

Communiqué de presse

Le Groupe BACALAN innove avec son premier Club Deal Malraux à Strasbourg *L'Hôtel d'Esther, joyau patrimonial réhabilité en habitat partagé*

Paris, le 06/10/2025 - Le Groupe BACALAN, acteur reconnu des solutions d'investissement à sous-jacent immobilier depuis près de 40 ans, enrichit son offre d'ingénierie patrimoniale avec le lancement de Club Deal. Éligible au dispositif Malraux, ce véhicule collectif permet d'accéder à un actif patrimonial d'exception : l'Hôtel d'Esther situé au cœur de Strasbourg. Ce lancement marque une double première pour le Groupe BACALAN : la création de son premier Club Deal Malraux et son adossement au segment porteur de l'habitat partagé, un modèle locatif innovant répondant aux nouveaux usages urbains.

Une première offre en Club Deal Malraux pour le Groupe BACALAN

Dans une logique d'innovation patrimoniale, le Groupe BACALAN lance un format inédit : la Société Civile Immobilière (SCI) en Club Deal, éligible au dispositif Malraux. Ce nouveau véhicule d'investissement associe souplesse juridique, mutualisation du co-investissement et levier fiscal. Les SCI offrent l'avantage d'un accès mutualisé à des actifs immobiliers de qualité, généralement inaccessibles aux investisseurs particuliers.

Ce Club Deal est structuré en quatre SCI, du rez-de-chaussée au 3ème étage, chacune portant le nom d'un quartier emblématique de Strasbourg : SCI Gallia, SCI Contades, SCI Orangerie et SCI L'III.

Avec une collecte cible de 2 M€ (à partir de 100 000 € par part), le Club Deal Bacalan offre aux investisseurs une solution optimisée de diversification patrimoniale intégrant un levier de défiscalisation en Malraux loi VIR :

- Une quote-part travaux de 70 %, gage de forte valeur ajoutée,
- Une efficacité fiscale : 21 %
- Une durée d'investissement de long terme (15 ans),
- Et un modèle locatif résilient, basé sur l'habitat partagé, plébiscité par les jeunes actifs et affichant un taux de vacance quasi nul.

Les souscriptions ouvriront en octobre 2025, pour une mise en location au 1er semestre 2027.

Un immeuble iconique au cœur de Strasbourg

Construit en 1886, l'Hôtel d'Esther est un lieu emblématique des Strasbourgeois où des générations d'enfants sont nés. Situé place de Haguenau, au cœur d'un vaste programme de requalification urbaine (extension du tramway, nouveaux espaces verts, pôle d'échanges multimodal, piétonnisation des axes), il fait aujourd'hui l'objet d'une réhabilitation complète conduite par CIR, filiale historique du Groupe BACALAN spécialisée dans la restauration du bâti ancien.

Les travaux, engagés en septembre 2024, transformeront l'Hôtel d'Esther en logements haut de gamme conçus sur le modèle de l'habitat partagé, conciliant préservation patrimoniale et nouveaux usages.

L'habitat partagé, un modèle locatif en plein essor

L'habitat partagé associe espaces privatifs, lieux communs mutualisés et services intégrés. Ce format répond aux nouveaux usages d'une génération urbaine en quête de flexibilité, de convivialité et de qualité de vie.

Porté par l'évolution des modes de vie et la tension locative, il connaît en France une croissance soutenue, estimée à +13,7 % d'ici 2030, avec une demande largement supérieure à l'offre et des loyers en moyenne +31 % plus élevés que dans le locatif classique. Plébiscité pour sa résilience, il affiche un taux de vacance quasi nul.

À Strasbourg, cette dynamique est particulièrement marquée : la ville accueille 85 000 étudiants, une population active jeune et mobile, et une croissance démographique attendue de +50 000 habitants d'ici 2030. Le marché y est sous tension, avec des loyers de petites surfaces en hausse de +12,5 % en un an. Capitale européenne et métropole attractive, Strasbourg combine ainsi forte demande locative et potentiel de valorisation patrimoniale.

Bacalan Services, expert de la gestion intégrée

La gestion des appartements réhabilités sera assurée par Bacalan Services, nouvelle filiale du Groupe BACALAN. Elle conçoit et exploite des logements clés en main, associant espaces privatifs et communs, services intégrés et aménagements de qualité. Bacalan Services garantit aux investisseurs une gestion optimisée et sécurisée, tout en offrant aux résidents une expérience locative moderne et conviviale.

Un savoir-faire patrimonial au service de l'innovation

Fort de près de 40 ans d'expertise, le Groupe BACALAN s'appuie sur ses filiales spécialisées pour couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur : CIR, experte en restauration du bâti ancien, et Bacalan Services, dédiée à la gestion locative « clés en main » des biens réhabilités. Entouré par ailleurs d'un réseau d'artisans et de partenaires juridiques de confiance, le Groupe garantit exigence technique et sécurité juridique.

Avec ce premier Club Deal Malraux, il confirme sa capacité à innover dans la valorisation du patrimoine et à ouvrir ses solutions à une diversité d'investisseurs, marquant une étape stratégique dans le développement de son offre.

« Avec l'Hôtel d'Esther, nous réhabilitons un immeuble emblématique des Strasbourgeois pour lui donner une nouvelle vie au cœur d'un quartier en pleine transformation. Ce projet illustre parfaitement notre conviction : conjuguer préservation du patrimoine et innovation dans les usages, au service des investisseurs comme des habitants. » conclut **Stéphane Dalliet, Président Associé du Groupe BACALAN.**

A propos du Groupe BACALAN

Le Groupe BACALAN conçoit, distribue et gère des produits d'investissement à sous-jacent immobilier en direct (résidentiel et commercial) comme en immobilier indirect (parts de SCPI ou SCI en club deal). Spécialiste de l'investissement haut de gamme, optimisé fiscalement, le Groupe maîtrise l'ensemble des dispositifs patrimoniaux : nue-propriété, loi Malraux, déficit foncier, monuments historiques, LMNP, ainsi que l'accession libre pour les résidences principales ou secondaires. Le groupe assure également la gestion des biens pour le compte des investisseurs et propose un large panel de services adaptés aux attentes des investisseurs comme des locataires.

Son activité s'appuie sur trois marques expertes : CIR, AGARIM et URBAN PREMIUM.

Contacts Presse - Agence Be RP

Annabel Verrier - annabel@be-rp.fr - 06 24 37 32 01

Héloïse Guillet - heloise@be-rp.fr - 07 62 58 36 06