

STRASBOURG

Déficit Foncier
optimisé à la
Nue-Propriété

8, rue du Spesbourg

[Cliquez ici pour découvrir](#)

GAMME PRESTIGE



Déficit Foncier
optimisé à la
Nue-Propriété

En savoir plus



Strasbourg

En savoir plus



8, rue du
Spesbourg

En savoir plus



Plans et
données chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

En savoir plus





Déficit Foncier

optimisé à la

Nue-Propriété

UN SCHÉMA SIMPLE ET DIFFÉRENCIANT

Déficit Foncier *optimisé à la* Nue-Propriété

L'ASSOCIATION DE 2 DISPOSITIFS DE DROIT COMMUN :

Le Démembrement temporaire (12 ans)

permet d'acquérir uniquement
la nue-propiété, avant de
récupérer la pleine propriété à
l'extinction du démembrement



Le Déficit Foncier

permet de déduire
le montant des travaux
de ses revenus fonciers

UN DOUBLE EFFET DE LEVIER

Prix d'achat
du foncier décoté



Économie d'impôts sur les
revenus fonciers



UN INVESTISSEMENT PATRIMONIAL LABELISÉ GROUPE CIR

un actif
en cœur de ville

un bien immobilier
de valeur

une rénovation
profonde & durable

un investissement
pérenne & sécurisé

Déficit Foncier *optimisé à la* Nue-Propriété

3 atouts

1

Décote sur le prix d'acquisition

2

Absence totale de gestion locative

3

Neutralité fiscale



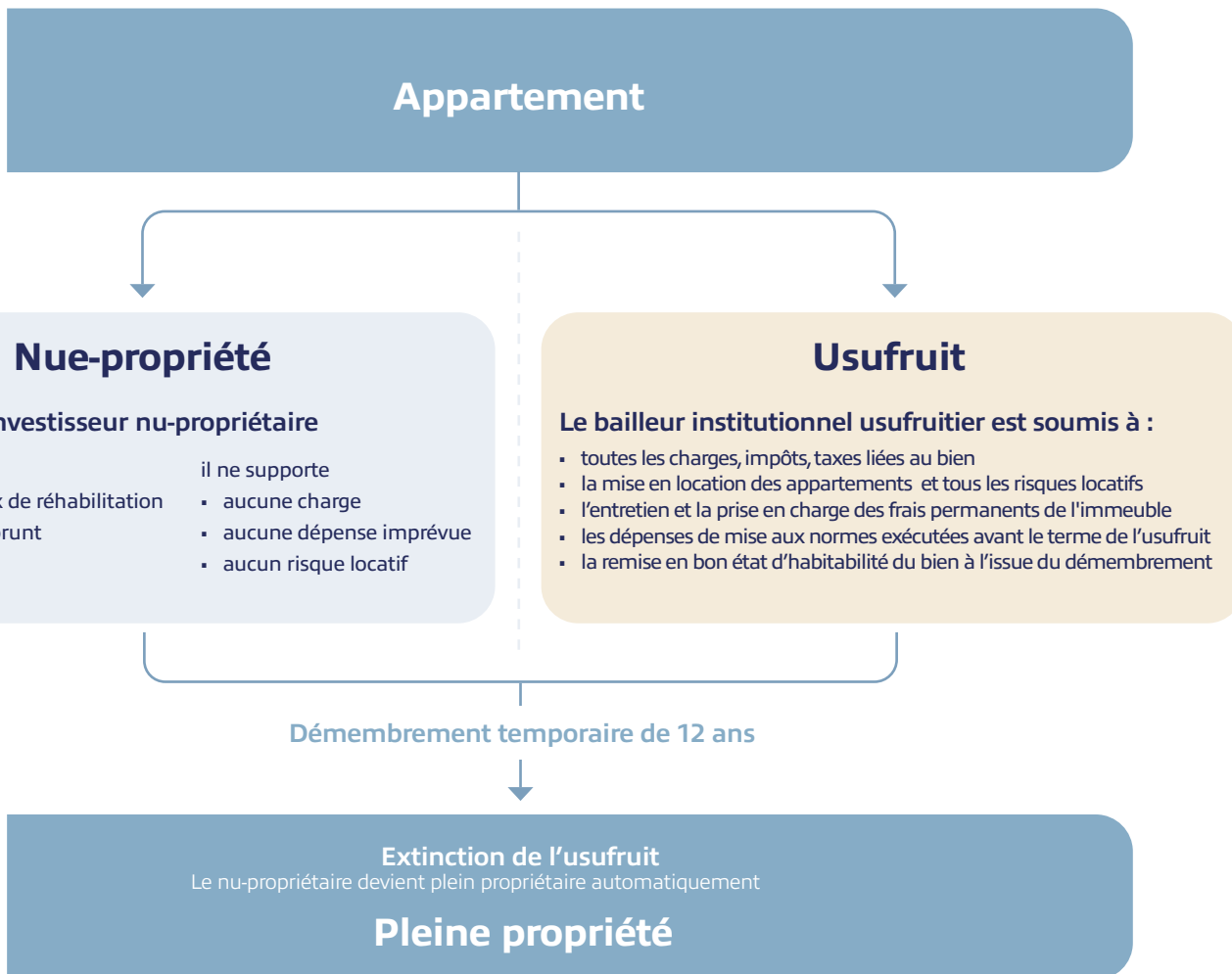
Immeuble avant restauration



Immeuble après restauration

LE FONCTIONNEMENT D'UN MONTAGE SIMPLE & DIFFÉRENCIANT

Appartement



Déficit Foncier *optimisé à la* Nue-Propriété

LES ÉTAPES DU DÉMEMBREMENT PROPOSÉ PAR LE GROUPE CIR

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

TRAVAUX DE RESTAURATION

DÉMEMBREMENT CONCLU POUR UNE DURÉE DE 12 ANS

EXTINCTION DU DÉMEMBREMENT

NUE-PROPRIÉTÉ

Un investisseur acquiert
la nue-propiété

*L'investisseur acquiert les droits
de propriété avec une décote sur
la valeur de l'appartement*

*Frais d'emprunt & 100 % des travaux
déductibles des revenus fonciers*

Aucune charge ni imposition

*Reconstitution automatique
et gratuite de la pleine propriété
au profit de l'investisseur*

APPARTEMENT

USUFRUIT

Un bailleur institutionnel,
personne morale soumise à l'IR devient
le bailleur usufruitier pendant 12 ans

*L'usufruitier se voit confier le droit
d'usage, et le devoir de conservation
et de gestion de l'appartement*

Gestion locative

Entretien

*(prise en charge des réparations,
charges de copropriété et impôts fonciers)*

Perception des loyers

*Fin de la convention auprès du bailleur
institutionnel. Restitution du bien
en bon état d'habitabilité*

APPARTEMENT Pleine propriété

*L'investisseur possède la nue-propiété et l'usufruit de l'appartement.
Il peut louer, vendre ou occuper l'appartement.*

Déficit Foncier *optimisé à la* Nue-Propriété

UNE SOLUTION
PATRIMONIALE
PERTINENTE



Quels profils d'investisseurs ?

Séduits par l'immobilier en cœur de ville

Souhaitant développer son patrimoine immobilier tout en diminuant l'assiette de revenus fonciers imposables sans impacter l'IFI

Sans besoin de revenus complémentaires



Souhaitant diminuer la pression fiscale sur les bénéfices fonciers

Sans alourdir la fiscalité (IRPP, CSG/CRDS, IFI)

Faisant le choix d'un investissement avec un confort de gestion totale

3,6 millions

de foyers perçoivent
des revenus fonciers en France

Déficit Foncier
optimisé à la
Nue-Propriété

EN SYNTHÈSE

UN INVESTISSEMENT PATRIMONIAL

- **Acquisition d'un appartement** en cœur de ville une solution d'épargne immobilière durable, pérenne et sûre
- **Prix décoté** par rapport à la valeur en pleine propriété
- Une durée de démembrement **courte**
- Reconstitution gratuite et automatique de la **pleine propriété** de l'investisseur

UNE OPTIMISATION FISCALE

- **Économie sur l'IR + CSG / CRDS**
 - Les travaux de restauration à la charge du NP s'imputent sur ses revenus fonciers
 - Report sur 10 ans des charges non déduites
 - Absence d'alourdissement de la fiscalité sur l'IR (pas de revenus fonciers générés durant la durée de démembrement)
- **Économie sur l'IFI**
 - Pas d'augmentation de l'assiette d'imposition IFI

UN INVESTISSEMENT EN TOUTE SÉRÉNITÉ

- **Aucun aléa locatif** à gérer pendant la durée de démembrement
- **Aucune charge et impôt** (assumés par l'usufruitier) pendant la durée de démembrement
- **Garantie d'une expertise juridique et fiscale** par un cabinet d'avocats

[Voir la fiche dispositif déficit foncier](#)



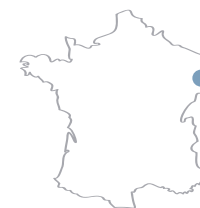
STRASBOURG - 8, RUE DU SPESBOURG



Strasbourg, une capitale au cœur de l'Europe

Symbole de la construction européenne, site touristique majeur et cité étudiante de dimension internationale, Strasbourg est une ville d'avenir, multiculturelle et ouverte au monde. Elle est aussi un accélérateur de talents géant, une start-up à taille européenne, le cœur battant du plus grand marché économique au monde. Capitale culturelle, place forte de l'Europe et carrefour mondial, la ville incarne surtout l'équilibre parfait entre l'énergie des grandes métropoles et la quiétude des provinces françaises où l'on cultive un certain art de vivre. Avec en bonus une approche de plus en plus équilibrée des mobilités et de la nature en ville. Ainsi en témoignent sa 3^e place des métropoles les plus vertes en France ⁽¹⁾ ou sa 1^{re} place des villes où il fait bon vivre pour les femmes ⁽²⁾.

(1) Observatoire des villes vertes 2023 - (2) Femme Actuelle avril 2024



L'essentiel



Démographie

511 552

habitants (Eurométropole)

20 000

nouveaux habitants d'ici
2030 dans le cadre du
projet urbain Deux Rives

1 habitant sur 2

à moins de 30 ans

Économie

31 200

entreprises

+ 17 %

Croissance du nombre
d'entreprises depuis 2020

5^e ville

en dépôt de brevets
européens

Attractivité

4 millions

de touristes par an

3^e ville

la plus verte de France

3^e ville

la plus attractive de France
parmi les métropoles de
500 000 à 1M d'habitants

N°1

des hébergements durables
2023 selon Booking

Accessibilité

1h45 de Paris

25 min de Colmar

47 min de Metz

1h02 de Nancy

2h36 de Francfort
(en train)

1^{er} réseau cyclable
de France

Enseignement

85 998

étudiants
+ 2,3 % / an en moyenne

2^e ville

étudiante de France

1^{re} université de France

hors Paris avec 5 prix Nobel en
activité



Accessibilité

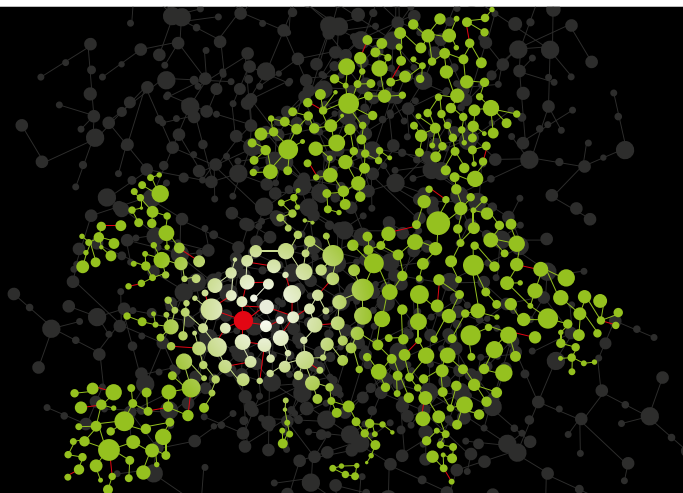


Économie

Capitale Européenne

Strasbourg accueille de nombreuses institutions européennes

- Le Parlement européen
 - Le Conseil de l'Europe
 - La Cour européenne des Droits de l'Homme
 - Le Médiateur européen
 - Le Forum mondial de la démocratie
 - Le Quartier européen, symbole du couple franco-allemand et de la construction de l'Europe
- Le parlement européen y conforte son ancrage avec un nouveau bâtiment de 15 000 m², baptisé Simone Veil, investi en septembre 2024 par 700 fonctionnaires.



Développement

Strasbourg ÉCO 2030 : le territoire vise 27 000 nouveaux emplois d'ici 2030

L'Eurométropole se mobilise pour favoriser la création d'emplois, le développement des entreprises sur son territoire et accroître son attractivité économique.

Elle s'appuie sur un programme ambitieux :

- Améliorer l'accès à l'emploi des personnes en difficultés
- Accompagner les entreprises afin de favoriser croissance et pérennité de celles-ci
- Moderniser les zones d'activités et développer des espaces de coworking
- Promouvoir de nouvelles économies (numérique, verte, créative, sociale et solidaire)
- Soutenir les entreprises dans leur transition écologique et numérique
- Développer et promouvoir les mobilités douces
- Confirmer les liens des entreprises avec l'enseignement supérieur pour susciter des vocations
- Renforcer les partenariats transfrontaliers.

Plus de 16 000 emplois ont déjà été créés entre 2020 et 2023.

Industrie

Des poids lourds de l'économie

De grandes entreprises internationales ont choisi la métropole pour y installer leur siège, assurant le rayonnement mondial de la ville et le dynamisme du marché de l'emploi.



Mercedes-Benz



Projets Urbains

Écosystème Santé

Montée en puissance du 1^{er} campus européen des technologies médicales

Lancé en 2012, Nextmed réunit, les compétences médicales, scientifiques et entrepreneuriales pour construire la santé du futur. Son tout nouvel hôtel d'entreprise, eXplora, qui compte déjà une vingtaine de structures et 400 collaborateurs, doublera sa surface en 2025, pour accueillir des plateformes de construction de prototypes et de développement de dispositifs médicaux. Et d'ici 2030, 27 000 m² seront dédiés aux entreprises de MedTech, BioTech et E-santé. 1 500 nouveaux emplois sont attendus sur le campus.



Aménagement Urbain

La transformation du quartier de la Neustadt

Une grande opération de requalification urbaine est lancée par la ville de Strasbourg pour faire entrer ce quartier historique de plain-pied dans le XXI^e siècle :

- Mise en place de deux nouvelles lignes de tram
- Aménagement d'un vaste parc de 16 ha, place de Haguenau
- Déminéralisation et végétalisation de l'avenue des Vosges et du boulevard Wilson
- Création de pistes cyclables et de voies piétonnes

Mobilités

Une gare à 360° à l'horizon 2027

Investissement majeur pour la métropole, l'extension du tramway au nord de Strasbourg va transformer la ville avec, dans son sillage, la requalification de lieux emblématiques tels la gare.

D'ici 2027 celle-ci sera réaménagée et s'ouvrira sur sa partie arrière :

- nouvelle passerelle d'accès
- création d'un parking de 800 places côté ouest, avec accès direct depuis la M35
- transformation du parking souterrain en parking sécurisé pour les vélos
- circulation modifiée pour favoriser les mobilités douces



Espace urbain

Archipel-Wacken : le quartier d'affaires international s'agrandit encore

Au nord de Strasbourg, il accueille les institutions européennes, le nouveau Parc des Expositions, le Palais de la Musique et des Congrès mais aussi les bureaux d'Adidas et de Puma. Après Archipel 1, une deuxième phase est lancée, à l'instar du projet Osmose, rebaptisé Simone Veil. Des immeubles de bureaux vont fleurir, des logements, une halle gourmande ainsi que des parcs et des liaisons de mobilité douce : tram, passerelles vélos-piétons...

Patrimoine et Art de Vivre

Grand île de la Neustadt,
inscrite au patrimoine de l'UNESCO depuis 1988



Marché de Noël de Strasbourg,
3,3 millions de visiteurs en 2023 (année record)



La Petite France,
quartier pittoresque du vieux Strasbourg



Le Palais Rohan,
l'ancien palais épiscopal du XVIII^e siècle
accueille 3 musées



Première ville cyclable de France,
avec ses 600 km de pistes cyclables réparties sur
toute l'agglomération



Spécialités mondialement connues,
bretzel, choucroute, tarte flambée ou vins alsaciens



Visuel non contractuel - État projeté.

Strasbourg
8, rue du Spesbourg



8

rue du Spesbourg

Déficit Foncier
optimisé à la
Nue-Propriété

35

appartements

du T1 au T3

avec loggia, cave et parking

66 %

quote-part travaux

212 500 €

prix à partir de

Consulter la grille de prix,
l'estimation locative, les plans
et les données fiscales

Données chiffrées

Une atmosphère paisible à deux pas de la Petite France

L'immeuble se trouve dans le quartier de la Neustadt, structuré par de longues et larges avenues ponctuées de parcs et de places monumentales. Ce quartier résidentiel très apprécié des Strasbourgeois deviendra, d'ici 2030, l'épicentre du développement de la ville : végétalisation des espaces urbains, création de parcs, valorisation des mobilités douces (tram, vélo, marche)... L'ensemble immobilier, au 8, rue du Spesbourg bénéficiera du calme de cette rue résidentielle, mais aussi de la proximité immédiate des commerces, lieux culturels, gare, université.



2 min
d'un arrêt de tramway à pied

5 min
de la Petite France à vélo

8 min
de la gare centrale LGV Grand-Est en tramway

10 min
de la Place Kléber en tramway

5 min
de la faculté de médecine de Strasbourg à vélo



L'harmonie architecturale des années 50, design et lignes épurées

Le quartier tire sa richesse et son caractère d'une cohabitation heureuse entre des styles Néo et Art nouveau, et des réalisations architecturales plus contemporaines telles l'ensemble immobilier situé au 8, rue du Spesbourg. Édifié dans les années cinquante, contemporain de l'iconique Maison de l'Europe dont il reprend certains codes, l'immeuble de cinq étages se caractérise par une architecture, rationnelle et fonctionnelle. Les ouvertures sont larges, les pièces lumineuses, révélant également de beaux volumes pour le plus grand confort des futurs habitants des appartements.

Une restauration performante, durable et esthétique

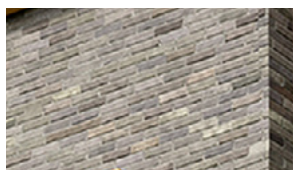
Pour la restauration de cet ensemble immobilier, le Groupe CIR s'est fixé pour priorités d'améliorer les performances thermiques du bâti et de lui apporter une lecture architecturale plus moderne :

- solution énergétique la plus performante, l'isolation par l'extérieur du bâtiment, avec des briquettes de couleur grise côté rue et un enduit métallique doré côté cour
- dans une approche « durable », le maintien en état des menuiseries extérieures et volets roulants
- l'embellissement des façades avec l'utilisation de matériaux et de couleurs venant souligner les ouvertures : cadres métalliques dorés et bardage bois pour les fenêtres et balcons.

Ces nouvelles façades s'inscrivent en parfaite résonnance avec les architectures environnantes.



Menuiseries conservées



*Isolation extérieure
brique grise*



Bardage bois



Cadre isolant



Enduit peint

Carnet de tendance de l'architecte





Immeuble avant restauration



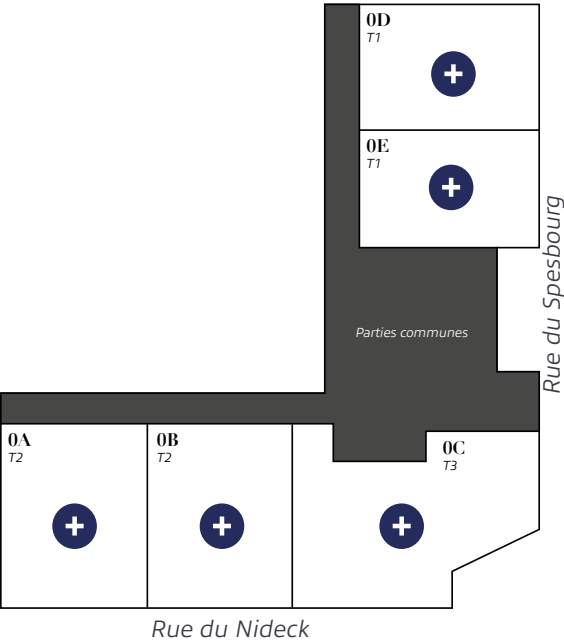
État projeté



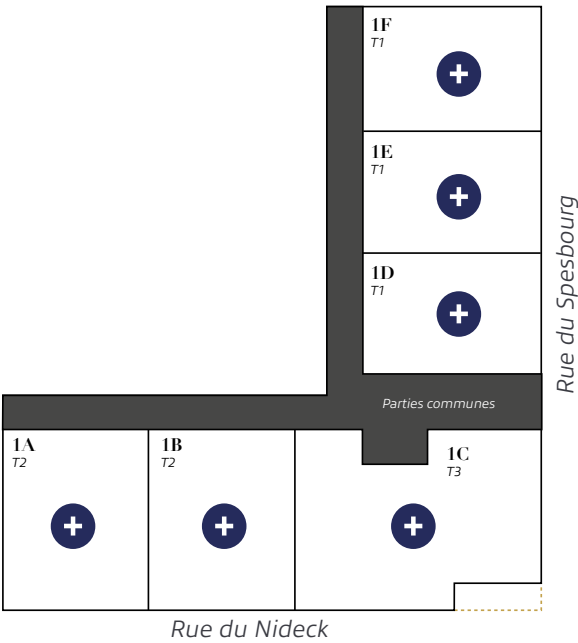
Visuel non contractuel



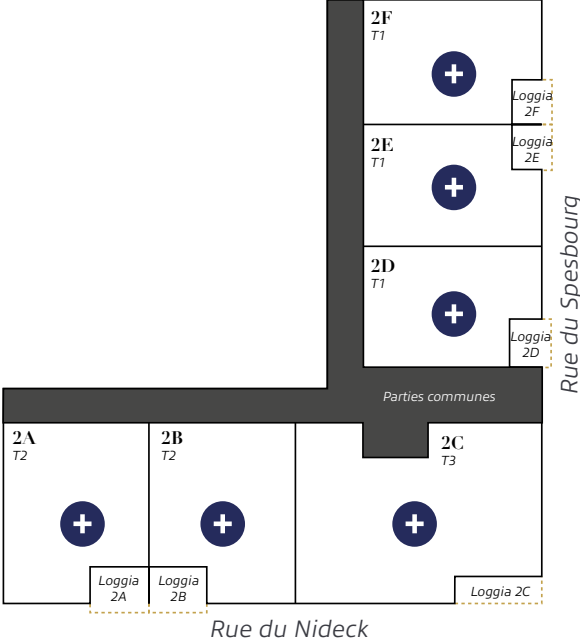
Les plans des appartements (1/2)



Niveau RDC



Niveau R+1

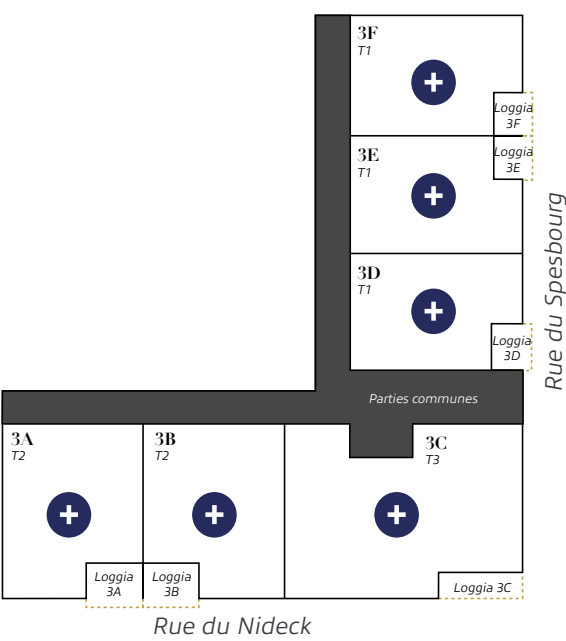


Niveau R+2

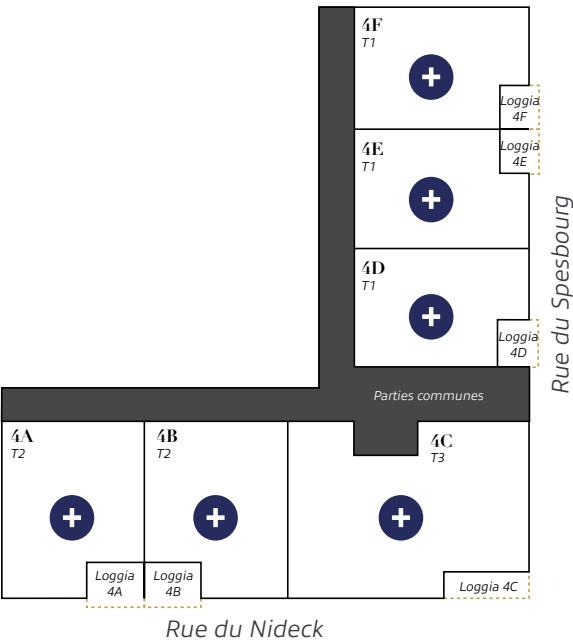
Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots



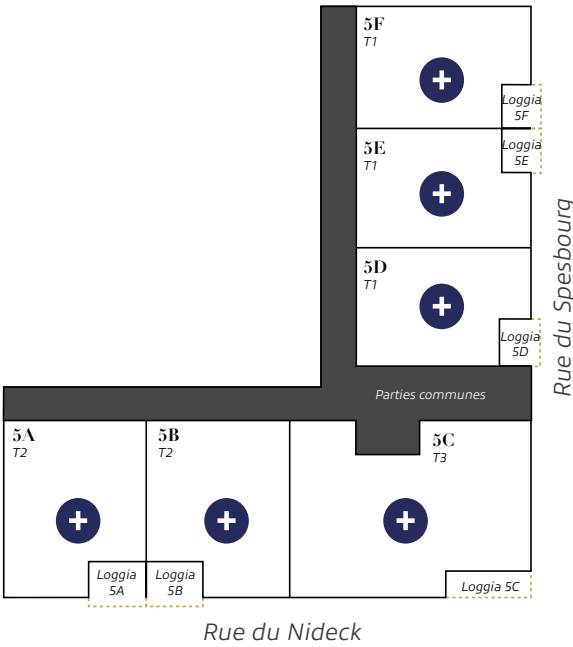
Les plans des appartements (2/2)



Niveau R+3



Niveau R+4



Niveau R+5

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

Déficit Foncier *optimisé à la* Nue-Propriété

CAS CONCRET

STRASBOURG

8, RUE DU SPESBOURG

- Surface habitable : **1 630 m²**
- Découpage : **35 appartements du T1 au T3**
- **Caves et parkings**
- Durée de démembrement : **12 années***
- Prix à partir de : **212 500 €**
- Prix de vente ancien en l'état : **5 150 €** /m²**
- Prix du Neuf Grand Standing : **7 272 €** /m²**
- Calendrier travaux : **40 % minimum en 2024**
- Étalement des travaux : **1 an, 2 ans ou 3 ans**

*à compter de la date d'acquisition de l'usufruit le 29 décembre 2024

** cote de valeurs vénale 2024



NUE-PROPRIÉTÉ

Prix pleine propriété
7 190 € / M²

Décote sur le prix de la pleine propriété
25 %

Prix d'achat

5 390 € / m²

1
Achat foncier
de la nue-propriété
1 830 €/m²

2
Prix des travaux
de rénovation
3 560 €/m²

+

DÉFICIT FONCIER

Impact des travaux
sur les revenus fonciers existants

3 560 € / M²

3
Économie d'impôts Déficit Foncier

3 560 € x (TMI 45 % + PS 17,2 %)
= 2 214 € / m²

||

SYNTHÈSE

Un prix de revient total

1 + 2 - 3

= 3 176 € / m²

Soit une décote par rapport à la pleine propriété de
56 %

Données

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Toitures révisées



Isolation du bâtiment par l'extérieur



Habillage des encadrements de fenêtres et balcons par des cadres en métal doré et du bardage bois



Menuiseries extérieures conservées, rinnovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)



Parties communes décorées par un architecte d'intérieur

ÉQUIPEMENT



Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, plan de travail, plaque de cuisson et hotte



Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs



Chambres : rideaux ou volets pour les pièces de nuit



Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)



Accès sécurisé par visiophone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Parkings privatifs



Aménagement de loggias dans certains appartements



Embellissement de la cour intérieure

L'expérience du Groupe CIR

CANNES

Villa Canoa
26, avenue du Maréchal Juin

Déficit Foncier

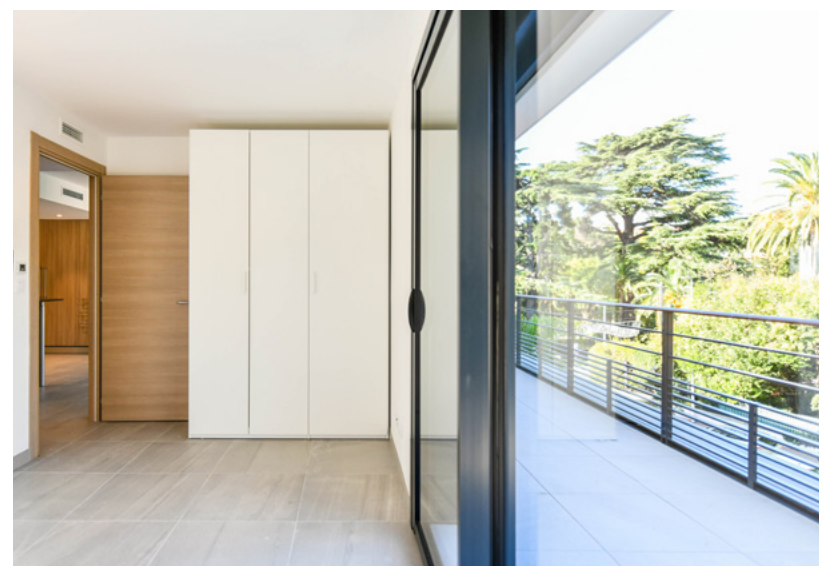
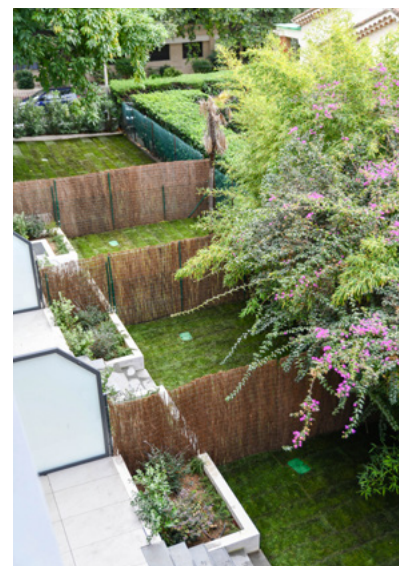
Consultez l'album photo

56

appartements restaurés

100 %

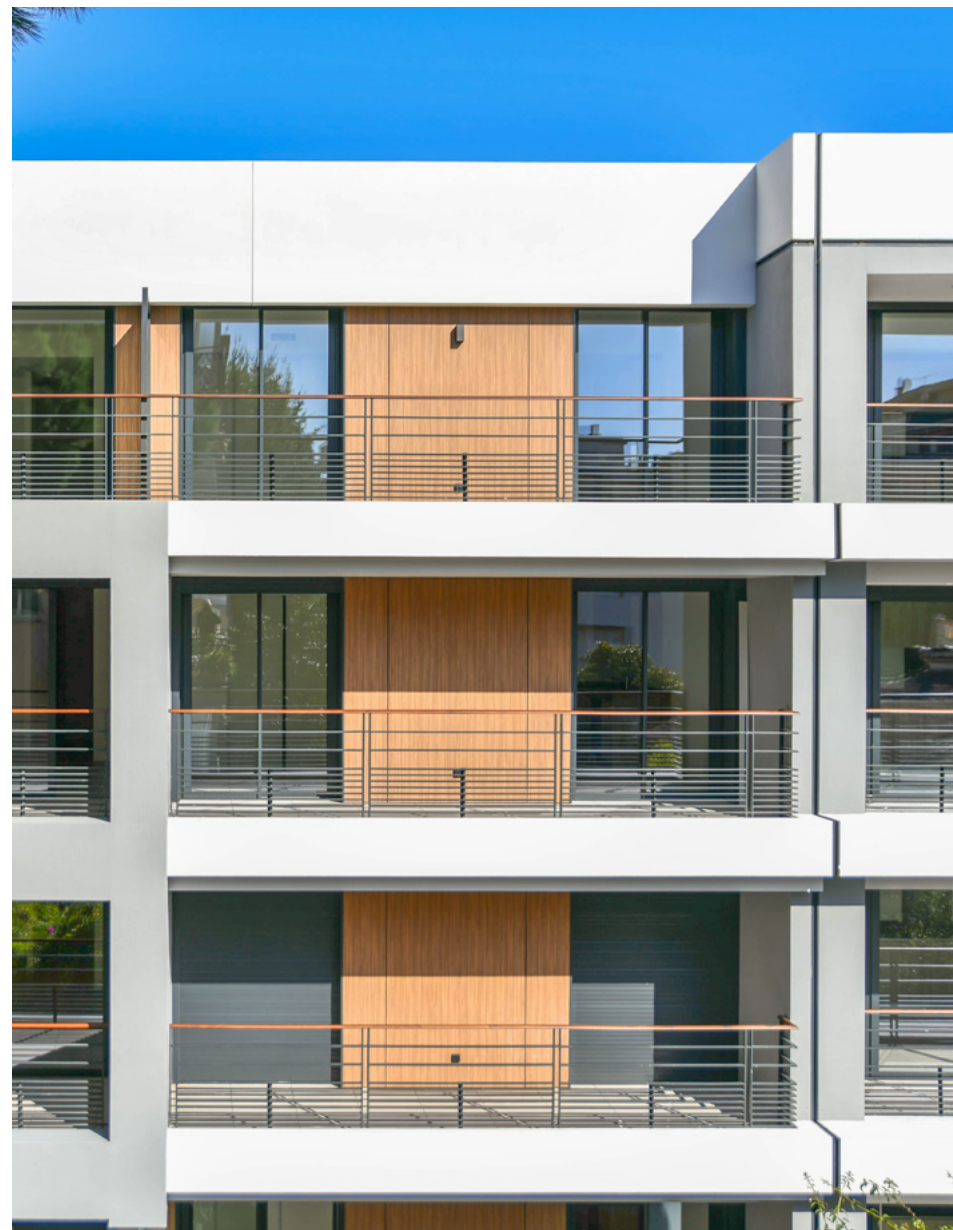
des appartements loués
en moins de 6 semaines



Hier



Aujourd'hui et demain



Hier



Aujourd'hui et demain



L'expérience du Groupe CIR

BORDEAUX - TALENCE

18, rue Henry de Montherlant

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

66

appartements restaurés



Hier



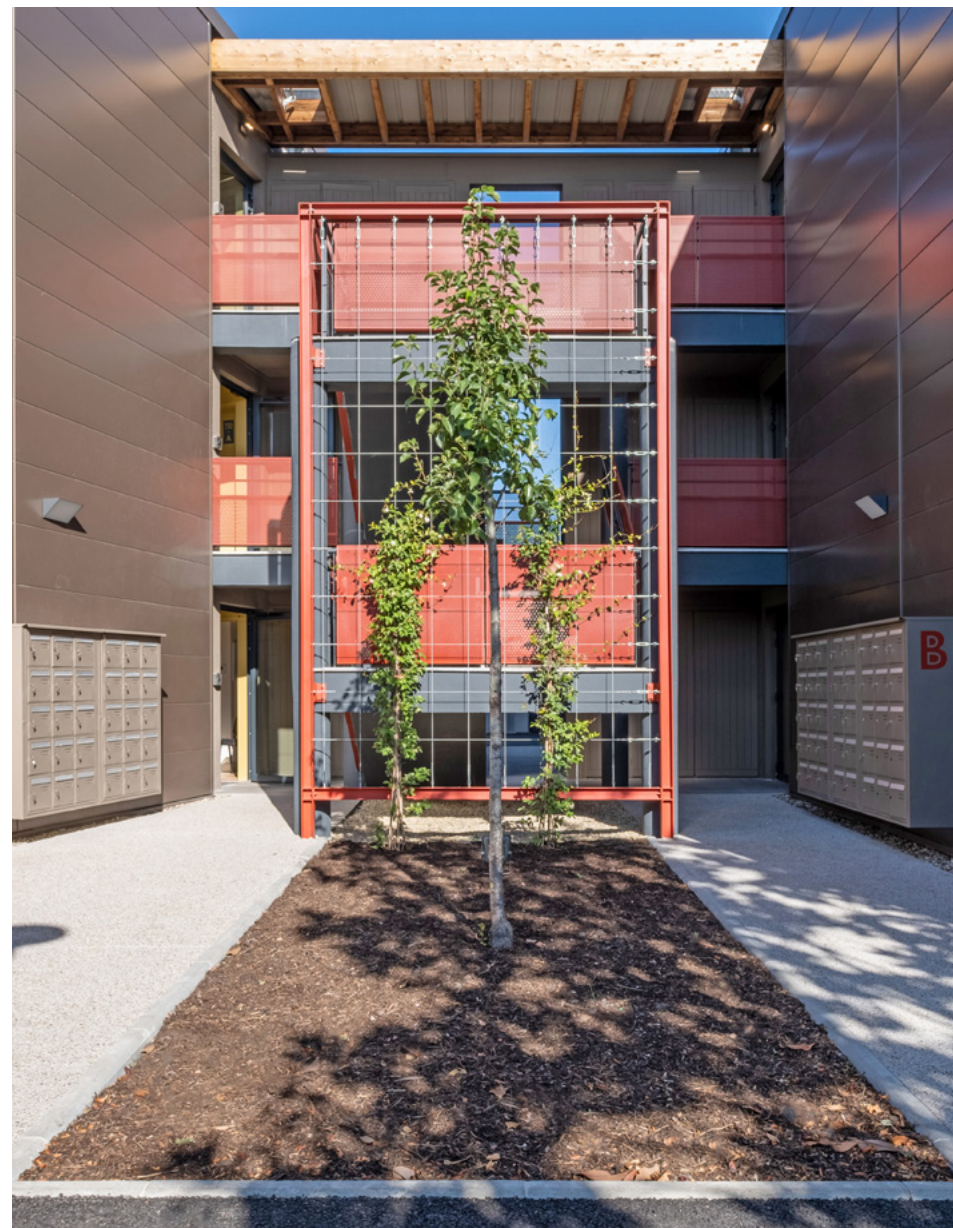
Aujourd'hui et demain



Hier



Aujourd'hui et demain



Expérience du Groupe CIR

METZ

16-18, boulevard Paixhans

Bâtiment 2

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

33

appartements restaurés



L'élégance comme héritage

Depuis près de 40 ans, le Groupe CIR signe des opérations de réhabilitation d'immeubles d'exception au coeur des grandes villes françaises.

Spécialiste du bâti ancien en coeur de ville, le Groupe s'appuie sur une sélection exigeante d'adresses, sur le savoir-faire d'artisans locaux et sur des interventions profondes et durables pour révéler toute la valeur architecturale des lieux.

À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 38 ans d'expertise

+ 1 350 immeubles restaurés à travers la France

+ 111 chantiers déployés à l'échelle nationale

+ 1 120 entreprises et artisans spécialisés
au savoir-faire reconnu (dont métiers d'art)





GROUPE BACALAN

La force d'un groupe

Créateur de valeur immobilière depuis 1987, le Groupe Bacalan conçoit, structure, distribue et gère des solutions d'investissement fondées sur une expertise immobilière, fiscale et patrimoniale reconnue.

Porté par des marques complémentaires - CIR, Agarim, Urban Premium - le Groupe déploie une approche globale et cohérente de l'investissement, pensée pour accompagner chaque client avec précision à chaque étape de son parcours.

Quels que soient ses objectifs patrimoniaux, le Groupe Bacalan mobilise cette expertise plurielle à travers des solutions d'investissement immobilier en France, notamment via les dispositifs Malraux, Déficit Foncier, Denormandie, Monuments Historiques et Nue-Propriété. Une ingénierie complète au service de stratégies durables, adaptées à chaque situation.

Aujourd'hui, ce savoir-faire s'incarne à travers la marque Bacalan Solutions & Services, qui rassemble les solutions d'investissement du Groupe et ses services d'accompagnement, dont la gestion locative, dans une vision résolument à 360° de l'investissement patrimonial.

**BACALAN**
SOLUTIONS & SERVICES

Un service de gestion locative clé en main

Anticipé dès l'acquisition et activé au moment opportun, le service de gestion locative premium Bacalan Services permet à chaque client de sécuriser, piloter et valoriser son patrimoine en toute sérénité.

- + **Un accompagnement sur-mesure**, clair et maîtrisé
- + **Une sécurisation des revenus** et une maîtrise de la valeur du bien dans le temps
- + **Un coût anticipé** dès la signature de l'acte notarié
- + **Un suivi rigoureux** au quotidien et une stratégie patrimoniale sur mesure



Les cinq garanties pour un investissement sécurisé



Garantie de bonne fin extrinsèque

La garantie extrinsèque est délivrée par un établissement habilité (banque, assureur ou société de caution agréée).

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Dans le cas d'un retard de réception des ouvrages, une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus et dus est versée, conformément au planning des travaux, hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles.

Cette indemnisation intervient à l'issue de la réception des travaux, calculée sur la base du loyer estimé sur la grille locative de référence - plafonnée à une durée maximale de six (6) mois.

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Le prix initial des travaux est maintenu.

Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats

Un cabinet d'avocats valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

Garantie d'un service personnalisé après livraison

Après la réception du bien, le Service Après-Vente du Groupe CIR accompagne individuellement chaque investisseur pour la mise en œuvre éventuelle des garanties : parfait achèvement (1 an), bon fonctionnement (2 ans), décennale dommages-ouvrage (10 ans).



DPE 2034 certifié

Tous les appartements CIR – hors Monuments Historiques – garantissent un DPE conforme aux critères fixés par la Loi Climat et Résilience à partir du **1^{er} janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**



L'engagement bas carbone du Groupe CIR

Dans le cadre du Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Écologique pour certifier la réduction d'émission de gaz à effet de serre (GES) et la séquestration de carbone dans des puits naturels, le Groupe CIR a décidé de financer une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord.



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 12^e année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».



Palmarès les Pyramides de la Gestion de Patrimoine

En 2025, le Groupe CIR a été récompensé par le 1^{er} prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».