



QUARTIER FONDERIE
11 RUE KLEBER
68100 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

SITUATION

6

PLAN LOCALISATION

7

PLAN GUIDE FONDERIE

8

DOSSIER TECHNIQUE

9

FICHE INVESTISSEUR

10

DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

11

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.

ETAT DE L'IMMEUBLE

	DESCRIPTION BATI
Soubassement	Soupiraux condamnées
Façade	Façade en grès des Vosges Façade dégradée (fissure)
Fenêtres/porte	2 fenêtres au moins en PVC d'autres sont en simple vitrage. De nombreuses fenêtres ne sont pas visibles Encadrement moyen. Chute de matériaux (soubassement des fenêtres)
Volets	Volet battant en bois vétuste.
Couverture/Toiture	Couverture dégradée Chien assis dégradés, vétuste
Zinguerie	Zinguerie vétuste
Annexes /Cour	Non observables
Escalier/paliers	Non observables
Réseaux	Non observables
Divers	

PRESCRIPTIONS GENERALES

PARTIES COMMUNES		
	Etat des Lieux	Prescriptions générales
Façade	Façade dégradée Soubassement et encadrement dégradés	Réfection
Toiture	Couverture dégradée Lucarne dégradée Zinguerie dégradée	Réfection Réfection selon état
Escalier/paliers	Etat inconnu	Réfection selon état
Réseaux	Etat inconnu	
Logements	PARTIES PRIVATIVES	
	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité	

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES		
	Etat des Lieux	Prescriptions générales
Porte d'entrée	Porte d'entrée et imposte vitrée dégradées	Réfection
Fenêtres	Fenêtres dégradées	Réfection/Remplacement
Eléments particuliers	Volets battants bois dégradés	Réfection/Remplacement

En cas de réfection ou de remplacement des clôtures, ferronneries, fenêtres, portes d'entrée, portails et volets se conformer à la réglementation en vigueur.

PLAN DE LOCALISATION



PLAN GUIDE FONDERIE SUD



FICHE INVESTISSEUR



Restructuration de l'immeuble sis 11 rue Kléber dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière à Mulhouse

Immeuble : 11 rue Kléber



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

L'immeuble sis 11 rue Kléber connaît un emplacement privilégié du fait de sa proximité avec le quartier gare et le centre-ville. Il est également proche du campus de la fonderie et de la cité numérique KMO.

Typologie de l'immeuble :

Surface totale après travaux d'environ 509 m² dont :

- | | |
|---|---|
| - RDC G : T3 de 66 m ² + terrasse et cave - 1° | - RDC D : T3 de 59 m ² + terrasse et cave - 1° |
| Etage G : T3 de 66 m ² + terrasse et cave - 2° | Etage D : T3 de 66 m ² + terrasse et cave - 2° |
| Etage G : T3 de 66 m ² + terrasse et cave - 3° | Etage D : T3 de 66 m ² + terrasse et cave - 3° |
| Etage G : T3 de 60 m ² + terrasse et cave | Etage D : T3 de 60 m ² + terrasse et cave |

Coût d'acquisition de l'immeuble :

Coût d'acquisition à définir

Documents administratifs transmis lors de la vente :

- PC n° 068224 24 S0036 en cours d'instruction

Récapitulatif travaux et honoraires Architecte :

Document non contractuel
CITIVIA / JUIN 2024



Restructuration de l'immeuble sis 11 rue Kléber dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière à Mulhouse

Plafond de travaux subventionnables maximum (avec honoraires MOE) qui pourrait être retenu par l'ANAH : 630.000€HT

Estimation des subventions :

Cas N° 1 - 8 logements relevant du dispositif loc'avantage 1

Subvention ANAH* : 220.000€ + Prime habiter mieux de 1500€/logt

Subvention Ville : 94.000 €

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 DPE avant travaux ainsi qu'une projection prenant en compte les travaux qui seront réalisés avec pour objectif d'atteindre au minimum la classe D

Total des subventions estimées suivant plafond de travaux anah : 338.000 € Montant de loyer maximum estimé :

Loyer type loc 1 : RDC G : : logement T3 - 66m² : 607€/mois hors charges - RDC D : logement T3 - 59m² : 561€/mois hors charges 1°G : : logement T3 - 66m² : 607€/mois hors charges - 1°D : logement T3 - 66m² : 607€/mois hors charges 2°G : : logement T3 - 66m² : 607€/mois hors charges - 2°D : logement T3 - 66m² : 607€/mois hors charges 3°G : : logement T3 - 60m² : 572€/mois hors charges - 3°D : logement T3 - 60m² : 573€/mois hors charges Soit un montant total mensuel de : 4 741€

Cas N° 2 - 8 logements relevant du dispositif loc'avantage 2

Subvention ANAH* : 220.000€ + Prime habiter mieux de 1500€/logt

Subvention Ville : 94.000 €

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 DPE avant travaux ainsi qu'une projection prenant en compte les travaux qui seront réalisés avec pour objectif d'atteindre au minimum la classe D

Total des subventions estimées suivant plafond de travaux anah : 338.000 € Montant de loyer maximum estimé :

Loyer type loc 2 : RDC G : : logement T3 - 66m² : 500€/mois hors charges - RDC D : logement T3 - 59m² : 462€/mois hors charges 1°G : : logement T3 - 66m² : 500€/mois hors charges - 1°D : logement T3 - 66m² : 500€/mois hors charges 2°G : : logement T3 - 66m² : 500€/mois hors charges - 2°D : logement T3 - 66m² : 500€/mois hors charges 3°G : : logement T3 - 60m² : 471€/mois hors charges - 3°D : logement T3 - 60m² : 472€/mois hors charges Soit un montant total mensuel de : 3 905€

Possibilités d'éventuelles subventions complémentaires :

- Subvention de la part de la Ville pour les travaux de ravalement de façade si utilisation d'une peinture minérale répondant à la norme AFNOR 30808 classe 1b1 (travaux non subventionnés par l'ANAH).

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 8 600€ ou de 35% dans le cadre du dispositif loc 2 soit environ 16 400€

• 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.

Diagnostics Liens de téléchargement

11 rue du Kléber:

Demande de permis :

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:75070b58-e88d-4e46-a73b-aecab10595de>

Plans :

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:01cf4fe2-f3ba-4066-8f6a-58f123088a69>

Diagnostics :

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:ed72c8e3-d37f-4675-8b99-466021b63cfa>

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:ada86436-4ba1-42de-9d8b-97664ca6cf05>



CONTACTS

Informations Commerciales

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