



GROUPE BACALAN

Créateur de valeur immobilière



Valoriser le passé, investir le présent, façonner l'avenir.

Depuis près de quarante ans, nous portons une conviction fondatrice : l'immobilier ne se résume pas à un simple placement financier. Il incarne un engagement profond envers l'Histoire, le présent et l'avenir de nos territoires.

Fidèles à cette vision, les équipes du Groupe Bacalan conçoivent des stratégies immobilières à la fois patrimoniales et durables. Chaque actif est sélectionné avec rigueur pour son potentiel de valorisation et chaque projet bénéficie d'un accompagnement sur mesure, au service de nos partenaires et investisseurs.

Écouter, comprendre, anticiper : telle est notre méthode pour concevoir des solutions d'investissement reconnues pour leur solidité, leur qualité et leur pérennité.

Portés par une exigence constante et une passion intacte, nous mobilisons notre expertise pour créer une valeur durable, à la croisée de la performance financière et de la responsabilité environnementale.

Notre capacité à déchiffrer les mutations sociétales et à en anticiper les effets nous a permis de devenir des précurseurs du renouvellement urbain. Chaque jour, nous innovons pour redonner vie à l'immobilier de cœur de ville et en faire un patrimoine vivant, résilient, ouvert sur la diversité des usages.

Ce qui nous anime depuis le premier jour, c'est la volonté d'édifier, de préserver et de magnifier l'héritage architectural français tout en vous donnant accès à des opportunités d'investissement singulières, durables et profondément porteuses de sens.



Stéphane Dalliet

Président du Groupe Bacalan

“ Portés par une exigence constante et une passion intacte, nous mobilisons notre expertise pour créer une valeur durable ”

NOTRE RAISON D'ÊTRE

Créer un patrimoine durable et désirable

Pérennité

[Nom féminin. Caractère de ce qui dure longtemps ou depuis longtemps]

Offrir aux investisseurs la possibilité de construire un patrimoine immobilier pérenne constitue le fondement de notre mission. Dans un environnement incertain, nous faisons le choix de la durabilité, convaincus qu'elle seule assure des investissements solides, porteurs de valeur et inscrits dans le temps long.

Qualité

[Nom féminin. Supériorité dans son domaine]

L'excellence guide chacun de nos projets. De la sélection minutieuse des emplacements à la conception architecturale, en passant par le choix des matériaux, chaque détail est pensé avec exigence. Nous sommes convaincus que la réussite d'un investissement passe avant tout par la qualité du bien.

Sécurité

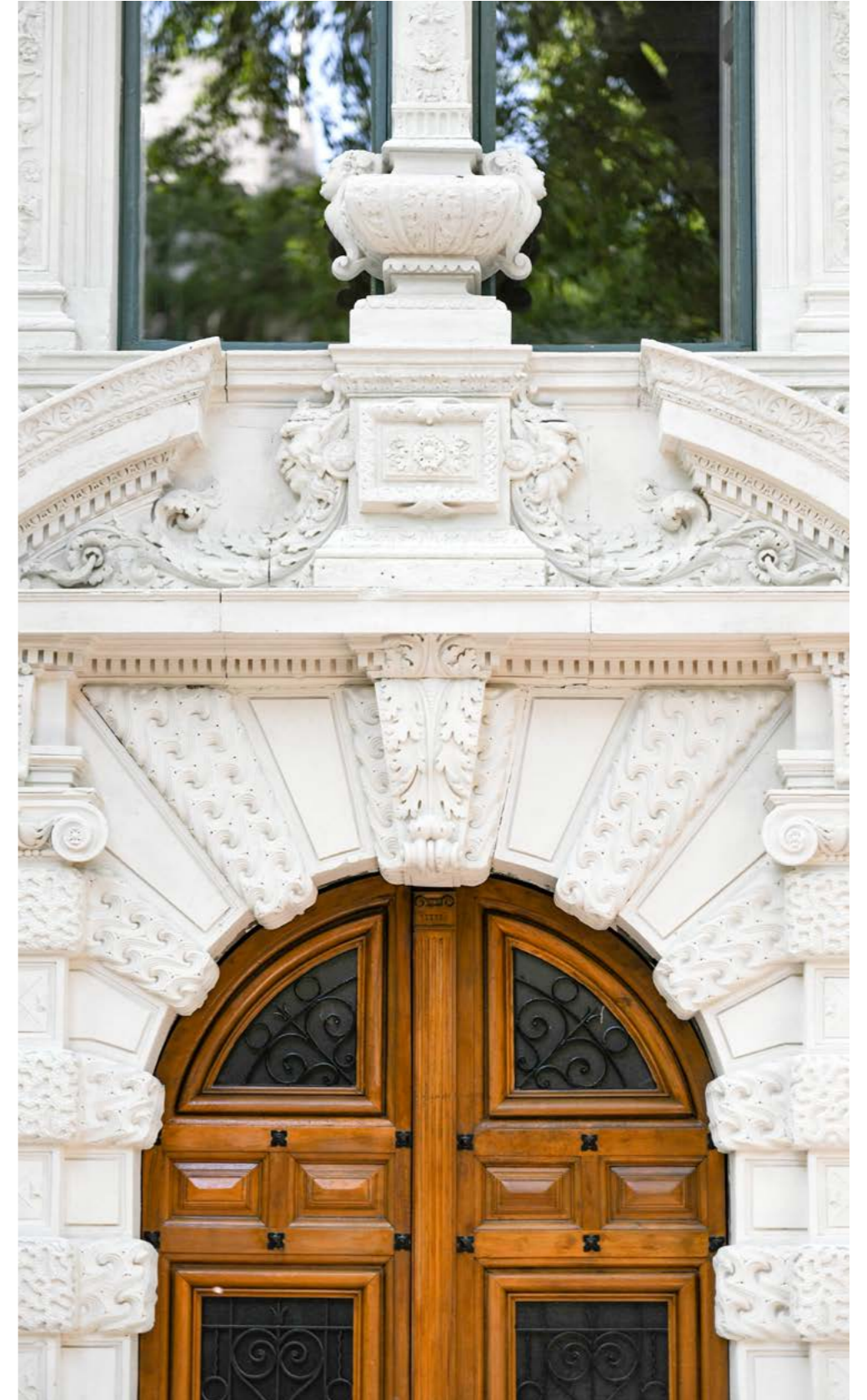
[Nom féminin. Situation qui rassure]

Assurer la sécurité juridique et fiscale de chaque investissement est au cœur de notre engagement. Nous accompagnons nos investisseurs avec rigueur et clarté dans une relation fondée sur la confiance. Notre approche vise à protéger les capitaux engagés, tout en favorisant leur valorisation à terme.

Leviers fiscaux

[Nom masculin. Dispositifs créés par l'État afin d'encourager les investissements d'intérêt général]

La fiscalité ne constitue jamais, pour nous, une finalité mais un levier parmi d'autres. Elle vient renforcer, sans jamais supplanter, la valeur intrinsèque du bien. Car seul un actif de qualité, bien situé et bien conçu, peut garantir la pertinence et la performance d'un investissement sur le long terme.





1987

Création de la Compagnie Immobilière de Restauration

Spécialiste de la réhabilitation du bâti ancien patrimonial en cœur de ville

1988

Réhabilitation du premier immeuble

Un hôtel particulier du XVIII^e siècle situé sur l'emblématique cours Clemenceau à Bordeaux

2006

Création de CIR Investissement

Filiale experte dans la distribution de biens immobiliers réhabilités dans le cadre des dispositifs Malraux, Monument Historique et Déficit Foncier

2010

Création d'Urban Premium

Société de gestion de portefeuilles spécialisée dans l'investissement immobilier en centre-ville

2017

Entrée de Bridgepoint au capital du groupe

Le fond d'investissement accompagne la forte croissance du groupe

2019

Agarim rejoint le groupe

Société experte de la Nue-Propriété appliquée à des adresses premium

2022

Blackfin devient le nouvel actionnaire majoritaire

Le groupe impulse la convergence stratégique des filiales

2023

Engagement de la démarche bas carbone

Accélération de la réduction de l'empreinte environnementale du groupe

2024

Le Groupe Bacalan adopte une nouvelle gouvernance

Ses filiales, CIR, Agarim et Urban Premium s'engagent dans une nouvelle phase de croissance



NOTRE EXPERTISE

Une pluralité de savoir-faire au service de la performance

Le sourcing

Identifier des adresses d'exception

La réussite d'un projet immobilier s'enracine d'abord dans la pertinence de son emplacement. C'est pourquoi nous cultivons une connaissance fine et actualisée des territoires que nous sélectionnons, jusqu'à l'échelle du quartier. À chaque bien ciblé, nous appliquons une double lecture : celle de sa valeur architecturale et celle de sa capacité à répondre aux exigences contemporaines.

La conception

Donner forme à l'excellence

Études de faisabilité, esquisses architecturales, démarches administratives : bien avant l'acquisition d'un immeuble, nos équipes tracent les contours d'un projet réaliste, cohérent et ambitieux. Reconnues pour leur rôle actif dans la revitalisation des centres-villes, nos filiales imaginent des lieux de vie et de commerce adaptés aux usages d'aujourd'hui et de demain, conciliant élégance, fonctionnalité et valeur patrimoniale durable.

Les travaux

Conjuguer confort contemporain et respect du bâti ancien

Chaque réhabilitation porte en elle une promesse : révéler l'âme du bâti tout en l'ouvrant aux exigences actuelles. Nous engageons un dialogue subtil entre Histoire et modernité, en préservant l'identité architecturale des lieux tout en intégrant les normes actuelles de sécurité, d'isolation et de performance énergétique. Une alchimie exigeante entre héritage, innovation et maîtrise technique.



La stratégie patrimoniale

Concevoir des solutions performantes et sur mesure

Toute stratégie d'investissement débute par une rencontre, une écoute attentive, un échange sincère. À partir de cette compréhension fine du projet patrimonial, nos équipes déploient leur expertise pour identifier, au sein d'un éventail de dispositifs à levier fiscal, la solution la plus adaptée au profil et aux objectifs de l'investisseur. L'enjeu : allier performance, sécurité et aspirations personnelles.

La distribution

Mettre à disposition des experts et des outils performants

Pour accompagner les Conseillers en Gestion de Patrimoine, le Groupe Bacalan a conçu un dispositif structuré et complet. Chaque partenaire bénéficie d'un interlocuteur dédié, de plateformes interactives permettant un accès fluide à l'ensemble de notre offre immobilière, ainsi qu'à nos outils, conçus pour optimiser la présentation et la commercialisation des projets. Une organisation au service de leur rôle de conseil et de proximité.

Les services complémentaires

Anticiper et couvrir toutes les attentes des investisseurs

Au-delà de la sélection des biens, nous proposons un accompagnement global à chaque investisseur. Assistance juridique et fiscale, solutions de financement sur mesure, gestion locative. Nos services complémentaires assurent la fluidité et la sécurité du parcours d'investissement. À chaque étape, une attention est portée au détail, pour transformer la complexité en confiance.



NOS PARTENAIRES

Une confiance partagée, fondement de nos engagements

À chaque étape de l'élaboration de nos projets - identification, conception, distribution - le Groupe Bacalan tisse des relations privilégiées avec ses partenaires. Ces liens, construits dans la durée, sont les piliers de notre maison. Leur confiance est notre plus belle reconnaissance.

« Notre singularité ?
Un accompagnement personnalisé fondé sur l'expertise, la confiance et la proximité »

Les pouvoirs publics et les collectivités territoriales

Le Groupe Bacalan s'inscrit dans une dynamique de partenariat actif avec les institutions publiques, à l'échelle nationale comme locale. À l'écoute des enjeux urbains et patrimoniaux des collectivités, nous accompagnons les municipalités soucieuses de préserver leur héritage architectural tout en revitalisant leur centre-ville. Ensemble, nous développons des projets qui répondent aux besoins en logements, améliorent le cadre de vie et contribuent à l'attractivité durable des territoires.

Les institutions du patrimoine

Les projets que nous portons sont élaborés en concertation étroite avec les Architectes des Bâtiments de France et les Directions Régionales des Affaires Culturelles. Leurs exigences nourrissent notre réflexion, orientent nos choix et garantissent une parfaite articulation entre respect du passé et inscription dans le présent.

Nous croyons qu'un projet immobilier peut à la fois célébrer l'Histoire et incarner une vision contemporaine de l'habitat, pragmatique, esthétique et pérenne.

Les Conseillers en Gestion de Patrimoine

Prescripteurs clés de notre offre, les Conseillers en Gestion de Patrimoine sont nos premiers ambassadeurs. Pour mériter leur confiance, nous devons convaincre par la pertinence de nos solutions et la qualité de nos opérations immobilières.

Ensemble, sur le terrain et lors d'échanges réguliers, nous co-construisons cette relation privilégiée dans un esprit d'écoute et de réactivité.

NOS SOLUTIONS

Pour des investissements sécurisés, performants et durables

Le Groupe Bacalan conçoit une gamme de solutions sur mesure, à la croisée de l'expertise immobilière, fiscale et patrimoniale. Nos spécialistes élaborent des stratégies à la fois fiables et performantes, s'appuyant sur des dispositifs éprouvés, adaptés à la diversité des profils et des objectifs de nos investisseurs.

Monument Historique



L'excellence du patrimoine en héritage

Ce dispositif prestigieux vise à encourager la restauration et la préservation de biens d'exception classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques. Il permet aux investisseurs de déduire l'intégralité des travaux de restauration de leur impôt sur le revenu. Une opportunité rare, offrant un double privilège : participer à la sauvegarde du patrimoine national tout en accédant à un levier fiscal d'une puissance inégalée.

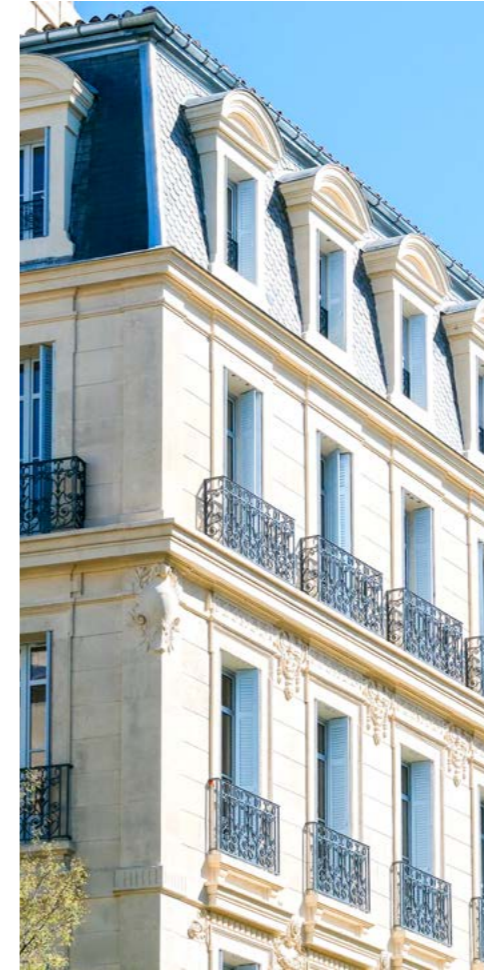
Loi Malraux



Une exception française

Instituée en 1962 par André Malraux, la loi éponyme s'inscrit dans une volonté de protéger l'architecture emblématique de nos centres historiques. Elle permet, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur les travaux de restauration engagés dans des immeubles situés en secteur sauvegardé ou site patrimonial remarquable. Un investissement de caractère, profondément ancré dans l'identité urbaine française.

Déficit Foncier



Un mécanisme simple au service de la rentabilité

Le dispositif du Déficit Foncier, relevant du droit commun, permet aux propriétaires bailleurs de déduire de leurs revenus fonciers - voire d'une part de leur revenu global - les travaux de rénovation et certaines charges liées à un bien destiné à la location. Une solution efficace, accessible et pragmatique pour optimiser la fiscalité tout en valorisant le patrimoine immobilier existant.

Loi Denormandie



Un dispositif accessible dédié aux territoires

Instituée par l'État pour revitaliser l'habitat dans les villes moyennes, la loi Denormandie s'applique dans les communes éligibles aux programmes « Action Cœur de Ville » ou « Opération de Revitalisation du Territoire ». En échange de travaux de rénovation sur des biens destinés à la location, l'investisseur bénéficie d'un avantage fiscal proportionnel à la durée d'engagement locatif. Une solution vertueuse, conjuguant intérêt fiscal et sociétal.

NOS SOLUTIONS

Pour des investissements sécurisés, performants et durables

LMNP



Optimiser la location, valoriser le patrimoine

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) permet d'investir dans un bien meublé - neuf ou ancien - destiné à la location. Ce mécanisme se distingue par une fiscalité avantageuse : les charges sont déductibles et le bien amortissable en régime réel, ce qui réduit sensiblement l'imposition sur les revenus locatifs. Une stratégie d'investissement appréciée pour ses effets immédiats et maîtrisés.

Accession libre



Un bien pour soi, un lieu pour vivre

Que ce soit pour une résidence principale ou secondaire, le Groupe Bacalan propose une sélection exclusive de biens situés dans les plus belles villes de France. Maison ou appartement, chacun de ces logements conjugue l'élégance du bâti ancien avec les exigences du confort moderne.

Nue-Propriété



L'ingéniosité sans contrainte

La Nue-Propriété repose sur un principe de démembrement temporaire : l'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien à un prix décoté, tandis qu'un tiers - généralement un bailleur institutionnel - en conserve l'usufruit pour une durée déterminée. Pendant cette période, l'investisseur n'est soumis ni aux charges, ni à la fiscalité associée. À l'issue du démembrement, il recouvre automatiquement la pleine propriété du bien, sans coût additionnel. Une stratégie de croissance de valeur immobilière doublée d'une logique patrimoniale à long terme.

SCPI



L'efficacité de l'investissement partagé

La Société Civile de Placement Immobilier permet d'accéder au marché immobilier - logements, bureaux, commerces - sans en assumer la gestion directe. L'investisseur acquiert des parts dans une structure spécialisée, qui se charge de la gestion des actifs et reverse des revenus locatifs proportionnels aux parts détenues. Une solution mutualisée, souple et accessible, pensée pour diversifier et sécuriser un portefeuille patrimonial.

SCI



La propriété fragmentée

La Société Civile Immobilière permet à un cercle restreint d'investisseurs d'acquérir, via des clubs deals, les parts d'une société foncière propriétaire d'un ou plusieurs biens immobiliers soigneusement sélectionnés. Cette solution clé en main allie souplesse juridique, levier fiscal et liberté de gestion. Un cadre privilégié, à la croisée de la personnalisation et de la structuration patrimoniale.

NOS ENGAGEMENTS

Le choix d'un immobilier responsable



Revitaliser les cœurs de ville

Le Groupe Bacalan accompagne les collectivités dans leur volonté de réhabiliter les centres-villes.

Nos actions conjuguées permettent :

- de valoriser le patrimoine et d'embellir les rues
- de développer le parc locatif
- d'améliorer le confort des habitants.

Nos projets immobiliers renforcent ainsi l'attractivité des cœurs de ville en favorisant le retour des familles et le dynamisme commercial.

Restaurer le bâti ancien, un acte éco-responsable

La réhabilitation immobilière est une réponse nécessaire aux enjeux climatiques. Avec ses opérations de réhabilitation du patrimoine, le Groupe Bacalan permet :

- de limiter l'artificialisation des sols
- de réduire l'empreinte carbone en conservant les structures existantes
- de valoriser les ressources locales
- d'améliorer la performance énergétique des logements au profit de modes de vie plus durables.

Dynamiser l'économie locale

Le Groupe Bacalan valorise les gestes anciens et les savoir-faire artisanaux qui préservent l'authenticité du patrimoine architectural. En privilégiant les matériaux locaux et les circuits courts, il soutient l'emploi et l'économie des territoires. Chaque revalorisation devient un projet sur mesure et créateur de valeur.

72 % Projets réalisés au cœur de Secteurs Patrimoniaux Remarquables

131 Villes partenaires du Groupe Bacalan

-40 % Réduction des émissions de CO₂ par rapport à la construction d'un logement neuf

1 230 Artisans spécialistes mobilisés dans toute la France

76 % Achats réalisés auprès d'entreprises locales en circuit court





NOTRE ORGANISATION

Des filiales expertes dans leurs métiers



Leader depuis 37 ans de la rénovation du bâti ancien en cœur de ville, la Compagnie Immobilière de Restauration réhabilite des actifs immobiliers à fort potentiel et les distribue dans le cadre de dispositifs fiscaux (Malraux, Monument Historique, Déficit Foncier, Denormandie, LMNP) et en accession libre.



Jean-François Leu
Directeur Général
CIR

Agarim

Expert de l'investissement en Nue-Propriété dans l'existant et le neuf, Agarim privilégie les adresses idéalement situées dans des secteurs très recherchés, guidé par la vision novatrice d'une équipe de passionnés.



Géraldine Chaigne
Directrice
Générale



Nayma Khellaf
Directrice Générale
Adjointe



Société de gestion de portefeuilles spécialisée dans l'investissement immobilier en centre-ville, Urban Premium développe et gère une gamme de fonds d'investissement patrimoniaux, dont des SCPI résidentielles avec levier fiscal et une SCPI de rendement axée sur les commerces.



Laurent Assayag
Président



Thomas Ducerf
Direction du
Développement



Créateur
de valeur
immobilière



GROUPE BACALAN

164, bd Haussmann
75008 Paris

137, rue Achard
33300 Bordeaux

groupe-bacalan.com

05 57 10 63 62

