

# MONUMENT HISTORIQUE

## DOMAINE BALSAN

Château Tour & Château Rivière

## CHÂTEAURoux

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
**InterPromotion** Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



# MONUMENT HISTORIQUE

CHÂTEAURoux

DOMAINE BALSAN

Châteaux Tour & Rivière



# MONUMENT HISTORIQUE D'EXCEPTION

*Hors plafonnement global des niches fiscales*

→ La totalité des travaux et des intérêts d'emprunt  
SONT DÉDUCTIBLES À 100% DU REVENU GLOBAL ←



19 appartements haut de gamme nichés au cœur d'un parc arboré dans le centre ville de de Châteauroux

Du T1 de 26 m<sup>2</sup> au T4 de 107 m<sup>2</sup>

Excellent Rapport Foncier / Travaux =  
1/3 de l'investissement\* patrimonial est financé  
par les économies d'impôt réalisées !

\* Pour un contribuable ayant un TMI de 41%



# Châteauroux

1

## SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET POPULATION

Le département de l'Indre (36) s'étend sur une superficie de 6 903 km<sup>2</sup>. Il fait partie de la Région Centre, avec le Cher, L'Eure et Loir, l'Indre et Loire, le Loir et Cher et le Loiret. Ce département est constitué de :

- 4 arrondissements (Châteauroux, Issoudun, Le Blanc, La Châtre)
  - 26 Cantons,
  - 247 Communes (dont 225 rurales)
- Châteauroux, chef-lieu du département de l'Indre, est situé à 250 kilomètres du Sud de Paris, 120 Km de Poitiers, 115 Km de Tours et 65 Km de Bourges.



La ville compte 49 609 habitants : en tenant compte de l'ensemble de l'agglomération, ce nombre s'élève à 71 162. Châteauroux est traversée par la rivière l'Indre sur environ 10 kilomètres et bénéficie d'un cadre privilégié, avec ses 450 hectares d'espaces verts, un environnement naturel et culturel remarquable. La ville de Châteauroux est également un pôle d'enseignement supérieur (IUT) regroupant environ 2000 étudiants.

**Aéroport de Châteauroux à 6 km - Train : Châteauroux/Paris en 2 h.**

## ECONOMIE

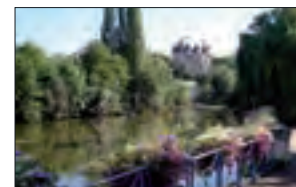
La zone d'emploi de Châteauroux constitue un pôle d'attraction important pour les actifs de l'ensemble du département. C'est l'une des 4 zones d'emploi de la Région Centre dont le nombre des emplois salariés offerts dépasse le nombre de salariés résidants. La ville recentre son activité sur les secteurs des services, de la logistique, de la métallurgie et de l'agro-alimentaire. Avec le Loir et Cher, l'Indre est l'un des 2 seuls départements du Centre où le nombre de créations d'entreprises industrielles a augmenté en 1999 (+10,8%).

L'Indre est un département qui se caractérise par la présence de nombreuses filières industrielles :

- Textile, cuir, habillement : Ateliers LOUIS VUITTON, BALSAN SA.
- Pôle aéronautique : SICMA AERO SEAT, INDRAERO SIREN.
- Agro-alimentaire, Pharmacie Cosmétique, Chimie : HARRY'S France, PICARD SA, BAXTER, PIER AUGÉ.

## LOGEMENT

- 50 % des Castelroussains vivent dans des appartements
- 90 % en résidence principale
- 54 % sont locataires
- 31 % occupent des T4 et 27 % des T3





## Situation géographique du programme

2

Château Rivière

Château Tour

L'Indre

Centre ville



Quartier Balsan - Châteaux Tour & Rivière  
Avenue François Mitterrand - Châteauroux

### A PROXIMITÉ :

- Centre ville
- Écoles élémentaires : Jules Ferry (10 minutes à pied) Michelet (10 minutes en voiture)
- Établissements secondaires : Collège Beaulieu (20 minutes à pied) Collège Les Capucins (20 minutes à pied)
- Enseignement général : Lycée Pierre et Marie Curie (10 minutes en voiture) Lycée Jean Giraudoux (15 minutes à pied)
- Commerces de proximité : Boulangerie à 500 m
- Université "d'Orléans" - 90 avenue François Mitterrand - 500 étudiants en droit, économie et gestion puis en lettres, langues et sciences humaines (5 minutes à pied)
- Transports en commun – arrêt Mendes France à 50 mètres



## Châteaux Tour et Rivière - Situation, état existant

3

Les Châteaux «Tour & Rivière» faisant l'objet de ce projet de réhabilitation constituent un ensemble architectural de grande valeur communément appelé Château Balsan.

### LE SITE

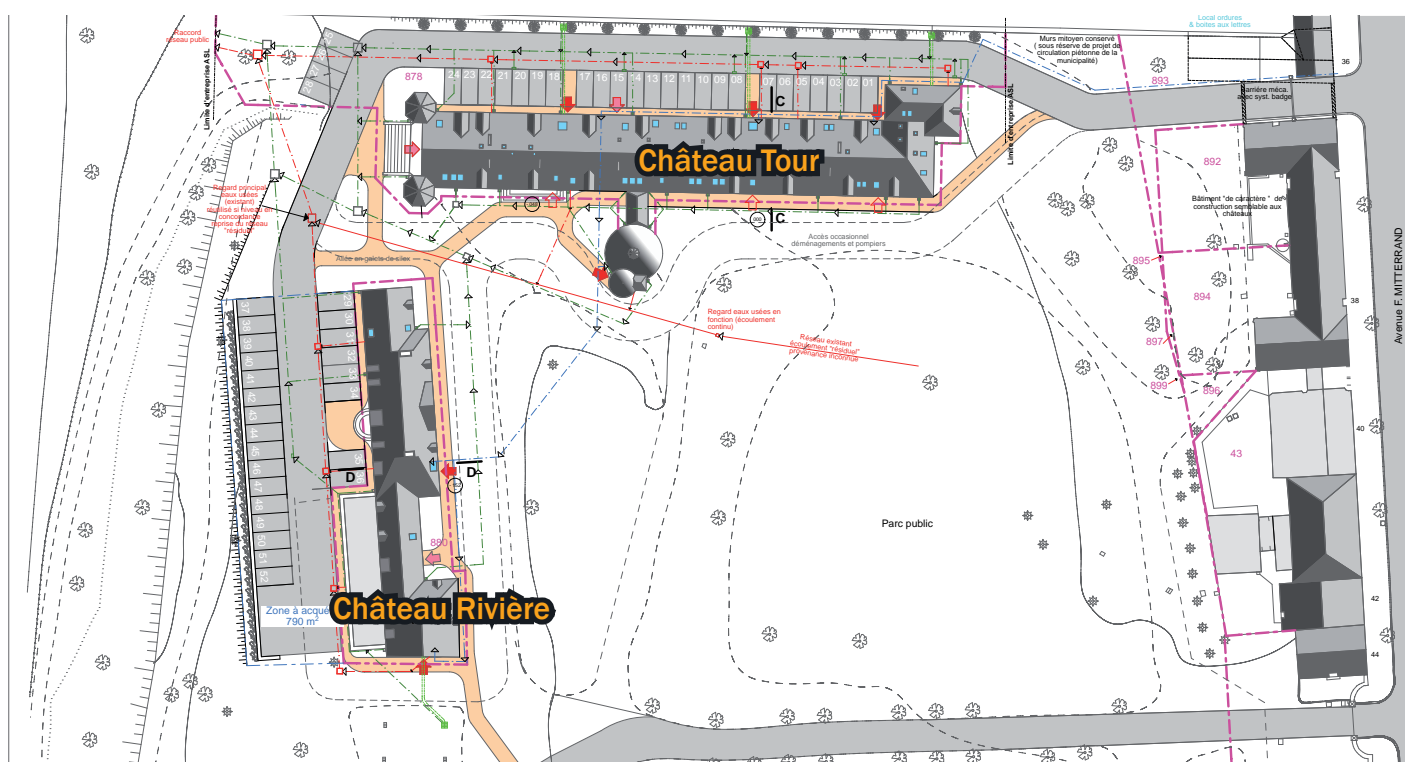
Ces châteaux se trouvent sur un site prestigieux rempli d'histoire et étroitement lié à la ville de Châteauroux : Celui de l'ancienne manufacture royale de draperie, fondée au milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle.

Un siècle plus tard, en 1860, lors de son acquisition par Pierre Balsan, le site connaîtra une urbanisation accrue.

L'industriel développe et étend considérablement l'usine sur la base de l'ancienne manufacture du parc aux constructions très délabrées, tout en se faisant construire des châteaux résidences, et aménager, selon la mode de l'époque, un vaste jardin à l'anglaise.

Ce patrimoine végétal participe encore aujourd'hui à la grande qualité paysagère de l'ensemble formé par les anciennes propriétés Balsan et les casernes aujourd'hui désaffectées.

La ville de Châteauroux mène actuellement des études afin de préserver, mettre en valeur et re-dynamiser ce site exceptionnel aujourd'hui regroupé en ZAC, et dont l'enjeu urbain est à l'échelle de la ville.



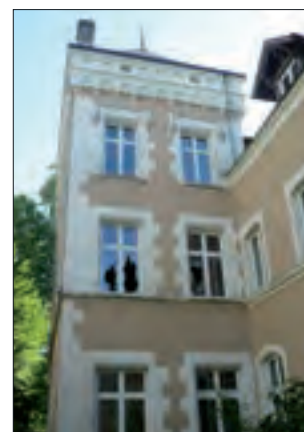
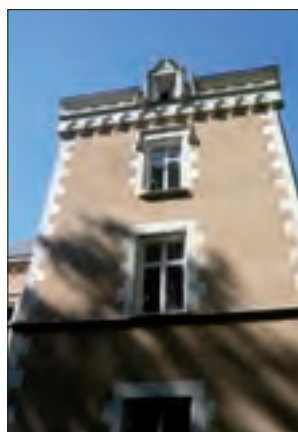


## Deux Châteaux...

4

### Château Rivière

Situé comme son nom l'indique en bordure de l'Indre, il est l'ancien logis seigneurial du site comprenant des parties vraisemblablement du XVI<sup>e</sup> siècle. Agrandi et restauré par étapes successives, il présente des façades de style néo-classique, inscrites à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.



### Château Tour

Appelé ainsi car il fut relié à la vieille tour médiévale lors de travaux entrepris par la famille Balsan. Le château fut construit sur l'ancienne aile des teinturiers de la manufacture royale transformée en résidence dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, on créa alors à l'extérieur une décoration de style néo-gothique. Les façades ainsi que certaines pièces au rez-de-chaussée de la partie nord (le grand escalier, le cabinet de travail et le grand salon) sont inscrites à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.





## Le projet - programme de réhabilitation

1

Niché au coeur d'un parc arboré au bord de l'Indre, Le Château Balsan datant du XVI<sup>e</sup> siècle et classé Monument Historique le 12 décembre 1996 sera intégralement réhabilité en logements haut de gamme proposant des prestations exceptionnelles. En effet, tous les éléments d'époque (parquets, cheminées, boiseries...) seront restaurés et mis en valeur afin de proposer des appartements confortables et prestigieux à ses occupants.

- 19 appartements
- Du T1 au T4\*
- De 26 à 107 m<sup>2</sup>
- Parking privatif



\*Après une étude approfondie du marché locatif de Châteauroux (Source ADIL, agences immobilières locales, organismes et autres), nous avons constaté qu'il existe en matière de logement dans le secteur privé, une demande essentiellement tournée vers les T3, à laquelle ne répond pas l'offre existante.

Nous avons ainsi pu orienter notre programme de réhabilitation en fonction de cette demande, ce qui nous permet aujourd'hui de proposer dans un cadre privilégié, associant le cœur de ville et les espaces verts, des appartements de qualité essentiellement de type 3 pièces.



# Les châteaux réhabilités du groupe CEDIF



Château de Rets à Chennevière sur Marne (94)  
Livré en 2006



Château De la Farinière à Cinq Mars La Pile (37)  
Livraison 1er trimestre 2012



Les Dépendances du château de Morigny à Morigny-Champigny (91)  
En cours de réhabilitation



Château de la Seilleraye à Nantes/Carquefou (44)  
En cours de réhabilitation