



## QUARTIER FONDERIE Immeubles

12 rue Kleber  
MULHOUSE



---

CITIVIA SPL  
24 Rue Carl Hack, 68100 Mulhouse  
commercial@citivia.fr  
03.89.43.87.67  
www.citivia.fr



# SOMMAIRE

---

**3**

CONTEXTE ET DESCRIPTION

**4**

RÉFÉRENCE CADASTRALE

**5**

FICHE INVESTISSEUR

**6**

SITUATION

**7**

PLAN GUIDE FONDERIE SUD

**8**

DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

**9**

CONTACTS





## Contexte du projet

La ville de Mulhouse s'est engagée dans un vaste projet de renouvellement urbain, concernant notamment des quartiers péri-centraux de la ville, avec le soutien de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Ces quartiers ont pu ainsi bénéficier de moyens conséquents permettant la réalisation d'actions et d'opérations concentrées, capable de générer des effets leviers pour en améliorer la dynamique et la qualité de vie pour ses habitants.

## Description du projet

Le secteur Sud du Péricentre, notamment le quartier Fonderie de la Ville de Mulhouse constitue un territoire d'enjeux à l'échelle de la Ville et de l'Agglomération.

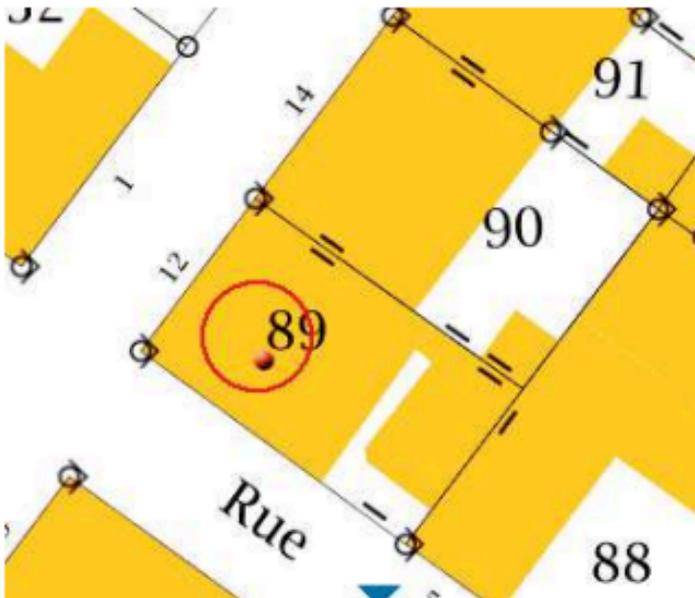
Les interventions réalisées jusqu'à présent sur ce quartier ont permis l'implantation de grands équipements publics : Université, Maison de l'Industrie, KMO (écosystème dédié à l'industrie et au numérique), qui en ont indéniablement changé sa physionomie et sa population en accueillant de nouveaux salariés et des étudiants.

Plus spécifiquement, le projet du quartier de la Fonderie se décline en 4 axes :

- Requalifier l'habitat ancien pour renforcer attractivité résidentielle (ORI, OPAH);
- Améliorer le maillage interne et les liens vers le centre-ville pour davantage intégrer le quartier dans un fonctionnement de « cœur d'agglomération » ;
- Développer de nouveaux programmes (programme de logements Greenlofts, coliving, bureaux, ...) en complément des équipements d'intérêt général déjà réalisés ;
- Mettre en œuvre le projet Mulhouse Diagonales sur ce secteur : projet qui consistera notamment à créer un parcours piéton le long des berges, connecter le quartier de la Fonderie aux bords du canal de décharge de l'Ill, rouvrir le chenal historique de l'Ill.

# RÉFÉRENCE CADASTRALE

REF. CADASTRALES	SURFACE AU SOL	NOM DE LA RUE	NUMERO DE L'IMMEUBLE
KV N° 0089	183 M <sup>2</sup>	Rue Kleber	12



## Caractéristiques générales de l'immeuble

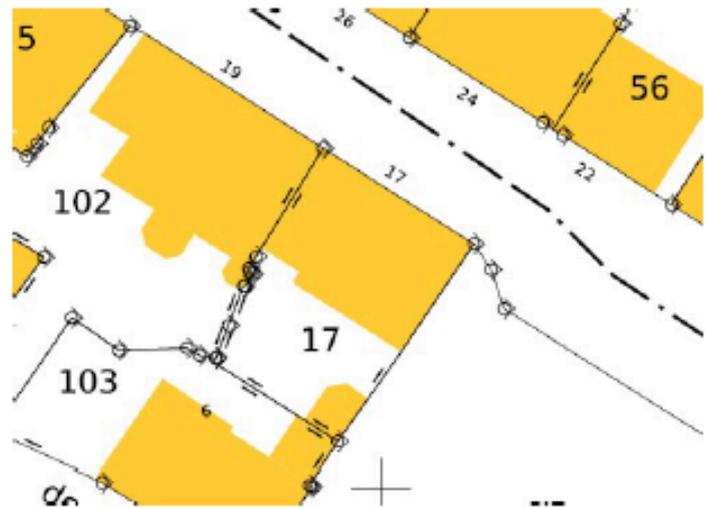
Surface de l'immeuble: 243 m<sup>2</sup>

Occupation: vide

Situation locative! vacant

Typologie du bâti:SS+R+2+C

## Projet de réhabilitation de l'immeuble sis : 17 rue jacques preiss à Mulhouse



### Situation de l'immeuble dans le quartier fonderie à Mulhouse :

L'immeuble sis 17 Rue Jacques Preiss connaît un emplacement privilégié du fait de sa proximité avec le quartier de la gare et le centre ville. De plus, il est situé proche d'un arrêt de Tram

### Typologie de l'immeuble :

Surface totale après travaux d'environ 473 m<sup>2</sup> dont :

- RDC : T3 de 110 m<sup>2</sup>\*
- 1<sup>o</sup> Etage : T4 de 121 m<sup>2</sup>\*
- 2<sup>o</sup> Etage : T4 de 121 m<sup>2</sup>\*
- 3<sup>o</sup> Etage : T4 de 121 m<sup>2</sup>\*

\*Surface habitable non certifiée (valeur estimative)

### Coût d'acquisition de l'immeuble :

Coût d'acquisition à définir

### Documents administratifs transmis lors de la vente :

- Tous les diagnostics seront transmis dès réception



## Projet de réhabilitation de l'immeuble sis : 17 rue jacques preiss à Mulhouse

### Travaux et honoraires Moe :

Montant maximum de travaux subventionnables(avec honoraires Moe)qui pourrait être retenu par l'ANAH : 352.000€HT

### Estimation des subventions :

#### Cas N° 1 - 4 logements relevant du dispositif loc'avantage 1

Subvention ANAH\* : 123.000€ + Prime anah de 2000€/logt

Prime M2A : 1 500€/logt

\*Obligation d'avoir recours à un Architecte pour une mission complète

Obligation de faire réaliser un audit avant travaux avec une projection prenant en compte les travaux qui seront réalisés. L'objectif étant d'atteindre à minima la classe D (exigence anah)

Loyers conventionnés : Condition de revenus à respecter par le locataire à l'entrée dans le logement

PM : Pas possibilité de bénéficier des primes liées au Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

Total des subventions estimées : 137.000 €

#### Montant de loyer maximum estimé :

##### Loyer type loc 1 :

RDC : logement T3 - 110m<sup>2</sup> : 870€/mois hors charges - 1° Etage : logement T4 - 121m<sup>2</sup> : 950€/mois hors charges

2° Etage : logement T4 - 121m<sup>2</sup> : 950€/mois hors charges - 3° Etage : logement T4 - 121m<sup>2</sup> : 950€/mois hors charges

Soit un montant total mensuel de : 3720€

#### Cas N° 2 - 4 logements relevant du dispositif loc'avantage 2

Subvention ANAH\* : 123.000€ + Prime anah de 2000€/logt

Prime M2A : 1 500€/logt

\*Obligation d'avoir recours à un Architecte pour une mission complète

Obligation de faire réaliser un audit avant travaux avec une projection prenant en compte les travaux qui seront réalisés. L'objectif étant d'atteindre à minima la classe D (exigence anah)

Loyers conventionnés : Condition de revenus à respecter par le locataire à l'entrée dans le logement

PM : Pas possibilité de bénéficier des primes liées au Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

Total des subventions estimées : 137.000 €

#### Montant de loyer maximum estimé :

##### Loyer type loc 2 :

RDC : logement T3 - 110m<sup>2</sup> : 720€/mois hors charges - 1° Etage : logement T4 - 121m<sup>2</sup> : 780€/mois hors charges

2° Etage : logement T4 - 121m<sup>2</sup> : 780€/mois hors charges - 3° Etage : logement T4 - 121m<sup>2</sup> : 780€/mois hors charges

Soit un montant total mensuel de : 3060€

#### Possibilités d'éventuelles subventions complémentaires :

- Subvention Ville :

- 15% sur travaux de ravalement de façade si utilisation d'une peinture minérale répondant à la norme AFNOR 30808 classe 1b1

- 30% sur travaux de menuiseries bois (porte d'entrée, fenêtres et volets)

AVANTAGE FISCAL\* : Le fait de conclure une convention avec l'anah permet de bénéficier d'une réduction d'impôts\* de 15% dans le cadre du dispositif loc 1 soit environ 6700€ ou de 35% dans le cadre du dispositif loc 2 soit environ 12 800€

\*Pas possibilité de bénéficier de cet avantage si SCI soumise à l'impôt sur les sociétés

#### IMPORTANT :

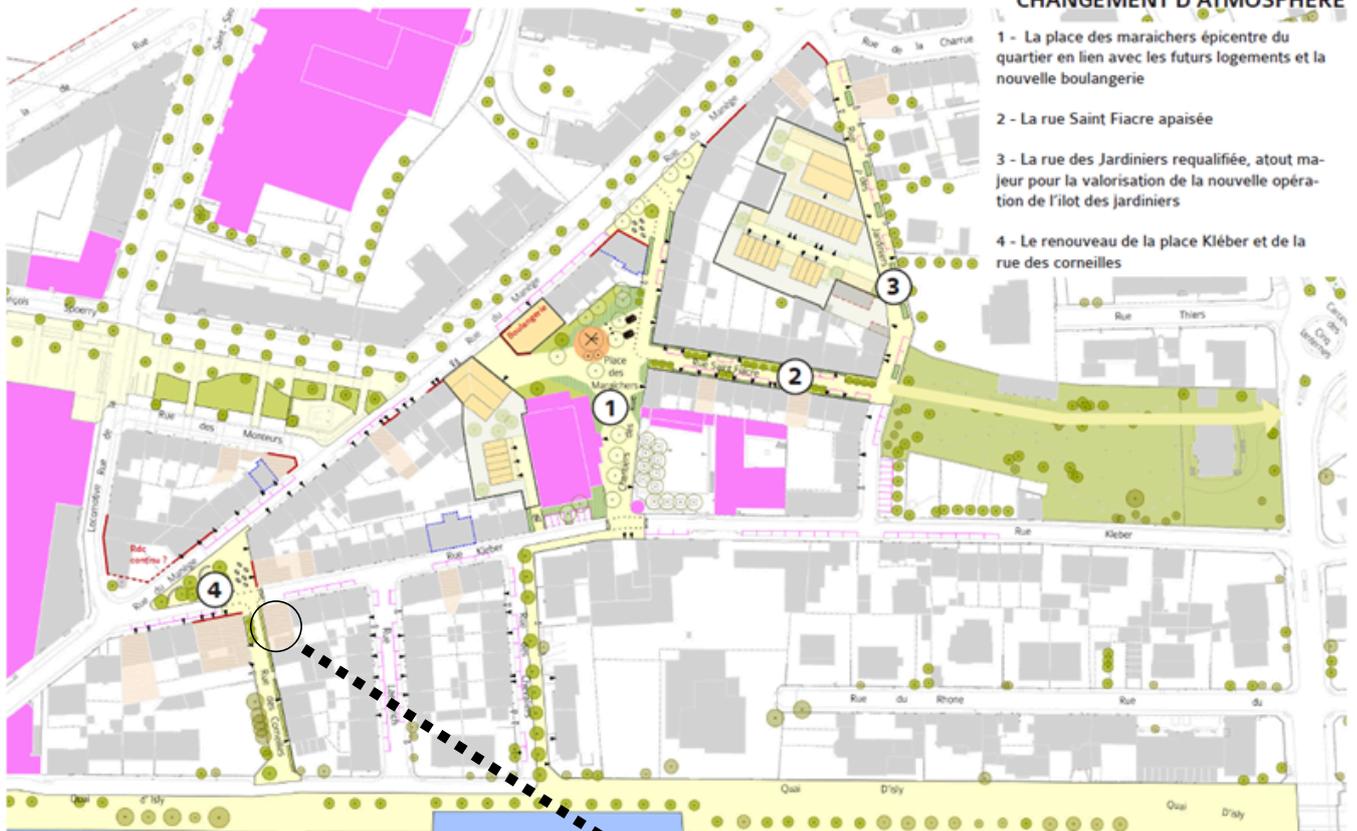
Les montants mentionnés ne sont que des estimations afin de vous aider à établir le financement de votre projet. Les montants définitifs seront validés par les différents financeurs au vu d'un dossier complet et selon la réglementation en vigueur.

CITIVIA ne pourra pas être tenu pour responsable en cas d'engagement de montants différents.

# PLAN DE SITUATION DES L'IMMEUBLES

L'ESPACE PUBLIC SUPPORT DE TRANSFORMATION

ÉPAISSEUR PLANTÉE, STATIONNEMENT ET CHANGEMENT D'ATMOSPHÈRE



# PLAN GUIDE FONDERIE SUD



## Diagnostic Liens de téléchargement

12 rue du Kleber:

- Lien PC :

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:eu:233bf0ed-2b86-40f9-9ddb-9ef94ede8bef>

- Lien diagnostic complet :

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:855ae939-0d8a-4130-aa24-cf92704817e4>

- Lien diagnostic rez de chaussée :

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:eb56d252-95d2-477f-88a5-f1798b17d17d>

- Lien diagnostic 1er étage :

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:db92211a-402e-4c38-acd7-40ff13e330b8>

- Lien diagnostic 2ème étage :

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:2be339b1-7160-4059-8a90-b4c862441f66>

- Lien diagnostic 3ème étage :

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:69925f1b-293c-4b79-b42a-2a595830ebc9>

- Lien rapport eaux usées :

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:ce3f2b99-16ce-4fbf-b685-aa4aa0600258>



## CONTACTS

### Informations Commerciales

- **Sylvie HERO** Responsable Commerciale
  - 03.89.59.61.83
  - commercial@citivia.fr
- **Valery BALLAND** Chargé de Réhabilitation
  - 03.89.33.29.27
  - valery.balland@citivia.fr