, architectes, élus, il abritera un centre d'interprétation de l'Architecture et du Patrimoine dédié à Chinon ainsi que des activités autour du patrimoine gastronomique : restaurant, salon de thé, bar à vin - dégustation de truffes.

Patrimoine & Art de Vivre

La Forteresse royale de Chinon

Ancienne résidence des rois d'Angleterre et de France,
un magnifique panorama sur le Val de Loire



L'AOC Chinon

2 350 ha de Vignes près de la forteresse royale



Le Carroi

Musée d'art et d'histoire



L'hippodrome de Chinon

Une référence dans le monde hippique, 120 ans



Les activités nature

Randonnée en forêt domaniale de Chinon,
balade à vélo sur l'itinéraire de La Loire à Vélo



Un terroir gourmand

Son illustre ambassadeur,
François Rabelais,
écrivain humaniste (Gargantua)



Chinon
24, place du Général de Gaulle



24

place du Général de Gaulle

Denormandie

9

appartements

T1 au T3
Duplex

avec jardin et parking

84 %

quote-part travaux

139 500 €

prix à partir de

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

Données chiffrées

Dans le Chinon authentique, entre Moyen-Âge et XIX^e siècle

Au sein du secteur sauvegardé, l'ensemble patrimonial est face à l'Hôtel de Ville, juste derrière un verdoyant rideau d'arbres. Il se dresse à l'angle de l'incontournable place du Général de Gaulle et de la rue Voltaire, l'une des plus belles rues de Chinon, à l'emplacement de l'ancienne « porte de Verdun », par laquelle Jeanne d'Arc entra dans la ville en 1429.

L'adresse bénéficie de la proximité immédiate des principaux points d'intérêt historiques et culturels de la ville ainsi que des commerces, restaurants et services du quotidien. Les bords de Vienne sont à trois minutes à pied et la forteresse royale à sept minutes.



70 m
de la mairie

400 m
de la Tour de l'Horloge et de la
Forteresse royale de Chinon

5 min
du lycée et collège
(à vélo)

4 min
de la gare
(à vélo)

Prestige et élégance d'un édifice du XIX^e

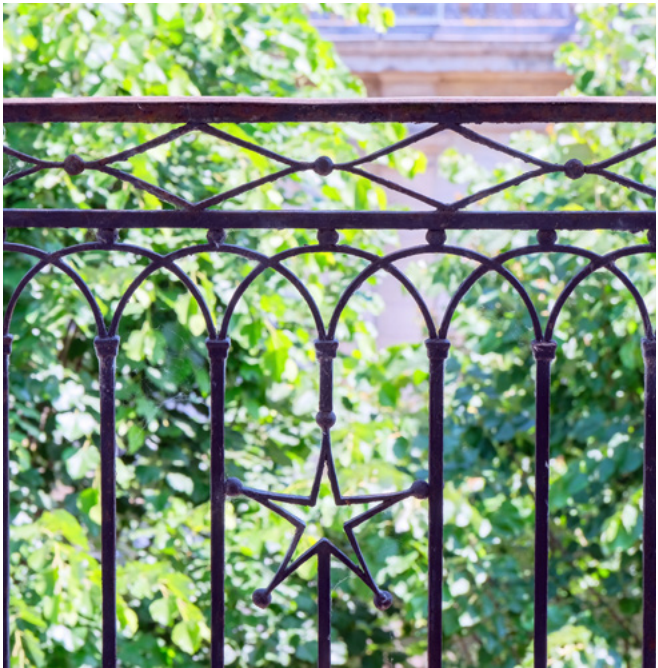
L'ensemble patrimonial est constitué de deux bâtiments, construits dans la pierre blanche locale, le tuffeau. Contemporain de l'Hôtel de Ville voisin, il reprend les codes du style néoclassique de la fin du XIX^e siècle, avec ses façades ordonnancées parfaitement symétriques, ses corniches et bandeaux d'étage moulurés et ses impostes en plein cintre.

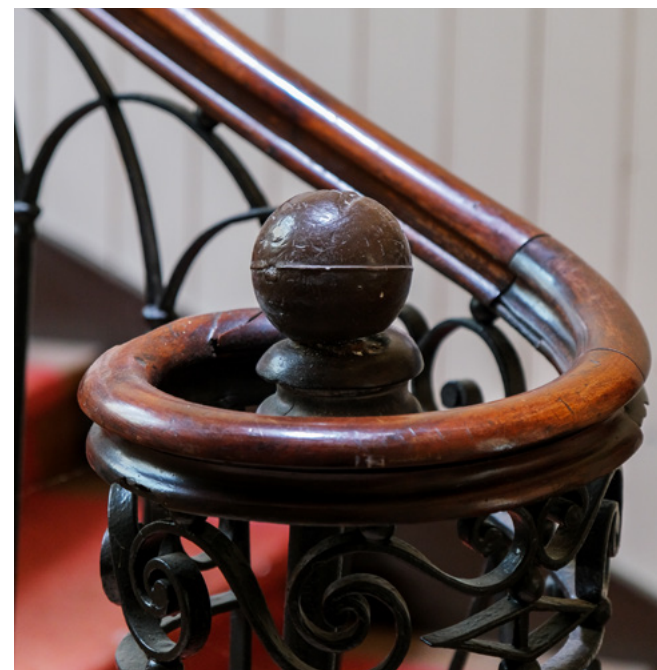
Côté place du Général de Gaulle, la partie centrale de la solennelle façade est surmontée d'un fronton triangulaire et son tympan orné d'une balance et de lauriers, symboles de la justice le bâtiment ayant été un tribunal jusqu'en 2009.

Côté rue Voltaire, la partie centrale est en saillie du reste du bâtiment, offrant l'accès par une charmante cour végétalisée.

À l'intérieur, l'ensemble des éléments d'intérêt patrimonial seront conservés et restaurés dans les règles de l'art.











Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades et toitures révisées



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés : grand escalier bois tournant à jour, rampe à lancettes métal, main courante en bois et départ de rampe orné de serpents entrelacés et, dans les appartements, parquets bois, ensemble menuisés, cheminées en marbre et autres décors d'origine.



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 en granit ou alliage pierre, 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



Réaménagement et végétalisation de la cour donnant sur la rue Voltaire

Le dispositif : Denormandie



Le dispositif Denormandie permet une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du prix de revient d'un logement⁽¹⁾

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition à partir de 3 000 € par an

IMMEUBLES CONCERNÉS

Logements situés dans les communes labellisées « action cœur de ville » ou qui ont conclu une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Emplacement en cœur de ville
- Actif immobilier rénové, patrimonial, rare à l'acquisition comme à la location
- Possibilité de location à un ascendant ou descendant⁽²⁾

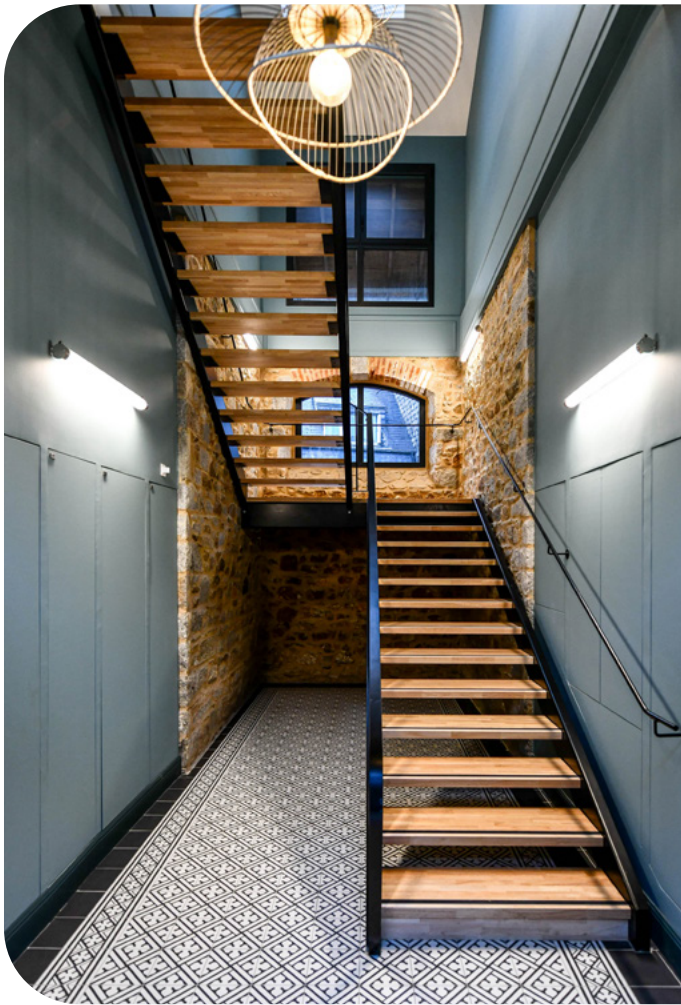
- Intérêts d'emprunts déductibles du revenu foncier
- Possibilité d'optimisation au Déficit Foncier hors VIR (Denormandie transformé exclusivement)

ENGAGEMENTS

- Engagement locatif non-meublé à usage de résidence principale
- Durée de location de 6 ou 9 ans, prorogeable jusqu'à 12 ans
- Respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire selon zonage

OFFRE DU GROUPE CIR

Une sélection rigoureuse d'immeubles dans des villes en croissance comme Guingamp, Dole, Charleville-Mézières, Agen, Douai, Narbonne, Metz...



Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Imposition annuelle du client : 4 000 €
- Prix de revient total du logement (frais compris) : 190 000 €
- Location : 12 ans avec avantage fiscal de 21 %
- Livraison : Année N

RÉDUCTION D'IMPÔT

39 900 € en 12 ans

soit 21 %

du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	N+11
RÉDUCTION D'IMPÔT 21 % EN 12 ANNÉES	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %
MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT DENORMANDIE	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €
IMPOSITION APRÈS RÉDUCTION DENORMANDIE	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	2 100 €	2 100 €	2 100 €

À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « DENORMANDIE » bénéficie d'un régime de faveur, dans la mesure où pour le calcul de la CDHR, la réduction d'impôt « DENORMANDIE » vient majorer l'impôt payé.

⁽¹⁾ Durée de 6, 9 ou 12 ans dans la limite de deux logements par an, de 300 000 € et 5 500 €/m²
⁽²⁾ Si foyer fiscal différent

Expérience du Groupe CIR

CHINON

66, quai Jeanne d'Arc

Malraux - Loi VIR

10

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

TOURS

Hôtel Rimbault 5-7, rue du Mûrier

Malraux - Loi VIR

12

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

POITIERS

Banque de France - 1, rue Oudin

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

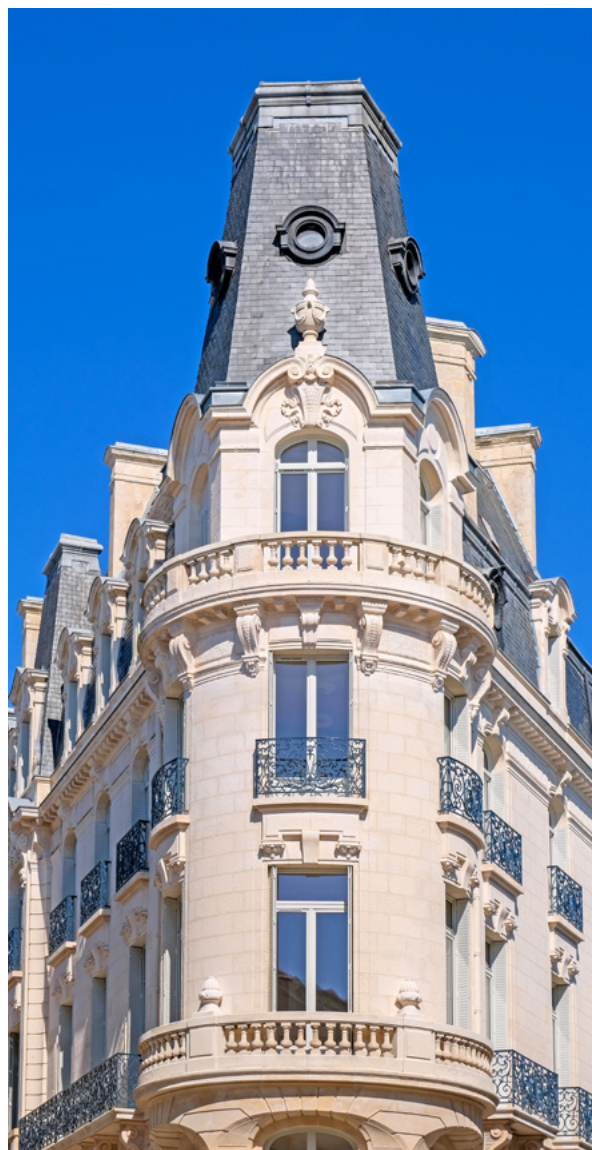
29

appartements restaurés

85 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*

* Bien confié en gérance locative par Foncia



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'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 11^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 ».