

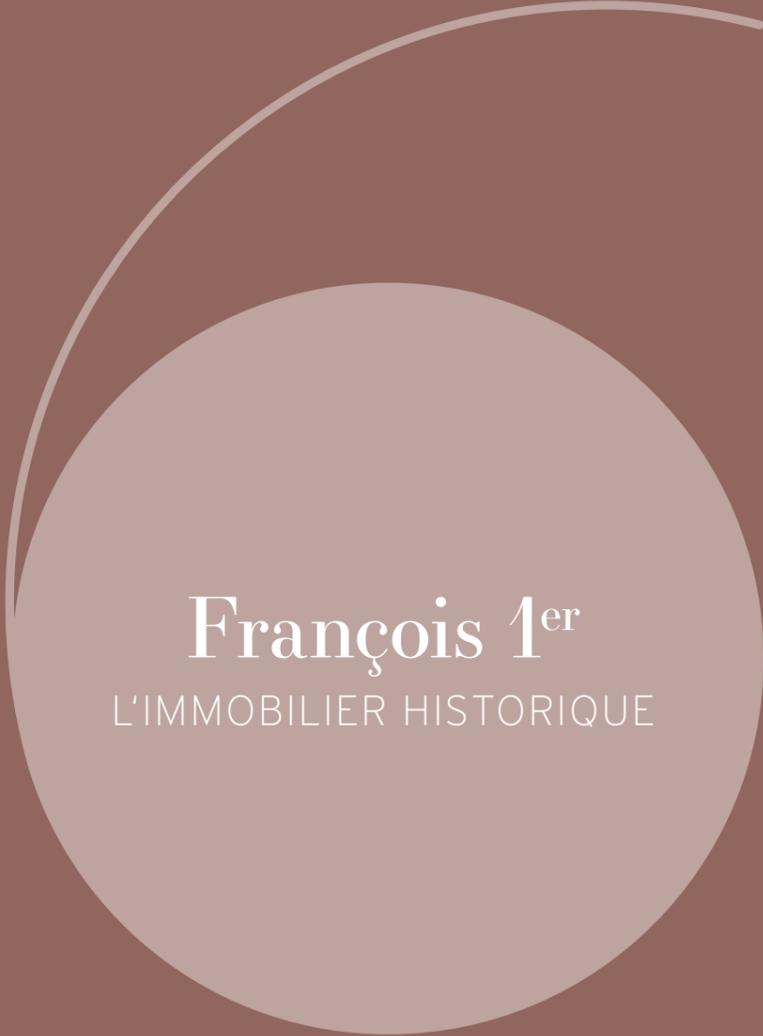
L'Ancien B.D.M. de COLMAR

Bâtiment Défensif Militaire

NEUF-BRISACH (68)

3-19 RUE SUZZONI

MONUMENT HISTORIQUE



François 1^{er}
L'IMMOBILIER HISTORIQUE



Qualité des emplacements,
qualité de restauration,
qualité du suivi,
le Groupe François 1^{er}
œuvre quotidiennement
à viser l'excellence.



S O M M A I R E

6

L'Alsace

8

Colmar & Grand Colmar

10

Une ville idéale entre Colmar & Fribourg

12

Accessibilité & situation

14

L'Ancien B.D.M aujourd'hui

16

L'Ancien B.D.M : le projet

26

Gestion locative

28

Accessibilité & situation



Strasbourg

Capitale européenne avec le Parlement européen, le Conseil de l'Europe, la Cour européenne des droits de l'homme.

290 000
HABITANTS

37 ANS
D'ÂGE MÉDIAN

6

6,2 millions
D'HABITANTS

94 000
ENTREPRISES

12 000
ENTREPRISES CRÉÉES EN 2021

550 000
SALARIÉS

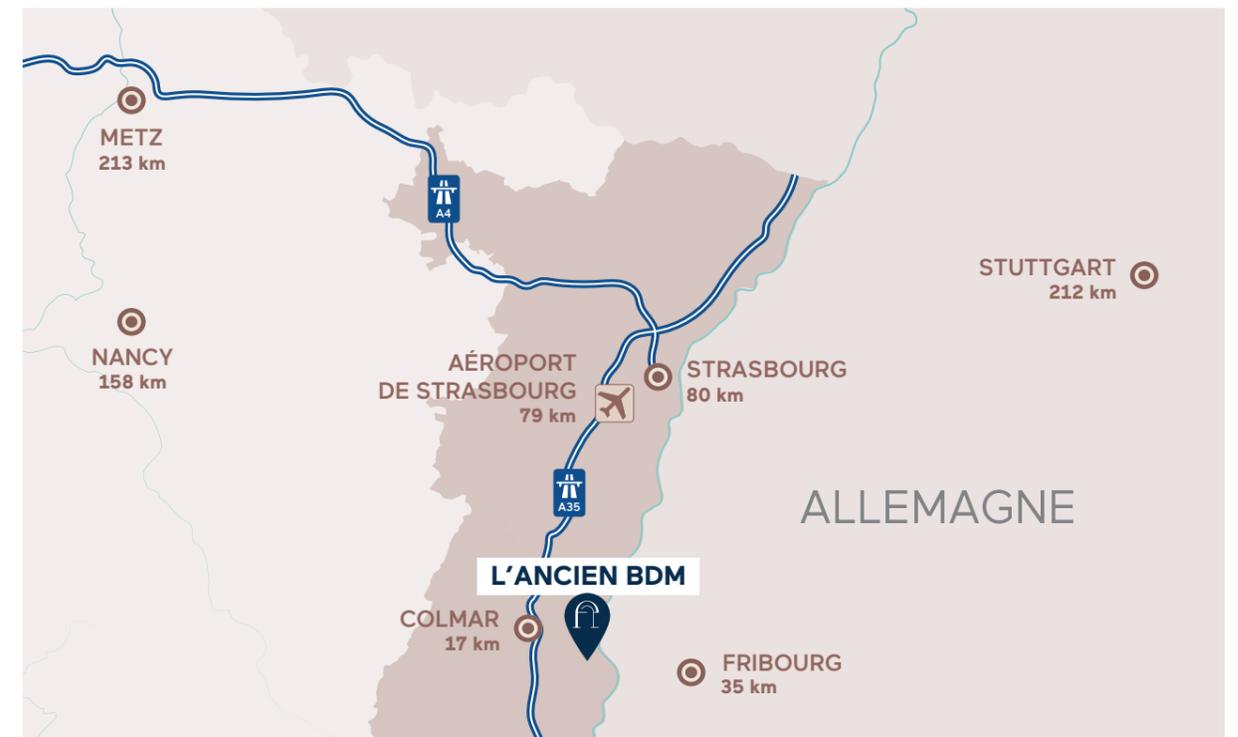
45 000 €
PAR HABITANT
(1,2 fois de plus que la moyenne
en France et en Allemagne)

L'Alsace

*L'une des régions
les plus prospères
d'Europe*

L'Alsace brille économiquement grâce à son réseau de transports développé, nos échanges commerciaux avec l'Allemagne et surtout sa forte culture industrielle. L'Allemagne, 1^{er} partenaire commercial de la France représente un marché de 149 milliards d'euros par an (estimation sur 2022).

7





Colmar, capitale du Haut Rhin



La ville est reconnue comme l'une des villes de France les plus agréables à vivre avec son paysage urbain pittoresque.

7 000
HABITANTS

+ 5%
POPULATION DEPUIS 2019

1 350
ÉTUDIANTS

9 À 6%
DE TAUX DE VACANCE
COMMERCIALE EN 2 ANS



Matthieu KLEIN

Gestionnaire locatif
Century 21



Le marché est tendu à Colmar, comme partout. Tout le monde cherche et n'importe quel bien en bon état est loué dans les 13 jours après la mise en ligne de l'annonce. Les petites surfaces meublées marchent très bien pour les jeunes actifs et les étudiants.

Le Grand Colmar

DNA Dernières
Nouvelles
d'Alsace

IMMOBILIER

154 communes, dont Strasbourg et Colmar, classées en « **ZONE TENDUE** » pour lutter contre le mal-logement

Une zone tendue est un périmètre où, la demande étant plus forte que l'offre, locataires ou aspirants propriétaires ont du mal à trouver un logement. De nombreuses villes de nos régions voient leur classement modifié.



196 000
HABITANTS

38 ans
D'ÂGE MÉDIAN

6%
TAUX DE CHÔMAGE



1,5 millions de tonnes
DE MARCHANDISES GÉNÉRÉES PAR LE PORT INDUSTRIEL
DU RHÉNAN DE COLMAR-BRISACH EN 2020

L'économie à Colmar

LIEBHERR

Spécialisée dans la construction de gros engins de chantier et installée depuis 1961 à Colmar. 691 millions de CA en 2021, 2500 salariés, 3 usines en tout dans le département ,vient d'annoncer la construction d'une nouvelle usine à Nambenheim (Haut-Rhin). À terme plusieurs centaines d'emplois qualifiés et des retombées économiques importantes pour les collectivités.

TIMKEN

Fabrication d'engrenages et d'organes mécaniques de transmission, 1000 salariés, 120 ans d'existence, leader mondial.

CONSTELLIUM

Leader en fabrication et recyclage d'aluminium. Production d'éléments de carrosserie de voitures haut-de-gamme (BMW, Audi, Mercedes, Volkswagen, Renault ...), des emballages alimentaires et des pièces spécifiques pour l'aerospatial.

RICOH

Leader mondial en matière d'innovation sur les marchés des systèmes d'impression (groupe Japonais, 700 salariés à Colmar, 92 000 dans le monde entier, 80 ans d'existence). Malgré une vague suppression de postes en 2016/2018 suite à l'arrêt de la production de TONER (encres), l'industriel a recommencé à embaucher.

LONZA

Leader dans la pharmaceutique et a investi 15 millions d'euros en 2020 pour y agrandir son site (50 ans d'existence, 350 salariés, en constante expansion.

ESSITY

12 milliards de CA /an, + de 46 000 collaborateurs à travers le monde, spécialisée dans l'hygiène et la santé avec des marques comme : Lotus, Moltonel et Okay.

30 500
ENTREPRISES IMPLANTÉES
SUR LE HAUT-RHIN

150 400
EMPLOIS SUR LE HAUT-RHIN

BIENTÔT !



Création d'une ligne de train entre les 3 communes qui va augmenter les déplacements des travailleurs entre Colmar et Fribourg en passant par Neuf-Brisach.

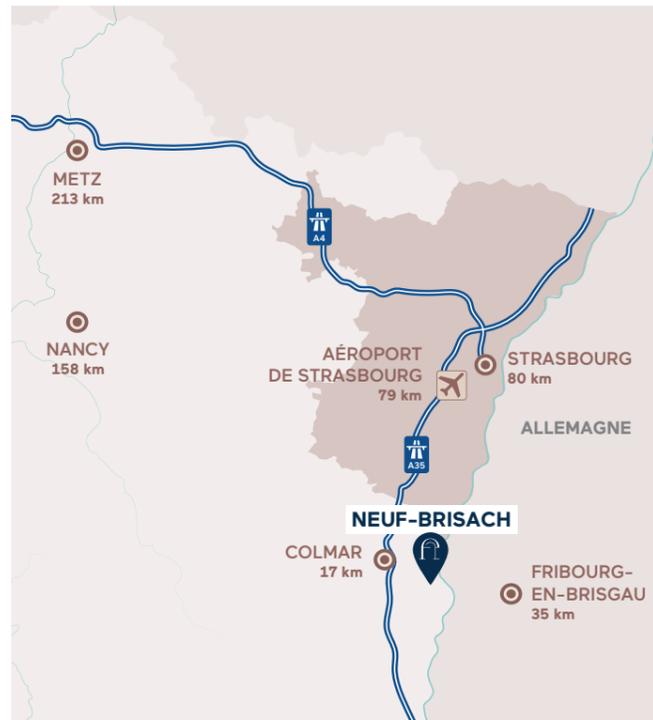


Accessibilité

DU GRAND COLMAR AVEC NEUF-BRISACH

A mi-chemin entre Colmar et Fribourg, à proximité immédiate de la Suisse et de l'Allemagne, le Haut-Rhin est une région qui bénéficie, du fait de sa situation frontalière, d'une forte activité économique et culturelle.

Bassin d'emploi dynamique, le Haut-Rhin est plébiscité par les amoureux de sport et de nature : doté de magnifiques parcs naturels régionaux (Ballon des Vosges, Petite Camargue), la région regorge de sites de randonnée, à pied comme en VTT. Et pour les amateurs de glisse, les pistes enneigées sont à seulement 25 km.



La gare de Colmar est desservie par des TGV et des trains express régionaux du réseau TER Grand Est. Il est possible de rallier Strasbourg, Paris, Lyon, Marseille, Mulhouse, Dijon ou encore Toulon.



FRONTIÈRE ALLEMANDE



AÉROPORT DE COLMAR



FRIBOURG (ALLEMAGNE)



MULHOUSE



BÂLE (SUISSE)
STRASBOURG



Neuf-Brisach

LE JOYAU ALSACIEN

Son imposant patrimoine est loin d'être le seul atout de cette petite ville séculaire : sélectionnée pour intégrer le réseau « petite ville de demain ».

Neuf-Brisach veut s'inscrire dans un présent animé et vivant : marchés colorés avec producteurs locaux et produits du terroir, marché de Noël comme seule l'Alsace sait en proposer, mais aussi festivals et salons (Land Art, gastronomie, concerts dans la Tour des Beaux-Arts).

Tous commerces et toutes commodités à moins de 5 min

Gare SNCF de Colmar
23 min en voiture

Hôpital
5 min

Les baies



La toiture



L'Ancien B.D.M.

Bâtiment Défensif Militaire

AUJOURD'HUI

Œuvre de l'architecte Jean Tarade, inspecteur des fortifications de la ville sous Louis XIV, la Cité Vauban, ancienne caserne Suzzonni fut édifée à partir de 1704, puis modifiée et agrandie en 1888. École d'artillerie, elle accueille ensuite des sous-officiers jusqu'en 2010. Inscrite à l'inventaire des monuments historiques, elle reste l'unique exemplaire des quatre grandes casernes du début du XVIII^{ème} siècle.

L'Ancien B.D.M. de COLMAR

Bâtiment Défensif Militaire



Le projet

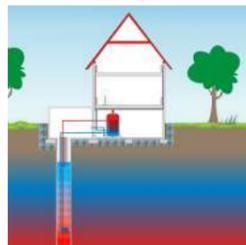
PROGRAMME DE 112 LOTS
DU T1 AU T4

Le projet consiste en la restauration de 112 logements (T1 au T4) équipés d'un chauffage ultra-performant :



✓ FAÇADES RÉNOVÉES

Façades ravalées et couverture révisée voire neuve à certains endroits.



✓ CHAUFFAGE À GÉOTHERMIE

Un système de chauffage ultra moderne avec la présence de géothermie pour l'ensemble du site.



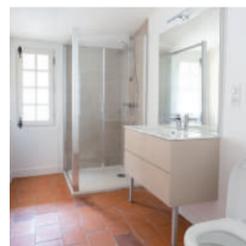
✓ MENUISERIE

Menuiseries extérieures neuves en double vitrage.



✓ CUISINE ÉQUIPÉE

Cuisines équipées (meubles hauts et bas, évier, hotte, plaque de cuisson).



✓ SALLE DE BAIN

Salles de bains équipées (intégration de meubles vasques, sèche serviette).



✓ STATIONNEMENT

Création de 79 places de stationnement en R+2 à proximité immédiate du bâtiment.

Le bâti existant tout en apportant le confort moderne



Pavillon des Officiers
Terrasses privées



Pavillon des Officiers
Terrasses privées



Ancien Bâtiment Défensif Militaire
Rue Suzzoni



SÉJOUR
CATHÉDRAL





Lot A14 - T3 au R+1



Lot B01 - T2 au RDC
Avec terrasse privative



Lot B01 - T2 au RDC
Avec terrasse privative

Gestion locative

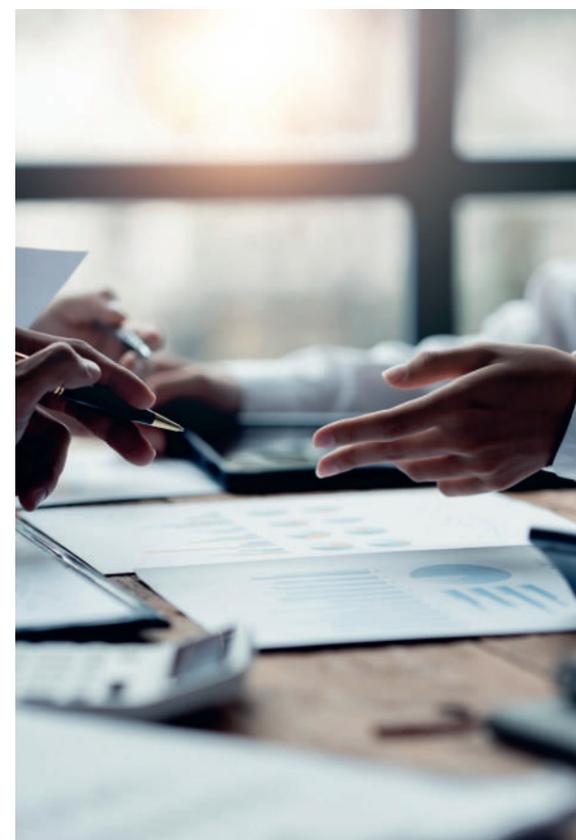
SÉCURISER VOS REVENUS LOCATIFS & PÉRENNISER VOTRE INVESTISSEMENT

François 1^{er} Gestion intervient une fois le projet de restauration livré. En lien direct avec les partenaires et investisseurs, elle propose pour le compte de ces derniers un service clé-en-main de gestion locative des biens acquis. S'appuyant sur une solide expérience, elle met à disposition un ensemble de services liés à la vie locative du bien.

L'offre de François 1^{er} Gestion permet de rentabiliser l'investissement en facilitant la mise en location, s'occupant de la gestion courante ainsi que de la gestion technique. Ainsi, c'est l'assurance pour l'investisseur d'avoir des revenus locatifs sécurisés.



*Aujourd'hui,
François 1^{er} Gestion,
c'est plus de
1 000 lots à travers
toute la France.*



Interview



**Valérie
THÉNAULT**
*Directrice service
gestion locative*



« L'Alsace c'est top et pour preuve... Notre expérience sur Selestat à 30 min de Neuf-Brisach. »



Le couvent Saint-Quirin, 46 logements, livrés en 2019, 100% loués et aucune vacance locative depuis la livraison. »



**Agnes
PERRIN**
*Directrice
étudelocatives.fr*



« L'absence totale d'offre qualitative, le dynamisme du bassin d'emploi transfrontalier, couplé à une offre en transport ferroviaire, permettent d'envisager un fort potentiel locatif ! »

La commune présente plusieurs atouts tels que le tourisme, la proximité du bassin d'emploi de Colmar et de celui de Mulhouse mais également la présence de la frontière allemande (environ 2 000 salariés transfrontaliers quotidiens dans ce secteur). D'après une récente étude, la difficulté à recruter et la configuration de Neuf-Brisach, aucun logement neuf n'est construit. De plus, la majorité des logements de la commune sont des grandes surfaces (T3+).

Notre dernière réalisation

EN ALSACE



32

Le Couvent Saint-Quirin

SELESTAT (67)

FISCALITÉ
Monument
Historique

NOMBRE
D'APPARTEMENTS

46



33





François 1^{er}
L'IMMOBILIER HISTORIQUE



156 Boulevard Haussmann
75008 PARIS

contact@francois1er.com