

# ANGOULÊME

1, rue du Général Leclerc

MALRAUX LOI VIR



Angoulême



1, rue du Général Leclerc



Plans et  
données chiffrées



Groupe CIR



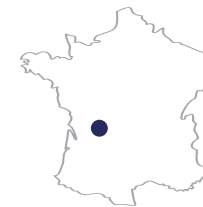
GROUPE CIR





## *Angoulême,* **Créer, inventer, vibrer**

Angoulême est la capitale internationale de la Bande Dessinée et de l'Image, pôle culturel au rayonnement mondial. Et tellement plus encore ! L'emplacement est stratégique, proche du magnétique océan, des métropoles de Bordeaux ou Poitiers et à moins de deux heures de Paris. Le cadre est unique, entre nature, patrimoine et culture. Née sur un plateau verdoyant, la ville, surnommée "le balcon du Sud-Ouest", s'est développée vers le fleuve Charente, inspirant et porteur d'activités pour tout son bassin. D'abord la filature, le papier, puis la mécanique... Aujourd'hui c'est un pôle industriel majeur du sud-ouest, porté par l'innovation, qui attire entreprises et jeunes talents. Elle est aussi un grand espace de création, de formation artistique. Et il fait si bon y vivre ! Des remparts jusqu'au fleuve, en passant par les jardins, les terrasses des cafés...



## L'essentiel

## Démographie

**142 478 habitants***GrandAngoulême***41 423 habitants***Angoulême***56 %** de la population  
à moins de 45 ans

## Économie

**8 510 entreprises****65 000 emplois**  
dont **7 000** dans les  
industries du futur**Proche du plein  
emploi - 7,4 %** taux  
de chômage**1<sup>er</sup> département  
industriel** de la région**Tourisme** : 10 % de  
l'activité économique de  
la Charente**+ 33 %** sur 5 ans : prix  
dans l'immobilier ancien

## Attractivité

**2<sup>e</sup> centre de  
production**  
d'images animées**240 000 visiteurs**  
Festival International de  
la Bande Dessinée**14<sup>e</sup> des villes**  
de taille moyenne  
*baromètre Arthur Loyd***Cognac**  
3,6 milliards d'€,  
15 000 emplois directs et  
indirects sur le territoire

## Accessibilité

**Carrefour  
du sud-ouest**entre Bordeaux,  
Limoges et Poitiers**36 min** de Bordeaux  
*train***38 min** de Poitiers  
*train***1h50** de Paris  
*TGV*

## Enseignement

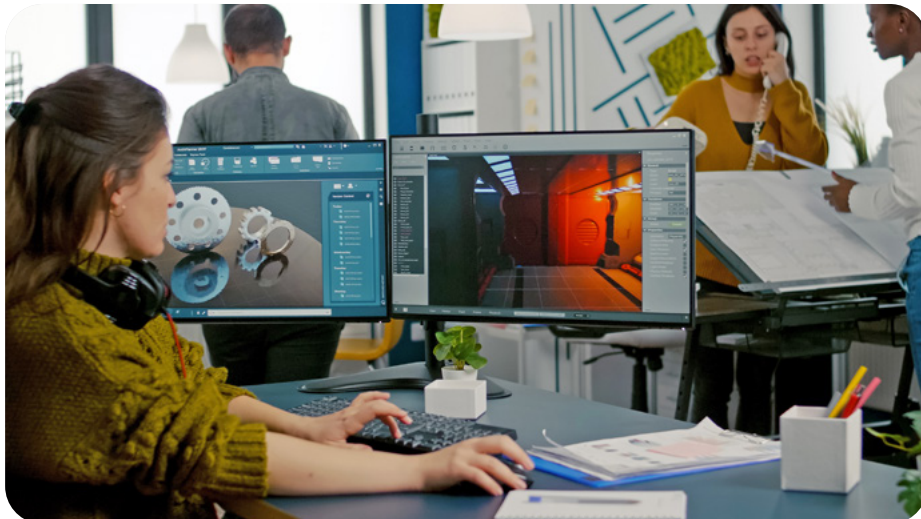
**6 000 étudiants**  
**+ 22 %** en 6 ans

## Attractivité

### *Angoulême,* Capitale internationale de l'image et de la bande dessinée

En 20 ans, le pôle image Magelis a bâti un véritable écosystème au service de la création et de l'innovation dans les filières de l'image, favorisant l'implantation d'entreprises, la mise en place de structures de formation, l'organisation d'événements...

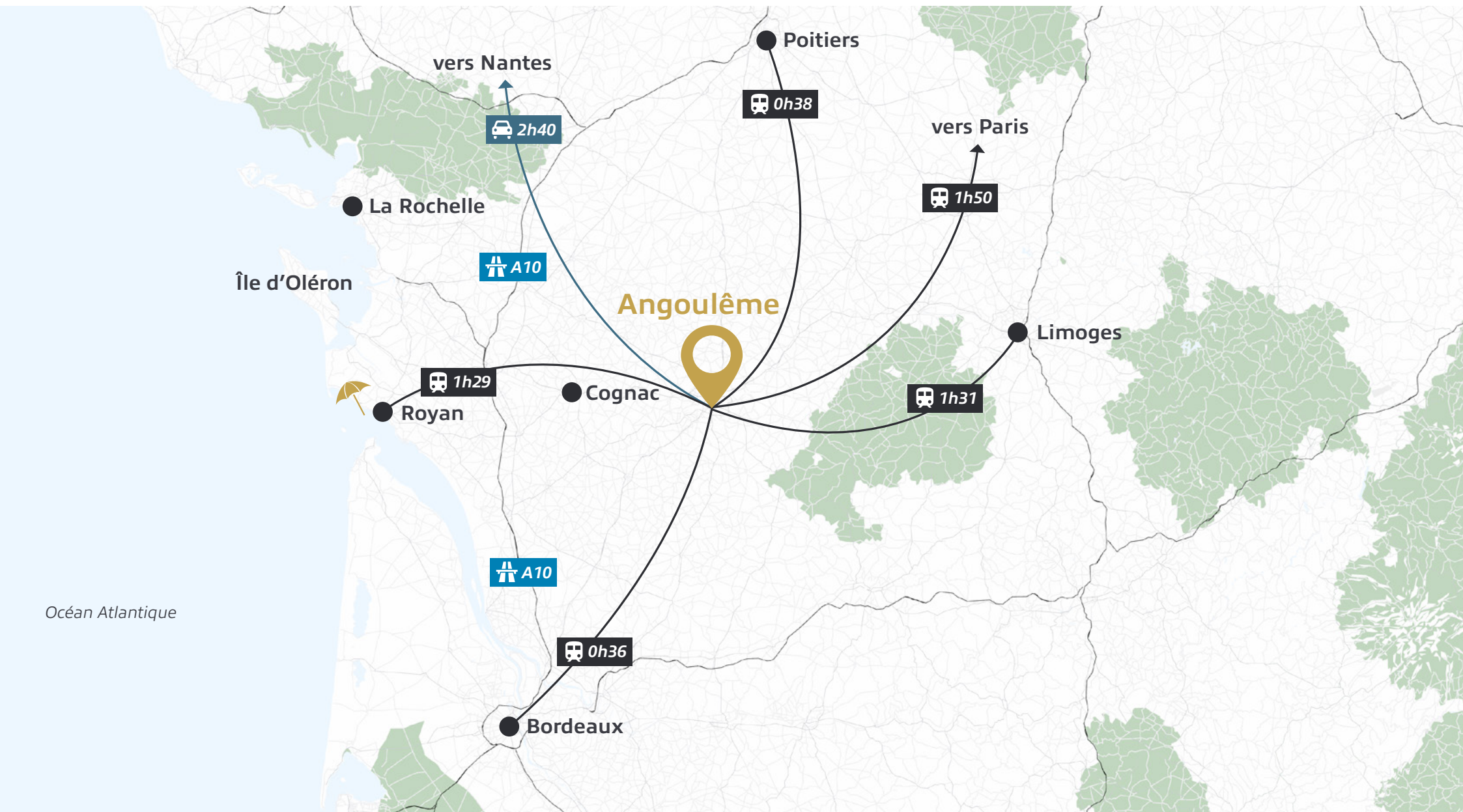
- **2<sup>e</sup> pôle** de production d'images animées en France (après Paris)
- Plus de **200 structures** de l'image dont **50 studios** d'animation et de jeux vidéo
- **30 sociétés** numériques et multimédia, **10 studios** de son
- 300 talents de la BD
- Plus de **1 000 m²** de plateaux de tournage
- Plus de **2 500 emplois**



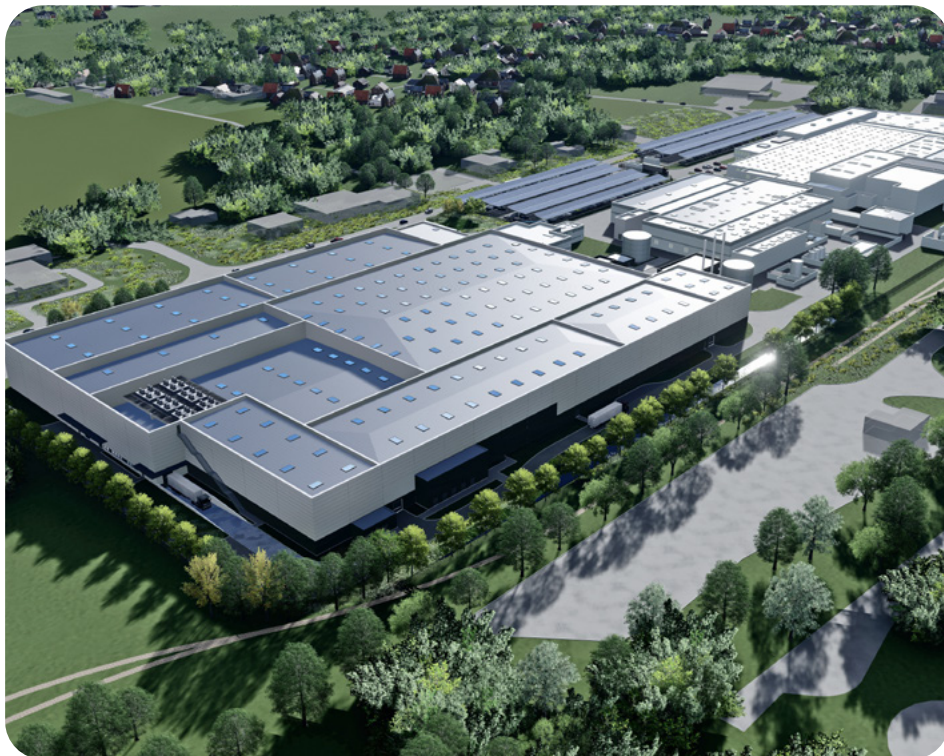
### *Festival International de la Bande Dessinée :* principal festival de BD francophone 2<sup>e</sup> plus important d'Europe

- Depuis **1974** (52 éditions)
- Plus de **300 rencontres, ateliers, conférences** et **spectacles**
- **35 pays** représentés
- Plus de **300 maisons d'éditions** francophones
- Près de **6 000 professionnels**
- **240 000 visiteurs**

## Accessibilité



## Économie



### INNOVATION VERTE

#### Une usine pilote pour les batteries des véhicules électriques de demain

Lancé il y a 3 ans pour 100 M€, le centre d'excellence industrielle ACC de Nersac permet à la filiale partagée de Saft - Total Énergies, Mercedes et Stellantis de développer et tester ses technologies de batteries "made in France". Mais aussi d'éprouver ses processus de fabrication à échelle réelle et de les affiner grâce à une ligne de production pilote complète, aux équipements identiques à ceux de sa gigafactory. Le site accueille également un centre de formation à l'excellence industrielle pour les salariés du groupe.

### EXCELLENCE

#### Industrie et mécatronique : des fleurons européens

Le tissu industriel local est dynamisé par de grandes entreprises engagées dans l'excellence environnementale : production de batteries lithium-ion, fabrication de bornes de recharge pour véhicules électriques, écoconception de bateaux, moteurs... Parmi elles :

**Schneider Electric** (800 salariés dans l'agglomération, 38 Md€ monde)  
**NAVAL GROUP** (950 personnes, 4,2 Md€)  
**SAFT** (788M€ de CA)  
**LEROY SOMER** (1 500 salariés, 684 M€)...

### TECH

#### Un territoire innovant porté par la communauté FrenchTech Atlantic Valley

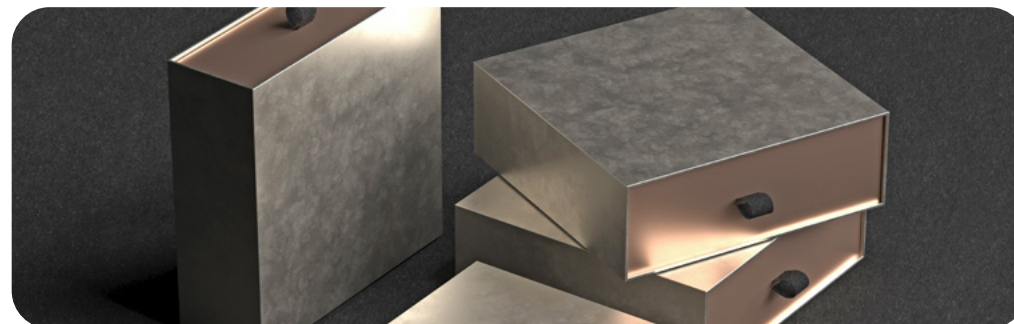
Depuis 2018, la technopole EurekaTech Angoulême-Cognac soutient les porteurs de projets innovants, renforce et fédère les filières économiques historiques locales dont l'activité favorise le rayonnement du territoire : Industries culturelles et créatives, Industrie du futur, Packaging, luxe et spiritueux.



### ENTREPRISES

#### Packaging et emballage, une filière d'excellence

Le secteur est fortement représenté par des PME de notoriété nationale et internationale, et par de nombreux instituts et organismes de formation implantés sur le territoire.



## Projets

### AMÉNAGEMENT

#### Un cœur de ville toujours plus attractif

Depuis 2018, le centre-ville d'Angoulême bénéficie des aides financières de l'État pour renforcer son attractivité dans les domaines de l'habitat, du commerce, des mobilités... Au total plus de 110 M€ de travaux auront été menés d'ici 2026 dans le cadre d'Action Cœur de ville. Parmi les projets majeurs en cours, la métamorphose du quartier gare avec l'Îlot Renaudin : cinq bâtiments accueilleront en 2026 un hôtel de 80 chambres, des bureaux, espaces de loisirs et commerces.



### ATTRACTIVITÉ

#### Bientôt la 23<sup>e</sup> maroquinerie Hermès française

L'enseigne de luxe confirme son ancrage en Charente en ouvrant fin 2025 un 2<sup>e</sup> atelier de maroquinerie charentais à l'Isle-d'Espagnac, près d'Angoulême. Avec à la clé de nouveaux emplois directs et indirects sur le territoire. L'atelier réunira 260 artisans spécialisés dans les sacs et la petite maroquinerie dès son ouverture. D'ici là, la formation d'apprentis avance dans les manufactures environnantes et dans le nouveau CFA d'entreprise, l'École Hermès des savoir-faire, qui a ouvert à Marthon en 2023.



### STARTUP

#### Fasst, l'innovation créatrice d'emploi

6<sup>e</sup> au classement du Fintech100 (France innovation), 14<sup>e</sup> à celui des Champions de la Croissance Les Echos 2025, c'est la start-up charentaise qui monte. Créée en 2017 au sein de la pépinière d'entreprises du Grand Angoulême, aujourd'hui sur la zone de Ma Campagne, Fasst développe des solutions digitales pour les assureurs, mutuelles, courtiers. Elle a obtenu 27 M€ de levée de fonds pour renforcer ses équipes et s'ouvrir à l'Europe. Forte de 95 salariés (essentiellement au siège à Angoulême), elle devrait en compter le double dans les prochaines années.



## Patrimoine & Art de Vivre

### Cité internationale de la BD et de l'image

Musée, expositions, ateliers, rencontres...



### Circuit International des Remparts

Depuis 1939. Pionnier des courses historiques



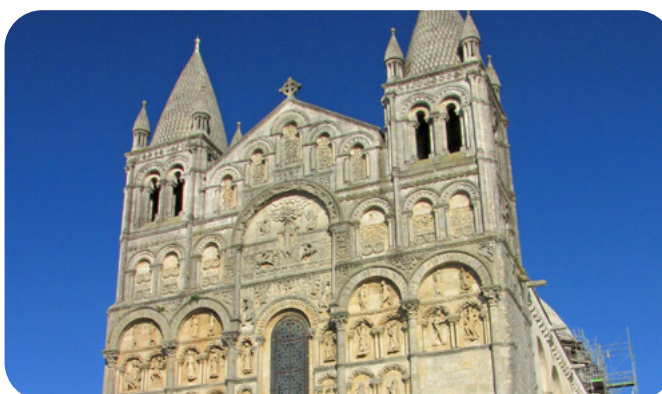
### Les Halles d'Angoulême

Lieu incontournable et Monument historique



### Le Festival du Film Francophone

Depuis 2008. Consacré au film francophone



### Cathédrale Saint-Pierre d'Angoulême

Chef d'œuvre de l'art roman, datant du XII<sup>e</sup> siècle



### Voies vertes et itinéraires de randonnée

350 km dans et autour d'Angoulême

## L'immeuble

# ANGOULÊME

1, rue du Général Leclerc

MALRAUX LOI VIR





Visuel non contractuel - État projeté.

1

rue du Général Leclerc

MALRAUX LOI VIR

28

appartements

du T1 au T3 duplex

avec jardin, terrasse, balcon, cour, parking

78 %

quote-part travaux

228 600 €

prix à partir de

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

Données chiffrées 

# Au cœur du Vieil Angoulême, une situation stratégique

Le charme d'Angoulême, son âme résident ici. Entre vieilles pierres et nature, au rythme de la vie des hommes, depuis des siècles. L'Hôtel de ville nous domine, majestueux et fier, avec son donjon et sa tour, vestiges du Moyen-Âge. Ses jardins accompagnent nos pas vers la "bien nommée" place New York jusqu'au paisible fleuve Charente. Et tout près, toujours, les terrasses ombragées, les restaurants et commerces qui font battre le cœur de la ville.



5 min

des Halles



12 min

de l'IUT d'Angoulême



13 min

du Musée de la Bande Dessinée



2 min

de la cathédrale Saint-Pierre



6 min

de la gare TGV

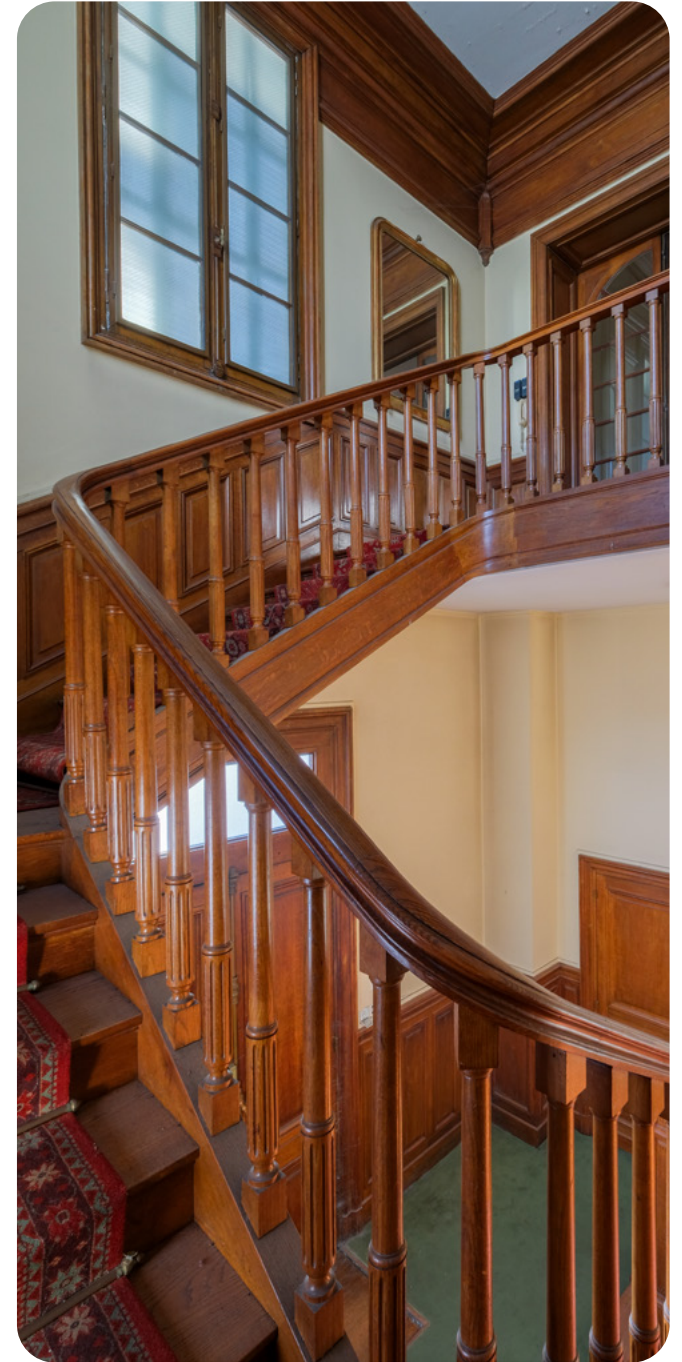


## *Le renouveau* **d'une institution à Angoulême**

Face à l'Hôtel de ville et à ses jardins, l'ensemble architectural en impose par son style néoclassique, très couru au XIX<sup>e</sup> siècle, comme par ses dimensions. Édifié en 1833, il eut plusieurs vies, a grandi, s'est transformé. D'abord Hôtel des Postes, il fut surtout, jusqu'à il y a peu, une prestigieuse succursale bancaire. Trois entrées pleines de promesses, pour accéder à l'édifice. Chacune avec son charme. La cour d'honneur, imposante et minérale rue de l'Arsenal, façon jardin anglais côté rue du Château et, rue du Général Leclerc, sous la grande verrière Eiffel, les contours du futur jardin intérieur, trait d'union entre passé prestigieux et vie contemporaine. Le reste du bâtiment est à cette image, lumineux et patrimonial, avec des atouts remarquables à préserver pour des siècles encore !











Visuel non contractuel - État projeté.

L'immeuble





Visuel non contractuel - État projeté.

L'immeuble



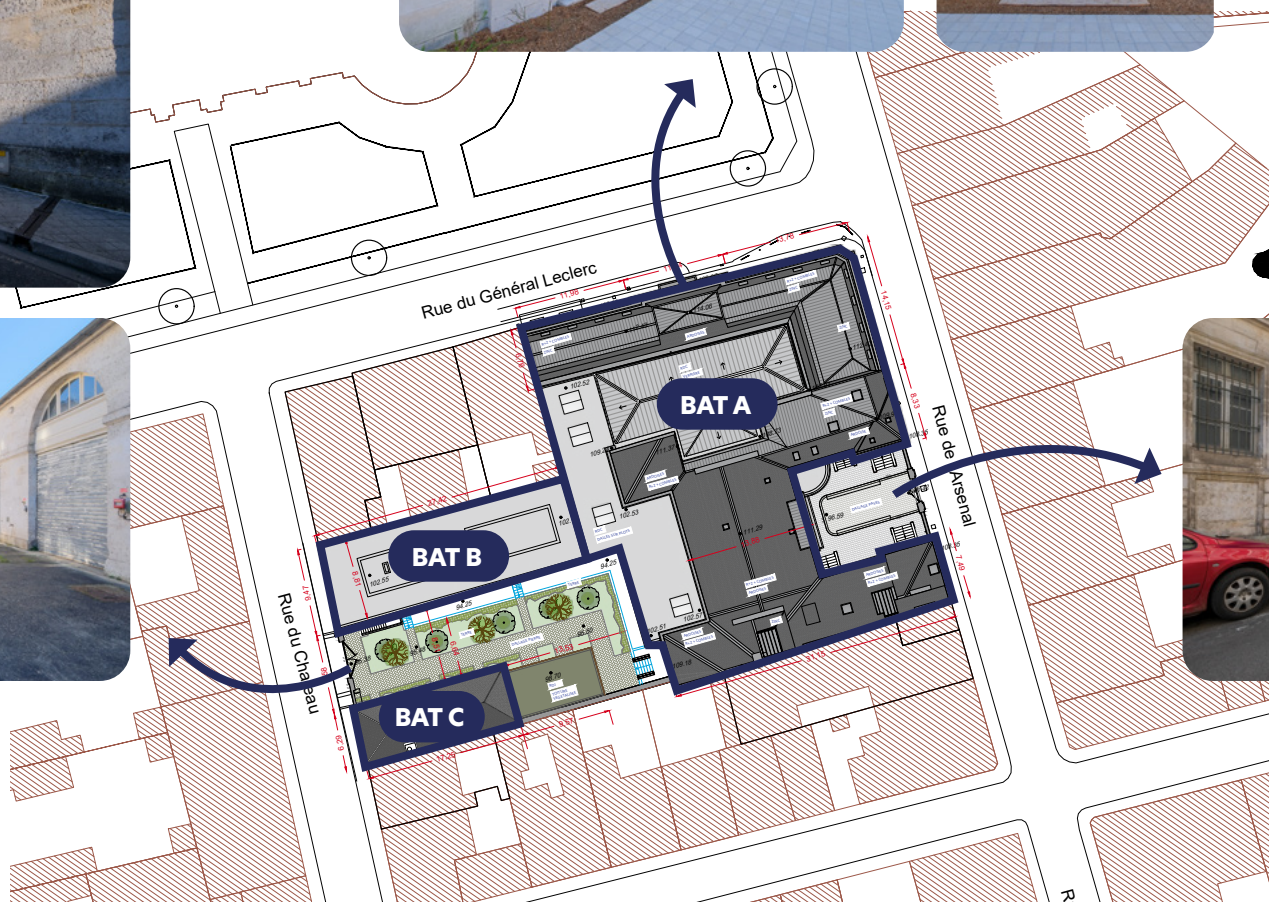
# Les accès

**1, rue du Général Leclerc : PAR LA RUE, FACE MAIRIE**

**4-6, rue du Château :**  
PAR LES FUTURS ESPACES VERTS



**21, rue de l'Arsenal :**  
PAR LA COUR  
D'HONNEUR



# 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



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés : ferronneries ouvragées, moulures, corniches, encoffrements, mosaïque, ensembles menuisés, cheminées...



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 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 intratone

## AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Embellissement et végétalisation des cours intérieures

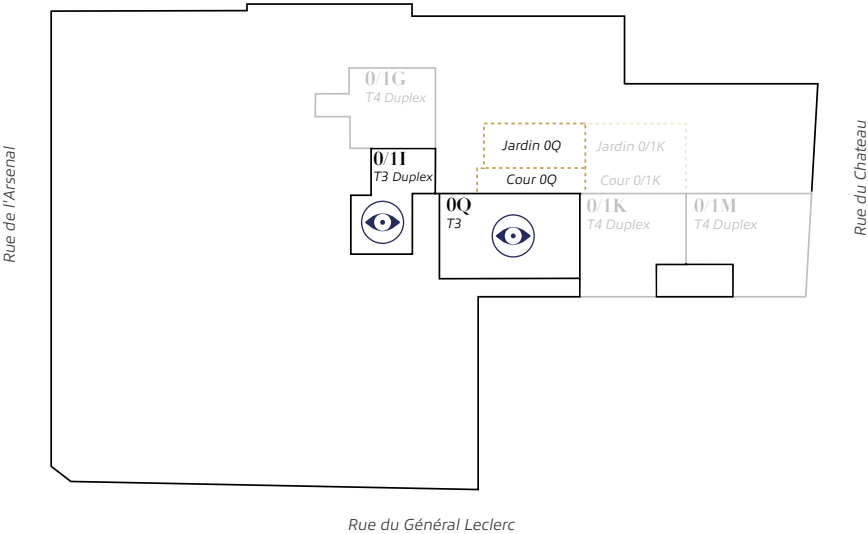


Création de jardins privatifs



Aménagement d'un local à vélos en structure métallique avec toiture végétalisée

# Les plans des appartements (1/2)



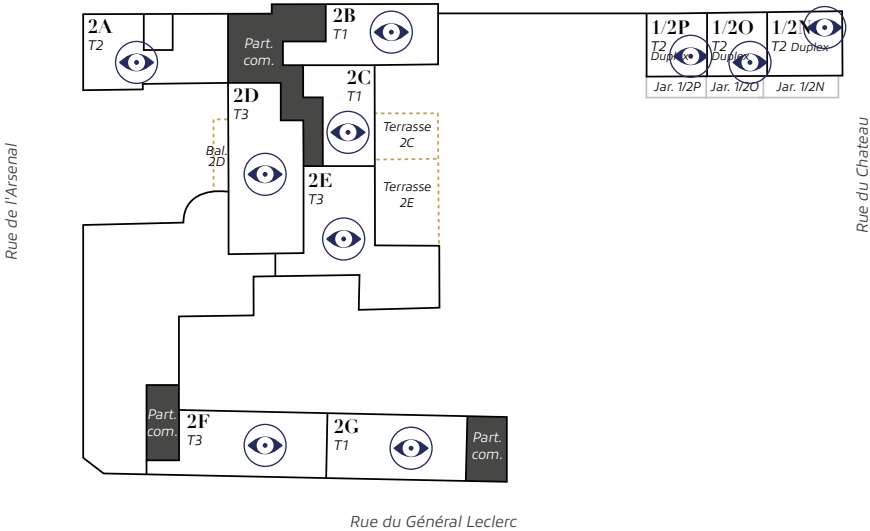
NIVEAU RDJ



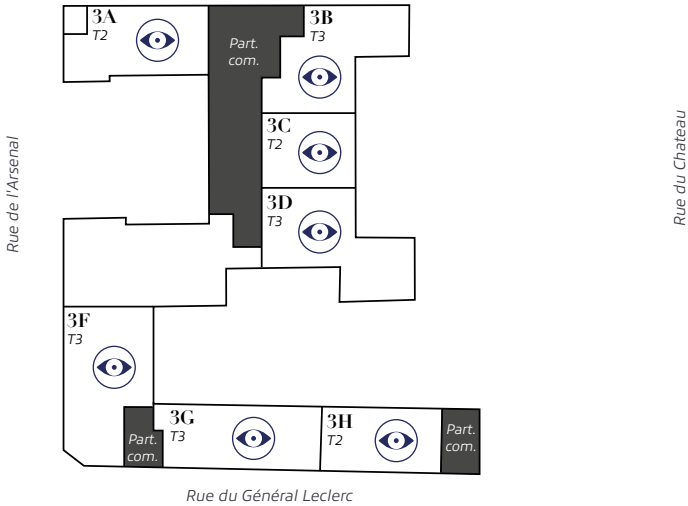
NIVEAU RDC

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

# Les plans des appartements (2/2)



NIVEAU R+1



NIVEAU R+2

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots



# Le dispositif : Malraux - Loi VIR

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 % <sup>(1)</sup> du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives. <sup>(2)</sup>

### 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 <sup>(2)</sup>
- 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

## ANGOULÊME

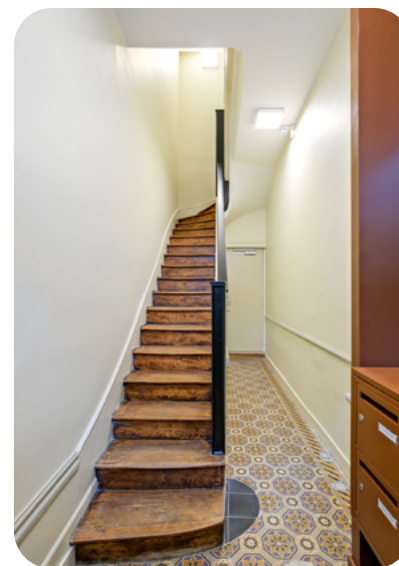
10, avenue du Général de Gaulle

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

8

appartements restaurés



# *L'expérience* du Groupe CIR

## POITIERS

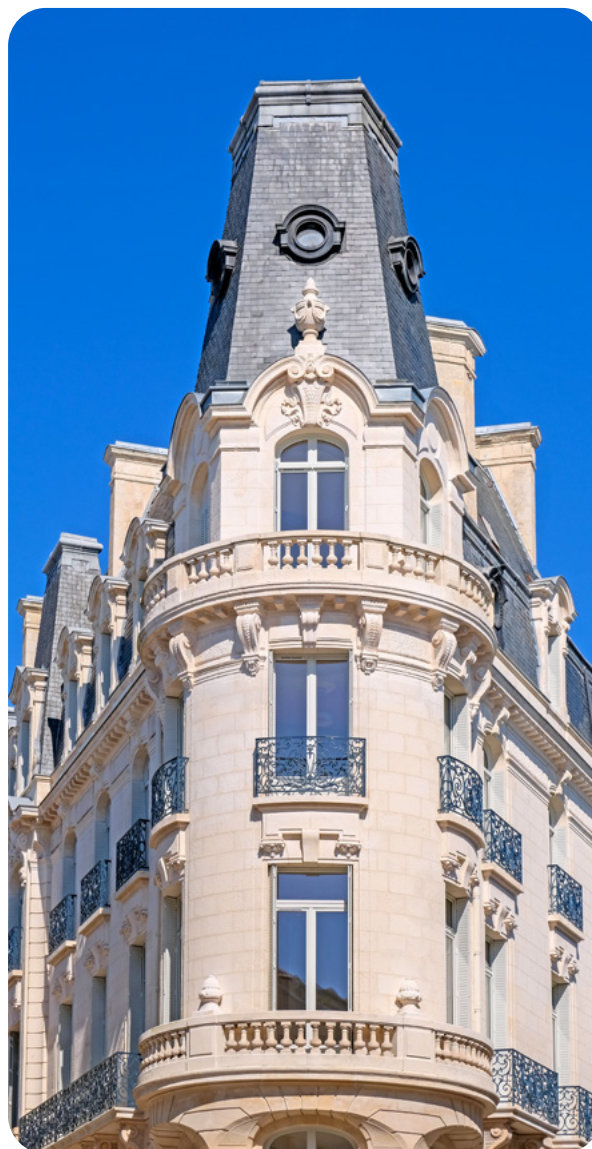
Banque de France - 1, rue Oudin

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

29

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.

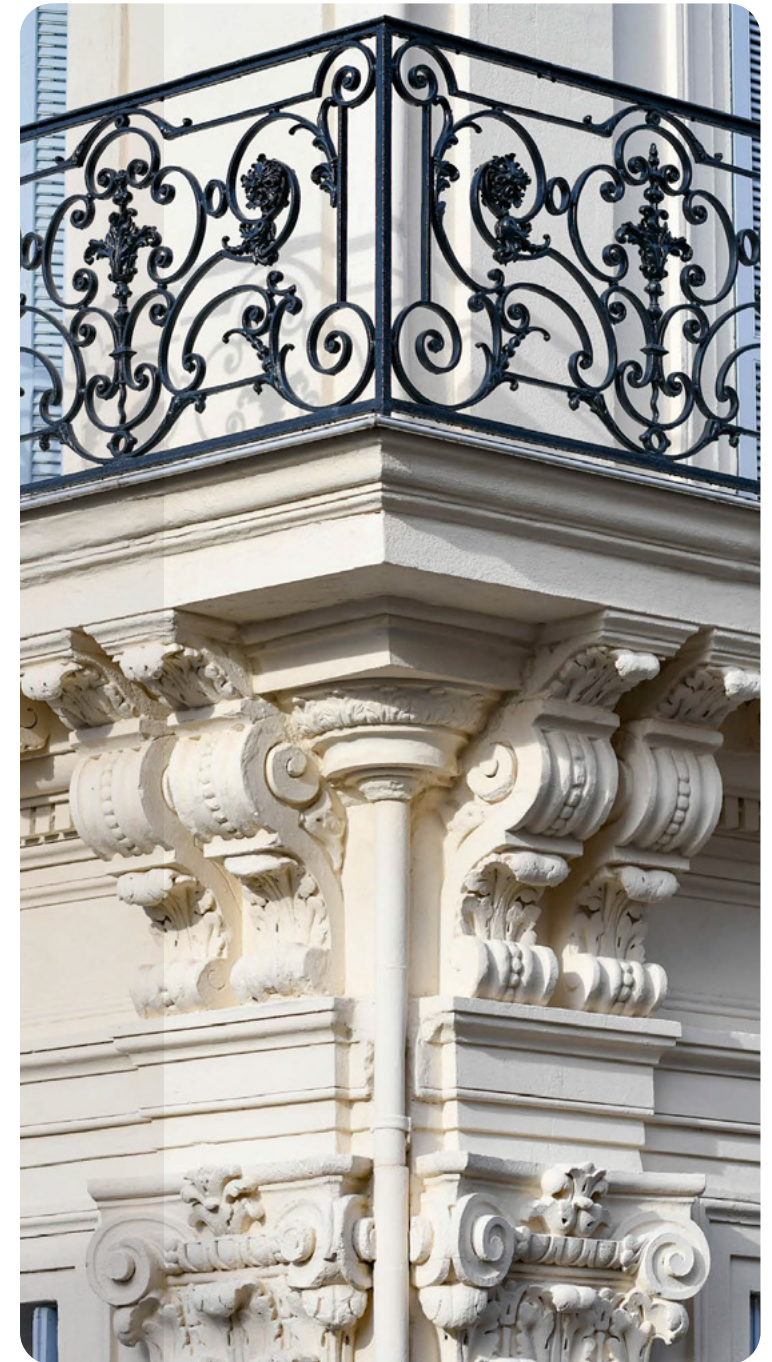
À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 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

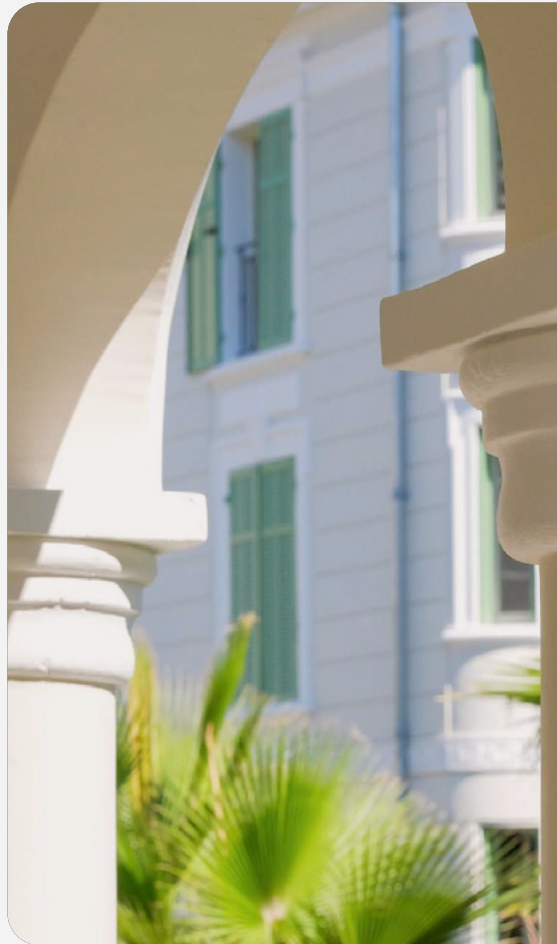
## La force d'un groupe

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)<sup>(1)</sup> 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](https://groupecir.com)



### 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».