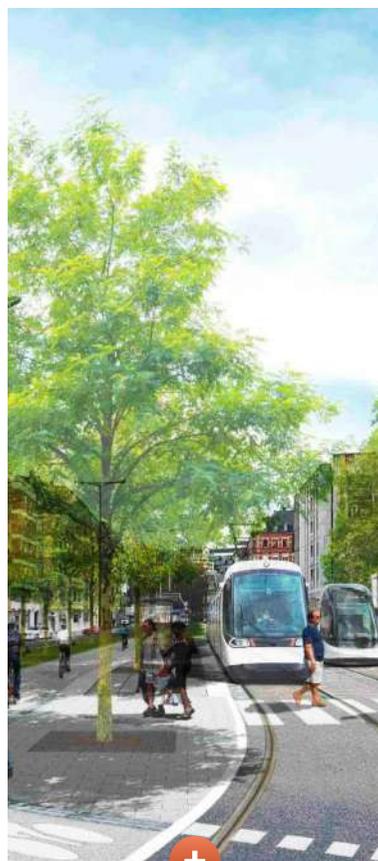
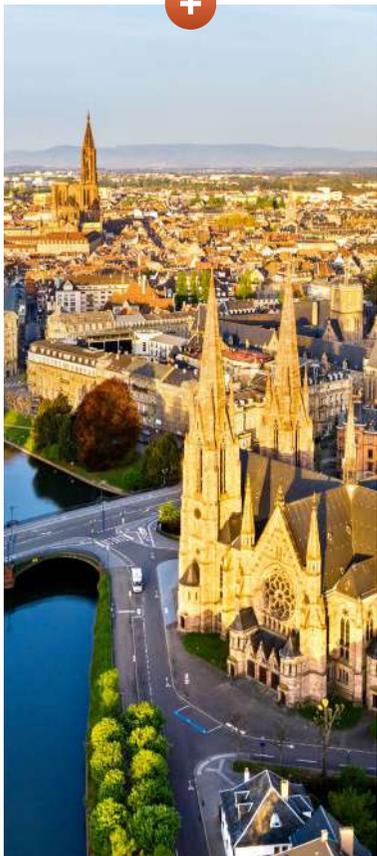
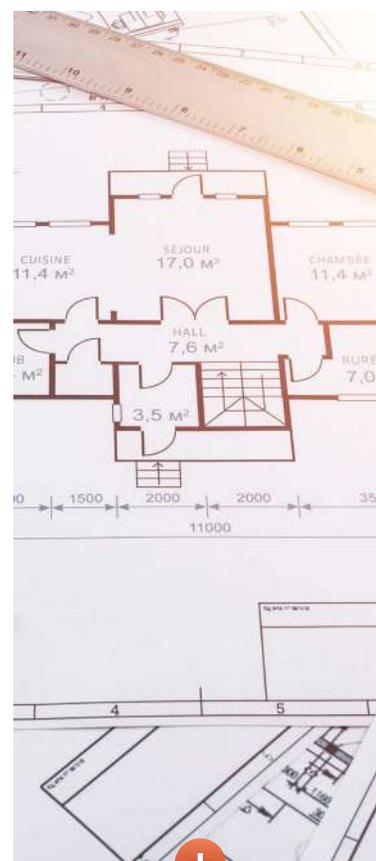


1 *Strasbourg*



Le quartier impérial

3 *Hôtel d'Esther*



Les plans et données

5 *L'expérience CIR*



505 200

habitants
(Eurométropole)



4 millions
de touristes par an



85 998

étudiants
+ 2,5 %/ an en moyenne



31 200

entreprises

+14%

Croissance du nombre
d'entreprises depuis 2019



20 000

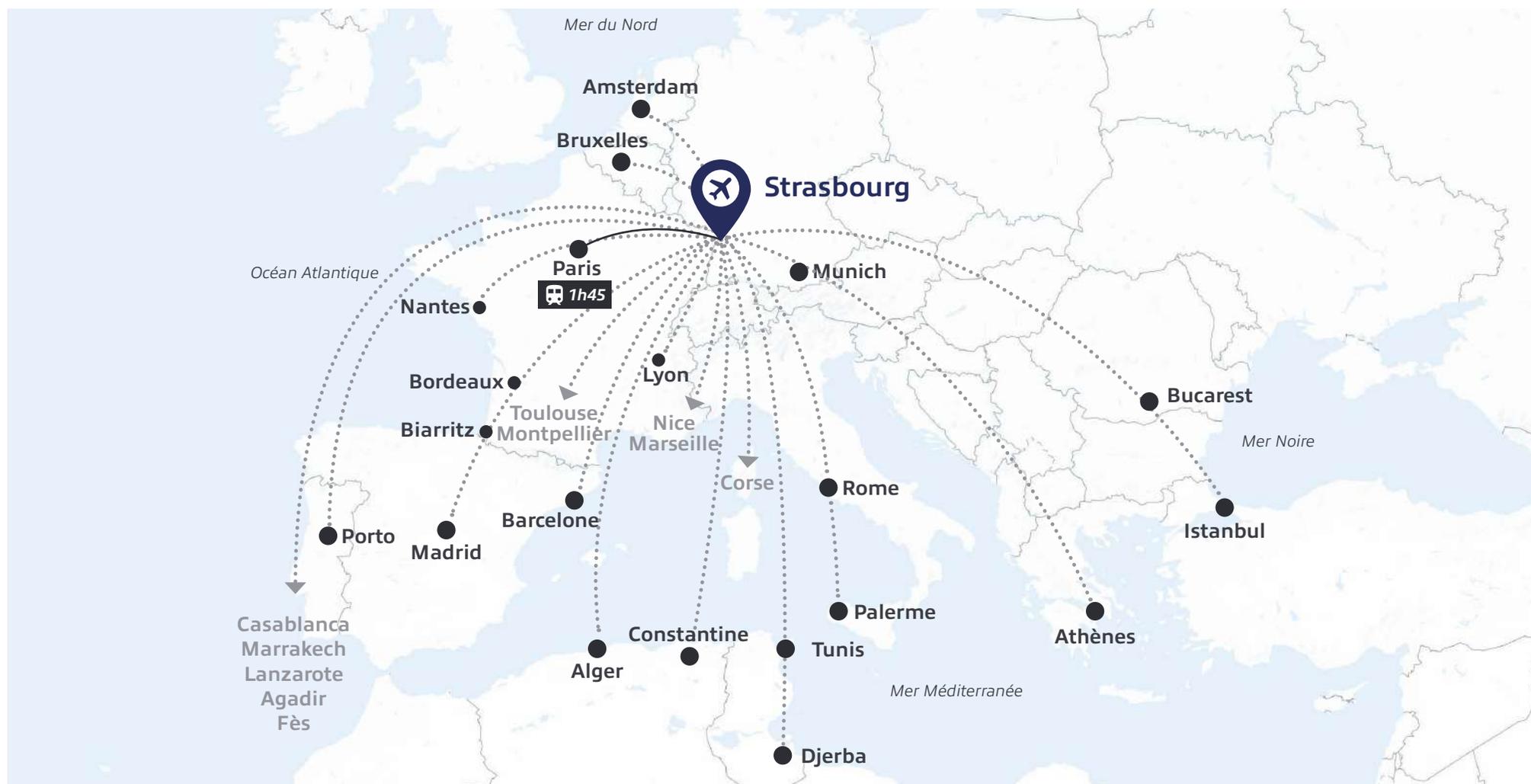
nouveaux habitants d'ici 2030
dans le cadre du projet urbain Deux Rives

50 M€

investis pour rénover
l'aéroport en 2023



Carrefour international, Capitale hyperconnectée



Place de Haguenau : **La grande transformation d'un quartier historique**



2 Avenue des Vosges



Boulevard Wilson **3**



Place de Haguenau **1**

3 Boulevard Wilson

Dans le cadre de sa complète requalification, le **boulevard Wilson** accueillera une nouvelle ligne du tramway strasbourgeois. Ainsi, quelques minutes suffiront pour relier la gare TGV à l'**Hôtel d'Esther**.



Aujourd'hui

Demain

16 ha

Nouveau parc de Haguenau
(en substitution au
giratoire routier
de la place de Haguenau)

2027

Livraison du
nouveau quartier

5 ha

déminéralisés
au profit des piétons,
vélos et modes
de déplacement doux

140 M€

Budget de la nouvelle ligne
de tram nord
reliant Strasbourg
à Schiltigheim

650

nouveaux arbres plantés
(Parc de Haguenau)

325 000

voyageurs dans les trams
de l'Eurométropole
(1^{er} réseau de France)

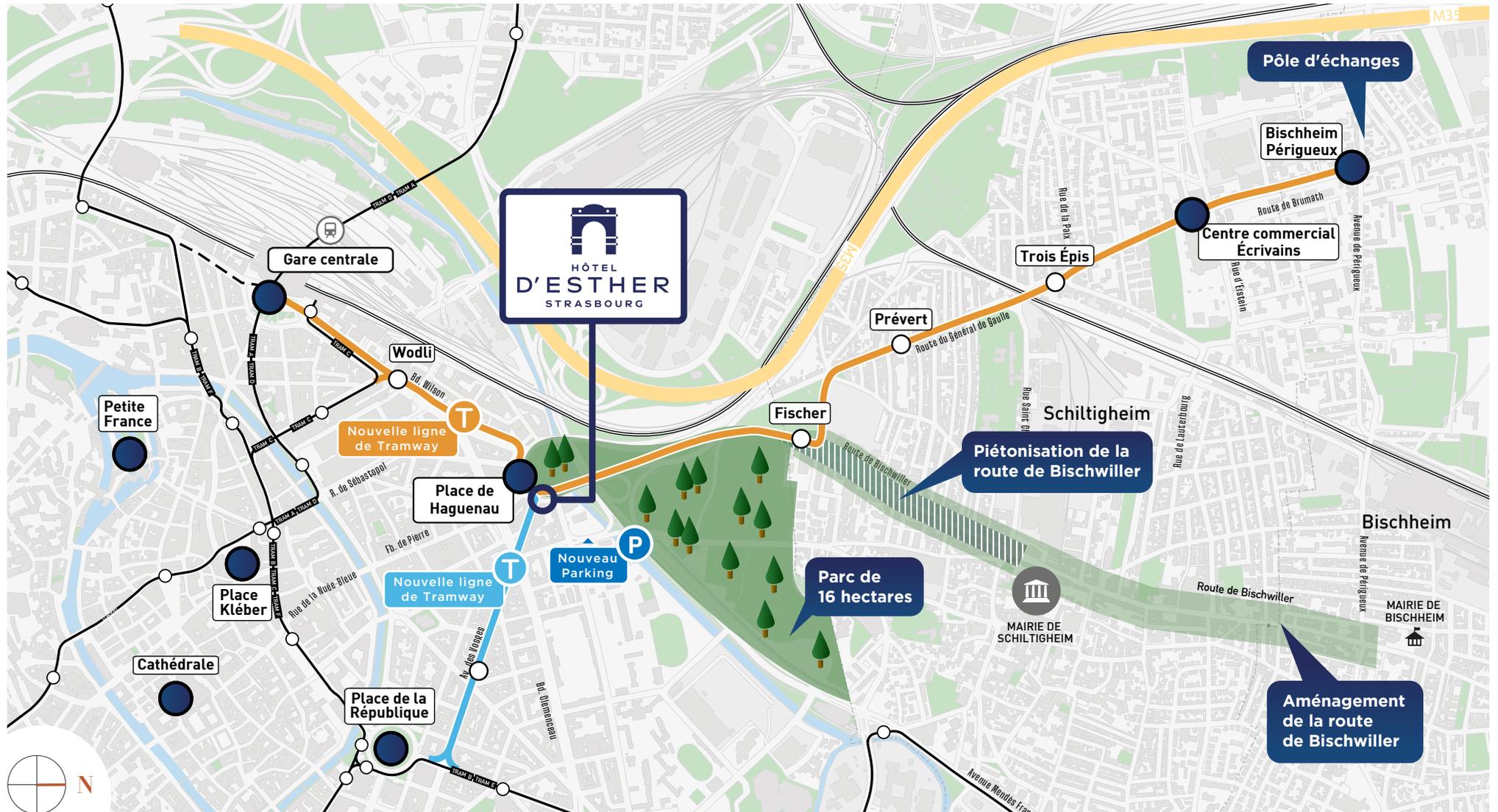
La future place de Haguenau, **nouveau modèle urbain**

Édifié pendant la période allemande (1870-1918), le quartier de la Neustadt – ou quartier impérial – est classé depuis 2017 au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO. Mêlant les styles Néo et Art nouveau, il est structuré par de longues et larges avenues ponctuées par des parcs et des places monumentales. Quartier résidentiel par excellence, la Neustadt s'apprête à entrer de plein-pied dans le XXI^e siècle. La ville de Strasbourg a en effet décidé d'en faire la priorité de sa politique de requalification urbaine. La place de Haguenau se situe au cœur de ce vaste projet :

- mise en place de deux nouvelles lignes de tram (l'une vers la gare, l'autre vers Schiltigheim)
- aménagement d'un vaste parc de 16 hectares
- restructuration de l'avenue des Vosges et du boulevard Wilson
- création de pistes cyclables et voies piétonnes
- plantation de nombreux arbres.

À l'épicentre de ce vaste projet, l'ancienne clinique Adassa désormais Hôtel d'Esther. Bâtie en 1886, elle s'apprête, elle aussi, à embrasser les temps nouveaux.

Un quartier d'avenir, connecté à la ville



Malraux Loi VIR

70

appartements

du T1 au T4

avec jardin, terrasse,
balcon et parking

62 %

quote-part travaux

208 500 €

prix à partir de

Gamme Prestige

Garantie d'occupation
accordée par Foncia



**Investissement non
soumis au plafonnement
des niches fiscales**

Répartition
Parties communes : 40 %
Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux
30 % en 2023
40 % en 2024
30 % en 2025

En 2026 : possibilité d'un appel de
fond avec livraison différée en 2026

Livraison prévisionnelle
2025

Au cœur de la capitale européenne

Le quartier impérial, très apprécié des Strasbourgeois se verra entièrement repensé, il deviendra avant 2030 l'épicentre du développement strasbourgeois. Il sera végétalisé et fera une belle place aux mobilités douces (tram, vélo, marche).

La gare, la place de la République, la Petite France, la place Kléber, les universités... tout ce qui compte dans la métropole alsacienne sera à portée de tram, de vélo ou de marche. La ville du quart d'heure ? Non. Mieux encore.



1 min

2 nouvelles lignes de tramway

2 min

Place des Halles (commerces)*

5 min

Place Kléber*

6 min

Gare centrale (LGV Grand Est)*

7 min

La Petite France (cœur touristique)*

* Temps prévus avec le futur tramway

Un lieu historique dans la vie des Strasbourgeois

Érigée à partir de 1886, pendant la période impériale, l'ancienne clinique Adassa est un lieu connu de tous les Strasbourgeois. Et pour cause : derrière la majestueuse façade en grès des Vosges, plus de 1 000 enfants voyaient le jour chaque année.

C'est ce lieu de vie, ouvert sur le futur parc de Haguenau et la nouvelle avenue des Vosges, dont le Groupe CIR entreprend la restauration. Fermé depuis bientôt cinq ans, il s'apprête, lui aussi, à découvrir une vie nouvelle.



Façade principale photographiée en 1960



Façade principale donnant sur le futur parc de Haguenau



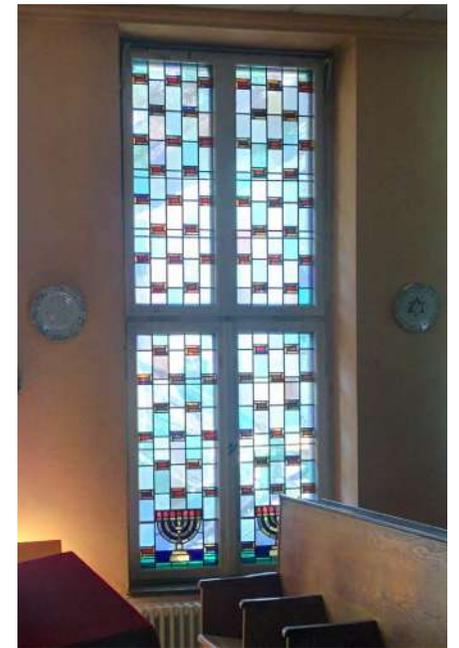
Façade principale donnant sur le futur parc de Haguenau



Immeuble latéral sur l'avenue des Vosges



Au cœur de l'îlot, architecture caractéristique de l'époque impériale





Visuel non contractuel - État projeté.

Vue aérienne de l'îlot architectural



Visuel non contractuel - État projeté.

La majestueuse façade en grès des Vosges ouverte sur le futur parc de Haguenau



Visuel non contractuel - État projeté.

La majestueuse façade en grès des Vosges ouverte sur le futur parc de Haguenau



Visuel non contractuel - État projeté.

Sous le cœur d'îlot abondamment végétalisé, un parking souterrain permettra d'accueillir près de 100 véhicules

Un projet de restauration **durable et responsable labellisé CIR**



Raccordement au réseau
de chaleur biomasse de la ville



Paysagement du cœur de l'îlot
avec sujets de haute tige



Emploi de matériaux
en circuit court



Emploi de matériaux biosourcés



Recours à des artisans
et des artisans d'art locaux



Isolation thermique
et phonique performante

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^{er} janvier 2034 et pour les années suivantes. **A B C D E F G**

Eco₂Wacken, le réseau de chaleur « vert » de Strasbourg

Innovation et écologie pour l'Hôtel d'Esther



Eco₂Wacken a installé un réseau dense pour alimenter tout le quartier de Wacken, jusqu'au futur parc de Haguenau.

Le réseau fournit la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire du quartier par une chaufferie biomasse. Une technologie écologique qui produit de la chaleur à partir de matière première renouvelable d'origine naturelle.

L'Hôtel d'Esther bénéficiera de ce réseau de chauffage urbain fiable, écologique et économique. Une innovation dans la rénovation d'immeubles éligibles à la Loi Malraux.

40 GWh
Production d'énergie

27 M€
Investissement.

+ de
7 000 t
de rejets de CO₂
évités par an.

90 %
Taux ENR
(énergies renouvelables)

Les réseaux de chaleur en France

Les réseaux de chaleur centralisent la production et la distribution de chaleur pour desservir plusieurs usagers.

Atouts des réseaux de chaleur

- coûts maîtrisés
- approvisionnement sûr et fiable
- réduction des gaz à effet de serre

4,8 millions de tonnes

de rejets de CO₂ évités.
Équivalent à 2,3 millions de voitures retirées de la circulation par an.

2 fois moins

de gaz à effet de serre émis par rapport à un chauffage au gaz ou au fioul.

- 40 %

Coût du chauffage par rapport au gaz ou fioul.

**La Loi a fixé l'objectif de doubler le nombre de réseaux de Chaleur en France en 2030 :
1 600 réseaux de chaleur**

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION

- Réhabilitation des bâtiments de l'ancienne clinique Adassa
- Façades et toitures réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale
- Menuiseries extérieures rinnovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle
- Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés
- Cages d'escaliers 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...)

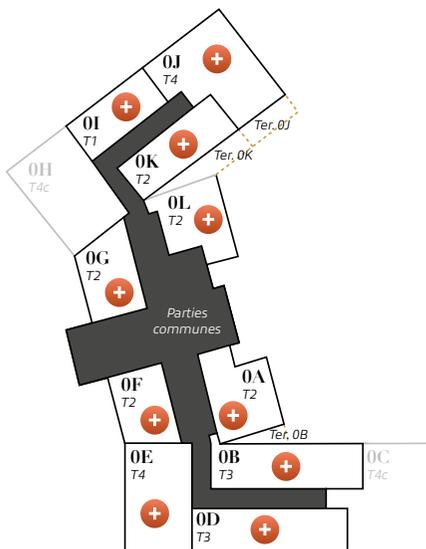
ÉQUIPEMENT

- Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit ou alliage pierre, plaques vitrocéramique et hottes
- Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- Accès sécurisé par visiophone

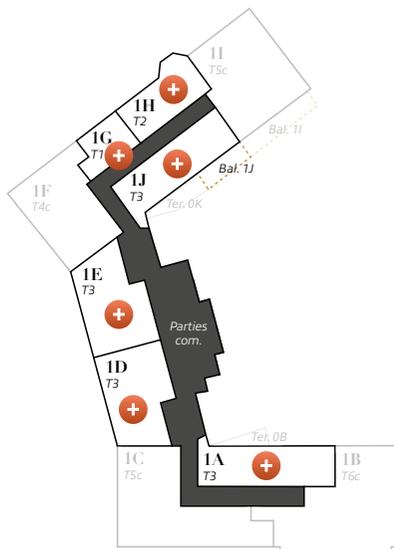
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- Parking souterrain
- Aménagement paysager en cœur d'îlot, avec la volonté d'offrir un bel écrin de verdure aux futurs habitants des lieux
- Implantation de locaux pour les vélos

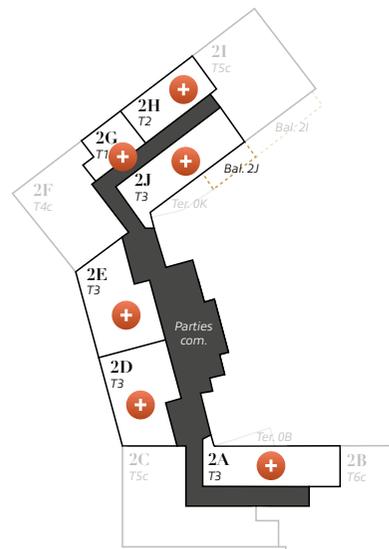
Les plans des appartements - Bâtiment 1



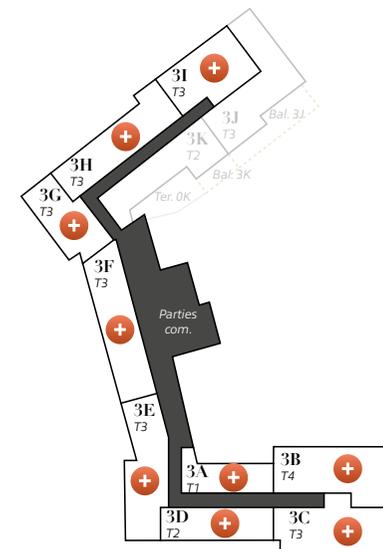
Niveau RDC



Niveau R+1



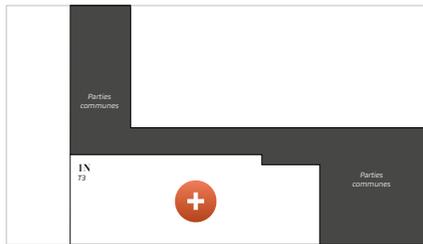
Niveau R+2



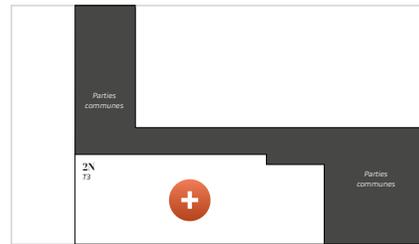
Niveau R+3

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

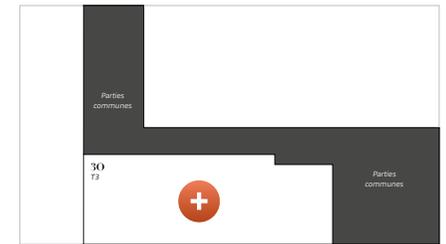
Les plans des appartements - Bâtiment 2B



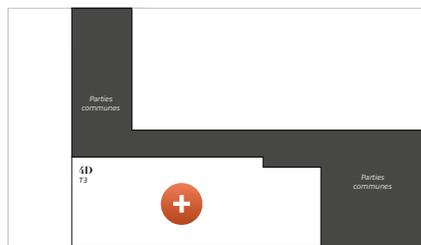
Niveau R+1



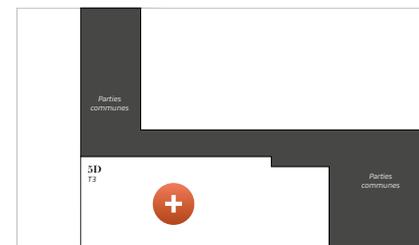
Niveau R+2



Niveau R+3



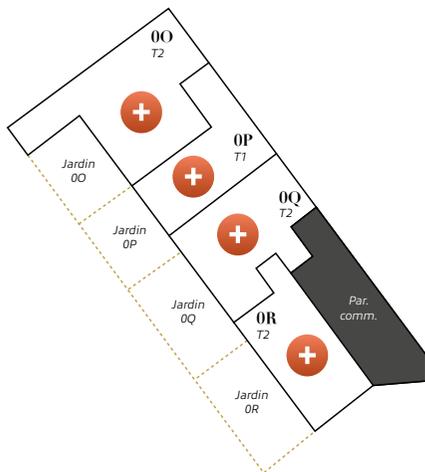
Niveau R+4



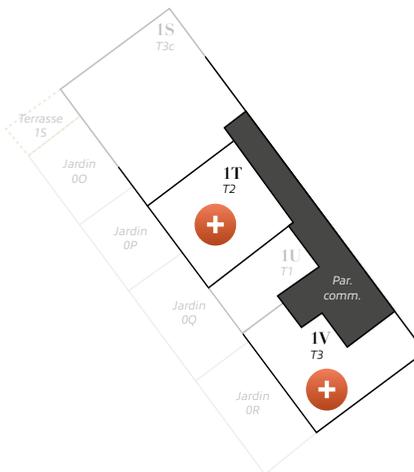
Niveau R+5

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

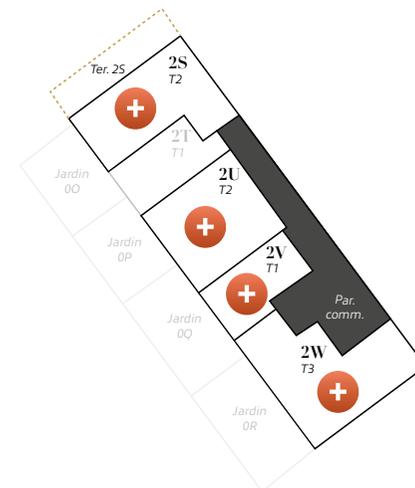
Les plans des appartements - Bâtiment 4



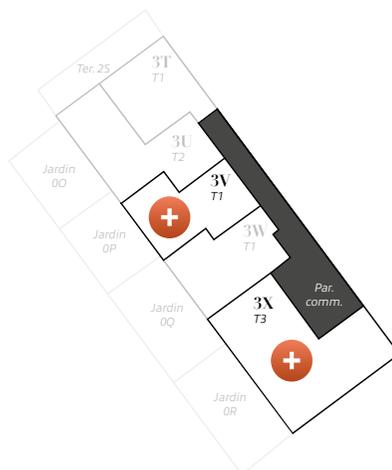
Niveau RDC



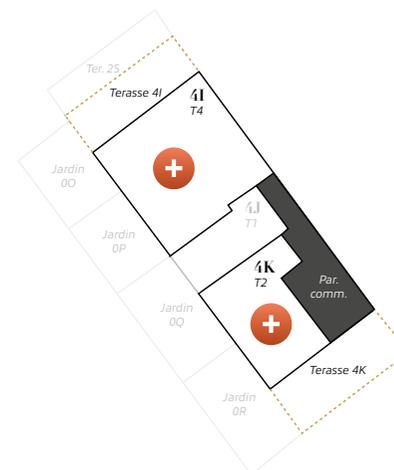
Niveau R+1



Niveau R+2



Niveau R+3



Niveau R+4

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements (1/3)

Bâtiment	Lot	Type	Annexe	Étage	Surface (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Parking	Prix total avec parking
1	0A	T2		RdC	53,38	53,38	181 503 €	7 723 €	189 226 €	307 274 €	496 500 €	42 600 €	539 100 €
1	0B	T3	Terrasse de 7,17 m ²	RdC	68,02	72,32	231 282 €	9 841 €	241 123 €	423 377 €	664 500 €	42 600 €	707 100 €
1	0D	T3		RdC	63,79	63,79	216 899 €	9 230 €	226 129 €	332 371 €	558 500 €	42 600 €	601 100 €
1	0E	T4		RdC	78,62	78,62	267 324 €	11 375 €	278 699 €	409 801 €	688 500 €	42 600 €	731 100 €
1	0F	T2		RdC	46,77	46,77	159 028 €	6 767 €	165 795 €	232 705 €	398 500 €	42 600 €	441 100 €
1	0G	T2		RdC	47,50	47,50	161 510 €	6 872 €	168 382 €	230 118 €	398 500 €	42 600 €	441 100 €
1	0I	T2		RdC	40,15	40,15	136 518 €	5 809 €	142 327 €	202 173 €	344 500 €	42 600 €	387 100 €
1	0J	T4	Terrasse de 7,91 m ²	RdC	83,42	88,17	283 645 €	12 070 €	295 715 €	502 785 €	798 500 €	42 600 €	841 100 €
1	0K	T2	Terrasse de 17,17 m ²	RdC	51,20	60,64	174 090 €	7 408 €	181 498 €	381 002 €	562 500 €	42 600 €	605 100 €
1	0L	T2		RdC	50,85	50,85	172 900 €	7 358 €	180 258 €	298 242 €	478 500 €	42 600 €	521 100 €
1	1A	T3		1	66,98	66,98	227 746 €	9 691 €	237 437 €	387 063 €	624 500 €	42 600 €	667 100 €
1	1D	T3		1	68,29	68,29	232 200 €	9 881 €	242 081 €	394 419 €	636 500 €	42 600 €	679 100 €
1	1E	T3		1	68,55	68,55	233 084 €	9 918 €	243 002 €	399 498 €	642 500 €	42 600 €	685 100 €
1	1G	T1		1	26,65	26,65	90 615 €	3 856 €	94 471 €	146 029 €	240 500 €		240 500 €
1	1H	T2		1	46,90	46,90	159 470 €	6 785 €	166 255 €	230 245 €	396 500 €	42 600 €	439 100 €
1	1J	T3	Balcon de 11,29 m ²	1	62,73	69,50	213 295 €	9 076 €	222 371 €	376 129 €	598 500 €	42 600 €	641 100 €
1	2A	T3		2	68,73	68,73	233 696 €	9 944 €	243 640 €	394 860 €	638 500 €	42 600 €	681 100 €
1	2D	T3		2	70,35	70,35	239 204 €	10 179 €	249 383 €	403 117 €	652 500 €	42 600 €	695 100 €
1	2E	T3		2	70,18	70,18	238 626 €	10 154 €	248 780 €	403 720 €	652 500 €	42 600 €	695 100 €
1	2G	T1		2	27,00	27,00	91 805 €	3 907 €	95 712 €	147 788 €	243 500 €		243 500 €
1	2H	T2		2	43,54	43,54	148 045 €	6 300 €	154 345 €	222 155 €	376 500 €	42 600 €	419 100 €
1	2J	T3	Balcon de 12,17 m ²	2	63,67	70,97	216 491 €	9 212 €	225 703 €	372 797 €	598 500 €	42 600 €	641 100 €
1	3A	T1	8,36 m ² avec une HSP < 1,80 m	3	33,36	39,21	113 431 €	4 827 €	118 258 €	246 242 €	364 500 €	42 600 €	407 100 €
1	3B	T4		3	82,55	82,55	280 687 €	11 944 €	292 631 €	465 869 €	758 500 €	42 600 €	801 100 €

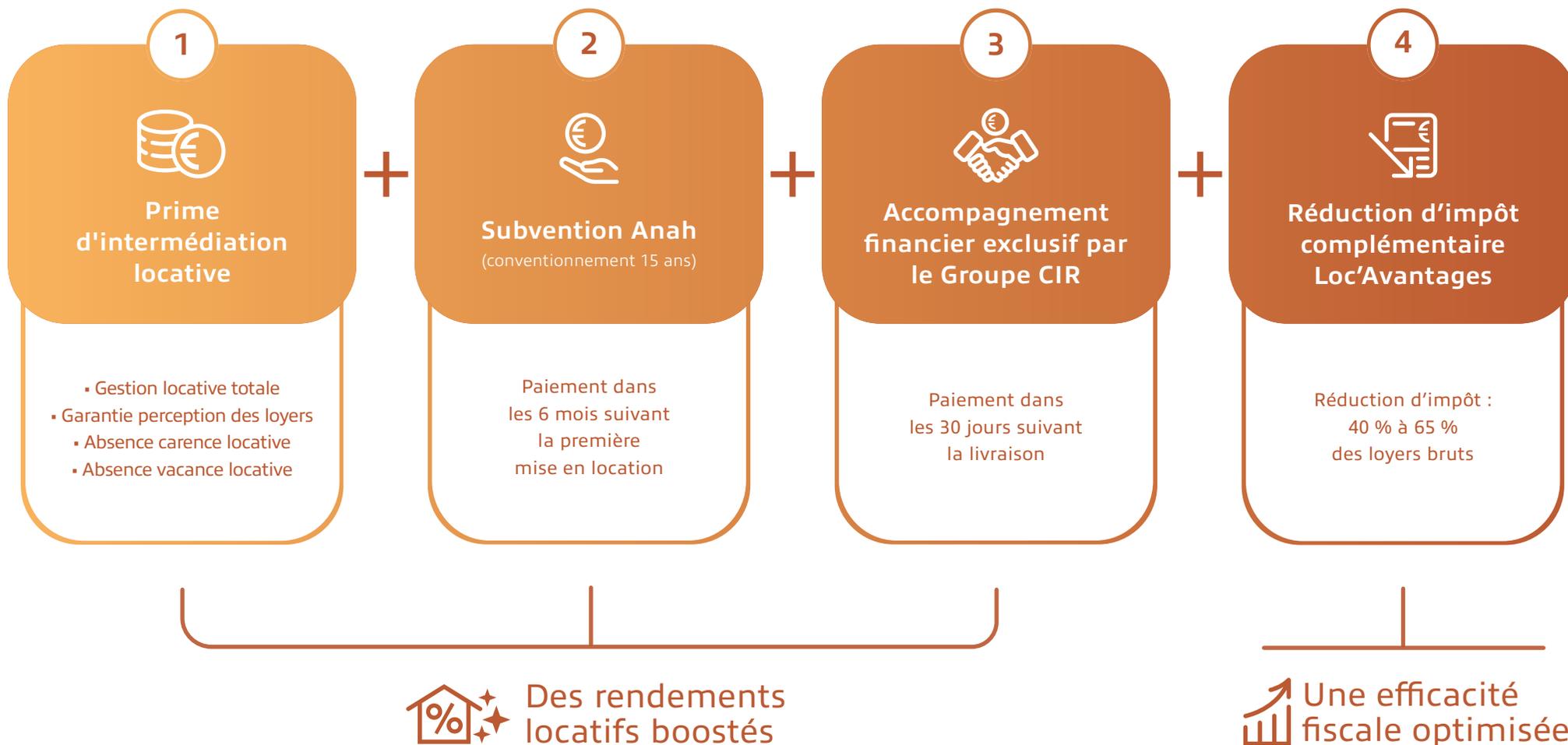
Les données chiffrées des appartements (2/3)

Bâtiment	Lot	Type	Annexe	Étage	Surface (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Parking	Prix total avec parking
1	3C	T3	Terrasse de 12,59 m ²	3	62,13	70,94	211 255 €	8 989 €	220 244 €	398 256 €	618 500 €	42 600 €	661 100 €
1	3D	T2	3,84 m ² avec une HSP < à 1,80 m	3	40,76	44,04	138 592 €	5 898 €	144 490 €	248 010 €	392 500 €	42 600 €	435 100 €
1	3E	T3	10,23 m ² avec une HSP < à 1,80 m	3	61,71	69,09	209 827 €	8 928 €	218 755 €	375 745 €	594 500 €	42 600 €	637 100 €
1	3F	T3	10,28 m ² avec une HSP < à 1,80 m	3	71,54	79,11	243 251 €	10 350 €	253 601 €	474 899 €	728 500 €	42 600 €	771 100 €
1	3G	T2	8,44 m ² avec une HSP < 1,80 m	3	41,74	47,65	141 924 €	6 040 €	147 964 €	248 536 €	396 500 €	42 600 €	439 100 €
1	3H	T3	4,93 m ² avec une HSP < à 1,80 m	3	59,44	62,69	202 108 €	8 600 €	210 708 €	337 792 €	548 500 €	42 600 €	591 100 €
1	3I	T3		3	58,12	58,12	197 620 €	8 409 €	206 029 €	306 471 €	512 500 €	42 600 €	555 100 €
2A	1M	T4	Terrasse de 6,89 m ²	1	82,33	86,46	279 939 €	11 912 €	291 851 €	496 649 €	788 500 €	42 600 €	831 100 €
2A	2K	T1	Balcon de 5,91 m ²	2	32,05	35,60	108 977 €	4 637 €	113 614 €	234 886 €	348 500 €	42 600 €	391 100 €
2A	2M	T4	Balcon de 6,15 m ²	2	82,43	86,12	280 279 €	11 926 €	292 205 €	492 295 €	784 500 €	42 600 €	827 100 €
2A	3L	T1	Balcon de 5,81 m ²	3	32,57	36,06	110 745 €	4 712 €	115 457 €	239 043 €	354 500 €	42 600 €	397 100 €
2A	3N	T4	Balcon de 6,09 m ²	3	82,04	85,69	278 953 €	11 870 €	290 823 €	495 677 €	786 500 €	42 600 €	829 100 €
2A	4A	T3	Balcon de 5,73 m ²	4	59,20	62,64	201 292 €	8 565 €	209 857 €	338 643 €	548 500 €	42 600 €	591 100 €
2A	4C	T4	Balcon de 6,01 m ²	4	82,24	85,85	279 633 €	11 899 €	291 532 €	496 968 €	788 500 €	42 600 €	831 100 €
2A	5A	T3	Balcon de 5,84 m ²	5	58,23	62,46	200 582 €	8 425 €	209 007 €	329 493 €	538 500 €	42 600 €	581 100 €
2A	5C	T4	Balcon de 6,01 m ²	5	82,14	85,75	279 293 €	11 884 €	291 177 €	495 323 €	786 500 €	42 600 €	829 100 €
2A	6A	T3		6	61,25	61,25	208 262 €	8 863 €	217 125 €	311 375 €	528 500 €	42 600 €	571 100 €
2A	6B	T3	Terrasse de 59,81 m ²	6	61,15	70,12	207 922 €	8 848 €	216 770 €	437 730 €	654 500 €	42 600 €	697 100 €
2B	1N	T3		1	61,80	61,80	210 133 €	8 942 €	219 074 €	319 426 €	538 500 €	42 600 €	581 100 €
2B	2N	T3		2	61,80	61,80	210 133 €	8 941 €	219 074 €	323 426 €	542 500 €	42 600 €	585 100 €
2B	3O	T3		3	61,80	61,80	210 133 €	8 941 €	219 074 €	323 426 €	542 500 €	42 600 €	585 100 €
2B	4D	T3		4	61,79	61,79	210 134 €	8 940 €	219 074 €	319 426 €	538 500 €	42 600 €	581 100 €
2B	5D	T3		5	61,79	61,79	210 134 €	8 940 €	219 074 €	323 426 €	542 500 €	42 600 €	585 100 €

Les données chiffrées des appartements (3/3)

Bâtiment	Lot	Type	Annexe	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Parking	Prix total avec parking
4	0O	T2	Jardin de 21,16 m² et Cellier de 7,90 m²	RdC	63,27	77,26	215 131 €	9 154 €	224 285 €	474 215 €	698 500 €	42 600 €	741 100 €
4	0P	T1	Jardin de 19,03 m²	RdC	44,07	53,59	149 847 €	6 376 €	156 223 €	302 277 €	458 500 €	42 600 €	501 100 €
4	0Q	T2	Jardin de 27,27 m²	RdC	58,54	68,08	199 048 €	8 470 €	207 518 €	420 982 €	628 500 €	42 600 €	671 100 €
4	0R	T2	Jardin de 28,97 m²	RdC	48,02	58,16	163 278 €	6 948 €	170 226 €	328 274 €	498 500 €	42 600 €	541 100 €
4	1T	T2		1	50,84	50,84	172 866 €	7 356 €	180 222 €	298 278 €	478 500 €	42 600 €	521 100 €
4	1V	T3		1	54,35	54,35	184 801 €	7 864 €	192 665 €	281 835 €	474 500 €	42 600 €	517 100 €
4	2S	T2	Terrasse de 14,34 m²	2	42,03	50,63	142 911 €	6 081 €	148 992 €	327 508 €	476 500 €	42 600 €	519 100 €
4	2U	T2		2	46,60	46,60	158 449 €	6 743 €	165 192 €	231 308 €	396 500 €	42 600 €	439 100 €
4	2V	T1		2	25,49	25,49	86 671 €	3 688 €	90 359 €	140 141 €	230 500 €		230 500 €
4	2W	T3		2	57,55	57,55	195 682 €	8 326 €	204 008 €	294 492 €	498 500 €	42 600 €	541 100 €
4	3V	T1		3	32,18	32,18	109 419 €	4 656 €	114 075 €	200 425 €	314 500 €	42 600 €	357 100 €
4	3X	T3		3	63,45	63,45	215 743 €	9 180 €	224 923 €	327 577 €	552 500 €	42 600 €	595 100 €
4	4I	T4	Terrasse de 24,76 m²	4	75,79	84,46	257 701 €	10 966 €	268 667 €	463 833 €	732 500 €	42 600 €	775 100 €
4	4K	T2	Terrasse de 33,72 m²	4	41,09	51,21	139 714 €	5 946 €	145 660 €	292 840 €	438 500 €	42 600 €	481 100 €

Les avantages d'acquérir un appartement conventionné



L'étude locative de l'immeuble (1/3)

			Avantages financiers					Estimation des loyers		
Bâtiment	Lot	Type	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	
			Montant prévisionnel Subvention et primes intermédiation locative	Abondement CIR	Total (=a+b)	Montant réduction d'impôt sur loyers perçus	Total (=c+d) mensualisés	Estimation Loyer HC	Loyer prévisionnel total (=e+f)	Loyer Parking ⁽⁴⁾
1	0A	T2						725 € ⁽¹⁾		50 €
1	0B	T3						875 € ⁽¹⁾		50 €
1	0D	T3	2 000 €	18 000 €	20 000 €	19 732 €	552 €	422 € ⁽²⁾	973 €	50 €
1	0E	T4	21 976 €	44 000 €	65 976 €	44 781 €	615 €	622 € ⁽³⁾	1 237 €	50 €
1	0F	T2	14 449 €	10 000 €	24 449 €	31 452 €	311 €	437 € ⁽³⁾	747 €	50 €
1	0G	T2	14 622 €	10 000 €	24 622 €	31 635 €	313 €	439 € ⁽³⁾	752 €	50 €
1	0I	T2	12 885 €	4 000 €	16 885 €	28 446 €	252 €	395 € ⁽³⁾	647 €	50 €
1	0J	T4						1 030 € ⁽¹⁾		50 €
1	0K	T2						730 € ⁽¹⁾		50 €
1	0L	T2						715 € ⁽¹⁾		50 €
1	1A	T3						880 € ⁽¹⁾		50 €
1	1D	T3						875 € ⁽¹⁾		50 €
1	1E	T3						895 € ⁽¹⁾		50 €
1	1G	T1	10 696 €		10 696 €	19 361 €	167 €	269 € ⁽³⁾	436 €	
1	1H	T2	19 828 €	5 000 €	24 828 €	31 540 €	313 €	438 € ⁽³⁾	721 €	50 €
1	1J	T3	19 552 €	36 000 €	55 552 €	40 563 €	534 €	563 € ⁽³⁾	1 097 €	50 €
1	2A	T3						905 € ⁽¹⁾		50 €
1	2D	T3						910 € ⁽¹⁾		50 €
1	2E	T3						910 € ⁽¹⁾		50 €
1	2G	T1	10 779 €		10 779 €	19 615 €	169 €	272 € ⁽³⁾	441 €	
1	2H	T2	13 686 €	6 000 €	19 686 €	30 064 €	276 €	418 € ⁽³⁾	694 €	50 €
1	2J	T3	20 330 €	31 000 €	51 330 €	42 102 €	519 €	585 € ⁽³⁾	1 104 €	50 €
1	3A	T1						560 € ⁽¹⁾		50 €

(1) Loyer estimé par Foncia.

(2) Loyer conventionné - durée 6 ans.

(3) Loyer conventionné - durée 15 ans.

(4) Dans le cadre du Loc'Avantages, le parking fera l'objet d'un bail à part.

L'étude locative de l'immeuble (2/3)

			Avantages financiers					Estimation des loyers		
Bâtiment	Lot	Type	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	
			Montant prévisionnel Subvention et primes intermédiation locative	Abondement CIR	Total (=a+b)	Montant réduction d'impôt sur loyers perçus	Total (=c+d)	Estimation Loyer HC	Loyer prévisionnel total (=e+f)	Loyer Parking ⁽⁴⁾
1	3B	T4						1 045 € ⁽¹⁾		50 €
1	3C	T3	19 565 €	42 000 €	61 565 €	40 592 €	568 €	564 € ⁽³⁾	1 131 €	50 €
1	3D	T2	2 000 €	10 000 €	12 000 €	14 745 €	371 €	315 € ⁽²⁾	687 €	50 €
1	3E	T3	2 000 €	25 000 €	27 000 €	19 295 €	643 €	412 € ⁽²⁾	1 055 €	50 €
1	3F	T3						930 € ⁽¹⁾		50 €
1	3G	T2	13 263 €	17 000 €	30 263 €	29 339 €	331 €	407 € ⁽³⁾	739 €	50 €
1	3H	T3	2 000 €	19 000 €	21 000 €	18 746 €	552 €	401 € ⁽²⁾	953 €	50 €
1	3I	T3	2 000 €	15 000 €	17 000 €	18 520 €	493 €	396 € ⁽²⁾	889 €	50 €
2A	1M	T4						1 035 € ⁽¹⁾		50 €
2A	2K	T1						560 € ⁽¹⁾		50 €
2A	2M	T4						1 045 € ⁽¹⁾		50 €
2A	3L	T1						570 € ⁽¹⁾		50 €
2A	3N	T4						1 050 € ⁽¹⁾		50 €
2A	4A	T3	2 000 €	18 000 €	20 000 €	19 414 €	547 €	415 € ⁽²⁾	962 €	50 €
2A	4C	T4						1 055 € ⁽¹⁾		50 €
2A	5A	T3	18 040 €	28 000 €	46 040 €	37 881 €	466 €	526 € ⁽³⁾	992 €	50 €
2A	5C	T4						1 060 € ⁽¹⁾		50 €
2A	6A	T3	17 799 €	23 000 €	40 799 €	37 258 €	434 €	517 € ⁽³⁾	951 €	50 €
2A	6B	T3						905 € ⁽¹⁾		50 €
2B	1N	T3	2 000 €	17 000 €	19 000 €	19 317 €	532 €	413 € ⁽²⁾	945 €	50 €
2B	2N	T3	2 000 €	17 000 €	19 000 €	19 317 €	532 €	413 € ⁽²⁾	945 €	50 €

(1) Loyer estimé par Foncia.

(2) Loyer conventionné - durée 6 ans.

(3) Loyer conventionné - durée 15 ans.

(4) Dans le cadre du Loc'Avantages, le parking fera l'objet d'un bail à part.

L'étude locative de l'immeuble (3/3)

			Avantages financiers					Estimation des loyers		
Bâtiment	Lot	Type	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	
			Montant prévisionnel Subvention et primes intermédiation locative	Abondement CIR	Total (=a+b)	Montant réduction d'impôt sur loyers perçus	Total (=c+d) mensualisés	Estimation Loyer HC	Loyer prévisionnel total (=e+f)	Loyer Parking ⁽⁴⁾
2B	3O	T3	2 000 €	13 000 €	15 000 €	21 193 €	503 €	453 € ⁽²⁾	956 €	50 €
2B	4D	T3	2 000 €	17 000 €	19 000 €	19 317 €	532 €	413 € ⁽²⁾	945 €	50 €
2B	5D	T3	2 000 €	17 000 €	19 000 €	19 317 €	532 €	413 € ⁽²⁾	945 €	50 €
4	0O	T2						805 € ⁽¹⁾		50 €
4	0P	T1						625 € ⁽¹⁾		50 €
4	0Q	T2						780 € ⁽¹⁾		50 €
4	0R	T2	14 745 €	36 000 €	50 745 €	31 982 €	460 €	444 € ⁽³⁾	904 €	50 €
4	1T	T2						725 € ⁽¹⁾		50 €
4	1V	T3	2 000 €	13 000 €	15 000 €	17 666 €	454 €	377 € ⁽²⁾	831 €	50 €
4	2S	T2						680 € ⁽¹⁾		50 €
4	2U	T2	14 409 €	9 000 €	23 409 €	31 337 €	304 €	435 € ⁽³⁾	739 €	50 €
4	2V	T1	10 420 €		10 420 €	18 510 €	161 €	257 € ⁽³⁾	418 €	
4	2W	T3	17 022 €	20 000 €	37 022 €	35 952 €	405 €	499 € ⁽³⁾	905 €	50 €
4	3V	T1						565 € ⁽¹⁾		50 €
4	3X	T3	2 000 €	19 000 €	21 000 €	19 545 €	563 €	418 € ⁽²⁾	981 €	50 €
4	4I	T4	2 000 €	28 000 €	30 000 €	24 197 €	753 €	517 € ⁽²⁾	1 270 €	50 €
4	4K	T2	14 998 €	17 000 €	31 998 €	32 412 €	358 €	450 € ⁽³⁾	808 €	50 €

(1) Loyer estimé par Foncia.

(2) Loyer conventionné - durée 6 ans.

(3) Loyer conventionnée - durée 15 ans.

(4) Dans le cadre du Loc'Avantages, le parking fera l'objet d'un bail à part.

L'étude locative de l'immeuble

Guide des valeurs vénales 2023

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**23,50 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**14,60 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽¹⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieure à 25 m ²	350 €	520 €	650 €
T1	de 25 à 35 m ²	377 €	554 €	770 €
T1	Supérieure à 35 m ²	529 €	709 €	910 €
T2	Inférieure à 30 m ²	460 €	580 €	704 €
T2	De 30 à 55 m ²	350 €	705 €	1 050 €
T2	Supérieure à 55 m ²	660 €	811 €	950 €
T3	Inférieur à 55 m ²	495 €	721 €	1 050 €
T3	De 55 à 75 m ²	560 €	890 €	1 350 €
T3	Supérieure à 75 m ²	750 €	984 €	1 425 €
T4	Inférieur à 75 m ²	700 €	965 €	1 440 €
T4	De 75 à 100 m ²	778 €	1 147 €	1 700 €
T4	Supérieure à 100 m ²	1 050 €	1 366 €	1 750 €

Le fonctionnement du dispositif Loc'Avantages

A - RÉDUCTION D'IMPÔTS LOC AVANTAGES SUR LES LOYERS PERÇUS

La réduction d'impôt "Loc Avantages" s'appliquera à compter de la mise en location des logements. Elle est calculée sur le montant des revenus bruts du logement donné en location.

Dans le cadre de la mise en place de l'intermédiation locative, les taux de réduction d'impôts seront de :

- 40 % pour les lots conventionnés sur 15 ans ;
- 65 % pour les lots conventionnés sur 6 ans.

B - L'INTERMÉDIATION LOCATIVE DANS LE CADRE DU RÉGIME MALRAUX

Afin de respecter l'obligation de location à titre de résidence principale prévue au régime MALRAUX, les propriétaires avec location via l'intermédiation locative signeront un mandat de gestion avec l'agence sociale et un bail directement avec le locataire.

L'agence assurera la recherche de locataire, la rédaction des baux, les états des lieux, le quittancement et l'encaissement des loyers et des charges.

Dans le cadre du mandat de gestion, les propriétaires bénéficient gratuitement de la garantie VISALE qui couvre en cas d'impayés durant toute la durée du bail. Cette garantie inclue également la protection juridique et une prise en charge en cas de dégradations locatives à hauteur de 2 mois de loyers hors charges en plus du dépôt de garantie. Les propriétaires pourront opter pour la garantie supplémentaire SADA (1% des loyers et charges) afin d'atteindre 3 500 € de prise en charge en cas de dégradation.

C - PRIMES

- La prime d'intermédiation locative (PIL) de 1 000 € ;
- une prime de 1 000 € en cas de mandat de gestion ;
- une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².



Le dispositif Malraux - Loi VIR



La Rochelle - 7-7bis, rue Fleuriau

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

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 ⁽²⁾

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 €

La 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.

(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.

Expérience du Groupe CIR à Strasbourg



Expérience du Groupe CIR

STRASBOURG

33, boulevard de Lyon

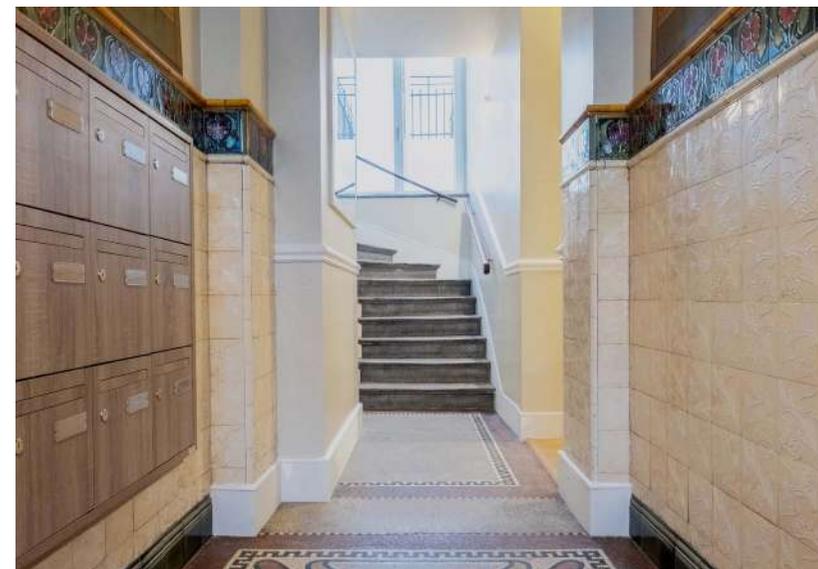
Déficit Foncier

14

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 3 mois



Expérience du Groupe CIR

STRASBOURG

2, quai Saint-Nicolas

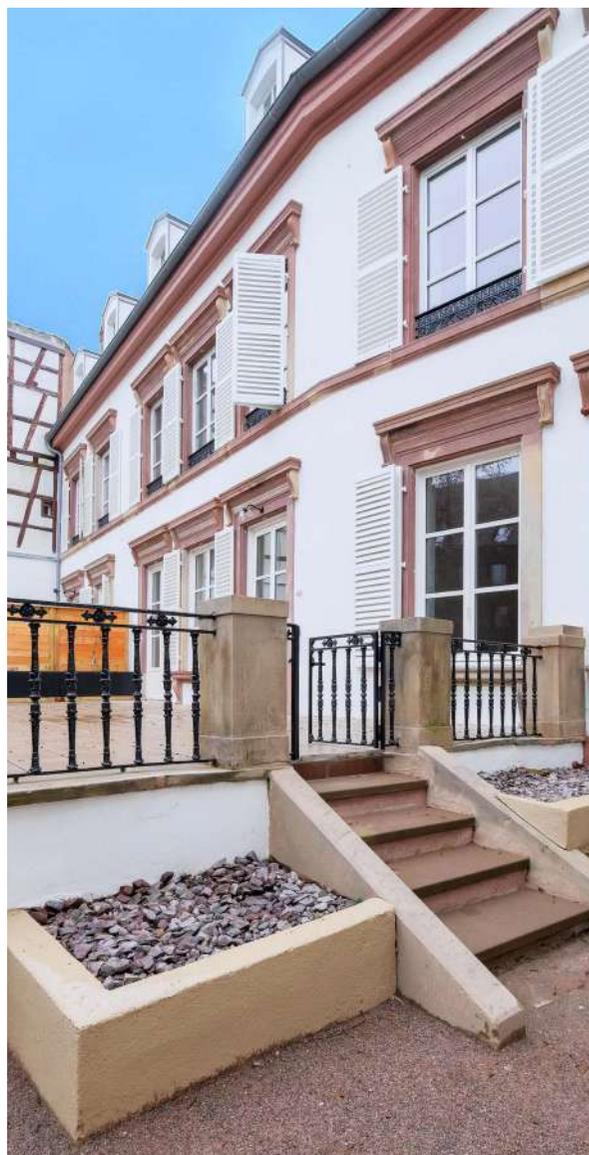
Malraux - Loi VIR

21

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 6 semaines



*Le Groupe CIR,
spécialiste de la rénovation du bâti ancien en cœur de ville*

Depuis 36 ans, le Groupe CIR restaure des immeubles patrimoniaux au cœur des principales villes de France. Grâce au savoir-faire de nos artisans d'art, nous perpétons des techniques ancestrales et rendons au patrimoine architectural français sa splendeur originelle. Faire renaître des immeubles historiques après leur rénovation est plus qu'une vocation pour nous. C'est l'engagement que nous prenons envers nos clients et nos partenaires.



36
années d'expérience

1 350
immeubles rénovés dans les
principales villes de France

111
chantiers menés
sur tout le territoire

1 120
entreprises du bâtiment
et artisans spécialisés
dans les métiers d'art

Les garanties pour un investissement sécurisé

PACK SERENIUM

1

Garantie financière d'achèvement des travaux

Garantie délivrée par les sociétés de caution : AXA,
Q.B.E., ZURICH, ERGO et CEGC.

2

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Paiement, en cas de retard de réception des ouvrages,
d'une indemnité équivalente au montant des loyers
non perçus (cf planning des travaux. Hors cas de force
majeure, intempéries, congés d'été, fouilles...).

3

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Maintien du prix initial figurant dans le marché de
travaux et ce quelles que soient les variations d'indices
ou la nécessité de travaux complémentaires.

4

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

Le Cabinet d'avocats Moyaert et Associés 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 Après-Vente personnalisé

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), désordres
structurels (10 ans), dommage ouvrage.

L'accompagnement des investisseurs par le Groupe CIR



La plaquette de présentation

Spécialement conçue à l'intention des clients investisseurs, elle est un support de présentation de la ville et l'immeuble.



Le passeport

Lors de l'envoi du dossier de réservation contresigné, le client investisseur reçoit un livret de suivi des opérations (conception projet, suivi des travaux, livraison, garanties...).



Le magazine Étapes

Pendant toute la durée des travaux, le client investisseur reçoit par courrier le magazine trimestriel consacré à son bien, Étapes, qui indique notamment l'état précis de l'avancée des travaux.



La réception organisée pour la livraison

Le client investisseur reçoit une invitation à la journée de livraison où lui sont remises les clés, en présence des principaux intervenants de l'opération : direction du Groupe CIR, architecte, partenaire locatif...



L'enquête de satisfaction

Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



L'album photographique

À l'issue de la livraison, le client investisseur reçoit par mail un lien qui lui permet de télécharger le reportage photographique présentant l'immeuble parfaitement restauré.

Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables



Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables

*Porte palière moulurée
et sécurisée*



*Accès sécurisé
par visiophone*



*Cuisine aménagée avec meubles hauts et bas,
plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte*



*Placards sur mesure
et équipés*



*Teintes des murs sélectionnées
par un architecte coloriste*



*Salle de bains équipée d'un meuble vasque,
sèche-serviettes, miroir avec luminaire décoratif*



Nos équipes à votre disposition

Région Île-de-France, Normandie, Nord & Est

Responsable de Région : Karen Botbol

Paris/Île-de-France Grand Est Normandie/Nord

Karen BOTBOL

karen.botbol@groupecir.com

Région Grand Ouest

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie / Nouvelle-Aquitaine

Alexandre VALEIX

alexandre.valeix@groupecir.com

Ouest

Samy LE NÉEN

samy.leneen@groupecir.com

Région AURA Sud Est

Responsable de Région : Thierry Delgado

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Thierry DELGADO

thierry.delgado@groupecir.com

AURA Ouest

Elodie BONNET

elodie.bonnet@groupecir.com

AURA Est

Laetitia MUSTO

laetitia.musto@groupecir.com

Département Grands Comptes

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD

nicolas.haddad@groupecir.com

Jean-Phalier ANDRÉ

jean-phalier.andre@groupecir.com

Benjamin CRAMPON

benjamin.crampon@groupecir.com

Déborah GIRAUD

deborah.giraud@groupecir.com

Louison GONZALES

louison.gonzales@groupecir.com

Marie-Charlotte HAINE VIGNOT

marie-charlotte.haine.vigot@groupecir.com

Franck LE FLOC'H

franck.lefloch@groupecir.com

David OLLIVIER

david.ollivier@groupecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO

erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric KOUBI

frederic.koubi@groupecir.com



8, rue Royale
75008 Paris
01 53 45 82 55
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^{er} 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.



Le Groupe CIR certifié ISO 9001

Véritable garantie de qualité, cette certification est la concrétisation des valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise qui président depuis plus de 30 ans au développement de l'entreprise.



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 10^e année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».

Document non contractuel réservé à un usage professionnel et susceptible d'être modifié.

Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Document non contractuel réservé à un usage professionnel. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Adobe Stock, Alamy, Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Geneviève Engel, Mairie de Strasbourg - Strasbourg Eurométropole, Lilly. Conception : ARTEJUL Conseil 2023



Investissement en Patrimoine Immobilier Locatif
Site Web: www.ltf-advice.fr Mail: contact@ltf-advice.fr



POUR UNE SIMULATION, [cliquer sur le lien ci-dessous :](#)

<https://www.ltf-advice.fr/etude-personnalisee.html> 