

GAMME PRESTIGE


GROUPE CIR

MONUMENT HISTORIQUE

HAGUENAU

Hôtel du Commandant de la Place


MH
Collection



L'Hôtel du
Commandant
de la Place

Haguenau,
la convoitée
de l'Alsace

Plans des lots
et données
chiffrées

Groupe
CIR



L'Hôtel du Commandant de la Place,
un magnifique édifice
en cœur de ville



Monument Historique

10

appartements sur 2 étages

du T1 au T4 Duplex

avec jardin et balcon

78 %

quote-part travaux

168 500 €

prix à partir de

Investissement non soumis
au plafonnement des
niches fiscales

Répartition

Parties communes : 40 %

Parties privatives : 60 %

Calendrier travaux

40 % minimum en 2022

Livraison prévisionnelle

4^e trimestre 2024



Lieu de légende et palais des grands de ce monde

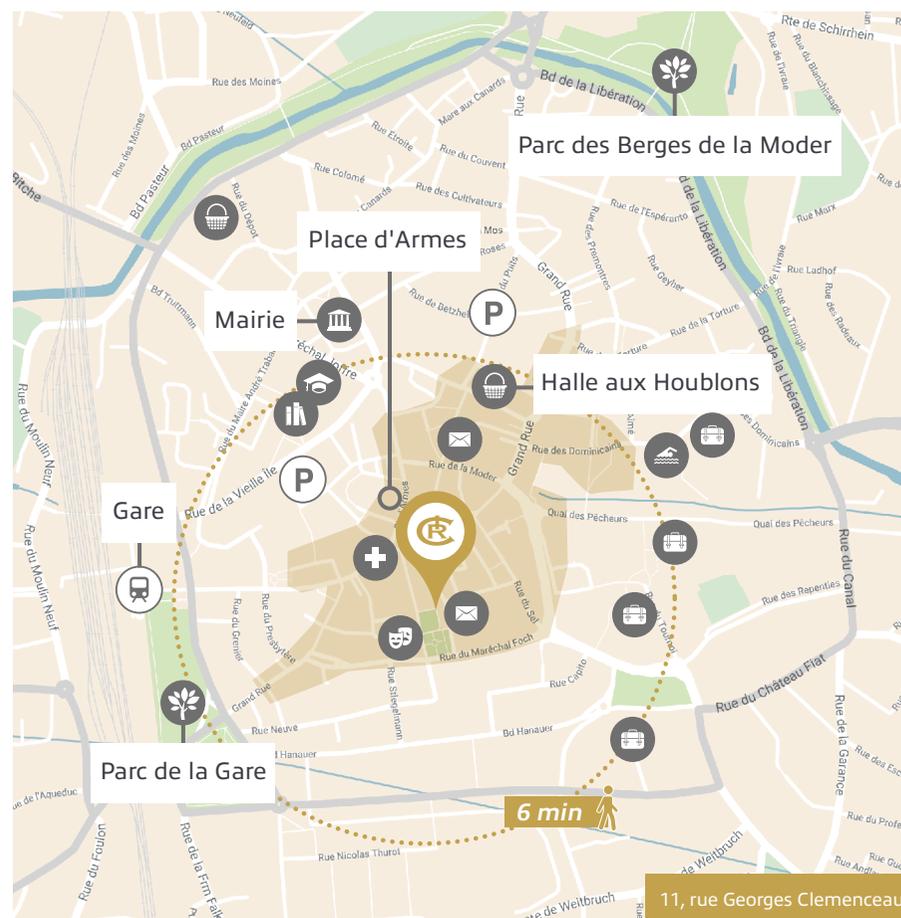
Ce noble édifice, dont la silhouette a souvent été reproduite en gravure dans les encyclopédies et les livres d'histoire, est l'un des plus célèbres témoins de la ville. C'est ici que les têtes couronnées ou leurs généraux et ambassadeurs descendaient lorsqu'ils étaient à la chasse ou à la guerre dans la région. Le duc de Wellington y avait ses habitudes, tandis que le roi de Prusse et le prince de Hohenzollern comptaient parmi les fidèles de l'institution. Au gré des époques, le logis du Commandant de la Place était devenu la plus prestigieuse hostellerie de Haguenau, connue sous le nom d'Hôtel de l'Europe.





Un édifice historique au cadre de vie privilégié

En face du théâtre de Haguenau et d'une charmante place fleurie et arborée du centre historique, la place du Maire Guntz, l'immeuble bénéficie d'une situation remarquable dans la ville. Entouré de musées, il est également proche des commerces puisqu'il longe la rue Georges Clemenceau, une artère piétonne et commerçante qui mène à la Grand Rue et aux terrasses et animations de la place d'Armes.



En face

de la place du Maire Guntz
et du théâtre de Haguenau

400 m

d'établissements scolaires
(école et collège)

600 m

de la gare

650 m

de la mairie



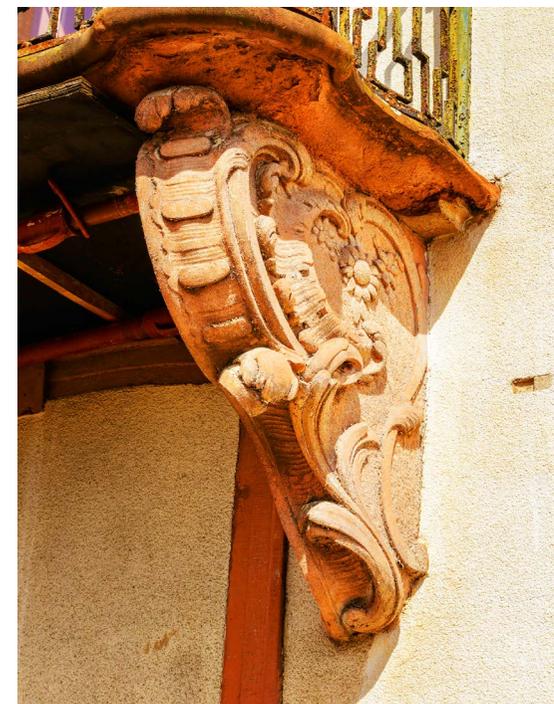
Depuis l'édifice, d'agréables vues sur la place du Maire Guntz et le théâtre de Haguenau

Un édifice alsacien du XVIII^e siècle

aux nombreux trésors

L'Hôtel du Commandant de la Place se compose de deux ailes dont les façades et toitures sont inscrites au titre des Monuments Historiques.

Véritable chef-d'œuvre du style rocaille, mouvement artistique flamboyant du XVIII^e siècle, il regorge de merveilles rococo : rampes de fer forgé s'enroulant le long d'escaliers aux circonvolutions fantastiques, pièces mystérieuses s'ouvrant les unes sur les autres à travers des successions de formes ovales, rondes, mêlant esprit classique et style baroque...







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, 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** : 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

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- **Cour extérieure donnant sur la rue Clemenceau revêtue de pavés granit**, ainsi que le cheminement en pied du bâtiment principal



4^e zone urbaine la plus importante d'Alsace

Haguenau, **la convoitée de l'Alsace**

Dans une vaste clairière, sur la pointe la plus à l'est de la France, Haguenau s'étend fièrement sur plus de 18 000 hectares, la plus vaste superficie d'Alsace. Entre les deux métropoles Strasbourg, au sud, et Karlsruhe en Allemagne, au nord, Haguenau trace son sillon et profite d'un environnement particulièrement dynamique. Dotée de grandes entreprises internationales et d'infrastructures d'envergure, elle est un pôle économique et administratif, un pôle sanitaire et social, un pôle d'enseignement supérieur et un pôle culturel et de loisirs. Active et dynamique, la cité offre aussi une qualité de vie remarquable avec sa dimension humaine, à l'image des villes premières de plus en plus prisées par les Français.



35 000
habitants (ville)



95 000
habitants (agglomération)



**La plus vaste
superficie
d'Alsace**
18 259 hectares



44 000
emplois

8 500

entreprises (agglomération)



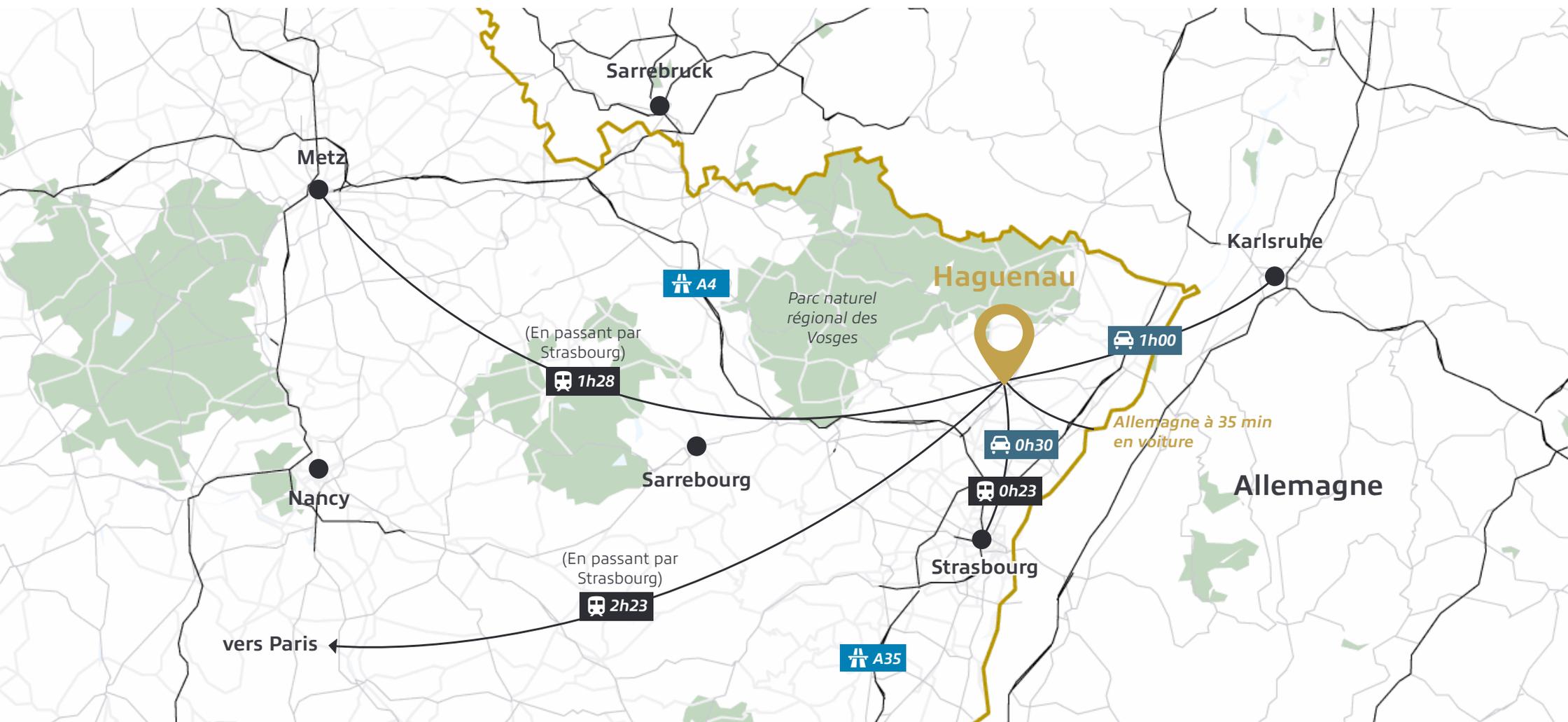
30 min
de Strasbourg (voiture)

« Terre de Jeux 2024 »

Jeux Olympiques d'été



Au cœur de l'Alsace du Nord, à 30 km de Strasbourg et 20 km de l'Allemagne



Des fleurons de l'économie au cœur d'un territoire dynamique

Agro-alimentaire

Le siège Mars Wrigley implanté à Haguenau

Siège de Mars Wrigley et première usine du groupe mondial en Europe, le site de Haguenau continue de se développer grâce à un investissement de 18 millions d'euros pour renforcer la capacité des lignes de production de M&M's® Crispy.



SIEMENS

Technologie

Siemens Haguenau : 800 collaborateurs

Groupe international, leader dans le secteur de la haute technologie, Siemens dispose d'un important site à Haguenau avec plusieurs lignes de fabrication (analyseurs de gaz, débitmètres, appareils de mesures et cartes électroniques).

Automates

Aux portes d'Haguenau, le spécialiste des systèmes d'entraînement et de l'automatisation investit 70 M€

Déjà implantée à Haguenau depuis 1960, SEW-Usocome, filiale française d'un groupe allemand, investit massivement sur son site de Brumath pour optimiser le stockage de ses pièces détachées et ainsi réduire ses délais de livraison.



Alliance
**INDUSTRIE
DU FUTUR**

FÉDÉRER, ACCÉLÉRER, TRANSFORMER

Récompense

Des entreprises haguenoviennes labellisées « Vitrine Industrie du Futur »

Schaeffler, Sew-Uscome et Siemens ont décroché leur label en ayant développé des projets novateurs pour l'organisation de leur production, tout en plaçant l'Homme au cœur de la transformation engagée.

Une région dynamisée par de puissantes multinationales

**SEW
USOCOME****Haguenau**Concepteur de solutions
d'entraînement et
d'automatisme

400 salariés

414 M€ de CA

MARS WRIGLEY**Haguenau**1^{re} usine du groupe
mondial en Europe

350 salariés

733 M€ de CA

SCHAEFFLER**Haguenau**Production de
roulements mécaniquesPlus de 87 000 employés
dans le monde

509 M€ de CA

SIEMENS**Haguenau**Pôle mécatronique
du groupe

800 salariés

942 M€ de CA

MERCK**Molsheim**

1 700 salariés

Plus grand site du groupe
Merck à l'échelle mondiale

1,3 Md€ de CA

KUHN**Saverne**Constructeur de matériel
agricole

1 450 salariés

688 M€ de CA

adidas**Strasbourg**

Siège d'Adidas France

200 salariés
(60 000 dans le monde)

688 M€ de CA

Kronenbourg**Obernai**

Siège social

1^{er} brasseur en France
avec 30 % de part de
marché

844 M€ de CA

Une ville entreprenante privilégiant le bien-être de ses habitants

Aménagement

L'Espace Gare de Haguenau poursuit sa transformation

La ville s'est dotée d'un nouvel Espace Gare et Services, fraîchement inauguré. Fonctionnel, accessible, c'est un véritable pôle d'échanges multimodal qui constitue une entrée de ville remarquable. Un parking silo viendra compléter l'aménagement et offrir un accès direct aux quais.



Aménagement

VLS : la mise en service d'un nouveau boulevard urbain

Après plus de deux ans de travaux, la Voie de Liaison Sud est un nouvel axe de 5,5 km desservant le sud de l'agglomération de Haguenau et les zones économiques. Elle permet notamment aux camions d'éviter le centre-ville.



Startups

Paddock Academy : un tiers-lieu au service de l'innovation

Installé dans les anciennes écuries de la ville, cet espace de plus de 1 000 m² va réunir un incubateur de startups, un restaurant, une salle de sport-santé, une crèche, une banque et un cabinet d'experts-comptables.



Infrastructure

Nautiland : un vaste chantier de modernisation

17,5 millions d'euros ont été investis pour rénover le centre aquatique de loisirs de Haguenau, qui accueille chaque année entre 250 000 et 300 000 visiteurs.



Haguenau :

les mots de la presse

Haguenau : un pôle urbain attractif au nord de Strasbourg

Dans le département du Bas-Rhin, Haguenau profite d'une situation géographique privilégiée, aux portes de l'Allemagne et à 35 km de Strasbourg, capitale de la région Grand Est. Dans cette ville de taille moyenne, dynamique et agréable à vivre, les candidats à l'acquisition peuvent réaliser de belles opérations immobilières avec un budget raisonnable. »

Haguenau est un pôle urbain prisé pour son positionnement géographique, entre les métropoles de Strasbourg au sud et de Karlsruhe, en Allemagne, au nord. La cité haguénovienne est reliée aux deux agglomérations par l'autoroute. De plus, le TER Alsace propose 30 liaisons quotidiennes entre Haguenau et la capitale de la région Grand Est. Par ailleurs, 12 lignes de bus interurbaines facilitent les déplacements de la population à Haguenau et dans sa périphérie. »

Haguenau constitue le quatrième pôle urbain alsacien après Strasbourg, Colmar et Mulhouse. À son dynamisme économique, porté par 23 000 emplois, fait écho sa diversité en matière d'activités culturelles et de loisirs. »

SeLoger

Septembre 2020

Les données chiffrées des appartements

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m ²)	Surface pondérée (m ²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Estimation loyer HC ⁽¹⁾
0B	T1	Jardin de 15 m ²	RdC	24,63	32,13	33 680 €	2 347 €	36 027 €	174 473 €	210 500 €	340 €
0D	T2	Jardin de 7,5 m ²	RdC	51,69	56,19	70 684 €	4 924 €	75 608 €	276 892 €	352 500 €	540 €
0I	T2		RdC	42,12	42,12	57 597 €	4 013 €	61 610 €	203 890 €	265 500 €	460 €
0J	T2		RdC	50,13	50,13	68 550 €	4 776 €	73 326 €	247 174 €	320 500 €	495 €
1B	T1		1	26,20	26,20	35 827 €	2 496 €	38 323 €	130 177 €	168 500 €	345 €
1/2D	T4 Duplex	5,93 m ² de surface < à 1,80 m	1 et 2	76,71	80,86	104 897 €	7 308 €	112 205 €	384 295 €	496 500 €	710 €
1E	T3		1	68,30	68,30	93 397 €	6 507 €	99 904 €	328 596 €	428 500 €	595 €
1/2F	T4 Duplex	Balcon de 2 m ² et 6,44 m ² de surface < à 1,80 m	1 et 2	84,19	89,70	115 126 €	8 020 €	123 146 €	419 354 €	542 500 €	760 €
1/2I	T3 Duplex	Balcon de 3,35 m ² et 2 m ² de surface < à 1,80 m	1 et 2	62,59	65,67	85 589 €	5 963 €	91 552 €	306 948 €	398 500 €	590 €
2A	T2	8,86 m ² de surface < à 1,80 m	2	38,94	45,14	53 249 €	3 709 €	56 958 €	195 542 €	252 500 €	455 €

L'étude locative de l'immeuble

Estimation des loyers

Lots	Type	Estimation loyer HC ⁽¹⁾
0B	T1	340 €
0D	T2	540 €
0I	T2	460 €
0J	T2	495 €
1B	T1	345 €
1/2D	T4 Duplex	710 €
1E	T3	595 €
1/2F	T4 Duplex	760 €
1/2I	T3 Duplex	590 €
2A	T2	455 €

Guide des valeurs vénales 2022

Loyer moyen Grand Standing

NEUF**17,20 €/m²**

Loyer moyen Grand Standing

ANCIEN**10,20 €/m²**

Fourchettes de prix des loyers⁽²⁾

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
T1	Inférieur à 25 m ²	360 €	381 €	395 €
T1	De 25 à 35 m ²	470 €	513 €	550 €
T2	De 30 à 55 m ²	450 €	570 €	640 €
T2	Supérieur à 55m ²	510 €	573 €	650 €
T3	De 55 à 75 m ²	560 €	659 €	770 €
T3	Supérieur à 75 m ²	645 €	741 €	850 €
T3	De 75 à 100 m ²	660 €	787 €	900 €
T3	Supérieur à 100 m ²	800 €	1 020 €	1 300 €

L'expérience du Groupe CIR

VALENCIENNES

Hôtel Serret - 78, rue de Paris

Monument Historique

Consultez l'album photo

25

appartements restaurés

70 %

des appartements
loués en moins de 3 semaines*

* Gestion locative confiée à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

STRASBOURG

33, boulevard de Lyon

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

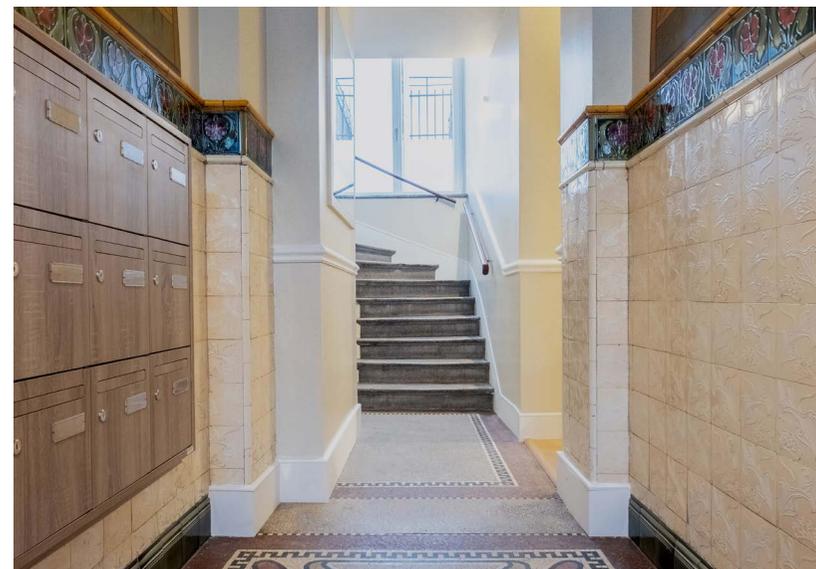
14

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 3 mois*

* Gestion locative confiée à Foncia



L'expérience du Groupe CIR

STRASBOURG

2, quai St Nicolas

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

21

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en moins de 6 semaines*

* Gestion locative confiée à Foncia



Le dispositif **Monument Historique**



Valenciennes - 78, rue de Paris

Le dispositif Monument Historique permet de déduire, sans plafonnement, de ses revenus fonciers et de son revenu global les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ainsi que les intérêts d'emprunt et frais assimilés.

ATOUTS DU DISPOSITIF

Régime fiscal de faveur non-soumis au plafonnement des niches fiscales
Déduction sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur les bénéfices fonciers (TMI+PS) et le revenu global (TMI)
Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus
L'excédent de déficit global se reporte pendant 6 ans
Location sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyer

ENGAGEMENTS

Location nue pendant 3 ans minimum
Durée de conservation obligatoire de 15 ans

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de TMI à 41 % ou 45 % et/ou de pics de revenus

Les garanties pour un investissement sécurisé

**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

La société Juridique et Fiscale Moyaert, Dupourqué, Barale et associés valide l'éligibilité fiscale de l'opération. Elle conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

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

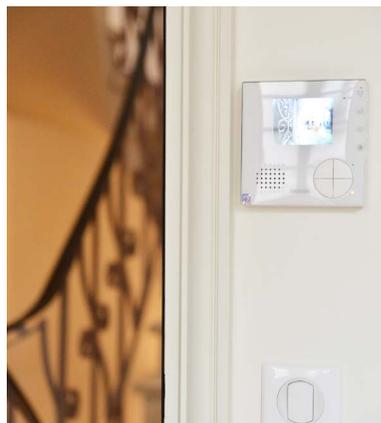


Le Label CIR : des prestations qualitatives et durables

*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**Karen BOTBOL**

06 42 36 94 54

karen.botbol@groupecir.com

IDF Est/Grand Est**Morgan WEYLAND**

06 08 33 56 25

morgan.weylan@groupecir.com

IDF Ouest/Normandie/Nord**David KERZERHO**

07 84 96 66 45

david.kerzerho@groupecir.com

**Région
Grand Ouest**

Responsable de Région : Alexandre Valeix

Occitanie**Alexandre VALEIX**

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupecir.com

Nouvelle-Aquitaine**Maëlle PÉRON**

07 85 65 58 00

maelle.peron@groupecir.com

Ouest**Samy LE NÉEN**

06 08 33 23 95

samy.leneen@groupecir.com

**Région AURA
Sud Est****AURA Est****Christopher HESLON**

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupecir.com

AURA Ouest**Faouzi GHALI**

07 71 07 79 77

faouzi.ghali@groupecir.com

Provence-Alpes-Côte d'Azur**Thierry DELGADO**

07 50 04 86 67

thierry.delgado@groupecir.com

**Département
Grands Comptes**

Responsable de Département : Nicolas Haddad

Nicolas HADDAD

06 20 14 06 78

nicolas.haddad@groupecir.com

Jean-Phalier ANDRÉ

06 15 28 80 45

jean-phalier.andre@groupecir.com

Mathilde DUMAREST

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupecir.com

Jonathan GENNAI

06 08 33 32 74

jonathan.gennai@groupecir.com

Déborah GIRAUD

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupecir.com

Louison GONZALES

06 09 46 05 12

louison.gonzales@groupecir.com

Antoine VARGA

07 71 58 67 11

antoine.varga@groupecir.com

Direction Commerciale**Erwan BELLEGO**

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupecir.com

Frédéric KOUBI

06 12 52 65 57

frederic.koubi@groupecir.com



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



Palmarès Gestion de Fortune

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



Pyramides de la Gestion de Patrimoine

Organisées par le magazine Investissement Conseils, les Pyramides distinguent les sociétés plébiscitées par les CGPI. En 2021, le Groupe CIR a été récompensé dans la catégorie Immobilier Ancien.



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.

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, Julian Perez, Adobe Stock, Alamy, Groupe CIR, Christophe Voegelé - Ville de Haguenau, Monumentum.
Conception : ARTÉJUL Conseil 2022