

GAMME PRESTIGE


GROUPE CIR

MALRAUX LOI VIR

COLMAR

3, place Jeanne d'Arc





Colmar

En savoir plus



3, place Jeanne d'Arc

En savoir plus



Plans et données chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

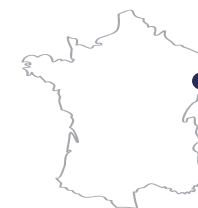
En savoir plus





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. Et 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^e 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

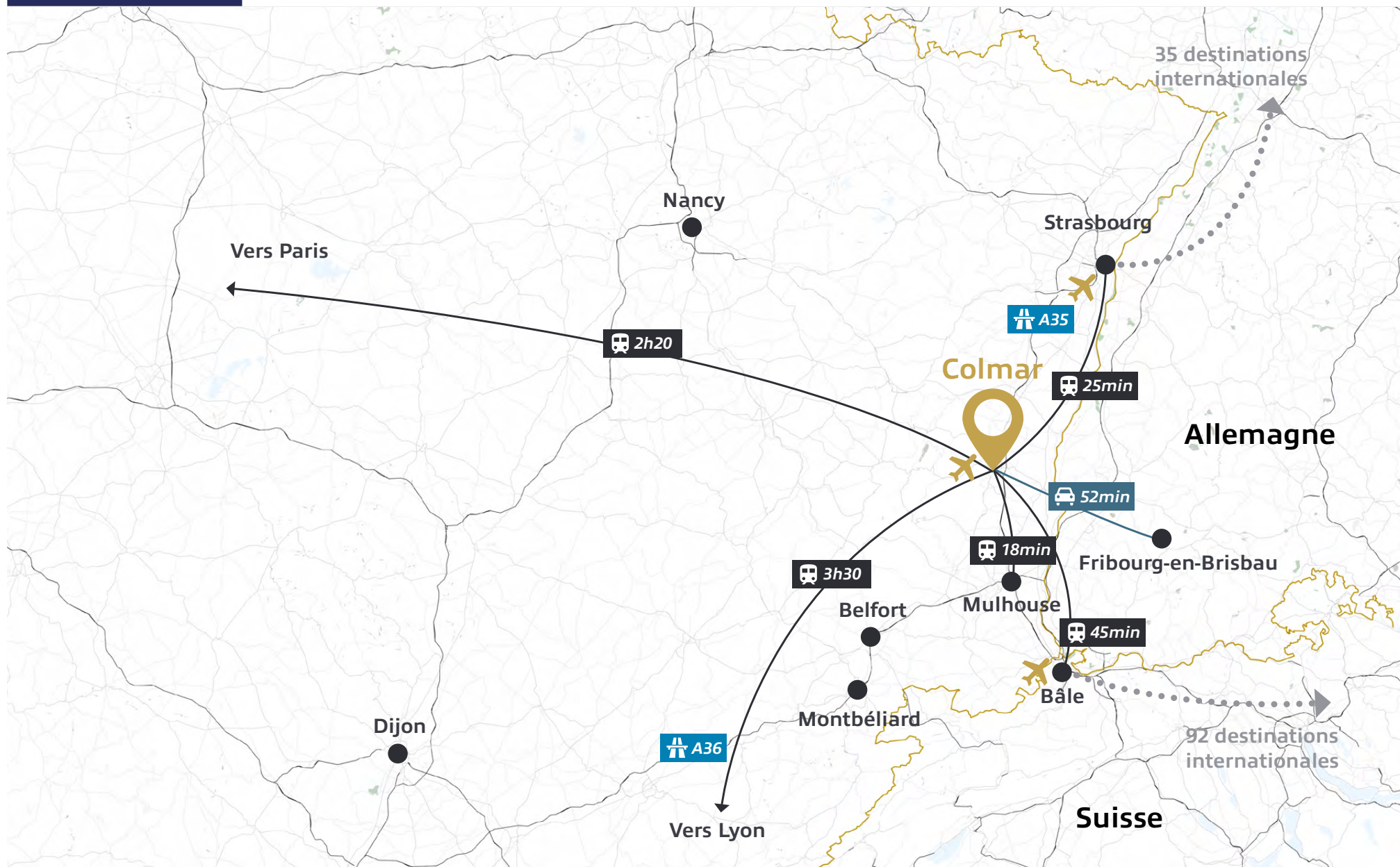
2 aéroports internationaux
à moins de 50 min
(Strasbourg et Bâle-
Mulhouse)

Enseignement

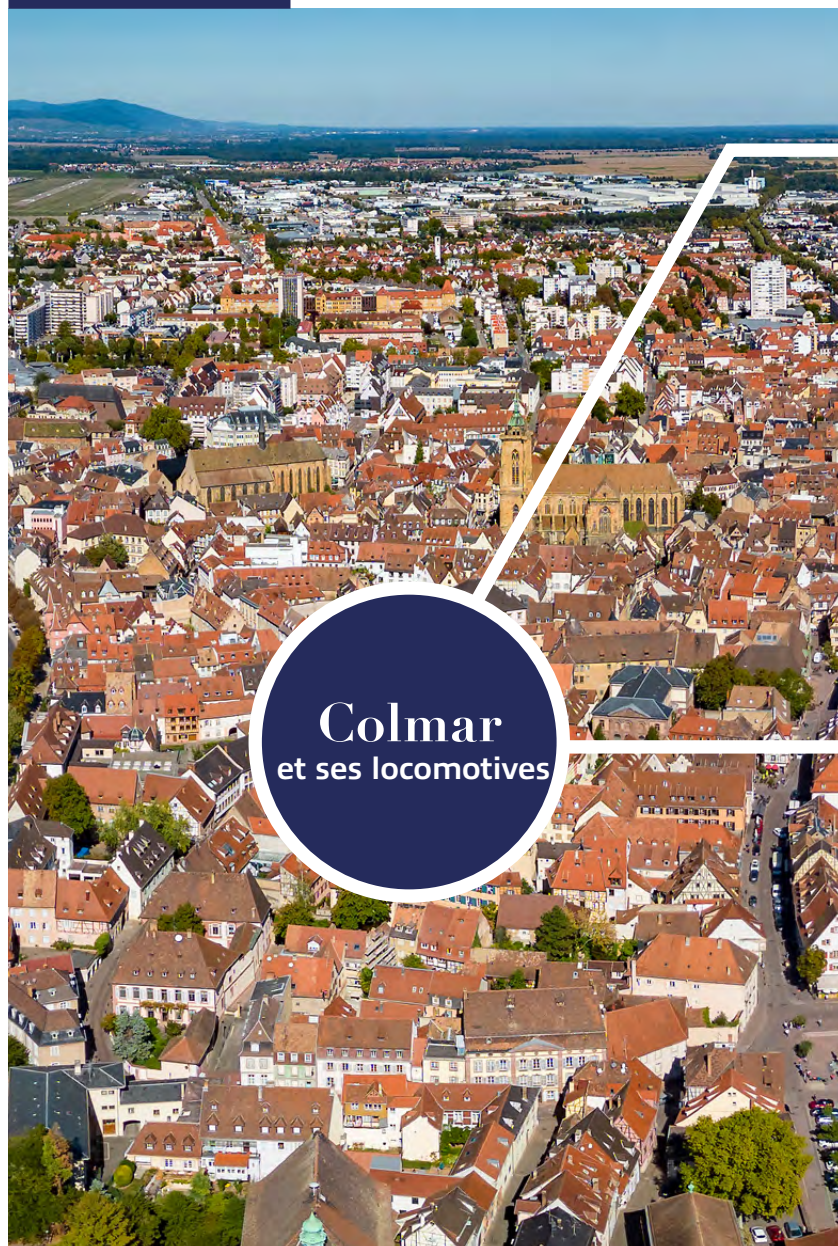
3 830 étudiants

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



GRAINES VOLTZ

300 salariés
Maraichage



274 salariés
Énergie, signalisation, internet



GEISMAR

197 salariés
Équipements de maintenance
ferroviaire (leader mondial)

Principaux employeurs du tertiaire



Hôpitaux Civils
de Colmar

4 530 personnes



1 090 personnes



**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

Liberté
Égalité
Fraternité

1 200 personnes



1 100 personnes



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité

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 m², attendant 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

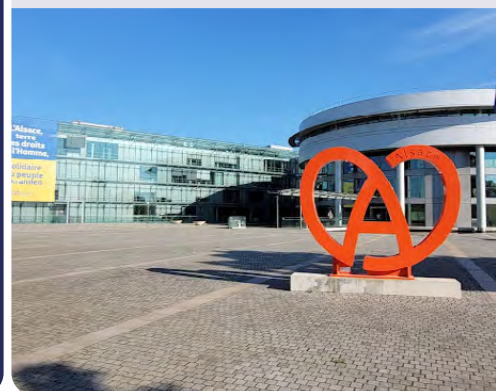
270 M€ investis par Liebherr dans le Haut-Rhin

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 Nambenheim. 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^e 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^e 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

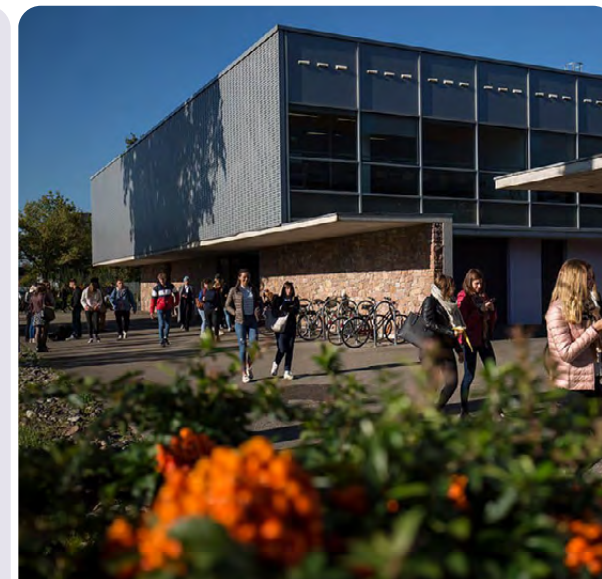
La ville investit dans tous ses quartiers : voirie, pistes cyclables, végétalisation des espaces...

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 m².

Patrimoine

La Petite Venise

Promenades au fil des canaux



Le quartier des Tanneurs

avec ses hautes maisons à pans de bois
(XVII^e, XVIII^e 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



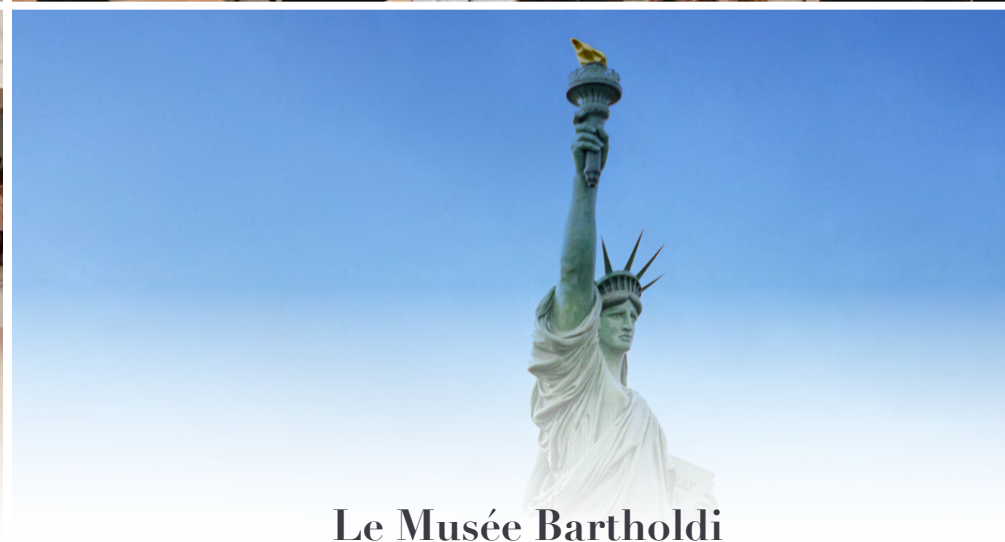
Des événements toute l'année

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
3, place Jeanne d'Arc



3, place Jeanne d'Arc

3

place Jeanne d'Arc

Malraux Loi VIR

4

appartements

T3

avec terrasse et parking

78 %

quote-part travaux

388 500 €

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^e trimestre 2026

Garantie d'occupation

accordée par Foncia

Gamme Prestige

Un emplacement unique dans le cœur animé de Colmar

Au sein du site patrimonial remarquable de Colmar, en plein cœur historique, la place Jeanne d'Arc se situe au centre d'un triangle d'or patrimonial et culturel, entre les musées et la Petite Venise, au croisement de rues commerçantes emblématiques, les rues des Clefs et Vauban.

En limite de cette large zone piétonne, au numéro 3, l'immeuble bénéficie de cet environnement recherché. Du haut de ses quatre étages, il offre une vue dégagée sur les prestigieux édifices situés de l'autre côté de la place ainsi que sur l'église Saint-Mathieu. Le marché couvert est à deux pas, tout comme les écoles.



300 m
du quartier des Tanneurs

250 m
de l'Hôtel de ville

400 m
du Marché Couvert

3 min
de l'université
(à vélo)

8 min
de la gare
(à vélo ou en voiture)



Un immeuble XIX^e avec vue dégagée

L'édifice s'inscrit dans la pure tradition architecturale des immeubles de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle. Édifié autour de 1880 par un commerçant colmarien, sur 4 étages, il arbore une toiture à la Mansart traditionnelle, revêtue d'ardoises, ainsi qu'une façade sur rue sobre et élégante avec un traitement du rez-de-chaussée en grès rose, valorisant la devanture du commerce. Côté cour, une partie de la façade est à colombages.

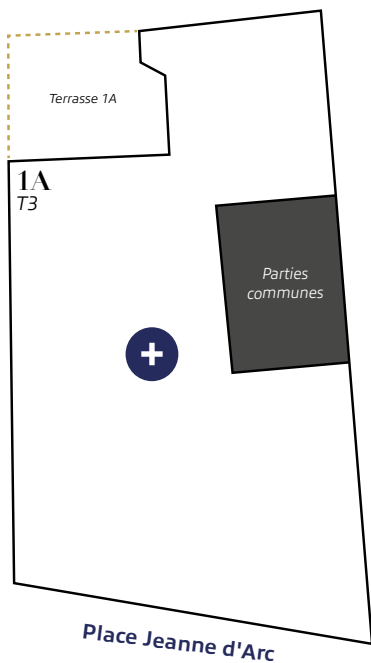
Les futurs habitants des lieux profiteront d'appartements lumineux et traversants, un seul appartement étant aménagé par étage.



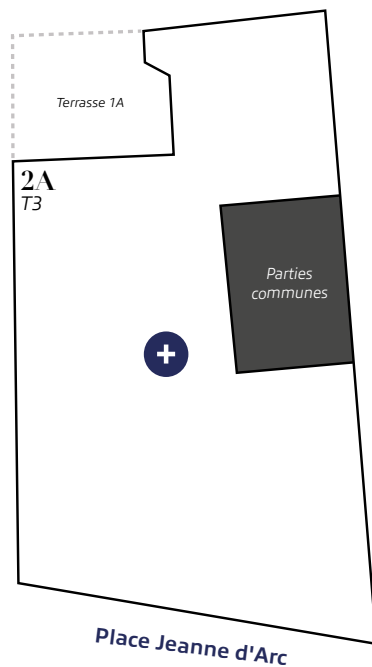




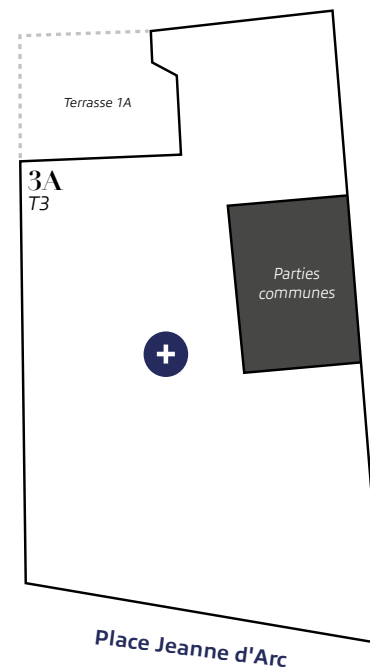
Les plans des appartements



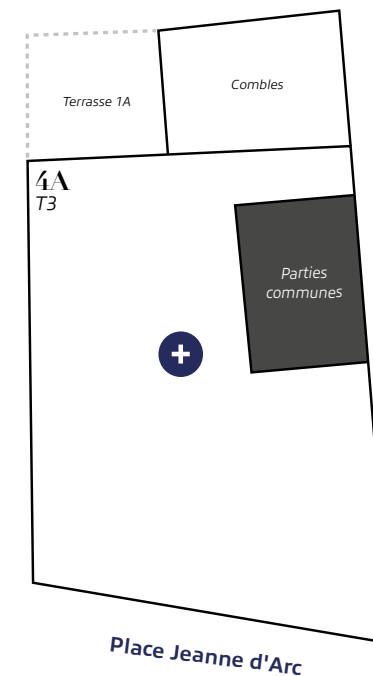
Niveau R+1




Niveau R+2



Niveau R+3



Niveau R+4

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Les données chiffrées des appartements

Lot	Type	Annexe	Étage	Surface (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix Travaux déductible	Prix total	Prix Annexe Parking	PRIX TOTAL
1A	T3	Terrasse de 7,67 m ²	1	62,56	67,16	86 490 €	9 266 €	95 756 €	346 744 €	442 500 €	30 000 €	472 500 €
2A	T3		2	63,93	63,93	88 207 €	9 469 €	97 675 €	327 825 €	425 500 €	30 000 €	455 500 €
3A	T3		3	64,11	64,11	88 455 €	9 495 €	97 950 €	334 550 €	432 500 €	30 000 €	462 500 €
4A	T3		4	56,18	56,18	77 514 €	8 321 €	85 834 €	302 666 €	388 500 €	30 000 €	418 500 €

L'étude locative de l'immeuble



Garantie d'occupation
accordée par Foncia

Estimation des loyers par Foncia

Lot	Type	Annexe	Estimation loyer HC ⁽¹⁾	Parking	Loyer avec Parking
1A	T3	Terrasse de 7,67 m ²	690 €	50 €	740 €
2A	T3		700 €	50 €	750 €
3A	T3		680 €	50 €	730 €
4A	T3		645 €	50 €	695 €

Guide des valeurs vénales 2024

Loyer moyen Grand Standing

NEUF
16 €/m²

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN
12,70 €/m²

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T3	Inférieur à 55 m ²	427 €	575 €	640 €
T3	De 55 à 75 m ²	550 €	694 €	900 €
T3	Supérieure à 75 m ²	630 €	739 €	885 €

(1) Montant de loyer estimé sur la base du marché locatif local au mois de mars 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.

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades, charpentes et toitures réhabilitées dans le respect de l'architecture locale



Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Volets en bois restaurés et repeints



Éléments d'intérêt patrimonial préservés et valorisés : frontons, encadrements de baies, consoles sculptées, ferronneries ouvragées, escalier bois, parquets massifs, moulures...



Cage d'escalier 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 : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément : boîtes aux lettres, luminaires...



Accès sécurisé par visiophone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Réaménagement d'une terrasse au premier étage

Le dispositif Malraux - Loi VIR



Auxerre - Domaine Saint-Vigile

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.

[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

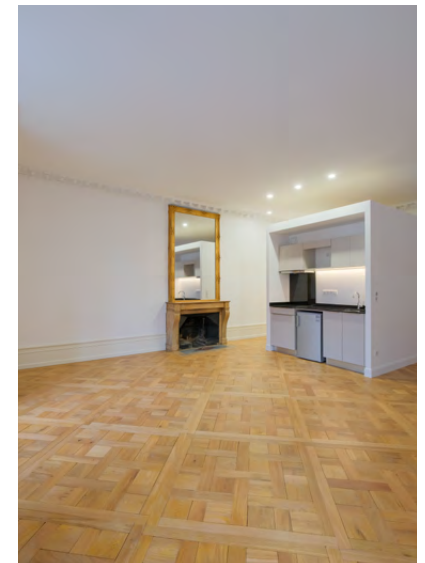
Consultez l'album photo

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.

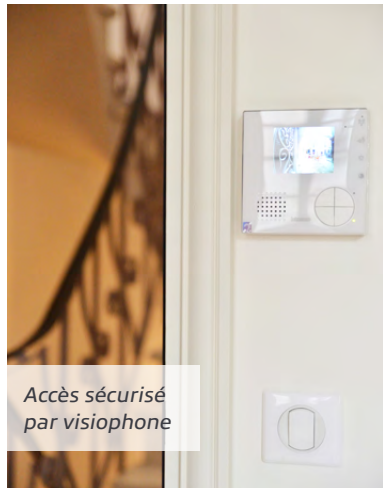
Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables



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^{er} 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^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 : Sébastien Piedloup, Christopher Héry, Adobe Stock, Istock, Alamy, Université de Haute-Alsace, Ministère de l'Intérieur, SPL Agate. Conception : **ARTÉJUL** Conseil 2024