

GAMME PRESTIGE

  
GROUPE CIR

MALRAUX LOI VIR

# COLMAR

10, place de la Cathédrale - 4, rue Morel





Colmar

En savoir plus



10, place de la  
Cathédrale

4, rue Morel

En savoir plus



Plans et données  
chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

En savoir plus



Cliquez sur  pour accéder au contenu



## Colmar, ville d'attraction et d'ambition

Colmar est un condensé de l'Alsace, authentique, énergique, ouverte. **Carrefour stratégique** entre Strasbourg et Mulhouse, toutes proches, et les métropoles européennes de Fribourg et Bâle, guère plus éloignées. De son histoire, elle a conservé le meilleur, un **patrimoine exceptionnel** : des maisons à colombages aux façades colorées, jusqu'aux monuments de style gothique ou d'inspiration allemande, en passant par les canaux de la Petite Venise... Mais au-delà du spot instagrammable, qui **attire chaque année 3,5 millions de visiteurs**, la capitale des vins représente tout un art de vivre, entre gastronomie, culture et nature. C'est enfin **un pôle économique attractif, proche du plein-emploi**, avec **un puissant secteur tertiaire**, porté par le tourisme, le commerce et les services publics mais aussi par **un tissu industriel solide et dynamique** animé par quelques grands acteurs internationaux.



## L'essentiel



### Démographie

**113 968**  
habitants en agglomération

**68 294**  
habitants en ville  
**56,1 %** a moins de 45 ans

### Économie

Taux de chômage proche  
du plein emploi  
**5,5 %**  
(Insee 3<sup>e</sup> trimestre 2023 –  
Colmar)

**7 045** établissements  
industriels, commerciaux,  
de services  
(Agglomération)

Secteur tertiaire  
prédominant  
**46 %** des emplois

### Attractivité

**800** commerces

**200** restaurants  
dans le centre-ville

**Capitale des Vins  
d'Alsace** et point de  
départ de la Route des  
Vins d'Alsace

**3,5 M** de visiteurs par  
an (dont 1,5 M pour les  
marchés de Noël)

Une des plus vastes zones  
piétonnes d'Europe

### Accessibilité

**2h20** de Paris  
en train

**45 min** de Bâle (Suisse)  
en TGV

**25 min** de Strasbourg  
en TGV

**18 min** de Mulhouse  
en train

**1** aéroport d'affaires

**2** aéroports internationaux  
à moins de 50 min  
(Strasbourg et Bâle-  
Mulhouse)

### Enseignement

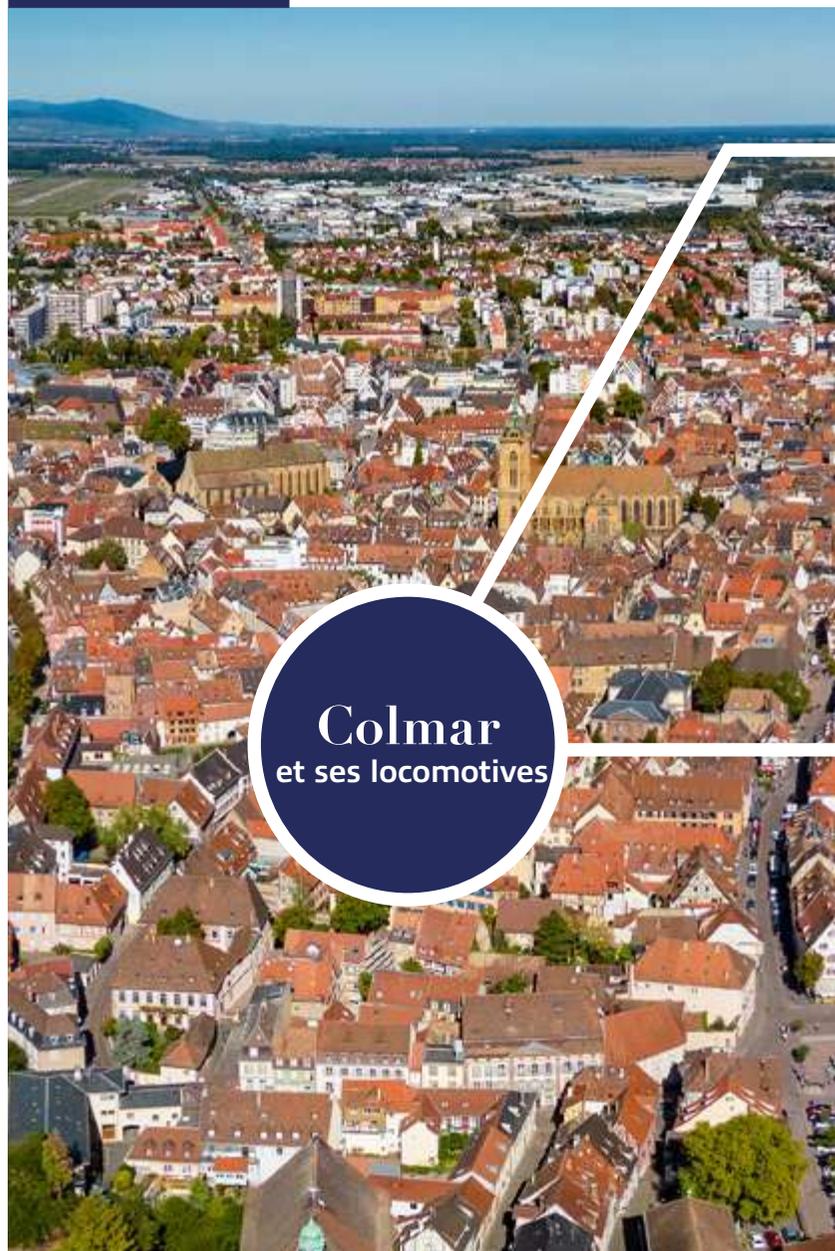
**3 830** étudiants

Une offre diversifiée postbac  
jusqu'au bac + 5 avec 2  
campus universitaires de  
l'Université Haute-Alsace  
(Biopole et Grillenbreit),  
l'INSPE (formation des  
professeurs) et côté santé  
l'IFSI (infirmiers) et FMS  
(antenne de la faculté de  
médecine de Strasbourg)

## Accessibilité



Économie



Colmar  
et ses locomotives

## Grandes entreprises colmariennes

**LIEBHERR**

2 230 salariés  
Fabrication matériel TP

**RICOH**

667 salariés  
Fabrication machines  
de bureau

**TIMKEN**

560 salariés  
Fabrication de roulements  
coniques

**Capsugel'**

350 salariés  
Pharmaceutique



300 salariés  
Maraichage



274 salariés  
Énergie, signalisation, internet



197 salariés  
Équipements de maintenance  
ferroviaire (leader mondial)

## Principaux employeurs du tertiaire



4 530 personnes



1 090 personnes



1 200 personnes



1 100 personnes



905 personnes

## Économie

Vitalité

### 100 M€ au service de la justice et de l'emploi

L'État va investir 100 M€ dans la création d'une cité judiciaire à Colmar, qui regroupera différentes institutions du territoire. Implantée au cœur de la ville, elle englobera l'ancienne maison d'arrêt, aujourd'hui fermée, imposant bâtiment classé de 9 000 m<sup>2</sup>, attenant au palais de justice. Par ailleurs, 44 magistrats vont venir renforcer les effectifs de la cour d'appel des Haut et Bas-Rhin, de même que 62 greffiers et 33 attachés de justice.



Emploi

### 270 M€ investis par Liebherr dans le Haut-Rhin

Le groupe allemand confirme son ancrage sur le territoire en construisant à une trentaine de kilomètres de son siège et principal site français de Colmar, une nouvelle usine de dernière génération, dans la zone EcoRhena de Nambshheim. À la clé, plus de 300 emplois créés et la relocalisation, d'ici 2025, d'activités jusque-là réalisées essentiellement en Russie. 100 M€ seront aussi investis dans la restructuration de son site de Colmar.

Économie

### Colmar capitale administrative depuis le XVII<sup>e</sup> siècle

La ville rassemble tous les organismes consulaires, la préfecture, la Collectivité européenne d'Alsace, le département et Colmar Agglo, qui sont autant de pourvoyeurs d'emplois et de contributeurs au développement économique et social du territoire. Côté santé, ses deux hôpitaux (Hôpitaux Civils de Colmar et Hôpital A. Schweitzer) totalisent plus de 5 100 agents et constituent le principal pôle d'activité colmarien, juste devant l'armée avec le 152<sup>e</sup> RI et ses 1 200 militaires.



Industrie

### Un écosystème dynamique et ouvert

Historiquement centré sur l'agroalimentaire et le textile, le territoire a su se réinventer autour de la mécanique, l'électronique, la chimie et la pharmacie. Son tissu industriel est aujourd'hui constitué de quelques grandes entreprises internationales et d'une multitude de PME aux savoir-faire diversifiés. Le projet d'extension du port rhénan de Colmar Neuf-Brisach vers une grande zone industrialo-portuaire offre de nouvelles perspectives de développement, notamment pour les entreprises commerçant avec les pays frontaliers et en recherche de solutions de transport durables. Il permet de relier les ports de Rotterdam ou Anvers en 72 h.

## Économie



### Excellence

## À la pointe de la recherche en agronomie et biotechnologies du vivant

Créé en 1966, le Biopôle est un concentré de compétences et d'innovations au rayonnement national et international réunissant sur 14 ha pas moins de 14 structures académiques, professionnelles et de recherche au service de l'écosystème du vivant, parmi lesquelles :

- l'INRAE Grand Est Colmar : 130 chercheurs, ingénieurs et techniciens autour des thématiques des vignes et du vin, de l'agronomie et de l'environnement
- RITMO agroenvironnement : centre régional d'innovation et de transfert de technologies spécialisé dans les produits fertilisants et pratiques agricoles protectrices de l'environnement et des sols
- l'un des deux campus de l'Université de Haute-Alsace
- l'Office National des Forêts (ONF)
- la Chambre régionale d'Agriculture
- l'Institut Français de la Vigne et du Vin (IFV)
- le Conseil Interprofessionnel des Vins d'Alsace (CIVA).

### En mode projet

Le CIVA, l'IFV et l'INRAE ont posé les bases d'un vinopôle, une nouvelle organisation collaborative en faveur de la vigne et du vin pour avancer mieux et plus vite ensemble. Un laboratoire partenarial entre l'IFV et l'INRAE va tout prochainement être créé au service de la recherche sur les virus de la vigne : Vitivirobiome.

La métropole souhaite développer encore le Biopôle et renforcer le rayonnement de cet écosystème de pointe en lien avec les défis de l'adaptation de ces filières aux évolutions climatiques. Elle prévoit déjà de consolider l'offre de services, d'intégrer les énergies renouvelables, de développer les mobilités douces sur et autour du site.

## Projets urbains



Attractivité

### Des investissements massifs pour le cadre de vie

La ville investit dans tous ses quartiers : voirie, pistes cyclables, végétalisation des espaces...

11,6 M€ lui ont été consacrés en 2023. Quartier Saint-Vincent-de-Paul, un complexe sportif sera bientôt inauguré pour 7,6 M€. Colmar projette désormais, outre de créer un parcours sportif en centre-ville, d'aménager la Plaine Pasteur et ses 5,5 ha, de créer une passerelle reliant le nord de la ville au canal de Colmar (côté est) et de réhabiliter son stade nautique pour une dizaine de millions d'euros.

Dynamique de territoire

### Deux projets « mobilité » structurants et durables

Parmi les 15 projets prioritaires du traité d'Aix-la-Chapelle signé en 2019 par Emmanuel Macron et Angela Merkel, la réouverture d'une liaison ferroviaire transfrontalière entre Colmar et Fribourg, interrompue en 1945, fait l'objet d'études. Ce vaste chantier estimé à 1 Md€ mettrait les deux villes à 50 min. Plus avancé, le projet de réouverture à la navigation du canal du Rhône au Rhin, entre Friesenheim et Artzenheim, devrait aboutir d'ici l'été 2029 pour 46 M€. Il permettra de relier par le fleuve Strasbourg à Colmar.



Attractivité

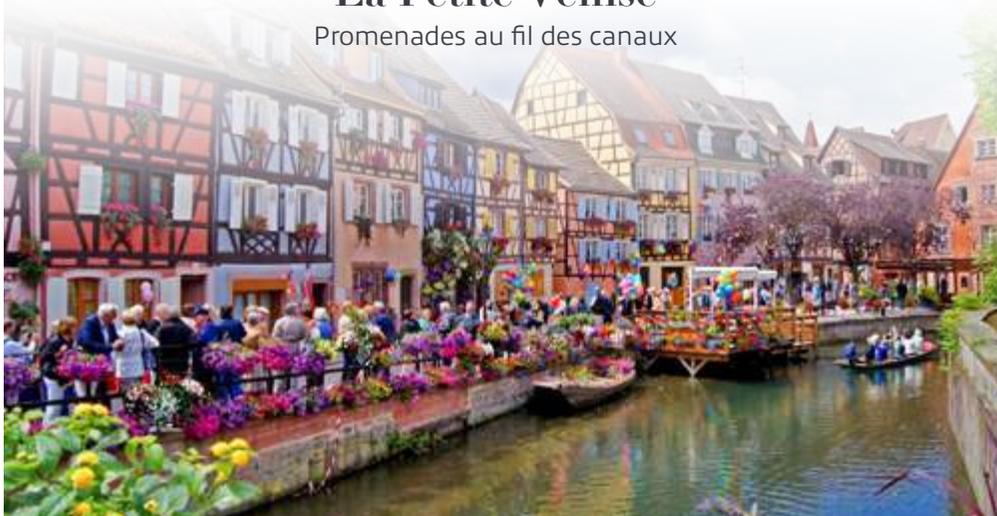
### Nouveaux lieux pour entreprendre

Colmar Agglomération veut requalifier le site en friche de l'ancienne gare de marchandises, pour y créer un quartier d'activités pour les entreprises et startups. Cet espace de 5 ha est idéalement situé près de la gare et du centre-ville. Les négociations avancent avec la SNCF. Elle dispose déjà, depuis 2023, d'une pépinière d'entreprises avec espace de co-working, La Pep's, destinée à accueillir une vingtaine d'entreprises sur 1 200 m<sup>2</sup>.

## Patrimoine

### La Petite Venise

Promenades au fil des canaux



### Le quartier des Tanneurs

avec ses hautes maisons à pans de bois  
(XVII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> siècle)



### Les 6 marchés de Noël de Colmar

1,5 million de visiteurs par an



### Un décor de carte postale plébiscité jusqu'à l'autre bout du monde

Prisé par les touristes chinois après le tournage d'une série de télé-réalité à Colmar  
Top 10 des plus belles villes de France à visiter au moins une fois dans sa vie  
(magazine US Condé Nast Traveler)

## Art de Vivre

### Colmar, capitale des vins d'Alsace

et point de départ de la route des vins d'Alsace  
170 km, 51 grands crus



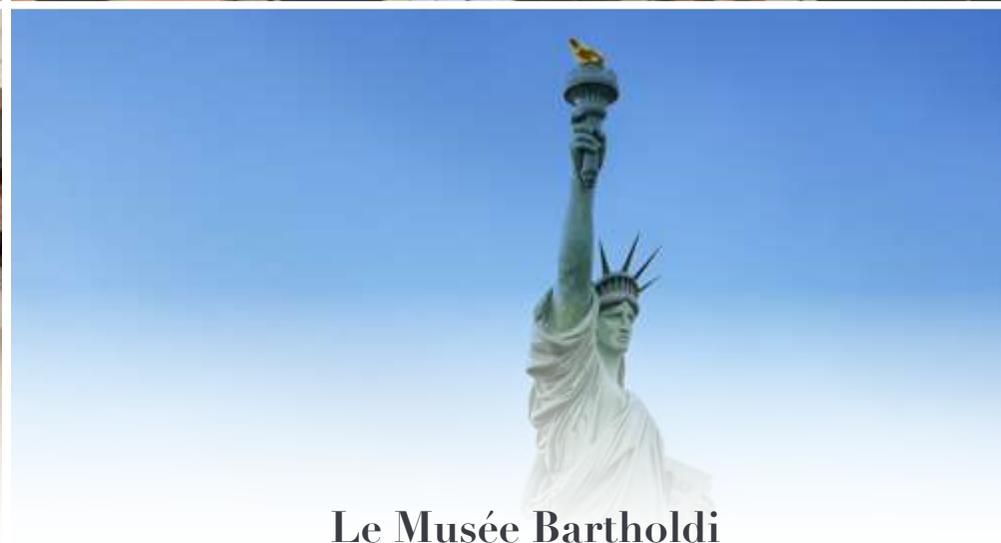
### Des événements toute l'année

Foire aux vins, Festival du film, Colmar jazz festival,  
Festival international de musique classique de Colmar



### Le Musée Unterlinden

édifié en 1252, l'un des 6 musées  
de la ville avec celui de Bartholdi



### Le Musée Bartholdi

Maison natale du sculpteur Auguste Bartholdi, créateur de la Statue  
de la Liberté (ici sa réplique colmarienne)



*Colmar*  
10, place de la Cathédrale  
4, rue Morel

10, place de la Cathédrale



4, rue Morel

10

4

## place de la Cathédrale - rue Morel

Malraux Loi VIR

39

appartements

du T1 au T3

avec terrasse, balcon et parking

80 %

quote-part travaux

218 500 €

prix à partir de

Investissement non soumis  
au plafonnement des  
niches fiscales

### Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

### Calendrier travaux

30 % en 2024

40 % en 2025

30 % en 2026

### Livraison prévisionnelle

4<sup>e</sup> trimestre 2026

### Garantie d'occupation

accordée par Foncia

Gamme prestige

## Un ancien îlot industriel et commercial dans le quartier le plus prisé de Colmar

**L**e vaste ensemble immobilier est situé dans l'un des plus anciens secteurs de la ville, à l'intérieur du site patrimonial remarquable, un quartier vivant et dynamique depuis le Moyen-Âge, où sont rassemblés des lieux culturels et patrimoniaux majeurs. Il donne sur les rues Morel et de l'Église ainsi que sur la place de la cathédrale, l'une des plus vastes de Colmar. Ses futurs habitants pourront bénéficier des derniers aménagements réalisés autour de cette place, désormais plus végétale, accueillante et surtout sans voiture, tout comme la rue de l'Église, adjacente. Ici tout est proche : les commerces, le marché couvert, les écoles, l'université.



**250 m**  
du quartier des Tanneurs

**300 m**  
de l'Hôtel de ville

**350 m**  
du marché couvert

**5 min**  
de l'université  
(à vélo)

**7 min**  
de la gare  
(à vélo ou en voiture)

Cœur de ville

## La nouvelle place de la Cathédrale

Point d'orgue du plan d'aménagement urbain de Colmar et nouvel écrin patrimonial

- 1 an de travaux
- 8,8 M€
- Entièrement piéton
- 850 000 pavés en grès rose posés
- plus de 7 600 plantes et 54 arbres à haute tige plantés



Une place de la Cathédrale totalement transformée, piétonnée et végétalisée.



Côté nord, de nouveaux espaces à vivre, offrant un équilibre en minéralité et verdure, pour accueillir les marchés et les terrasses ombragées.



Côté sud, entre la Cathédrale, la maison Adolph et le corps de garde, de nouvelles plantations et des espaces où s'asseoir.



## *La renaissance d'un bel endormi* face à la Collégiale Saint-Martin

Un cœur d'îlot, 7 bâtiments, 3 000 m<sup>2</sup>, deux cours et, en son centre, une ruelle oubliée. Partout, les traces de l'intense activité des lieux.

Les façades sur rues, caractéristiques de l'architecture colmarienne de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, sont de belle facture et soigneusement ornementées, révélant toute la noblesse du grès et la structure graphique de la brique rouge.

Côté cour, les éléments patrimoniaux remarquables sont toujours là : une façade 1900, à la composition harmonieuse, mariant grès, brique rouge, métal, bois et vitrage cathédrale, une magnifique porte Renaissance datant de 1625 ou encore une tourelle d'escalier en colimaçon. Mais aussi des façades à colombages, des galeries en bois et ferronnerie, des bâtiments à l'écriture industrielle, sobre et rigoureuse.

## *Le « Passage de Trois-Rois », témoin de l'histoire économique colmarienne*

C'est un ancien pôle industriel et commercial au cœur du vieux Colmar. Bâti à partir de 1880, il témoigne de l'ère industrielle et de l'essor du commerce mondial de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle jusqu'à la Seconde Guerre mondiale.

Cet ensemble était propriété des établissements « Gastard et Fils », spécialisés dans le commerce de gros de produits coloniaux ainsi que dans la torréfaction de café.

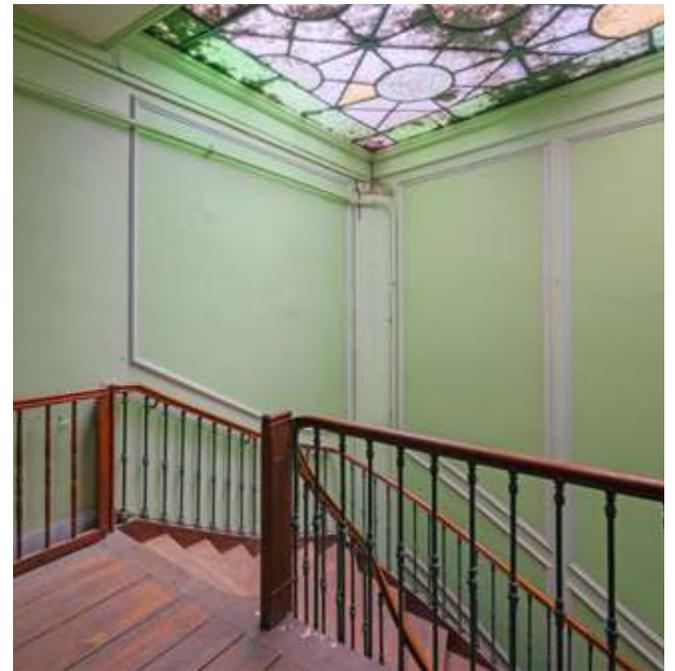
Les bureaux et commerces se trouvaient dans les bâtiments sur rue. La torréfaction s'effectuait dans un bâtiment sur cour, les écuries dans un autre bâtiment accessible uniquement par la cour.

Il devint la propriété du Crédit Mutuel Bartholdi à partir de 1948.







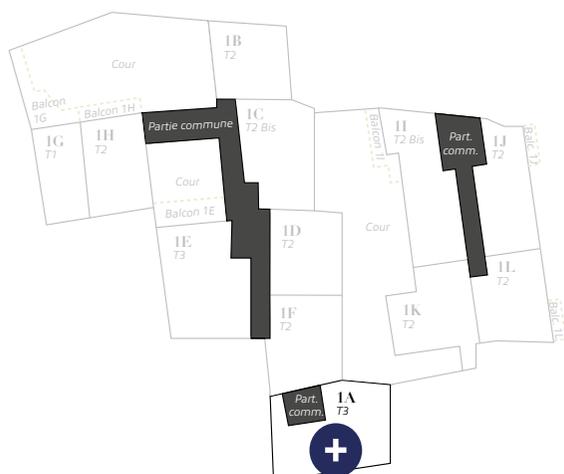




# Les plans du projet



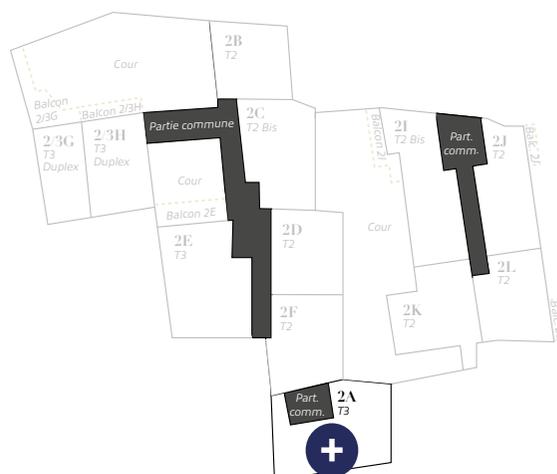
# Les plans des appartements Bâtiment A



Rue Morel

Place de la Cathédrale

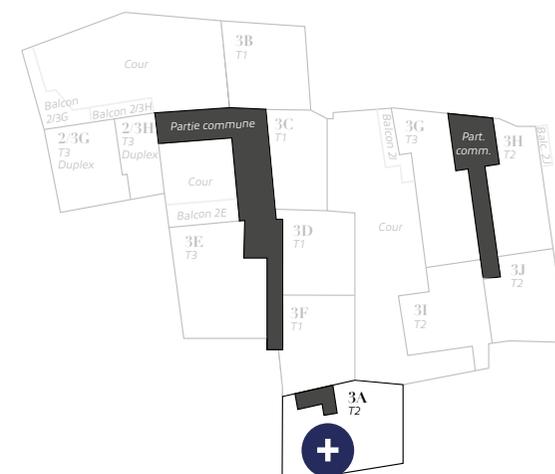
Niveau R+1



Rue Morel

Place de la Cathédrale

Niveau R+2



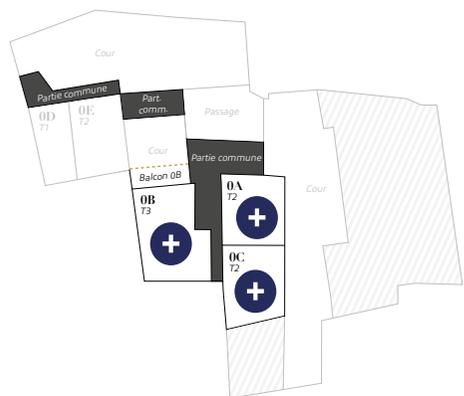
Rue Morel

Place de la Cathédrale

Niveau R+3

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

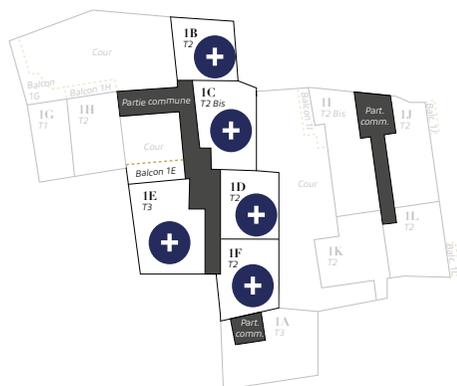
# Les plans des appartements Bâtiment B



Rue Morel

Place de la Cathédrale

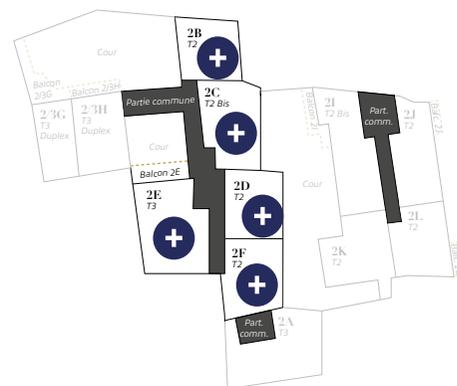
Niveau RDC



Rue Morel

Place de la Cathédrale

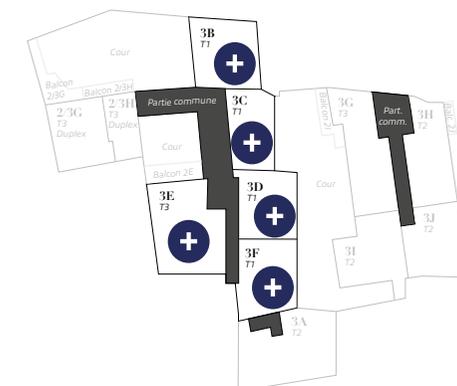
Niveau R+1



Rue Morel

Place de la Cathédrale

Niveau R+2



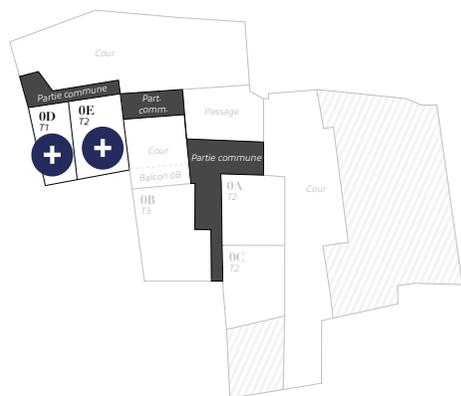
Rue Morel

Place de la Cathédrale

Niveau R+3

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

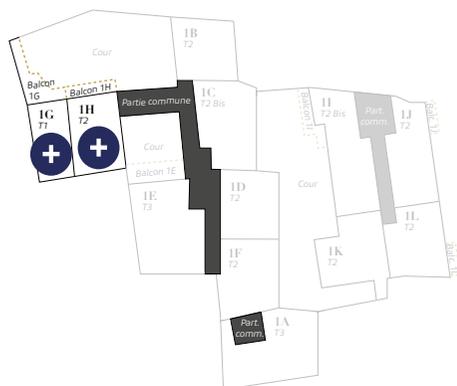
# Les plans des appartements Bâtiment C



Place de la Cathédrale

Rue Morel

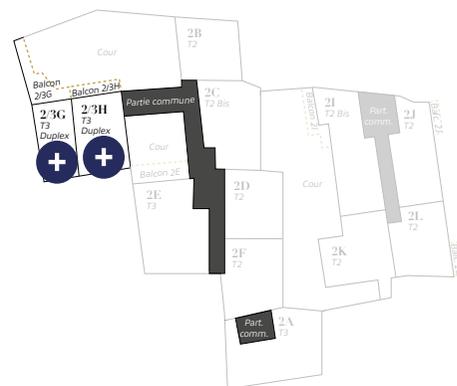
Niveau RDC



Place de la Cathédrale

Rue Morel

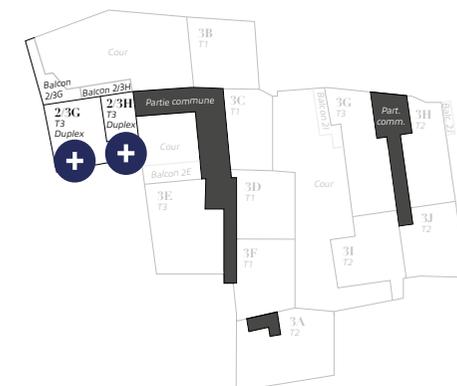
Niveau R+1



Place de la Cathédrale

Rue Morel

Niveau R+2



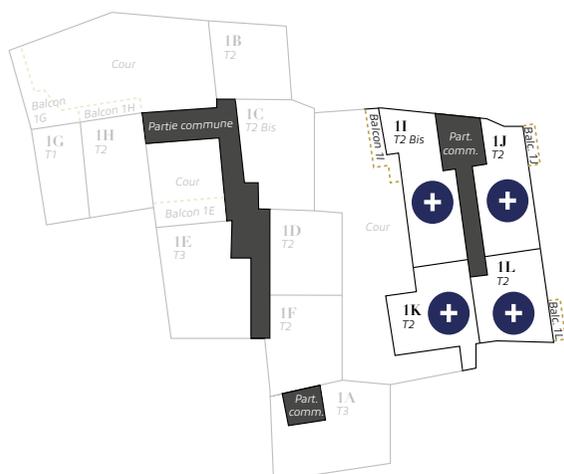
Place de la Cathédrale

Rue Morel

Niveau R+3

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

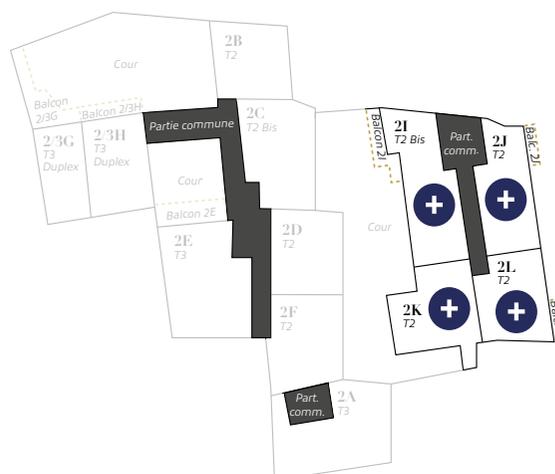
# Les plans des appartements Bâtiment D



Rue Morel

Place de la Cathédrale

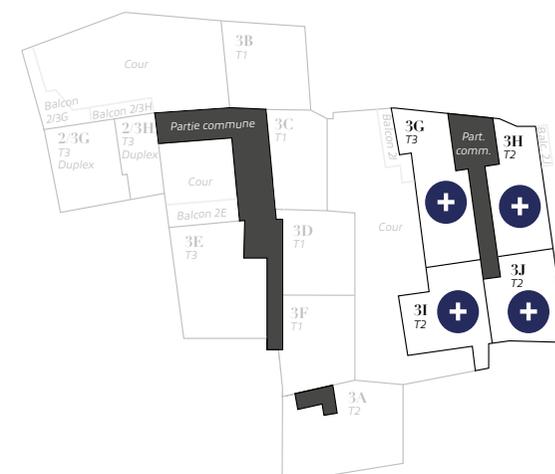
Niveau R+1



Rue Morel

Place de la Cathédrale

Niveau R+2



Rue Morel

Place de la Cathédrale

Niveau R+3

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

# Les données chiffrées des appartements

Bâtiment	Lot	Type	Annexe	Étage	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface pondérée (m <sup>2</sup> )	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix Travaux déductible	Prix total	Prix Annexe Parking <sup>(1)</sup>	PRIX TOTAL
Bâtiment B	<b>0A</b>	T2		RdC Haut	42,75	42,75	57 368 €	6 332 €	63 700 €	254 800 €	318 500 €	30 000 €	<b>348 500 €</b>
Bâtiment B	<b>0B</b>	T3	Terrasse de 10,07 m <sup>2</sup>	RdC Haut	65,46	71,48	87 844 €	9 695 €	97 539 €	384 961 €	482 500 €	30 000 €	<b>512 500 €</b>
Bâtiment B	<b>0C</b>	T2		RdC Haut	48,12	48,12	64 575 €	7 127 €	71 702 €	282 798 €	354 500 €	30 000 €	<b>384 500 €</b>
Bâtiment C	<b>0D</b>	T1		RdC	29,02	29,02	38 943 €	4 298 €	43 241 €	169 259 €	212 500 €	30 000 €	<b>242 500 €</b>
Bâtiment C	<b>0E</b>	T2		RdC	42,36	42,36	56 845 €	6 274 €	63 119 €	253 381 €	316 500 €	30 000 €	<b>346 500 €</b>
Bâtiment A	<b>1A</b>	T3		1	62,08	62,08	83 308 €	9 195 €	92 503 €	359 997 €	452 500 €	30 000 €	<b>482 500 €</b>
Bâtiment B	<b>1B</b>	T2		1	49,68	49,68	66 668 €	7 358 €	74 026 €	304 474 €	378 500 €	30 000 €	<b>408 500 €</b>
Bâtiment B	<b>1C</b>	T2 Bis		1	59,89	59,89	80 369 €	8 870 €	89 239 €	309 261 €	398 500 €	30 000 €	<b>428 500 €</b>
Bâtiment B	<b>1D</b>	T2		1	42,66	42,66	57 248 €	6 318 €	63 566 €	262 934 €	326 500 €	30 000 €	<b>356 500 €</b>
Bâtiment B	<b>1E</b>	T3	Balcon de 10,04 m <sup>2</sup>	1	66,99	73,01	89 897 €	9 922 €	99 819 €	378 681 €	478 500 €	30 000 €	<b>508 500 €</b>
Bâtiment B	<b>1F</b>	T2		1	47,76	47,76	64 091 €	7 074 €	71 165 €	294 335 €	365 500 €	30 000 €	<b>395 500 €</b>
Bâtiment C	<b>1G</b>	T1	Balcon de 12,12 m <sup>2</sup>	1	31,10	38,37	41 735 €	4 606 €	46 341 €	226 159 €	272 500 €	30 000 €	<b>302 500 €</b>
Bâtiment C	<b>1H</b>	T2	Balcon de 7,73 m <sup>2</sup>	1	45,47	49,34	61 018 €	6 735 €	67 753 €	304 747 €	372 500 €	30 000 €	<b>402 500 €</b>
Bâtiment D	<b>1I</b>	T2 Bis	Balcon de 10,38 m <sup>2</sup>	1	52,84	58,03	70 909 €	7 826 €	78 735 €	326 765 €	405 500 €	30 000 €	<b>435 500 €</b>
Bâtiment D	<b>1J</b>	T2	Balcon de 3,28 m <sup>2</sup>	1	46,18	47,82	61 971 €	6 840 €	68 811 €	303 689 €	372 500 €	30 000 €	<b>402 500 €</b>
Bâtiment D	<b>1K</b>	T2		1	44,53	44,53	59 757 €	6 595 €	66 352 €	270 148 €	336 500 €	30 000 €	<b>366 500 €</b>
Bâtiment D	<b>1L</b>	T2	Balcon de 3,3 m <sup>2</sup>	1	42,77	44,42	57 395 €	6 335 €	63 730 €	281 770 €	345 500 €	30 000 €	<b>375 500 €</b>
Bâtiment A	<b>2A</b>	T3		2	60,70	60,70	81 456 €	8 990 €	90 446 €	348 054 €	438 500 €	30 000 €	<b>468 500 €</b>
Bâtiment B	<b>2B</b>	T2		2	48,14	48,14	64 601 €	7 130 €	71 731 €	294 769 €	366 500 €	30 000 €	<b>396 500 €</b>
Bâtiment B	<b>2C</b>	T2 Bis		2	60,21	60,21	80 799 €	8 917 €	89 716 €	318 784 €	408 500 €	30 000 €	<b>438 500 €</b>
Bâtiment B	<b>2D</b>	T2		2	43,30	43,30	58 106 €	6 413 €	64 519 €	267 981 €	332 500 €	30 000 €	<b>362 500 €</b>
Bâtiment B	<b>2E</b>	T3	Balcon de 11,51 m <sup>2</sup>	2	69,19	74,95	92 849 €	10 248 €	103 097 €	385 403 €	488 500 €	30 000 €	<b>518 500 €</b>
Bâtiment B	<b>2F</b>	T2		2	47,46	47,46	63 689 €	7 029 €	70 718 €	287 782 €	358 500 €	30 000 €	<b>388 500 €</b>

(1) Parkings situés Place du 2 février et rue du Nord

# Les données chiffrées des appartements

Bâtiment	Lot	Type	Annexe	Étage	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface pondérée (m <sup>2</sup> )	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix Travaux déductible	Prix total	Prix Annexe Parking <sup>(1)</sup>	PRIX TOTAL
Bâtiment C	<b>2/3G</b>	T3 Duplex	Balcon de 12,41 m <sup>2</sup> et HSP < 1,80 m = 5,25m <sup>2</sup>	2 et 3	67,89	77,77	91 105 €	10 055 €	101 160 €	377 340 €	478 500 €	30 000 €	<b>508 500 €</b>
Bâtiment C	<b>2/3H</b>	T3 Duplex	Balcon de 7,68 m <sup>2</sup> et HSP < 1,80 m = 1,89m <sup>2</sup>	2 et 3	64,13	69,29	86 059 €	9 498 €	95 557 €	378 943 €	474 500 €	30 000 €	<b>504 500 €</b>
Bâtiment D	<b>2I</b>	T2 Bis	Balcon de 10,38 m <sup>2</sup>	2	53,55	58,74	71 861 €	7 932 €	79 793 €	326 707 €	406 500 €	30 000 €	<b>436 500 €</b>
Bâtiment D	<b>2J</b>	T2	Balcon de 3,28 m <sup>2</sup>	2	46,10	47,74	61 864 €	6 828 €	68 692 €	299 808 €	368 500 €	30 000 €	<b>398 500 €</b>
Bâtiment D	<b>2K</b>	T2		2	44,63	44,63	59 891 €	6 610 €	66 501 €	272 999 €	339 500 €	30 000 €	<b>369 500 €</b>
Bâtiment D	<b>2L</b>	T2	Balcon de 3,3 m <sup>2</sup>	2	43,58	45,23	58 482 €	6 455 €	64 937 €	284 563 €	349 500 €	30 000 €	<b>379 500 €</b>
Bâtiment A	<b>3A</b>	T2	HSP < 1,80 m = 18,25 m <sup>2</sup>	3	46,01	55,14	61 743 €	6 814 €	68 557 €	307 943 €	376 500 €	30 000 €	<b>406 500 €</b>
Bâtiment B	<b>3B</b>	T1	HSP < 1,80 m = 8,64 m <sup>2</sup>	3	33,32	39,37	44 714 €	4 935 €	49 649 €	214 851 €	264 500 €	30 000 €	<b>294 500 €</b>
Bâtiment B	<b>3C</b>	T1	HSP < 1,80 m = 3,77 m <sup>2</sup>	3	33,43	36,07	44 861 €	4 952 €	49 813 €	214 687 €	264 500 €	30 000 €	<b>294 500 €</b>
Bâtiment B	<b>3D</b>	T1	HSP < 1,80 m = 7,42 m <sup>2</sup>	3	34,64	39,83	46 485 €	5 131 €	51 616 €	210 884 €	262 500 €	30 000 €	<b>292 500 €</b>
Bâtiment B	<b>3E</b>	T3	HSP < 1,80 m = 13,66 m <sup>2</sup>	3	62,96	72,52	84 489 €	9 325 €	93 814 €	374 686 €	468 500 €	30 000 €	<b>498 500 €</b>
Bâtiment B	<b>3F</b>	T1	HSP < 1,80 m = 7,91 m <sup>2</sup>	3	38,34	43,88	51 450 €	5 679 €	57 129 €	219 371 €	276 500 €	30 000 €	<b>306 500 €</b>
Bâtiment D	<b>3G</b>	T3		3	55,86	55,86	74 961 €	8 274 €	83 235 €	315 265 €	398 500 €	30 000 €	<b>428 500 €</b>
Bâtiment D	<b>3H</b>	T2		3	46,06	46,06	61 810 €	6 822 €	68 632 €	287 868 €	356 500 €	30 000 €	<b>386 500 €</b>
Bâtiment D	<b>3I</b>	T2		3	40,14	40,14	53 866 €	5 945 €	59 811 €	244 689 €	304 500 €	30 000 €	<b>334 500 €</b>
Bâtiment D	<b>3J</b>	T2		3	41,00	41,00	55 020 €	6 072 €	61 092 €	257 408 €	318 500 €	30 000 €	<b>348 500 €</b>

(1) Parkings situés Place du 2 février et rue du Nord

# L'étude locative de l'immeuble



## Estimation des loyers par Foncia

Bâtiment	Lot	Type	Annexe	Estimation loyer HC (1)	Parking	Loyer avec parking
Bâtiment B	0A	T2		410 €	50 €	460 €
Bâtiment B	0B	T3	Terrasse de 10,07 m <sup>2</sup>	595 €	50 €	645 €
Bâtiment B	0C	T2		440 €	50 €	490 €
Bâtiment C	0D	T1		300 €	50 €	350 €
Bâtiment C	0E	T2		400 €	50 €	450 €
Bâtiment A	1A	T3		570 €	50 €	620 €
Bâtiment B	1B	T2		470 €	50 €	520 €
Bâtiment B	1C	T2 Bis		540 €	50 €	590 €
Bâtiment B	1D	T2		430 €	50 €	480 €
Bâtiment B	1E	T3	Balcon de 10,04 m <sup>2</sup>	625 €	50 €	675 €
Bâtiment B	1F	T2		460 €	50 €	510 €
Bâtiment C	1G	T1	Balcon de 12,12 m <sup>2</sup>	365 €	50 €	415 €
Bâtiment C	1H	T2	Balcon de 7,73 m <sup>2</sup>	470 €	50 €	520 €
Bâtiment D	1I	T2 Bis	Balcon de 10,38 m <sup>2</sup>	525 €	50 €	575 €
Bâtiment D	1J	T2	Balcon de 3,28 m <sup>2</sup>	465 €	50 €	515 €
Bâtiment D	1K	T2		440 €	50 €	490 €
Bâtiment D	1L	T2	Balcon de 3,3 m <sup>2</sup>	450 €	50 €	500 €
Bâtiment A	2A	T3		575 €	50 €	625 €
Bâtiment B	2B	T2		470 €	50 €	520 €
Bâtiment B	2C	T2 Bis		555 €	50 €	605 €

## Garantie d'occupation accordée par Foncia

Bâtiment	Lot	Type	Annexe	Estimation loyer HC (1)	Parking	Loyer avec parking
Bâtiment B	2D	T2		440 €	50 €	490 €
Bâtiment B	2E	T3	Balcon de 11,51 m <sup>2</sup>	675 €	50 €	725 €
Bâtiment B	2F	T2		460 €	50 €	510 €
Bâtiment C	2/3G	T3 Duplex	Balcon de 12,41 m <sup>2</sup> et HSP < 1,80 m = 5,25m <sup>2</sup>	665 €	50 €	715 €
Bâtiment C	2/3H	T3 Duplex	Balcon de 7,68 m <sup>2</sup> et HSP < 1,80 m = 1,89m <sup>2</sup>	630 €	50 €	680 €
Bâtiment D	2I	T2 Bis	Balcon de 10,38 m <sup>2</sup>	540 €	50 €	590 €
Bâtiment D	2J	T2	Balcon de 3,28 m <sup>2</sup>	475 €	50 €	525 €
Bâtiment D	2K	T2		450 €	50 €	500 €
Bâtiment D	2L	T2	Balcon de 3,3 m <sup>2</sup>	465 €	50 €	515 €
Bâtiment A	3A	T2	HSP < 1,80 m = 18,25 m <sup>2</sup>	460 €	50 €	510 €
Bâtiment B	3B	T1	HSP < 1,80 m = 8,64 m <sup>2</sup>	360 €	50 €	410 €
Bâtiment B	3C	T1	HSP < 1,80 m = 3,77 m <sup>2</sup>	360 €	50 €	410 €
Bâtiment B	3D	T1	HSP < 1,80 m = 7,42 m <sup>2</sup>	370 €	50 €	420 €
Bâtiment B	3E	T3	HSP < 1,80 m = 13,66 m <sup>2</sup>	595 €	50 €	645 €
Bâtiment B	3F	T1	HSP < 1,80 m = 7,91 m <sup>2</sup>	390 €	50 €	440 €
Bâtiment D	3G	T3		540 €	50 €	590 €
Bâtiment D	3H	T2		460 €	50 €	510 €
Bâtiment D	3I	T2		425 €	50 €	475 €
Bâtiment D	3J	T2		430 €	50 €	480 €

(1) Montant de loyer estimé sur la base du marché locatif local au mois de février 2024 pour un bien de qualité CIR. Compte tenu de l'évolution possible du marché locatif, cette grille sera réactualisée à la hausse ou à la baisse 4 mois avant la date de livraison du bien.

# L'étude locative de la ville



## Guide des valeurs vénales 2024

Loyer moyen Grand Standing

**NEUF****16 €/m<sup>2</sup>**

Loyer moyen Grand Standing

**ANCIEN****12,70 €/m<sup>2</sup>**

## Fourchettes de prix des loyers<sup>(1)</sup>

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
<b>T1</b>	Inférieure à 25 m <sup>2</sup>	380 €	388 €	390 €
<b>T1</b>	de 25 à 35 m <sup>2</sup>	370 €	443 €	550 €
<b>T1</b>	Supérieure à 35 m <sup>2</sup>	400 €	476 €	527 €
<b>T2</b>	Inférieure à 30 m <sup>2</sup>	400 €	458 €	550 €
<b>T2</b>	De 30 à 55 m <sup>2</sup>	420 €	568 €	730 €
<b>T2</b>	Supérieure à 55 m <sup>2</sup>	460 €	579 €	780 €
<b>T3</b>	Inférieur à 55 m <sup>2</sup>	427 €	575 €	640 €
<b>T3</b>	De 55 à 75 m <sup>2</sup>	550 €	694 €	900 €
<b>T3</b>	Supérieure à 75 m <sup>2</sup>	630 €	739 €	885 €

(1) www.infobailleur.org - Estimation des loyers charges comprises.

# Un projet de réhabilitation labellisé CIR

## RESTAURATION

-  Façades, charpentes et toitures réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale
-  Reconfiguration des circulations horizontales et verticales entre les différents bâtiments. Construction d'un ascenseur, d'un escalier extérieur et d'une passerelle légère
-  Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés
-  Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur
-  Rénovation des portes d'entrée sur rue (bois et pièces de serrurerie en fer forgé) et restitution de celles manquantes (sur la base des images d'archives)
-  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
-  Chambres : rideaux ou volets pour les pièces de nuit
-  Parties communes agencées avec un soin particulier apporté à chaque élément : boîtes aux lettres, luminaires...
-  Accès sécurisé par visiophone

## AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

-  Réaménagement des cours intérieures, avec remise en place des pavés et végétalisation
-  Réouverture de l'ancien Passage des Trois-Rois pour l'accès aux appartements
-  Réalisation d'un puits de lumière en cœur d'îlot

# *Le dispositif* **Malraux - Loi VIR**



Auxerre - Domaine Saint-Vigile

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

## **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 <sup>(2)</sup>

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.

[Voir la fiche dispositif](#)

(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.

*L'expérience du Groupe CIR*

# COLMAR

1, rue morel

Malraux

9

appartements restaurés



## L'expérience du Groupe CIR

### NANCY

163, rue Saint-Dizier

Malraux

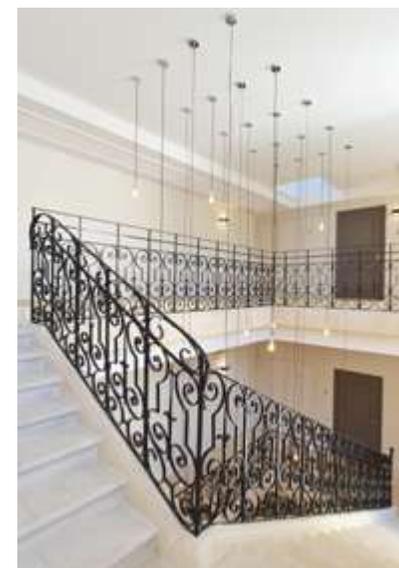
Consultez l'album photo

47

appartements restaurés

100 %

des appartements  
loués en moins de 5 semaines



## Expérience du Groupe CIR

# STRASBOURG

2, quai Saint-Nicolas

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

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*



*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**

**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

**Déborah GIRAUD**

deborah.giraud@groupecir.com

**Louison GONZALES**

louison.gonzales@groupecir.com

**Marie-Charlotte HAINE**

marie-charlotte.haine@groupecir.com

**David OLLIVIER**

david.ollivier@groupecir.com

### Direction Commerciale

**Erwan BELLEGO**

erwan.bellego@groupecir.com

**Frédéric KOUBI**

frederic.koubi@groupecir.com



GROUPE CIR

8, rue Royale  
75008 Paris  
01 53 45 82 55  
groupecir.com



**DPE  
2034  
certifié**

### 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<sup>er</sup> janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**

**LABEL BAS  
CARBONE**

### 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<sup>e</sup> 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 : Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Adobe Stock, Alamy, Université de Haute-Alsace, Ministère de l'Intérieur, SPL Agate, iStock. Conception : **ARTÉJUL** Conseil 2024