Déficit Foncier

—

Royan

+ LA VILLE

+ L'ÉCONOMIE

+ L'ADRESSE

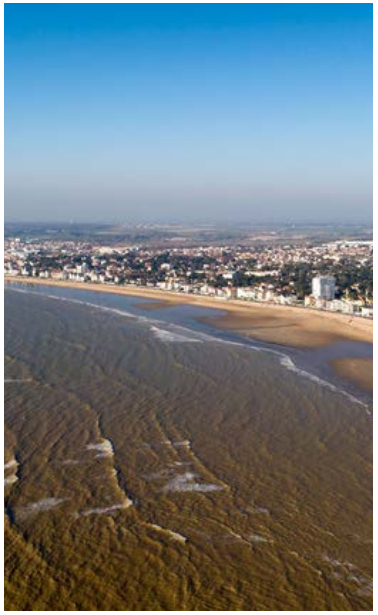
+ LES APPARTEMENTS

+ GRILLE DE PRIX/PLANS

+ L'EXPERTISE CIR

GROUPE CIR

Royan
Perle balnéaire de l'Atlantique

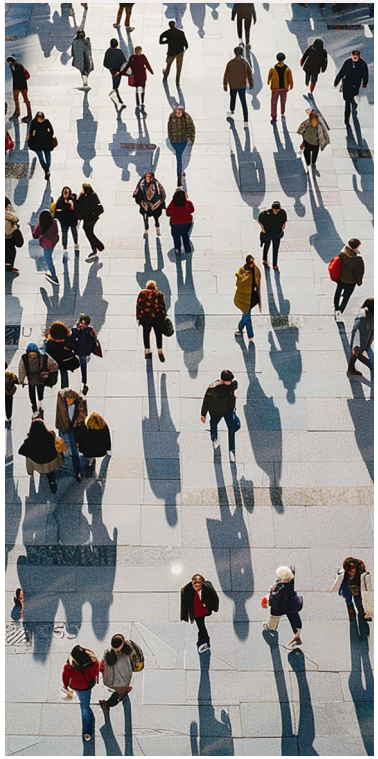


ATTRACTIVITÉ

+ **5 plages** de sable fin
+ **107 km de littoral**
  Royan Atlantique
+ **6 500 km²**
  Parc naturel marin
+ **Label « Ville d'Art et d'Histoire »**
+ **2ème département le plus touristique de France Charente-Maritime** (hors littoral méditerranéen)

DÉMOGRAPHIE

+ **86 221 habitants**
  Royan Atlantique
+ **19 322 habitants**
  Ville
+ **+0,8%/an**
  (2016-2022)



ACCESSIBILITÉ

+ **1H03 de La Rochelle**
  Par la route
+ **1H32 de Bordeaux**
  Par la route
+ **25 min de Saintes**
  Par le TER

ÉCONOMIE

+ **10 386 entreprises**
  Royan Atlantique
+ **27 093 emplois**
  Royan Atlantique,
  source INSEE
+ **+ 1 089 entreprises en 2024**
  Aire d'attraction
  de Royan

ENSEIGNEMENT

+ **45 écoles**
  Royan Atlantique
+ **8 collèges**
  Royan Atlantique
+ **3 lycées**
  Royan Atlantique
+ **59 957 étudiants**
  Universités de La Rochelle
  & Bordeaux

Une icône des années 50 tournée vers l'horizon

Entre océan Atlantique et estuaire de la Gironde, Royan offre un cadre de vie attractif, entre front de mer, centre-ville animé et patrimoine reconnu. Station balnéaire phare de la Côte de Beauté, elle s'organise autour de son port de plaisance, de ses commerces variés, de ses services de proximité et de son marché central réputé.

Royan se distingue également par la diversité de ses visages : cinq plages de sable fin, de la petite crique à la Grande Conche, et un centre-ville où se côtoient villas balnéaires de la Belle Époque et architecture de la Reconstruction.

Classée Ville d'Art et d'Histoire, elle se situe à seulement 1 heure* de route de La Rochelle et 1h30* de Bordeaux.

*Source : ViaMichelin – Temps de trajet estimatif par la route.

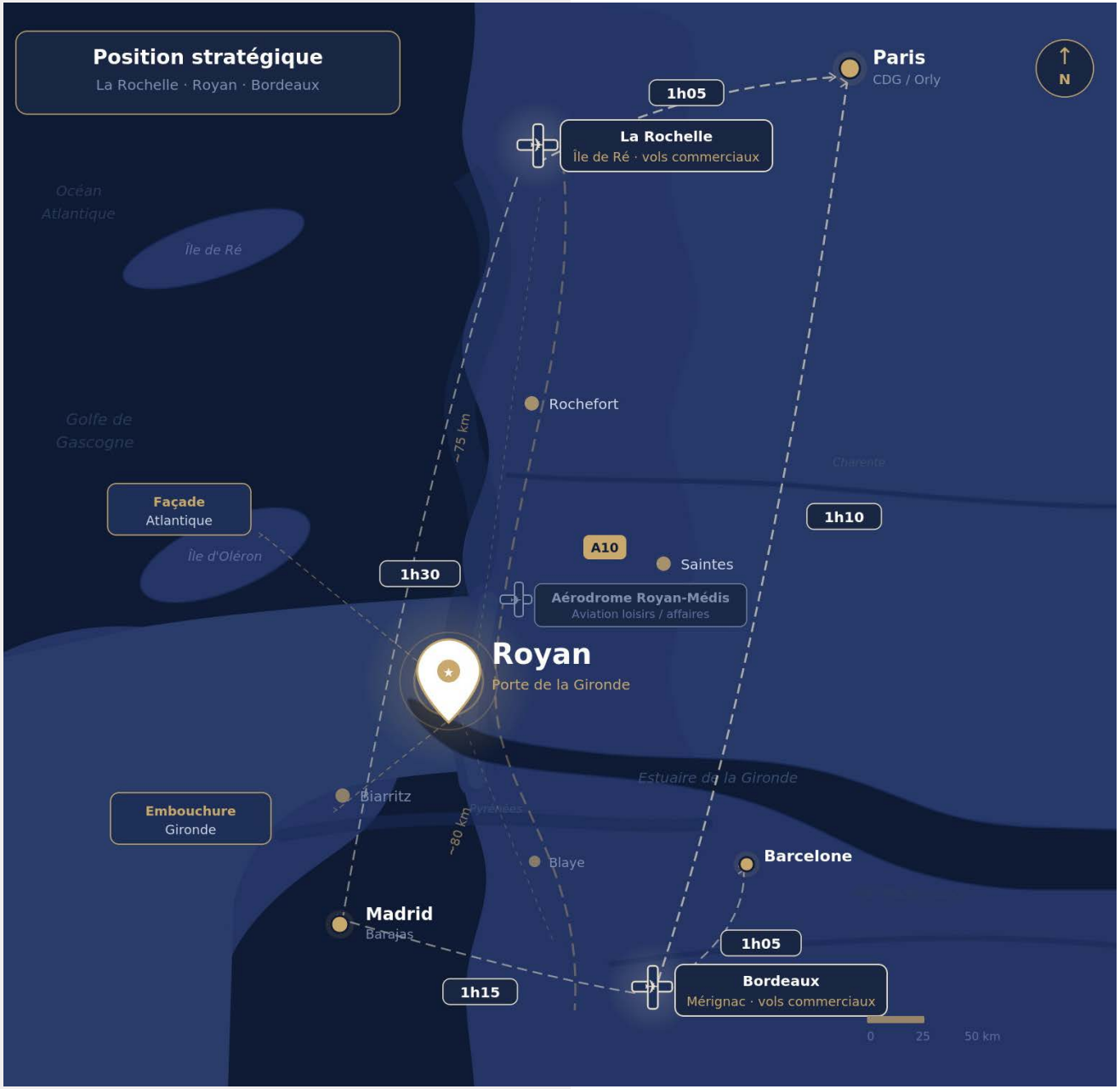
19 322 habitants

5 plages de sable fin

6 500 km² de parc naturel marin protégé

Charente-Maritime, 2ème département le plus touristique de France

Un ancrage stratégique sur la façade atlantique



L'élan d'un littoral vivant

Le tourisme compte parmi les moteurs majeurs de l'économie locale. En effet, la population de Royan Atlantique triple presque à la belle saison, révélant la force d'attraction du territoire.

La ville dispose par ailleurs d'un port de plaisance de premier plan sur la côte atlantique, complété par un port de pêche artisanal, qui prolonge l'activité liée à la mer.

Enfin, un tissu de services dense et une politique active de développement économique permettent à Royan de soutenir son activité tout au long de l'année.

24 parcs
ités économiques
van Atlantique),
artis sur 220 ha

+ de 1000 anneaux : port de plaisance de Charente-Maritime

14 303 personnes employées

Royan Atlantique

10 386 entreprises actives (Royan Atlantique)

Au cœur des dynamiques régionales

Située entre Bordeaux et La Rochelle, Royan bénéficie d'une situation qui renforce naturellement son attractivité.

D'un côté, Bordeaux s'appuie sur un tissu économique puissant et innovant, autour de filières telles que l'**aéronautique, le numérique et la biotech.** La Rochelle s'affirme quant à elle comme une référence sur le littoral ouest, portée par des **activités maritimes majeures** et des e**ngagements environnementaux forts.**

Cette **localisation stratégique** ouvre l'accès à des bassins d'emplois dynamiques, à des services d'envergure métropolitaine et à des connexions efficaces vers le reste du territoire.

BORDEAUX AÉRONAUTIQUE
cluster mondial Aerospace Valley avec 300 entreprises, 70 000 emplois régionaux et 6 Md€ de CA (60% export)

Bordeaux

3ème grande métropole la plus attractive de France

La French Tech Bordeaux : 808 entreprises, 32 000 emplois (hors grands groupes)

ZOOM SUR…

Une ville connectée

Au cœur de la ville, la gare SNCF facilite les déplacements du quotidien, avec des liaisons TER régulières vers Saintes et des correspondances vers les grands axes régionaux. Un réseau routier performant (N150, D25, A10) complète cette desserte, plaçant les aéroports de La Rochelle – Île de Ré et Bordeaux – Mérignac à moins d'1H30.

La Rochelle

3ème agglomération de taille moyenne la plus attractive & résiliente

6ème port français : 8,38 Mt en 2024

Une demande soutenue en logements

À Royan, une part importante du parc de logements est dédiée aux résidences secondaires, ce qui raréfie l'offre en locations longue durée, notamment sur les petites typologies. La vacance reste quant à elle continue.

Dans ce contexte, **la demande locative demeure toutefois soutenue,** entretenue par un bassin de vie actif tout au long de l'année.

43,3% de locataires[2]

2,8% de logements vacants[2]

+ 1 089 entreprises (aire d'attraction de Royan)[2]

+ 0,8%/ an de croissance[2] démographique (Royan Atlantique)

(1) estimations de marché Le Figaro Immobilier, au 01/03/2026 - (2) INSEE.

ZOOM SUR...

Le rendement locatif à Royan

Sur la base des estimations de marché (loyer moyen au m² et prix moyen au m²), Royan offre un rendement brut indicatif d'environ 4,5% (avant charges et fiscalité) [1].

Le Briand, Le charme intemporel des années 50

La qualité de vie pour amarre

Le Briand
23, boulevard Aristide Briand

L'aménagement d'un ancien hôtel en logements élégants

Au cœur du centre-ville de Royan, entre la rue du Commerce et le boulevard Aristide Briand, l'ancien hôtel des années 1950 s'apprête à écrire une nouvelle page de son histoire.

Fidèle à l'âme de la ville, le projet respecte parfaitement l'architecture d'origine du lieu tout en aménageant les espaces intérieurs en logements. L'objectif : **offrir des appartements à la fois contemporains et confortables,** afin d'apprécier pleinement et durablement la vie en ville.

Parfaitement agencées, les parties communes offrent quant à elles une première impression soignée et donnent d'emblée la mesure de cette **adresse privilégiée.**

Le Briand

- **Un ensemble à taille humaine**
- Une architecture typique des années 1950
- **Des typologies parfaitement optimisées et étudiées**
- Des commerces en pied d'immeuble
- **Un double accès : boulevard Aristide Briand et rue du Commerce**
- Un local à vélos en rez-de-chaussée

Un parfait équilibre entre sérénité et animation citadine

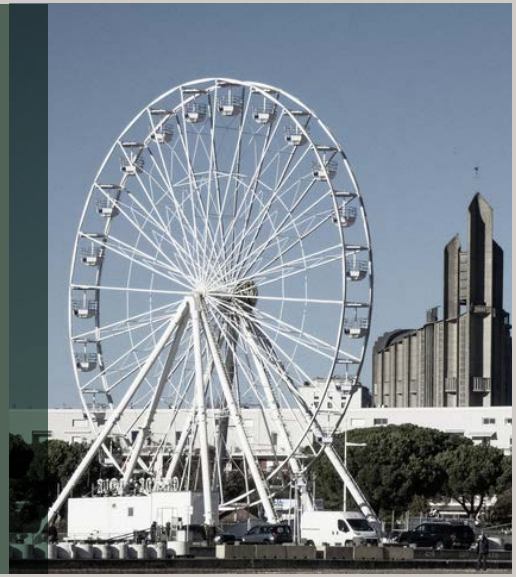
Une situation idéale, entre centre-ville et bord de mer

Au cœur du centre-ville marqué par plusieurs bâtiments labellisés « Architecture contemporaine remarquable », **Le Briand** profite d'un environnement lumineux et aéré, ouvert sur l'estuaire de la Gironde. D'ici, commerces, restaurants, services et promenade du front de mer se rejoignent en quelques minutes à pied.

ZOOM SUR…

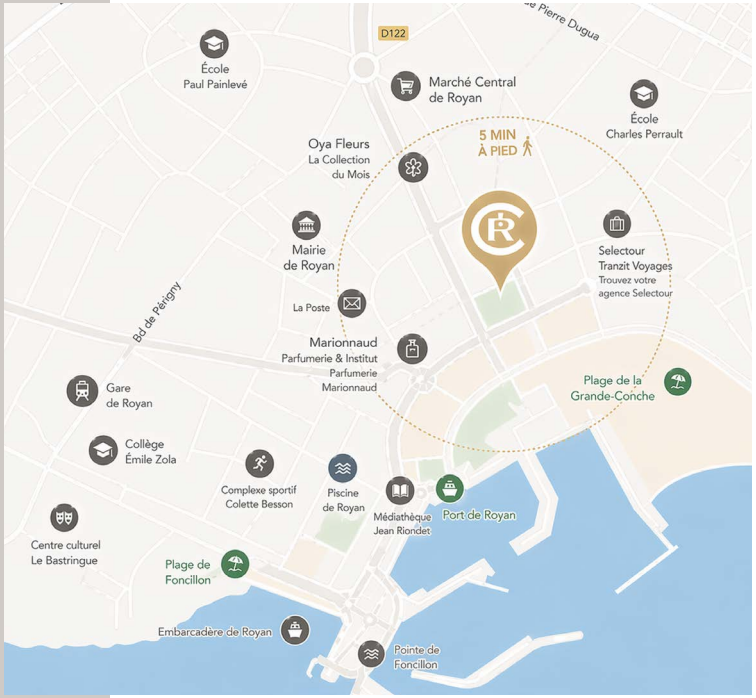
Un front de mer qui se réinvente

Avec le projet « Nouvelles Vagues », Royan engage le réaménagement de son front de mer. Les grandes structures des années 90 laissent progressivement place à des espaces plus ouverts, plus végétalisés et à de nouveaux pavillons. Un chantier emblématique, qui remet en valeur l'identité architecturale de la ville héritée des années 50.



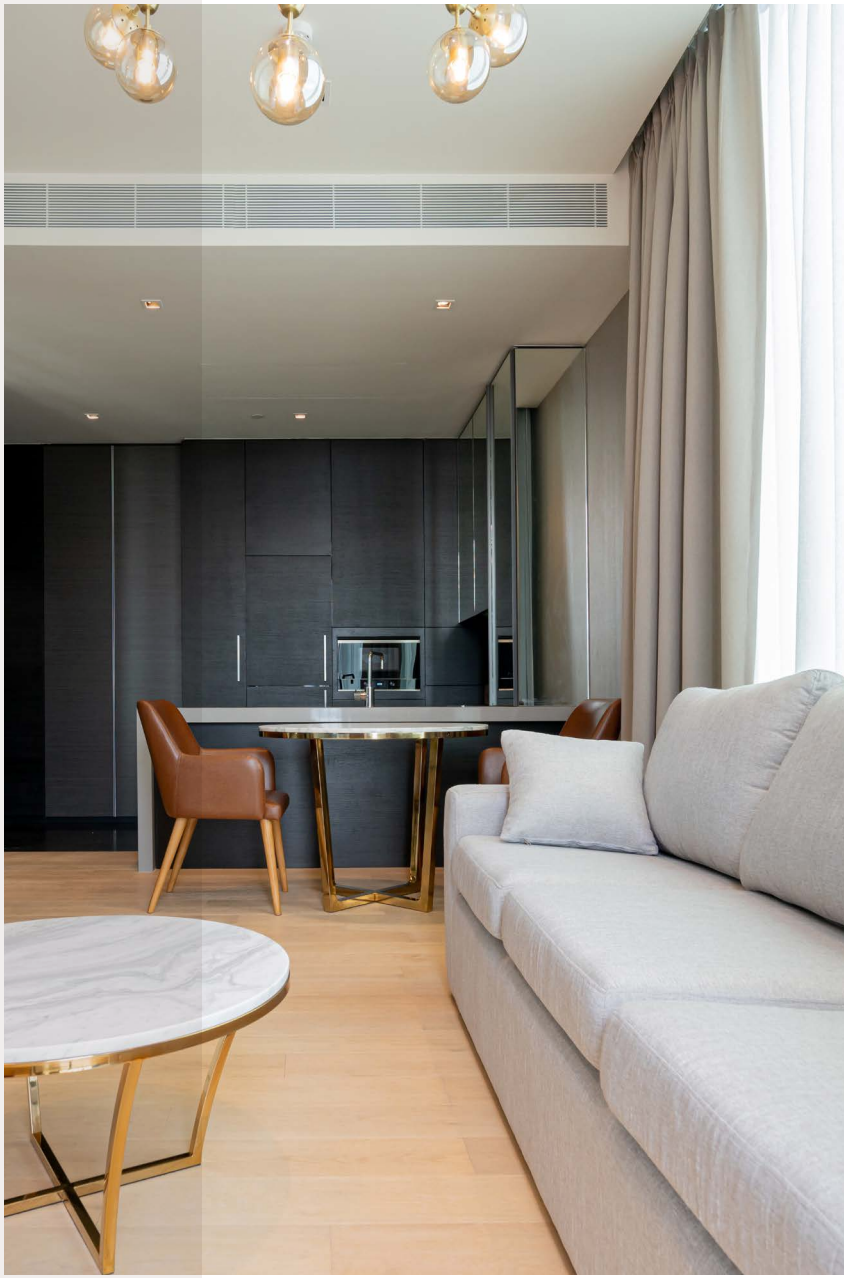
Un univers de proximité

+ Place Charles-de-Galle et commerces : **2 min**
+ Marché central : **4 min**
+ École maternelle Jules Ferry : **5 min**
+ Plage de la Grande Conche : **7 min**
+ Port de plaisance : **9 min**
+ Gare SNCF : **14 min**



*Temps de trajet à pied, source : GoogleMaps

Des intérieurs pensés dans un esprit de confort et de fonctionnalité



Une offre d'investissement en phase avec la demande locale

+ 12 appartements déclinés en T1 et T2, dont 3 en lots conventionnés
+ Une résidence résolument intimiste
+ Des plans parfaitement optimisés
+ Vaste terrasses, balcons
+ Commerces en pied d'immeuble
+ Local à vélos

+

Consulter les données chiffrés du programme

+ Grille de prix
+ Données & garanties locatives
+ Planning travaux & cadencement des appels de fonds...

Le Briand

Une sélection pour investir en toute sérénité

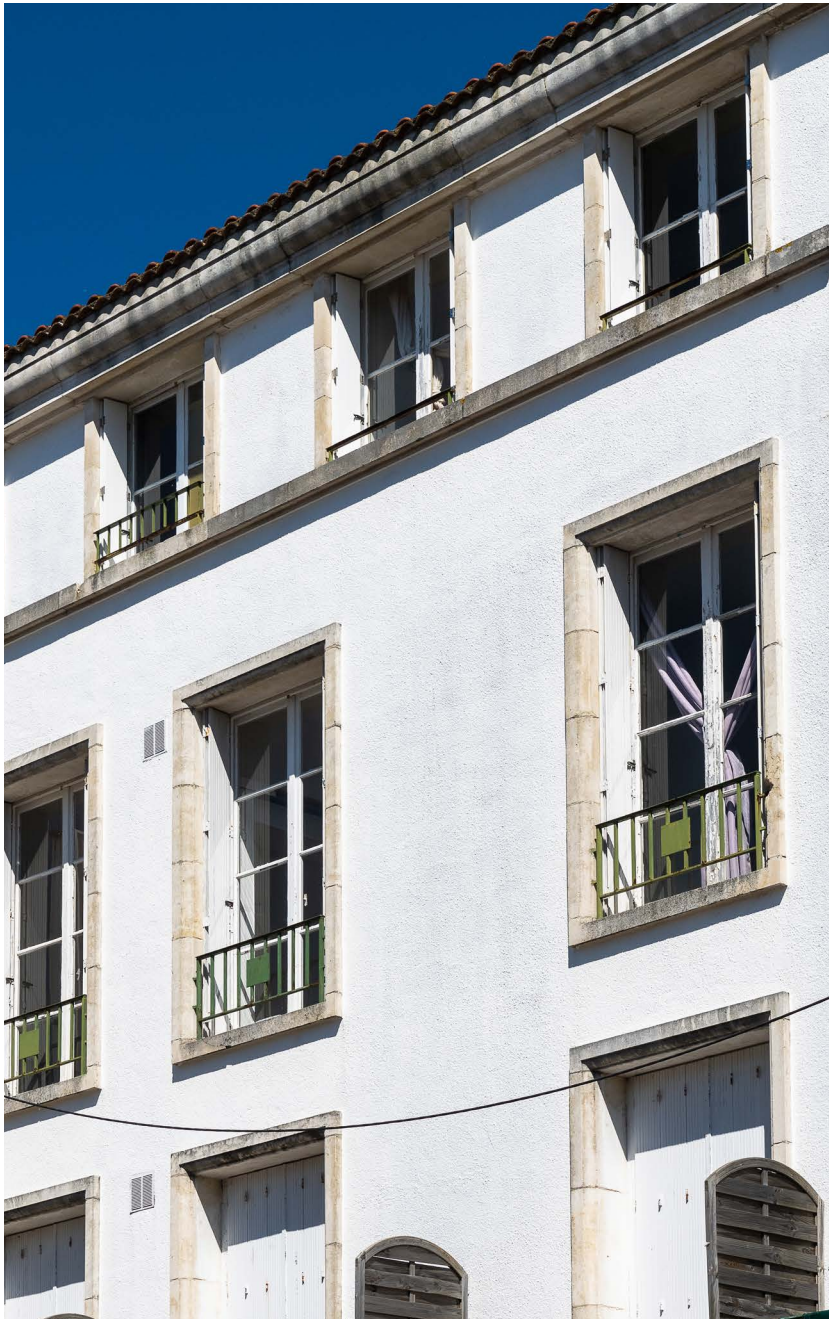
12
appartements

du **T1** au **T2**
De 18,38 m² à 39,64 m²

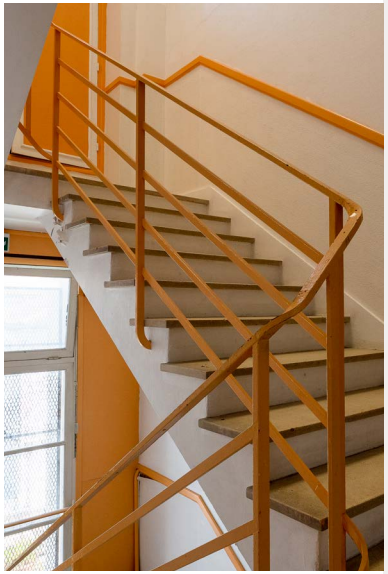
74 %
quote-part travaux

205 300 €
À partir de

Garantie d'occupation locative
accordée par **Citya**



PARAPHARMACIE



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 15 % à 65 %[1] des revenus locatifs déclarés

Date d'effet : 1er bail

(1) En cas d'intermédiation locative et conventionnement à loyer très social.

À retenir

+ **Un cadre clair :** loyer et conditions de location encadrés par convention.
+ **Des candidatures qualifiées :** des locataires répondant à des critères de ressources définis.
+ **Une sérénité renforcée :** une location pensée pour limiter la vacance, réduire les risques d'impayés et simplifier la gestion.

Une réhabilitation menée avec exigence

Côté bâtiments

+ Façades nettoyées et restaurées, avec reprise des ouvertures, du soubassement et des encadrements selon nécessité.
+ Toitures révisées ou refaites selon l'état existant, avec remplacement à l'identique des éléments défectueux.
+ Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées en double vitrage bois, dans le respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.
+ Serrureries, ferronneries et garde-corps restaurés, avec mise aux normes si nécessaire.
+ Éléments patrimoniaux remarquables préservés et mis en valeur.
+ Parties communes et cages d'escalier décorées par un architecte d'intérieur.
+ Accès sécurisé par visiophone/ système Intratone avec ouverture à distance.

Côté appartements

+ Transformation de l'ancien hôtel en logements, avec redistribution des intérieurs.
+ Cloisons neuves, doublages thermiques, faux plafonds et isolation adaptés aux besoins du projet.
+ Reprise complète des réseaux, installation électrique encastrée conforme, VMC hygroréglable simple flux et chauffage individuel électrique.
+ Sélection soignée de matériaux : parquet flottant sur sous-couche acoustique, peintures et menuiseries intérieures rénovées.
+ Cuisines aménagées : meubles hauts et bas, plan de travail, évier, plaque à induction, hotte, emplacements électroménagers selon plans.
+ Salles de bains équipées : meuble vasque, robinetterie, faïence dans les douches, receveur de douche extra-plat, paroi vitrée, sèche-serviettes et éclairage décoratif.

Côté espaces extérieurs

+ Révision ou réfection de l'étanchéité des terrasses et balcons selon l'état existant.
+ Mise en place de dalles sur plots, carrelage et séparatifs en serrurerie sur les espaces extérieurs selon projet.
+ Restauration des garde-corps, dans l'esprit des serrureries existantes.
+ Local à vélos équipé de racks.

Une démarche engagée, signée CIR

+ Réhabiliter l'existant pour valoriser le patrimoine existant
+ Menuiseries, serrurerie et tuiles conservées ou reprises dans une démarche de durabilité
+ Définition des teintes et choix des finitions en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France
+ Recours à des entreprises et à des savoir-faire locaux
+ Confort thermique et phonique optimisé

ZOOM SUR…

Une identité parfaitement préservée

Après la guerre, Royan a été reconstruite dans une écriture moderne qui est devenue sa signature : lignes épurées, volumes lisibles et détails soignés. Une identité rare sur le littoral, qui lui permet aujourd'hui d'être labellisée « Ville d'Art et d'Histoire ».

LES AVANTAGES

+ Un patrimoine du XXème siècle valorisé et recherché
+ Une cohérence urbaine qui renforce l'attrait résidentiel du projet

Conformité DPE 2034

L'ensemble des appartements CIR (hors Monuments Historiques) bénéficie d'une garantie de conformité du DPE aux exigences de la Loi Climat et Résilience à compter du 1er janvier 2034 et au-delà.

Déficit Foncier – **Le Briand**

–

Avec le Déficit Foncier, réduisez vos impôts tout en bâtissant un patrimoine rentable

Le Déficit Foncier permet de déduire les dépenses de travaux d'un bien loué nu, afin d'alléger la fiscalité liée à vos revenus fonciers. Les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration s'imputent sur les revenus fonciers sans plafonnement, et sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an. Au-delà, l'excédent de déficit est reportable sur 10 ans sur les revenus fonciers.

Explication du mécanisme du dispositif Déficit Foncier

HYPOTHÈSE

- Revenus fonciers bruts annuels : 20 000 €
- Investissement : 200 000 € dont travaux : 150 000 € payés en 3 ans (N, N+1 et N+2)

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	TOTAL ÉCONOMIE D'IMPÔT	IMPACT FISCAL
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 €					
REPORT EXCÉDENT FONCIER CUMULÉ	19 300 €	36 600 €	57 900 €	37 900 €	17 900€			
REVENUS FONCIERS NETS	12 650 €	12 650 €	12 650 €	9 440 €	9 440 €	8 449 €	**65 279 €**	**33 %**
DÉDUCTION REVENU GLOBAL	16 027 €	16 027 €	16 027 €	11 640 €	11 640 €	10 418 €	**81 779 €**	**41 %**
REPORT EXCÉDENT FONCIER CUMULÉ	17 255 €	17 255 €	17 255 €	12 440 €	12 440 €	11 134 €	**87 779 €**	**45 %**

ÉCONOMIE D'IMPÔT

Jusqu'à **87 779 €**
soit 44%
du montant de l'investissement

Les avantages pour vous

+ Un levier fiscal direct, grâce à la déduction des travaux éligibles sur vos revenus fonciers, sans plafonnement.
+ Un effet immédiat sur l'imposition, avec une imputation possible sur le revenu global (dans la limite prévue).
+ Un dispositif hors plafonnement des niches fiscales, intéressant dans une stratégie patrimoniale structurée.
+ Une fiscalité foncière optimisable, grâce à la déduction des intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des bénéfices fonciers.

Les engagements

+ Location nue l'année de la livraison et les 3 années suivantes.

Le profil d'investisseur

+ Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers supérieurs à 8 000 € par an.

CIR,
L'art de sublimer le patrimoine

L'élégance comme héritage

Depuis près de 40 ans, le Groupe CIR signe des opérations de réhabilitation d'immeubles d'exception au cœur des grandes villes françaises.

Spécialiste du bâti ancien en cœur 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.

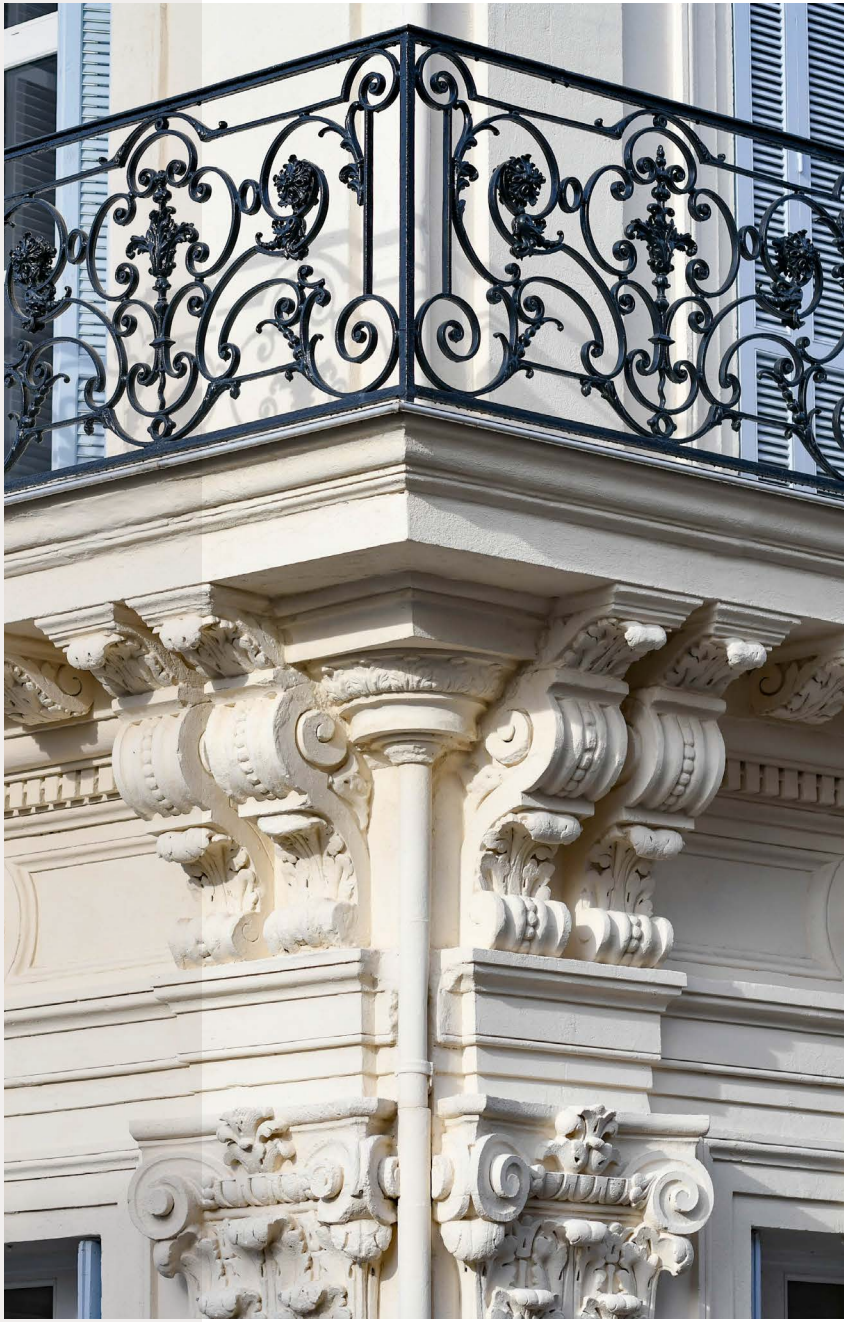
À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 38 ans d'expertise

+ 1 350 immeubles restaurés à travers la France

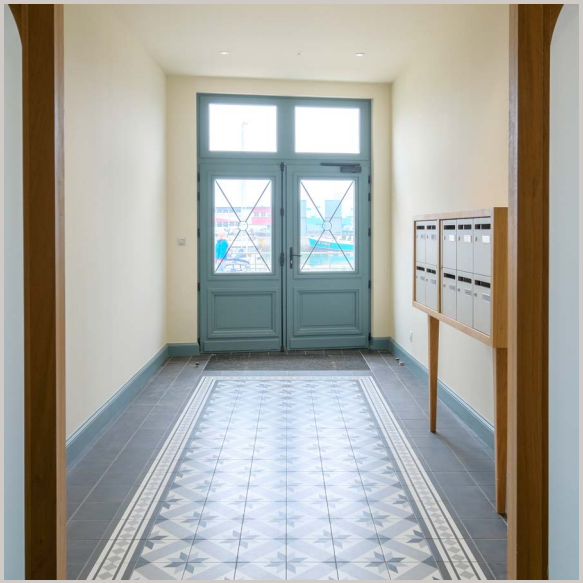
+ 111 chantiers déployés à l'échelle nationale

+ 1 120 entreprises et artisans spécialisés au savoir-faire reconnu (dont métiers d'art)



Déficit Foncier

—

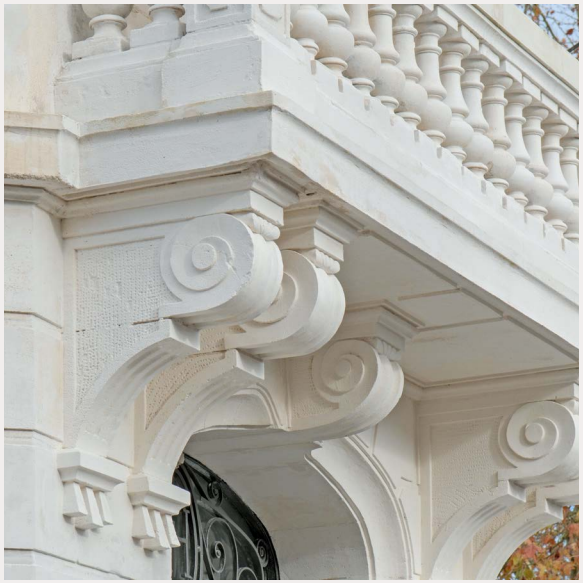


Les Sables-d'Olonne
6, quai Emmanuel Garnier

+ Déficit Foncier

+ 9 appartements restaurés

+ 60% des appartements loués en moins de 1 mois



Saintes
2, rue Jean Moulin

+ Loi Malraux

+ 23 appartements restaurés

+ 100% des appartements loués en moins de 5 semaines

PACK SERENIUM

Les 5 garanties CIR pour sécuriser votre investissement

1/ Garantie de bonne fin extrinsèque

La garantie extrinsèque est délivrée par un établissement habilité (banque, assureur ou société de caution agréée).

2/ 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.

3/ Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Le prix initial des travaux est maintenu.

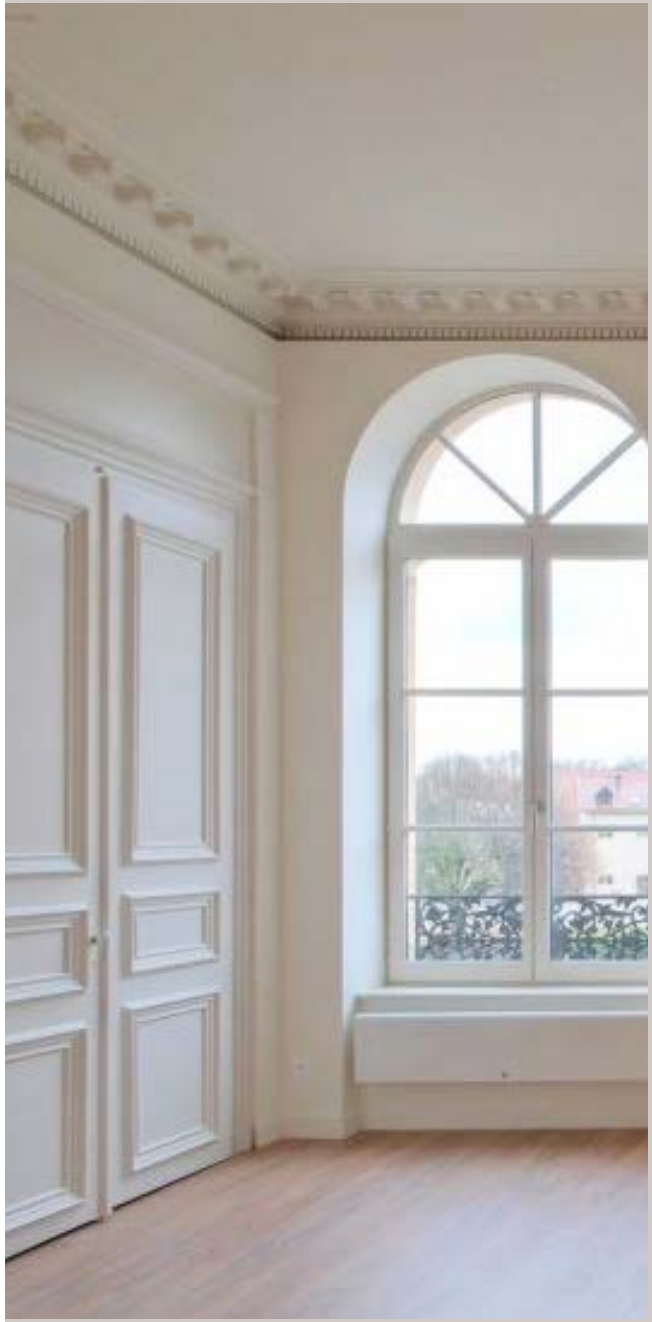
4/ Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats

Un cabinet d'avocats valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

5/ 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).



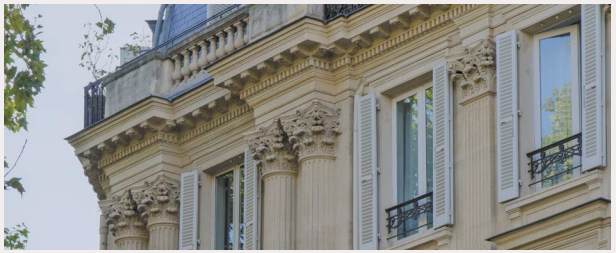
GROUPE BACALAN

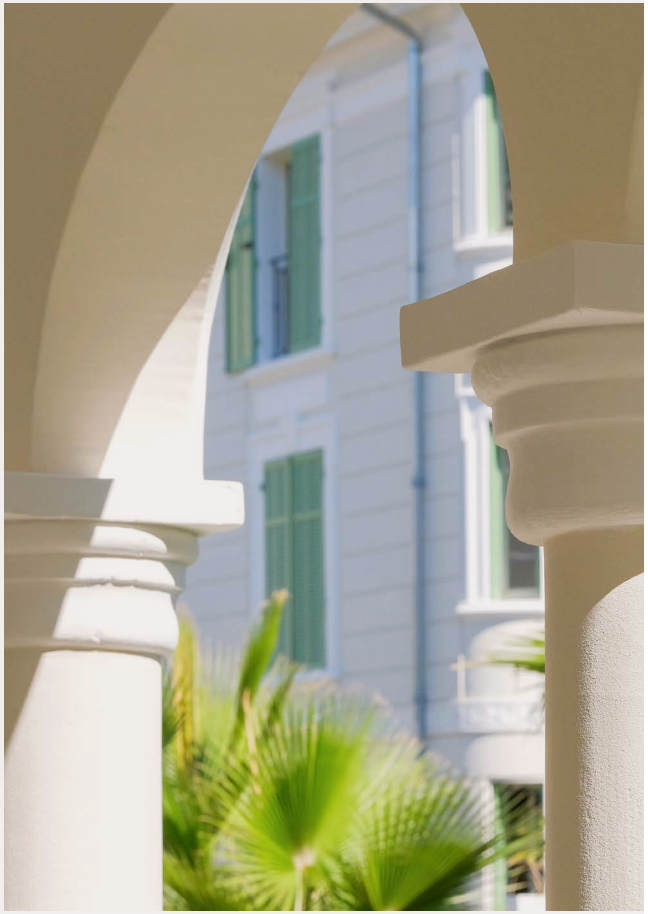
La force d'un groupe

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, pensée pour accompagner chaque étape du parcours patrimonial.

À travers ses solutions d'investissement immobilier en France, il apporte des réponses adaptées à chaque situation, notamment en Malraux, Déficit Foncier, Denormandie, Monuments Historiques et Nue-Propriété.





BACALAN
SOLUTIONS & SERVICES

Aujourd'hui, le savoir-faire du Groupe s'incarne à travers la marque Bacalan Solutions & Services. Elle regroupe la distribution des solutions d'investissement du Groupe et le développement de services d'accompagnement dédiés aux investisseurs, dont la gestion locative, dans une vision résolument à 360° de l'investissement patrimonial.

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

Le Briand

23, boulevard Aristide Briand

Une marque du Groupe Bacalan

GROUPE CIR