

SAINTE



[Cliquez ici pour découvrir](#)

16, rue Saint-Michel



Saintes

En savoir plus



16, rue
Saint-Michel

En savoir plus



Plans et données
chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

En savoir plus





Saintes, la dynamique ville d'Art et d'Histoire

À seulement 30 minutes du littoral royannais et des plages océanes de Charente-Maritime, Saintes est une cité touristique réputée, au patrimoine architectural riche de 2 000 ans d'histoire, avec ses vestiges gallo-romains et médiévaux remarquables. Sur le plan économique, la commune s'affirme comme un centre tertiaire dynamique et un pôle commercial de dimension régionale : elle accueille, entre autres, le siège de la plus grande coopérative de consommateurs de France, Coop Atlantique.

Bercés par la Charente et sa vallée verdoyante, les Saintais apprécient la douceur de vivre de cette commune connectée, à seulement une heure de l'aéroport international de Bordeaux ou de La Rochelle.



L'essentiel



Démographie

62 000

habitants en métropole

6 arrivants sur 10

ont moins de 40 ans

26 906

habitants en ville

Économie

3,9 Milliards

d'euros en 2022 pour la
filière du Cognac

26 482 emplois

(Agglomération)

**Principales
filières :**

transport-logistique,
industrie, viticulture et
agro-alimentaire

Attractivité

2^e destination
touristique de France
(Charente-Maritime)

3 millions

de visiteurs chaque
année (Charente-
Maritime)

10^e des villes les plus
attractives pour un
investissement
locatif (Masteos/Unkle,
2021)

Capitale 2022

de la biodiversité (villes
de moins de 100 000
habitants)

Accessibilité

49 min de La Rochelle
en train

1h22 de Bordeaux en
train

2h57 de Paris en train

2h13 de Nantes en
voiture

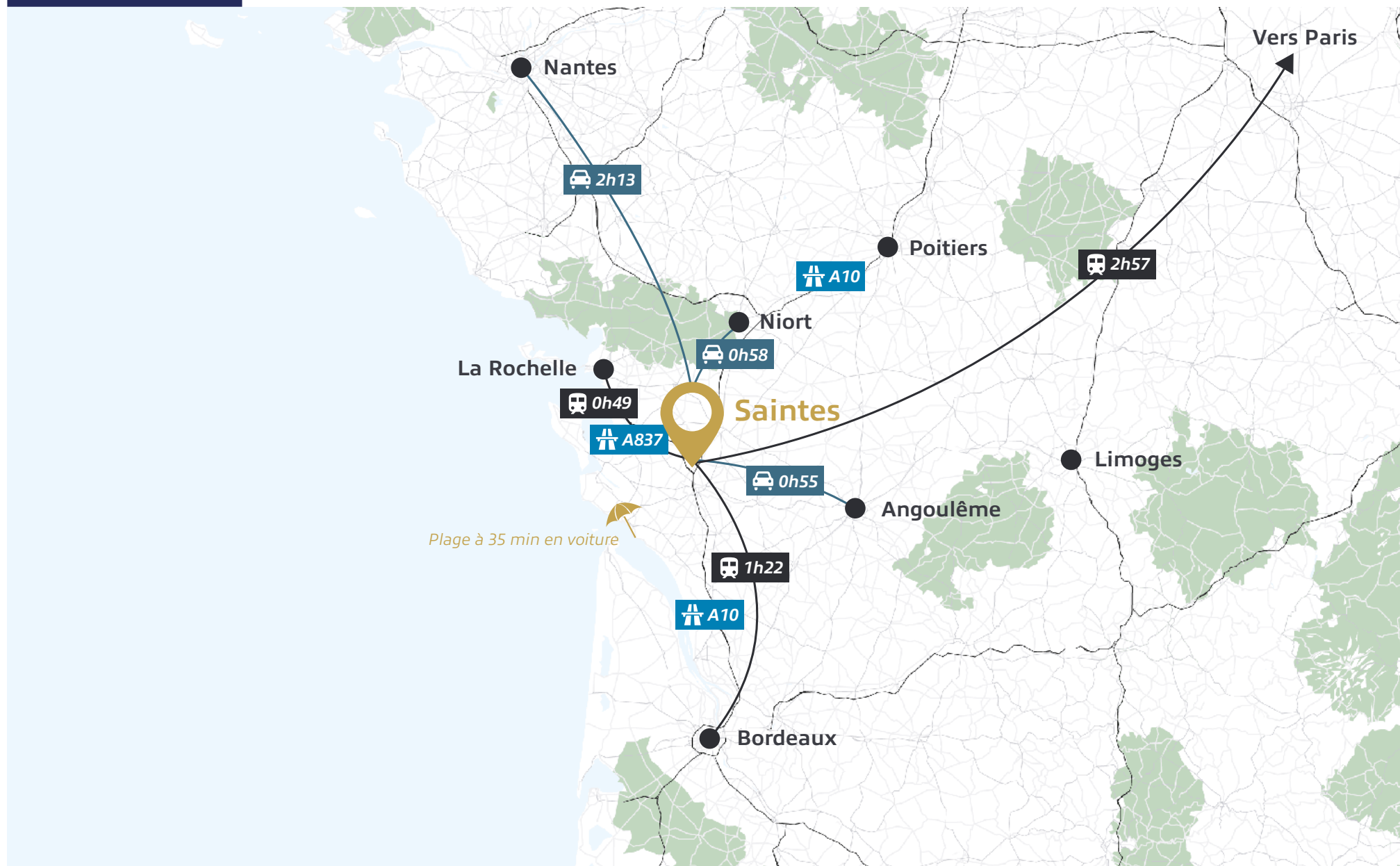
35 min des plages

Enseignement

Ferrocampus :

700 élèves attendus d'ici
2030

Accessibilité



Économie

Dynamisme économique

Les parcs économiques, sources d'activité et d'emploi

Parmi les 13 parcs d'activités du territoire, le Parc Centre Atlantique est l'un des plus récents. Il affichera bientôt complet avec l'arrivée annoncée de Leroy Merlin. Le leader de bricolage compte y installer un magasin de 8 500 m² à haute valeur environnementale, d'ici 2025. Avec 150 emplois à la clé. L'agglomération recherche activement de nouveaux terrains pour accueillir des entreprises.



Success Story

Zolux voit grand

Spécialiste de l'animalerie (alimentation, soin, accessoires), Zolux accélère son développement. L'entreprise investit 8 M€ pour étendre son site historique saintais (140 salariés) : nouveau siège, laboratoire et unité de fabrication pour sa filiale santé... Elle a par ailleurs ouvert une nouvelle filiale en Espagne et acquis l'usine d'un de ses fournisseurs en République Tchèque. Zolux a réalisé 128 M€ de chiffre d'affaires en 2022.

Emploi

À Saintes, le siège de la plus grande coopérative de consommateurs de France

Créée en 1881, Coop Atlantique gère quelques 180 magasins implantés dans 11 départements. La coopérative qui emploie 3 065 personnes a enregistré en 2022 un chiffre d'affaires de 1,07 Mds d'euros, en hausse de 8,2 %.



Innovation et formation

65 M€ pour le futur pôle d'excellence européen dédié au ferroviaire

À Saintes, Ferrocampus réunira d'ici 2026-2027 un espace d'innovation, un centre d'essais et de transfert technologique et un campus de formation (élèves attendus en 2030, du CAP au bac + 7). Il porte déjà deux projets labellisés France 2030, en lien avec des industriels du secteur : un train léger innovant et une signalisation ferroviaire frugale.

Projets



Attractivité

20,5 M€ d'investissements pour la ville

Saintes mène de front une série de projets structurants grâce à l'appui, notamment, de l'opération nationale Cœur de Ville. Nouvelles Halles Saint-Pierre d'ici cet été, aménagement du parcours Flow Vélo dans la ville (itinéraire cyclable reliant le Lardin-St-Lazare à l'île d'Aix), requalification de la base fluviale au port Larousselle avec lancement d'un service de location de bateaux sans permis, mais aussi construction d'un dojo d'ici l'été 2025 et d'une piscine sportive intercommunale en 2027. Lancée en 2019 et reconduite jusqu'en 2026 à Saintes, Cœur de Ville aide financièrement des projets destinés à redynamiser les centres-villes. Pour la ville, le bilan est déjà très positif avec 7,1 M€ de subventions allouées uniquement pour les logements et commerces. Le taux de vacance est passé dans l'intervalle de 12 à 7 %.

Patrimoine

Restauration de l'amphithéâtre gallo-romain de Saintes

5,2 millions d'euros sont actuellement investis dans une campagne de restauration de ce monument phare de la ville, site majeur du patrimoine antique de l'Ouest de la France. S'il est parmi les mieux conservés d'Europe, il est néanmoins en péril en raison, notamment, d'inondations fréquentes. Classé Monument Historique depuis 1840, il attire chaque année 50 000 visiteurs.



Mobilité

115 M€ pour la ligne Niort-Saintes

Une vaste opération de modernisation de la ligne ferroviaire est menée jusqu'en 2025, qui permettra de gagner une dizaine de minutes sur le trajet et de tripler la fréquence de passage des TER (à 18 par jour). 77 km de voies vont être rénovés intégralement, plusieurs ouvrages seront remis à neuf, le pont de Saint-Hilaire-de-Villefranche sera carrément remplacé et quatre passages à niveau seront supprimés.

Art de Vivre

L'Arc de Germanicus

Érigé en l'an 18 ou 19



Les quais de Saintes

Invitation à la promenade



L'amphithéâtre gallo-romain

2 000 ans d'histoire



Le Cognac

Et le Pineau des Charentes,
produits du saintongeais



La Cité Musicale

Lieu de création, de formation,
de spectacle



Le Festival de Saintes

Accueillant 15 000 spectateurs chaque année

Presse



Une ville d'opportunités en termes d'immobilier

En 2022, le rapport annuel des Notaires de France a confirmé la flambée des prix de l'immobilier (...) dans toute la Charente-Maritime. La hausse a ainsi dépassé les 15 %. Cette augmentation témoigne d'une valorisation progressive des biens immobiliers dans la région, offrant ainsi une perspective de plus-value pour les investisseurs (...). À Saintes, le potentiel de valorisation immobilière est très intéressant.

Juillet 2023

SeLoger

Capitale de la Saintonge, Saintes présente de nombreux atouts. Bien desservie (elle bénéficie d'une sortie d'autoroute ainsi que d'une gare), la cité a connu une embellie significative lors de l'année 2022 (...). Refroidis par les prix pratiqués sur le littoral, les habitants des grandes villes se reportent sur le secteur de Saintes. « Depuis 2020, nous avons vu arriver des familles avec enfants, qui représentent désormais quasiment 30 % de notre clientèle, alors que nous n'en avons pas du tout en 2019 », révèle Carole Fauchet, qui a également noté l'arrivée d'acheteurs venus du sud de la France.

Juin 2023

SUD OUEST

Logements de prestige : les couples à hauts revenus séduits par la ville de Saintes

« Saintes, c'est une valeur sûre, une qualité de vie. Il existe un très beau parc immobilier avec une très belle pierre », assure Marie-Pierre Vergnaud (...). Sous-préfecture méconnue de la Charente-Maritime, l'ancienne capitale de la Gaule aquitaine a connu en 2021 un dynamisme exceptionnel sur le marché immobilier des biens de luxe. Les ventes liées à des demeures supérieures à 1 million d'euros ont explosé de... 275 %, d'après une étude commandée par Coldwell Banker, spécialiste de l'immobilier de prestige et de l'immobilier de luxe et réalisée par PriceHubble, spécialiste de la data immobilière.

Avril 2022

Le Parisien



Saintes
16, rue Saint-Michel



16

rue Saint-Michel

Malraux Loi VIR

9

appartements

du T1 au T3

avec terrasse, jardin
et parking

74 %

quote-part travaux

187 500 €

prix à partir de

55 %

des appartements < à 275 000 €

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

Données chiffrées

Un emplacement d'exception, dans le quartier Saint-Pierre

A l'intérieur du périmètre du site patrimonial remarquable de Saintes, l'ensemble architectural est idéalement situé, dans le cœur battant actuel et historique de la ville, aux multiples influences architecturales : Moyen-Âge, Renaissance, Classique.

Il bénéficie de la proximité immédiate des commerces et services (Hôtel de Ville, écoles...), de l'incontournable marché Saint-Pierre ainsi que de lieux culturels majeurs de la ville. Il suffit de traverser le fleuve Charente, tout proche, pour profiter du jardin public et de sa douce fraîcheur, fort appréciable en été.



180 m
du quai de la République
et du marché Saint-Pierre

160 m
de la cathédrale Saint-Pierre

400 m
de l'Hôtel de Ville

6 min
à vélo de la gare de Saintes



Un ensemble patrimonial, un havre de paix

L'ensemble immobilier, qui a abrité pendant plus de 150 ans la Chambre des Notaires de Charente-Maritime, fut édifié entre le XVIII^e et le XIX^e siècle. Il arbore d'élégantes façades en pierres typiquement saintaises.

Sa haute porte d'entrée s'ouvre sur une ravissante cour végétalisée, avec en arrière-plan un bâtiment auquel on accède par une galerie à colonnades du XVIII^e siècle. À l'intérieur aussi, les bâtiments révèlent de nombreux éléments patrimoniaux, qui seront restaurés avec soin afin de restituer toute la beauté des lieux : corniches, moulures au plafond, boiseries murales, parquet en bois massif dans les appartements et tomettes dans les parties communes, ferronneries, cheminées...





Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades en pierre de taille nettoyées et révisées



Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées, en respectant leur composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Charpentes et couvertures révisées conformément à l'histoire du bâti et de l'architecture locale



Volets bois intérieurs rénovés



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés : parquets en bois massif, cheminées, plafonds, ensembles menuisés...



Parties communes décorées par un architecte d'intérieur, en mettant en valeur leurs atouts originaux : pierre apparente, sols en tomettes, escalier en pierre...



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 agencées avec un soin particulier apporté à chaque élément : boîtes aux lettres, luminaires...



Accès sécurisé par visiophone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Végétalisation de la cour commune avec conservation des arbres et arbustes existants

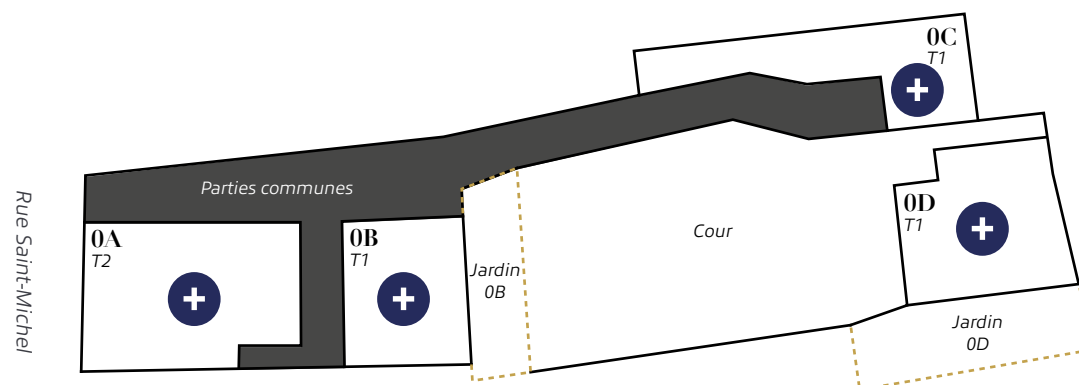


Installation d'un abri à vélos



Cour et terrasses privatives

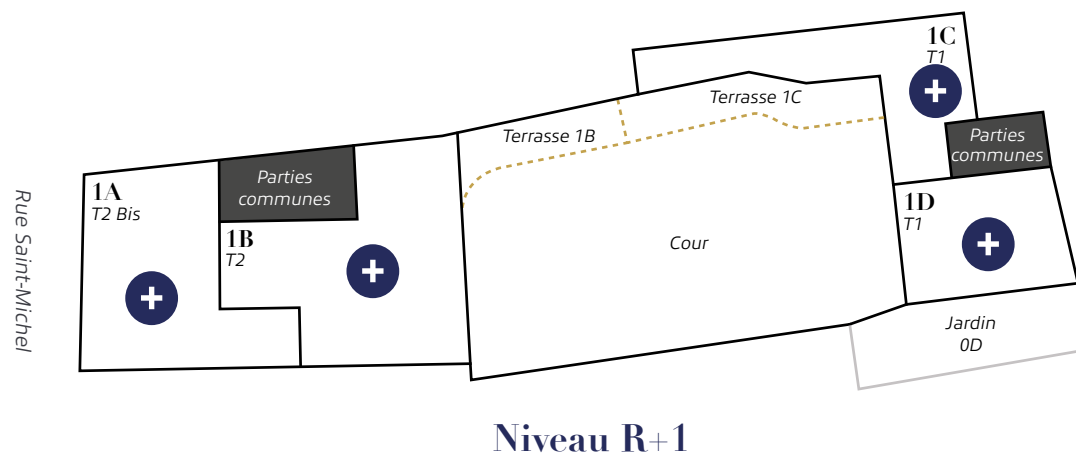
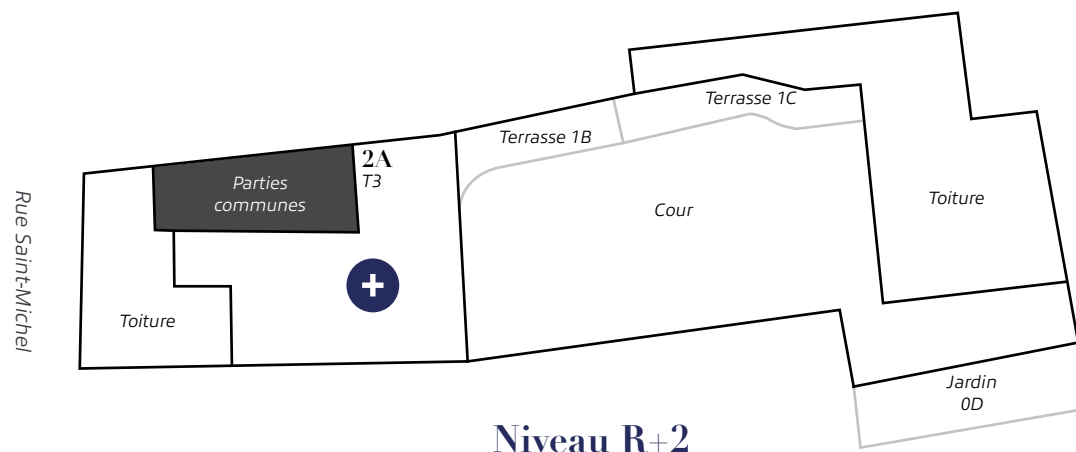
Les plans des appartements



Niveau RDC

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements



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 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.

Expérience du Groupe CIR

SAINTES

23, rue des Jacobins

Malraux Loi VIR

Consultez l'album photo

8

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 2 mois*

*Gestion locative confiée à Foncia



Expérience du Groupe CIR

SAINTES

Hôtel de Bremond d'Ars

Monument Historique

Consultez l'album photo

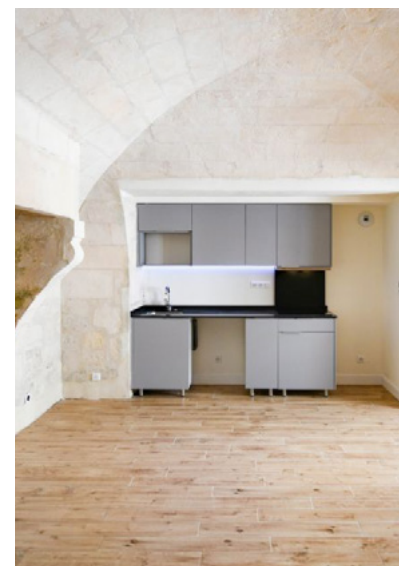
18

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*

*Gestion locative confiée à 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'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 ».