

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 revouvellement urbain, concernant notamment des quartiers péricentraux 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 concentrée, 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.

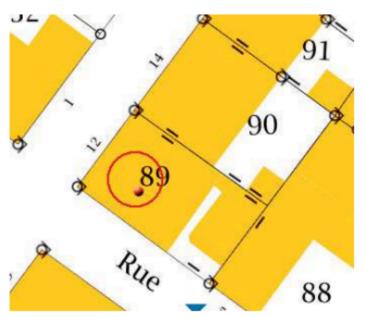
Les interventions réalisées jusqu'à présent sur ce quartier ont permis l'implantation de grands équipements publics : Université, Maison de l'Industrie, KMO (écosystème dédié à l'industrie et au numérique), qui en ont indéniablement changé sa physionomie et sa population en accueillant de nouveaux salariés 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 M²	Rue Kleber	12





Caractéristiques générales de l'immeuble

Surface de l'immeuble: 243 m2

Occupation: vide

Situation locative! vacant Typologie du bâti:SS+R+2+C



Restructuration de l'immeuble sis 12 rue kléber dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière à Mulhouse



Immeuble: 12 rue kléber

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

L'immeuble sis 12 Rue kléber connaît un emplacement privilégié du fait de sa proximité avec la place kléber ainsi que le quartier gare et le centre ville.

Typologie de l'immeuble :

Surface totale après travaux d'environ 325 m² dont :

- RDC: T3 de 77 m2 + 1 cave
- 1° Etage: T4 de 87 m2 + 1 cave + 1 balcon
- 2° Etage : T2 de 48 m2+ 1 cave
- Duplex 2°/Combles: T5 de 113 m2 + 1 cave + 1 balcon

Coût d'acquisition de l'immeuble :

Coût d'acquisition à définir

Documents administratifs transmis lors de la vente :

- PC déposé
- Tous les diagnostics seront transmis dès réception

Document non contractuel CITIVIA/Juillet 2025



Restructuration de l'immeuble sis 12 rue kléber dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière à Mulhouse

Récapitulatif travaux et honoraires Architecte :

Plafond de travaux subventionnables maximum(avec honoraires MOE) qui pourrait être retenu par l'ANAH: 322.000€HT

Estimation des subventions :

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

Subvention ANAH*: 112.000€ + Prime habiter mieux de 2000€/logt

Prime M2A: 1 500€/logt

*Obligation d'avoir recours à un Maître d'œuvre si montant de travaux supérieurs à 100 000€HT

Obligation de faire réaliser un Audit avant travaux avec une projection prenant en compte les travaux qui seront réalisés. L'objectif étant d'atteindre au minimum la classe D

L'objectif étant d'atteindre au minimum la classe D

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

Montant de loyer maximum estimé :

Total des subventions estimées suivant plafond de travaux anah : 126.000 €

rotal des subventions estimees sulvant platona de travaux ai

Loyer type loc 1:

RDC: logement T3 - 77 m²: 675€/mois hors charges - 1° ETAGE: logement T4 - 87 m²: 752€/mois hors charges 2°ETAGE: logement T2-48 m²:496€/mois hors charges - 2°/3°ETAGE: logement T5-113 m²: 919€/mois hors charges Soit un montant total mensuel de: 2842€

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

Subvention ANAH*: 112.000€ + Prime habiter mieux de 2000€/logt

Prime M2A: 1 500€/logt

*Obligation d'avoir recours à un Maitre d'œuvre si montant de travaux supérieurs à 100 000€HT

Obligation de faire réaliser un Audit avant travaux avec une projection prenant en compte les travaux qui seront réalisés. L'objectif étant d'atteindre au minimum la classe D

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

Total des subventions estimées suivant plafond de travaux anah : 126.000 €

Montant de loyer maximum estimé :

Loyer type loc 2:

RDC: logement T3 - 77 m²: 556€/mois hors charges - 1° ETAGE: logement T4 - 87 m²: 620€/mois hors charges 2°ETAGE: logement T2-48 m²: 409€/mois hors charges - 2°/3°ETAGE: logement T5-418 m²: 757€/mois hors charges Soit un montant total mensuel de: 2342€

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)

AVANTAGES FISCAUX* : 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 5100€ ou de 35% dans le cadre du dispositif loc 2 soit environ 9800€

Pas possible pour les SCI soumises à l'impôt sur les sociétés

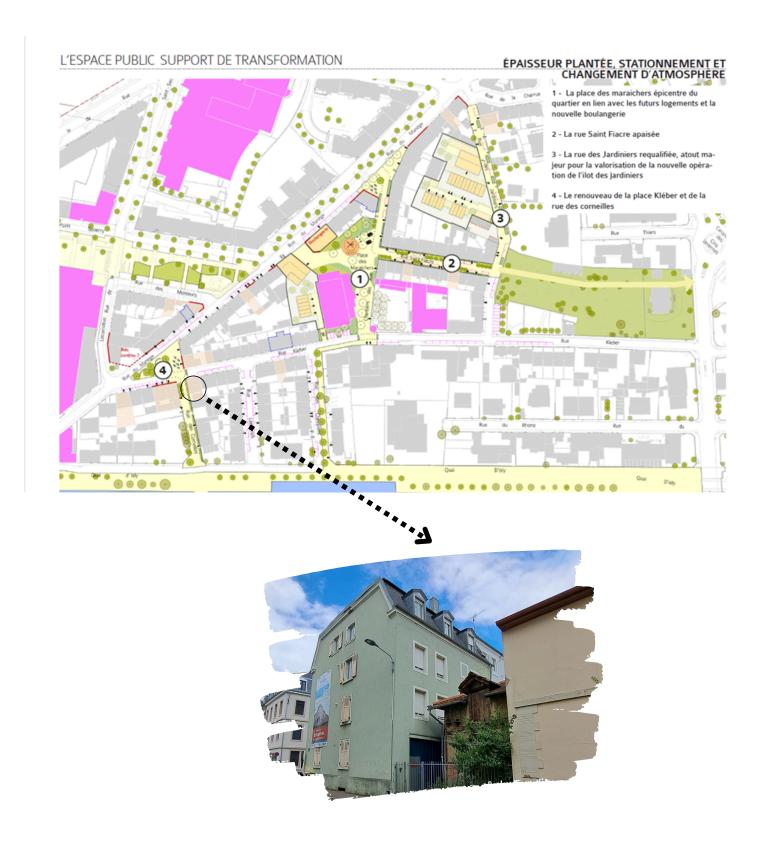
IMPORTANT:

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.

Document non contractuel CITIVIA/Juillet 2025

PLAN DE SITUATION DES L'IMMEUBLES



PLAN GUIDE FONDERIE SUD



CITIVIA / SH / 2025 7

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 :

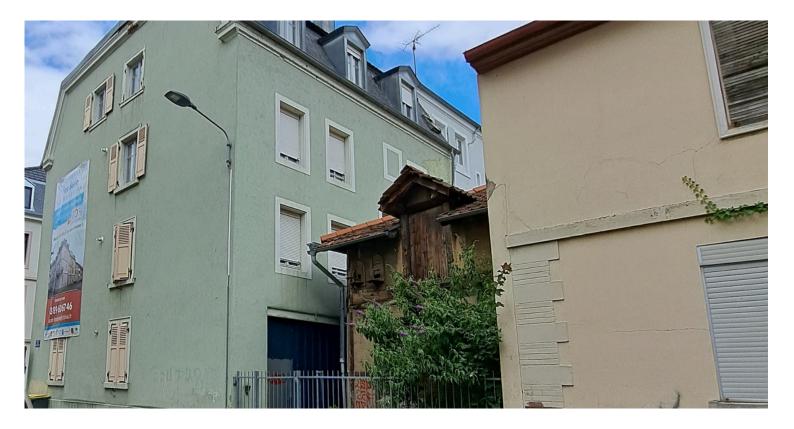
https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:2be339b1-7160-4059-8a90-b4c862441f66

• 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

<u>Informations Commerciales</u>

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