STRASBOURG - SCHILTIGHEIM

17, rue d'Adelshoffen

Cliquez ici pour découvrir

Schiltigheim, au cœur de l'Eurométropole

+

17, rue d'Adelshoffen

+

Plans des lots et données chiffrées

+

Groupe CIR

+

Cliquez sur + pour accéder au contenu

L'Eurométropole de Strasbourg : 3e métropole la plus attractive de France(1)

Schiltigheim, au coeur de l'Eurométropole de Strasbourg

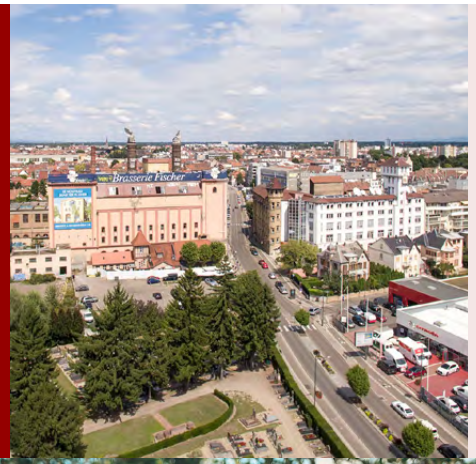
Située au nord de la ville de Strasbourg, Schiltigheim est l'une des locomotives économiques de la métropole et profite pleinement de sa proximité avec la capitale alsacienne.

Au carrefour de l'Europe du Nord et l'Europe méditerranéenne, Strasbourg-Schiltigheim est plus qu'une métropole française : elle est le 1er symbole de la construction européenne et le siège d'institutions européennes majeures.

Ouverte, dynamique, la métropole a su cultiver une précieuse qualité de vie, avec une approche équilibrée des mobilités et de la nature en ville, comme en témoigne sa première place des métropoles françaises les plus écolos(2).

(1) Baromètre Arthur Loyd sur les villes entre 500 000 et 1 million d'habitants, 2021 – (2) Classement Challenges, 2021

33 800
habitants
(Schiltigheim)



Une forte activité économique

L'un des plus grands parcs tertiaires alsaciens :
l'Espace Européen de l'Entreprise
(550 entreprises et 8 000 salariés)

+ 7,41 %
Croissance démographique
depuis 2013
(Schiltigheim)

4 millions
de touristes par an
(Eurométropole)

1re
au classement des métropoles françaises
les plus écolos
Challenges, 2021

44 200
entreprises
(Eurométropole)

Strasbourg-Schiltigheim, **carrefour international**

Schiltigheim, à quelques minutes du quartier européen

- Parlement européen
- Conseil de l'Europe
- Cour européenne des Droits de l'Homme
- Médiateur européen
- Forum mondial de la démocratie
- Quartier européen, symbole du couple franco-allemand et de la construction de l'Europe

Zoom sur Schiltigheim, fief de puissantes entreprises

Schiltigheim, un marché immobilier attractif

Schiltigheim : le bon compromis

Vous trouvez tout ce dont vous avez besoin à Schiltigheim, tout en étant, si vous logez à l'entrée de la ville, à 500 mètres de l'avenue des Vosges (l'une des artères qui encerclent Strasbourg, Ndlr).

Avril 2021

Capital

Investissement locatif : ces villes qui offrent de beaux rendements autour des grandes métropoles

Autour de la métropole alsacienne, les communes de Schiltigheim et d'Illkirch-Graffenstaden présentent des rendements bruts relativement intéressants.

Mai 2021

actuStrasbourg

Schiltigheim, un marché immobilier de report attractif pour les Strasbourgeois

En première couronne de Strasbourg, Schiltigheim attire les acquéreurs grâce à des prix immobiliers raisonnables, une bonne qualité de vie et un dynamisme économique porté par l'activité tertiaire. Ville à taille humaine bénéficiant d'un excellent réseau routier, Schiltigheim ne se trouve qu'à quelques minutes en transport en commun du centre-ville de la métropole alsacienne.

Septembre 2020

SeLoger

Strasbourg, la métropole internationale
à l'économie puissante

Industrie

Des poids lourds de l'économie

De grandes entreprises internationales ont choisi la métropole pour y installer leur siège, assurant le rayonnement mondial de la ville et le dynamisme du marché de l'emploi.

Développement

Strasbourg ÉCO 2030 : le territoire vise 27 000 nouveaux emplois d'ici 2030

En s'appuyant sur un programme ambitieux, l'Eurométropole se mobilise pour favoriser la création d'emplois, le développement des entreprises sur son territoire et accroître son attractivité économique.

Espace urbain

Archipel : un nouveau quartier d'affaires international au nord de Strasbourg

À proximité des Institutions Européennes et de Schiltigheim, le quartier d'affaires Archipel (45 000 m² de bureaux standing destinés au tertiaire supérieur) est un nouveau lieu stratégique qui permet à la capitale alsacienne de rivaliser avec les plus grandes métropoles européennes.

Attractivité

Strasbourg : capitale européenne

Corps diplomatique le plus important après Paris, Strasbourg joue un rôle primordial au sein de la communauté européenne. La métropole est aussi reconnue sur la scène étudiante (1re université de France hors Paris avec 5 prix Nobel en activité et 4e ville étudiante de France*).

* L'Étudiant, 2021

Des projets d'envergure
en faveur du développement de Schiltigheim et de sa métropole

Transports

Prolongement du tram vers Schiltigheim d'ici 2026

Le projet d'extension du tram vers le Nord de Strasbourg permettra d'encore mieux desservir la commune de Schiltigheim, lui offrant de nouvelles perspectives de développement. Un second tracé permettra de relier directement la gare strasbourgeoise avec les institutions européennes et les universités.

Urbanisme

L'ancienne brasserie Fisher à Schiltigheim va devenir un cinéma MK2

Installée à proximité immédiate du centre-ville de Schiltigheim depuis 1854, la Brasserie Fischer est un lieu emblématique de la ville, avec son ancienne malterie haute de 25 mètres. Aujourd'hui fermé, le site fera place d'ici 2024 à un cinéma MK2, le célèbre groupe de cinéma indépendant principalement implanté à Paris.

Écosystème Santé

Strasbourg : capitale de la santé de demain

Le programme Nextmed, qui réunit l'ensemble des compétences médicales, scientifiques et entrepreneuriales pour construire la santé du futur, vient de franchir une nouvelle étape avec la construction d'un hôtel d'entreprise dédié, sur quelques 10 000 m², avant les 37 000 m² de constructions neuves prévues pour 2026. Près de 1 500 emplois devraient être créés sur le site.

Développement

Deux Rives : un ambitieux projet urbain aux 20 000 nouveaux habitants d'ici 2030

L'objectif est de développer la ville d'ouest en est et de créer une véritable agglomération transfrontalière : 250 ha, 1 400 000 m² construits, 20 000 habitants et 8 500 emplois

Strasbourg, la métropole en tête des classements

TOP 15
des villes de France
où il fait bon vivre
2021
Le Journal du Dimanche

1re
ville étudiante
de France
2021
l'Etudiant

3e
des villes les plus attractives
de France
2020
hellowork

1re
des villes « likées » sur Instagram,
après Paris
2020
nouvelles marges

2e
des villes
les plus « marchables »
2020
FFRandonnée
www.ffrandonnee.fr

1re
ville cyclable
de France
2020
FUB
le vélo au quotidien

En plein cœur du Vieux Schilick,
un immeuble du début du XX^e siècle

Déficit Foncier

14
appartements sur 4 étages

du T1 au T3
avec jardin, terrasse, cave et parking

664 m²
superficie

70 %
quote-part travaux

228 500 €
prix à partir de

Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales

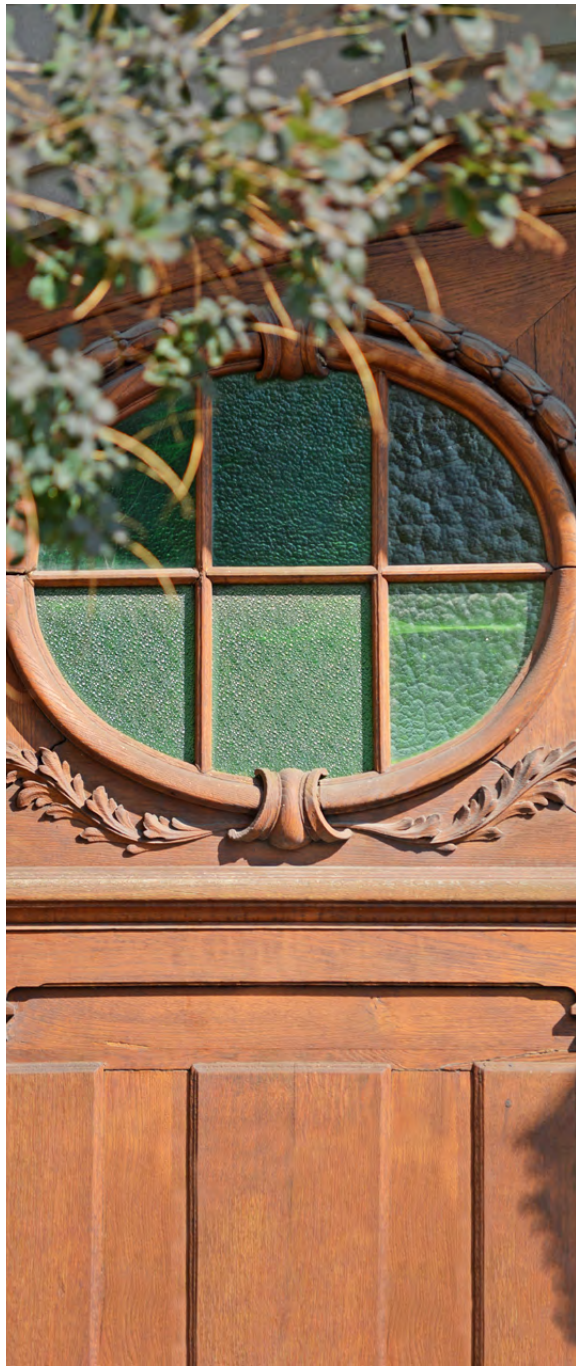
Répartition
Parties communes : 40 %
Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux
40 % minimum la première année

Livraison
17 décembre 2024

Gamme Prestige

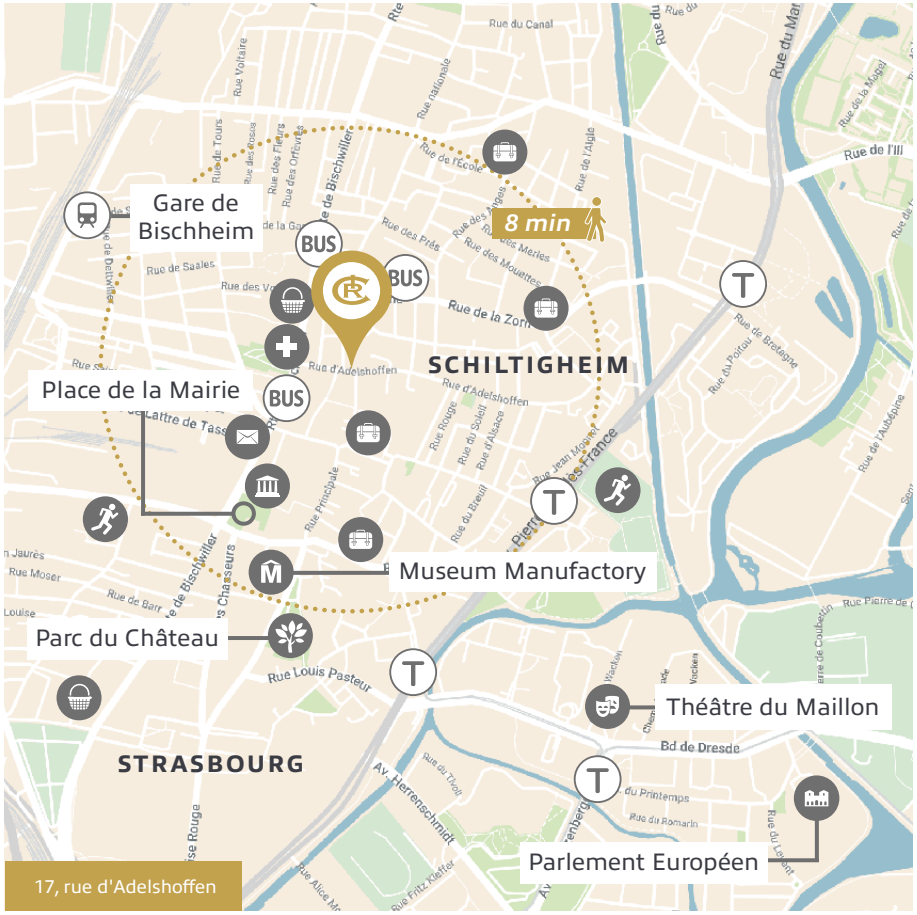
Garantie d'occupation
accordée par Cytia



Une situation idéale dans un quartier charmant, à 15 min du centre-ville de Strasbourg

Tant elle est proche de Strasbourg et bien desservie, la commune de Schiltigheim est considérée comme un quartier de la capitale alsacienne. Près de la route de Bischwiller qui mène à Strasbourg, l'immeuble est situé à quelques minutes du quartier d'affaires international, du quartier européen et de ses grandes institutions (Parlement Européen, Conseil de l'Europe...).

En plein cœur du Vieux Schilick, l'immeuble est entouré d'anciens corps de fermes et de maisons à colombages faisant le charme typique des villages alsaciens.



150 m
de la route de Bischwiller et ses commerces de proximité

190 m
d'un arrêt de bus (Maison Rouge)

500 m
de la mairie de Schiltigheim

750 m
d'un arrêt de tram (Futura Glacière)

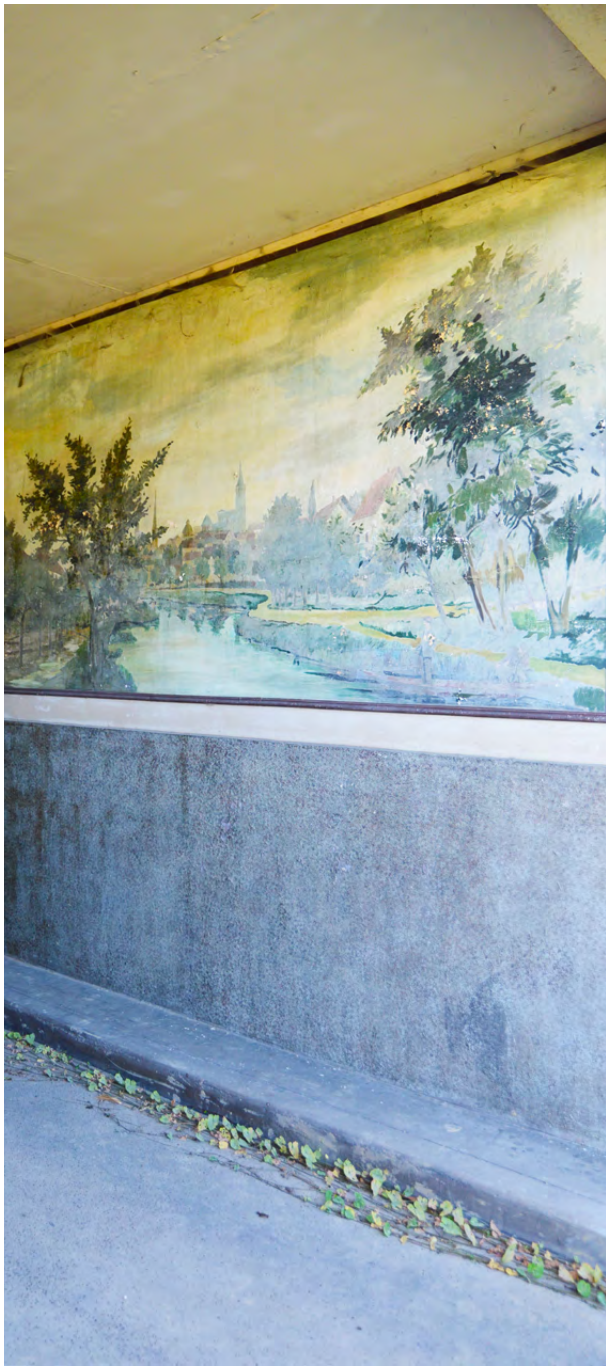
Le cachet d'un immeuble alsacien
ouvert sur le centre historique

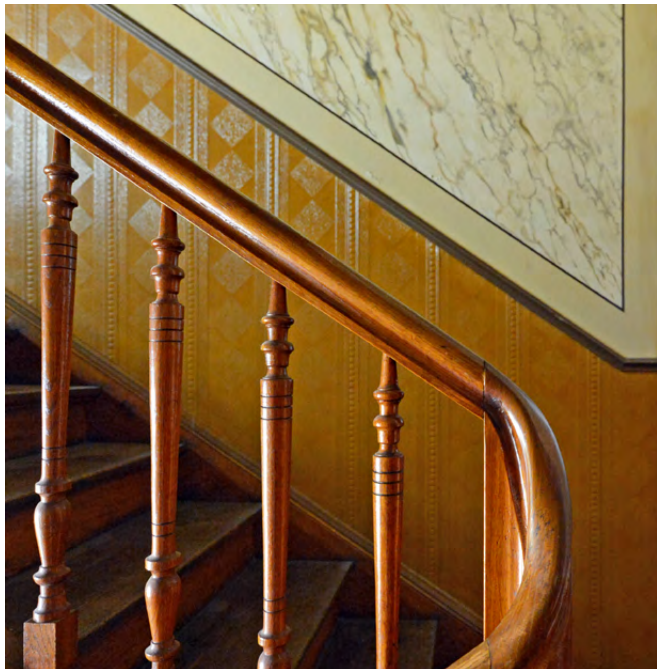
Un chemin pavé, encadré par de verts jardins, mène à un imposant porche d'entrée en bois situé en retrait de la rue. La façade principale est pourvue de deux balcons centraux avec des ouvertures de part et d'autre, surmontées d'un linteau curviligne.

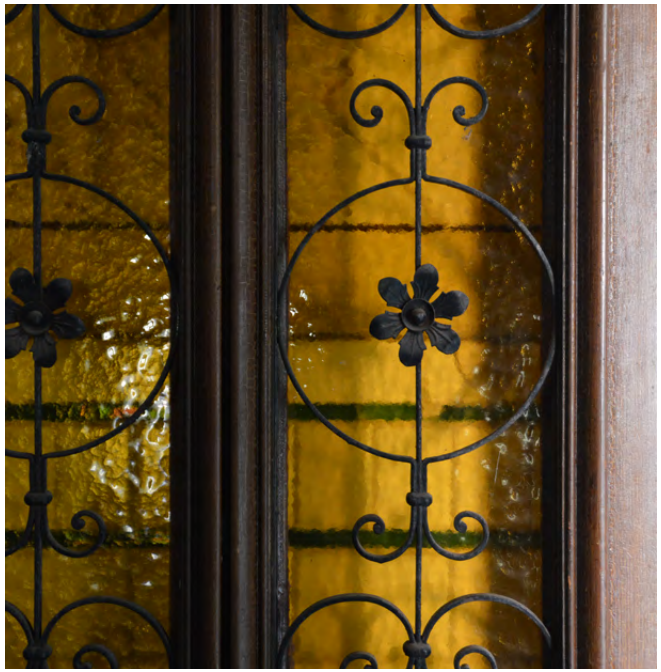
Les encadrements de fenêtre sont en grès des Vosges clair et les balcons ornés de garde-corps en ferronnerie sombre.

Le rez-de-chaussée se distingue du reste de la façade par son bossage en pierre de taille et sa grande porte en bois surmontée d'une élégante arche ornée de moulures et de motifs sculptés. Derrière cette porte se découvrent de belles fresques murales peintes, donnant beaucoup de cachet à l'entrée.

Peintures murales dans le porche d’entrée







Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION

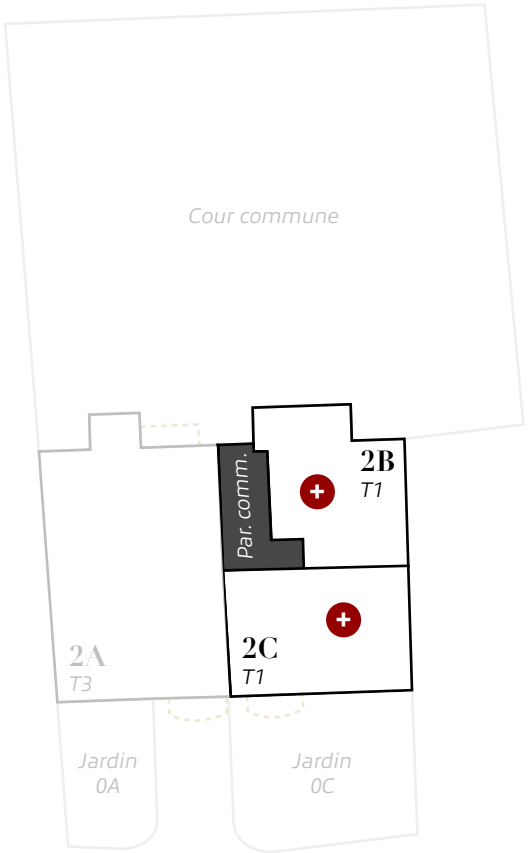
- **Façades et toitures réhabilitées,** dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées,** dans le respect de la composition originelle
- **Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés**
- **Cages d'escaliers et parties communes décorées** par un architecte d'intérieur
- **Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux** pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

ÉQUIPEMENT

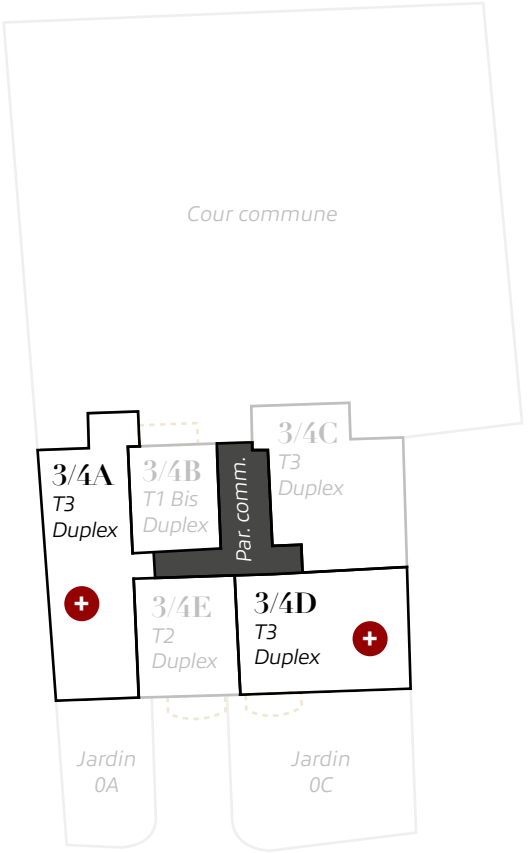
- **Cuisines :** aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit, plaques vitrocéramique et hottes
- **Salles de bains :** intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Chambres :** installation d'armoires et placards sur-mesure
- **Parties communes :** agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires…)
- **Accès sécurisé** par visiophone

Les plans des appartements

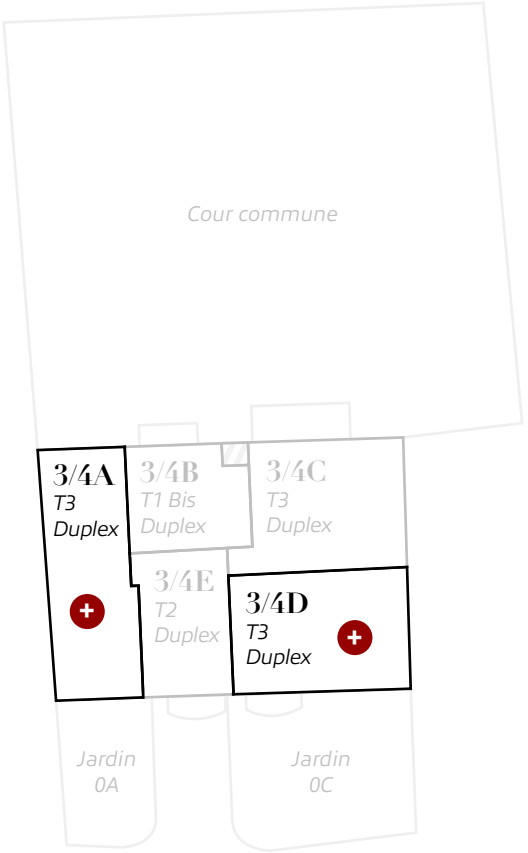
N



Niveau R+2



Niveau R+3



Niveau R+4

Cliquez sur les + pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Cave	Parking	Prix total (avec parking)
2B	T1		2	33,80	33,80	71 620 €	3 276 €	74 896 €	153 604 €	**228 500 €**	5 500 €	18 500 €	**252 500 €**
2C	T1	Balcon de 2 m²	2	35,98	37,28	76 911 €	2 816 €	79 727 €	169 773 €	**249 500 €**	5 500 €	18 500 € **	**273 500 €**
3/4A	T3 Duplex	Cave de 8,75 m² et HSP < 1,80 m = 5,23 m²	3 et 4	64,33	67,99	131 903 €	5 633 €	137 535 €	308 965 €	**446 500 €**	5 500 €	18 500 €	**470 500 €**
3/4D	T3 Duplex	Cave de 13,96 m² et terrasse de 2,32 m² / HSP < 1,80 m = 4,04 m²	3 et 4	62,73	66,95	128 622 €	5 492 €	134 115 €	316 385 €	**450 500 €**	5 500 €	18 500 €	**474 500 €**

** Parking situé au 89 route de Bischweiller, à 300 m de l'immeuble

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC(1)	Parking	Loyer avec parking
2B	T1	520 €	40 €	**560 €**
2C	T1	555 €	40 €	**595 €**
3/4A	T3 Duplex	790 €	40 €	**830 €**
3/4D	T3 Duplex	775 €	40 €	**815 €**

Guide des valeurs vénales 2024

Loyer moyen Grand Standing
NEUF
20,90 €/m²

Loyer moyen Grand Standing
ANCIEN
11,60 €/m²

Fourchettes de prix des loyers(2)

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	De 25 à 35 m²	420 €	463 €	500 €
T2	De 30 à 55 m²	530 €	658 €	850 €
T2	Supérieure à 55 m²	585 €	652 €	720 €
T3	Inférieure à 55 m²	550 €	621 €	720 €
T3	De 55 à 75 m²	695 €	818 €	1 000 €
T3	Supérieure à 75 m²	745 €	861 €	1 000 €

L'avis de Citya, partenaire du Groupe CIR

Nous émettons un avis favorable pour cette opération située à proximité de Strasbourg, des transports en commun et de l'ensemble des commodités. La résidence propose des stationnements pour la plupart des logements, et toutes les typologies sont adaptées à la demande du secteur.

(1) Montant de loyer estimé sur la base du marché locatif local au mois d'avril 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. (2) www.infobailleur.org - Estimation des loyers charges comprises.

L'expérience du Groupe CIR

STRASBOURG

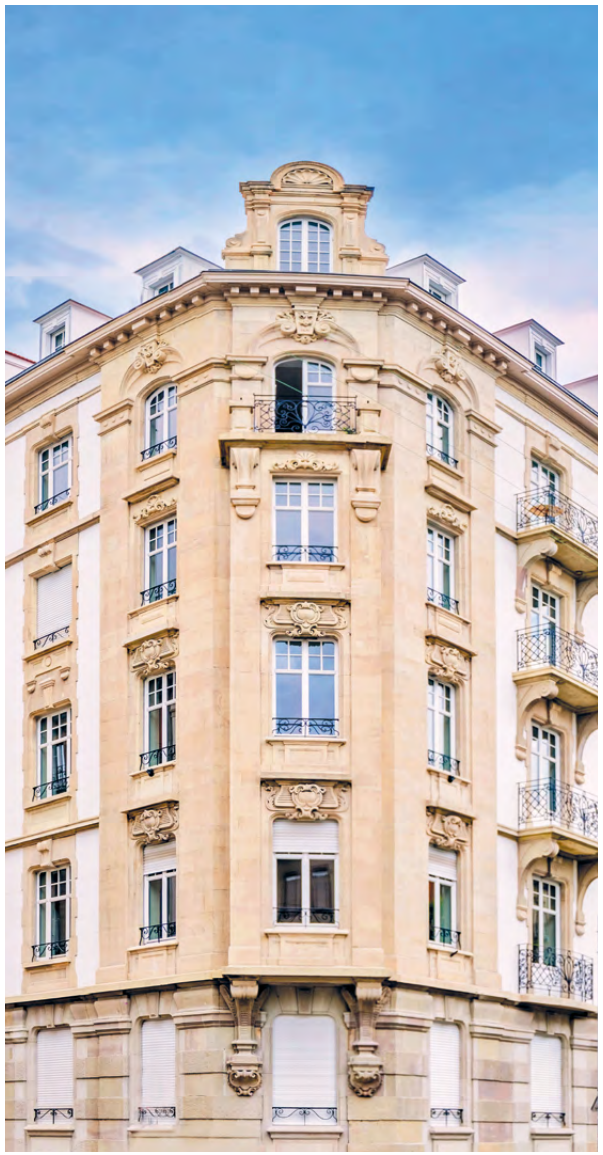
33, boulevard de Lyon

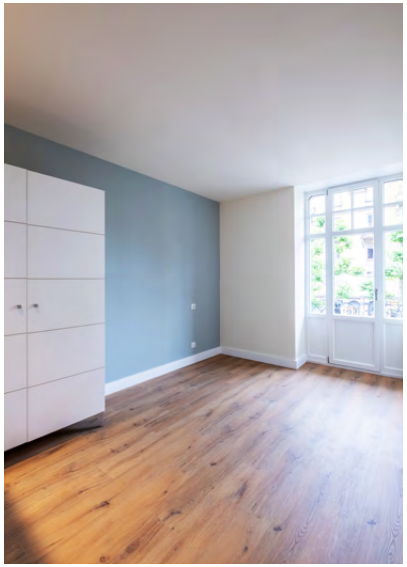
Déficit Foncier

Consultez l'album photo

23
appartements restaurés

100 %
des appartements
loués en moins de 3 mois





L'expérience du Groupe CIR

STRASBOURG

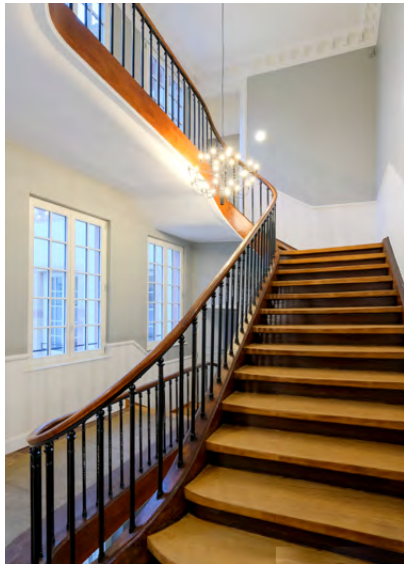
2, quai Saint-Nicolas

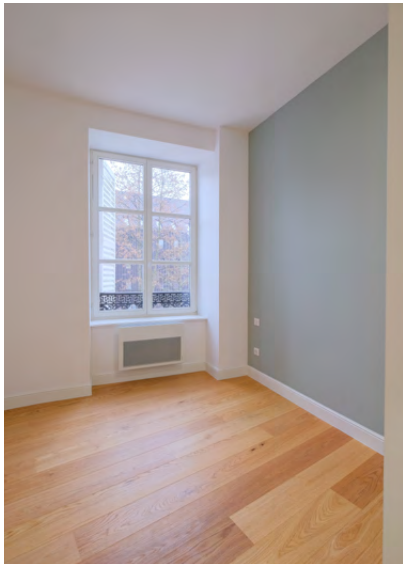
Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

21
appartements restaurés

100 %
des appartements
loués en moins de 6 semaines





Le dispositif
Déficit Foncier

Metz - 21, boulevard Paixhans - Déficit Foncier

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF

Non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Double impact fiscal sur TMI et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)

- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an

Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

ENGAGEMENTS

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

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 coeur des principales villes de France. Grâce au savoir-faire de nos artisans d'art, nous perpétuons 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.

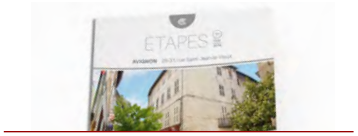
L'accompagnement des investisseurs par le Groupe CIR

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...).

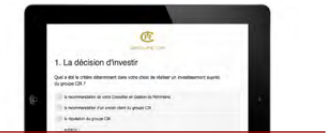


Le magazine Étapes

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.

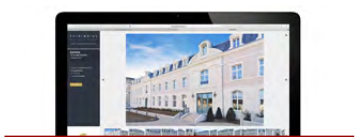
La réception organisée pour la livraison

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

Jean-Phalier ANDRÉ
jean-phalier.andre@groupecir.com

Déborah GIRAUD
deborah.giraud@groupecir.com

Louison GONZALES
louison.gonzales@groupecir.com

Jonathan GOUEFFON
jonathan.goueffon@groupecir.com

Nicolas HADDAD
nicolas.haddad@groupecir.com

Marie-Charlotte HAINE
marie-charlotte.haine@groupecir.com

Estelle OLETTE
estelle.olette@groupecir.com

David OLLIVIER
david.ollivier@groupecir.com

Direction Commerciale

Erwan BELLEGO
erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric KOUBI
frederic.koubi@groupecir.com

GROUPE CIR

groupecir.com

GROUPE BACALAN

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 **1er janvier 2034** et pour les années suivantes.

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 11e 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 : Groupe CIR, Christopher Héry, Sébastien Piedloup, Adobe Stock, Ville de Schiltigheim, Strasbourg Eurométropole, Cabinet d'architecture S&AA.
Conception : ARTÉJUL 2025