

CONTADES

Rue Charles Appell

Projet de restauration

Strasbourg (67)

FRANÇOIS 1^{er}
G R O U P E

O P É R A T I O N C Œ U R D E V I L L E



D É F I C I T F O N C I E R P A T R I M O N I A L



UN IMMEUBLE
AU CACHET

unique

*Au cœur de l'un des quartiers
les plus huppés de Strasbourg*



NOTRE MISSION :

Respecter le bâti ancien

Tout est minutieusement choisi pour allier la préservation de ce bâtiment et le développement d'une architecture intérieure moderne.

La remise en valeur des éléments à forte valeur patrimoniale, la restauration des façades, des parties communes et des futurs appartements permettront une remise en valeur générale en permanence respectueuse du caractère historique du bâtiment.



FISCALITÉ

Déficit foncier
patrimonial

TYPOLOGIE

Du T2 au
T3 duplex

NOMBRE
D'APPARTEMENTS

10

NOMBRE D'ÉTAGES

R+4

“

Cette ville de Strasbourg me plaît plus que je ne puis dire. J'aime ce caractère alsacien, quelque chose d'hospitalier et de libre.

EDGAR QUINET, HISTORIEN



Balcon exposé Sud donnant sur la Rue Charles Appell



Façade Sud donnant sur la Rue Charles Appell

UN HÉRITAGE DU COURANT *Art nouveau*

À deux pas du centre historique de Strasbourg, l'immeuble se situe dans le quartier résidentiel du Contades, qui se caractérise notamment par son élégant parc arboré et abrite le siège du Parlement européen. Immeuble du début XX^{ème}, dans une rue témoin de l'art nouveau à Strasbourg (*mouvement Jungensstil*), il est rythmé par des balcons dégressifs au fil des étages et ordonné par une composition de double-fenêtres au centre du bâtiment.

STYLE

Art nouveau
- mouvement
Jungensstil

CONSTRUCTION

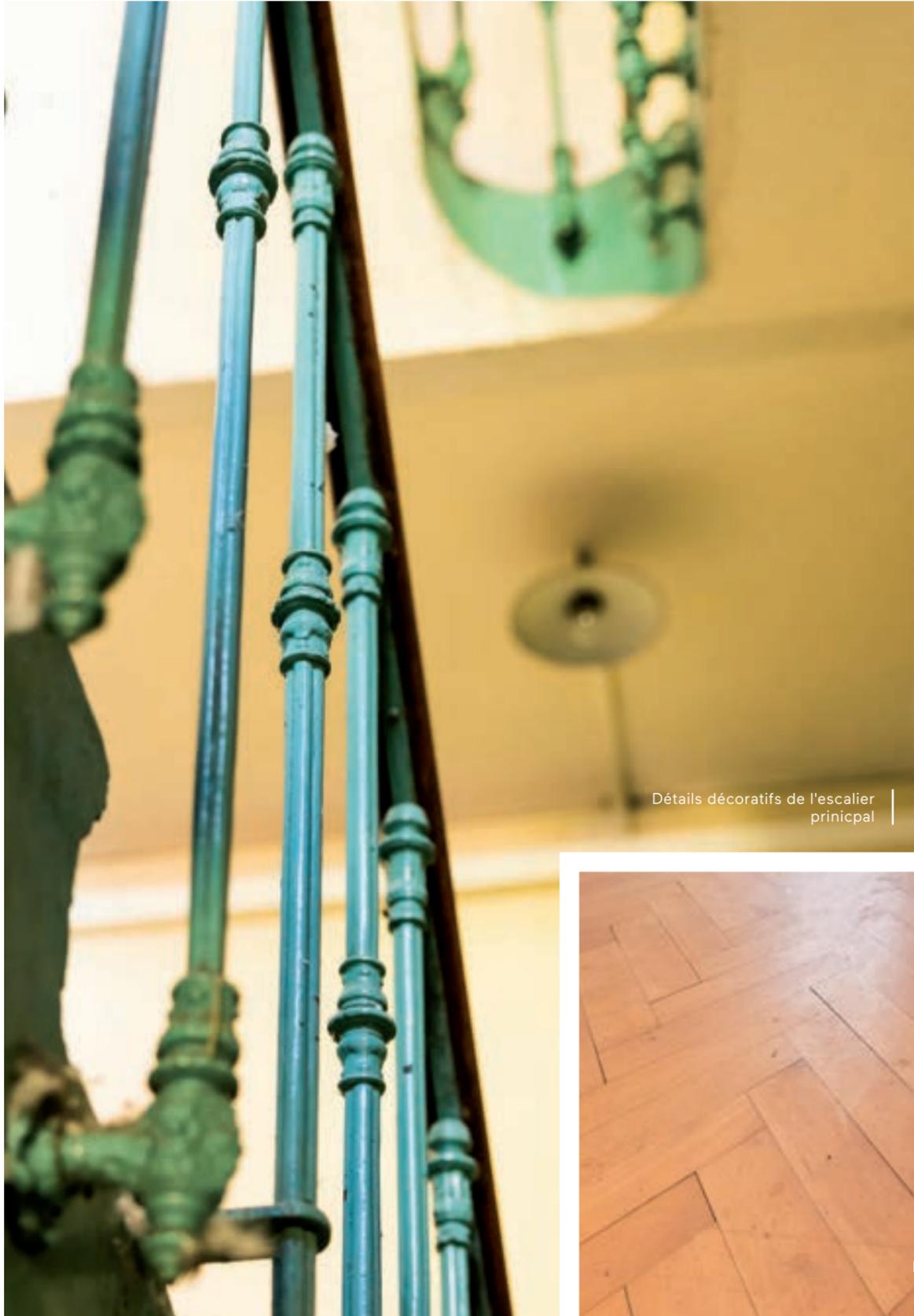
début du
XX^e siècle

LES + DE L'OPÉRATION

Architecture typée
Emplacement
Jardin commun à
l'arrière du bâtiment

LIVRAISON

Fin 2024



Détails décoratifs de l'escalier principal



Moulure au plafond conservée



Parquet de type bâton rompu



Détails de ferronnerie des balcons exposés Sud



Strasbourg

CARREFOUR DE L'EUROPE

Strasbourg, capitale de la région historique d'Alsace, fait partie des trois capitales européennes aux côtés de Bruxelles et Luxembourg.

281 000

HABITANTS

7^{ème}

VILLE DE FRANCE
EN TERMES DE POPULATION

4 millions

DE VISITEURS PAR AN

1^{ère}

UNIVERSITÉ DE FRANCE
AVEC 54 000 ÉTUDIANTS

CLASSEMENT CNN 2018

World's Best
Christmas Market



Siège d'institutions européennes de premier plan, elle joue un rôle essentiel au sein de l'Union Européenne : Siège du Parlement Européen et Siège de la Cour Européenne des Droits de l'Homme.

Appelé la Grande Île, le centre-ville de Strasbourg est entièrement inscrit au patrimoine mondial par l'UNESCO depuis 1988. Connue pour sa cathédrale Notre-Dame, son quartier appelé la « petite France » et son marché de Noël, Strasbourg rassemble de nombreux touristes chaque année.

Strasbourg est l'un des principaux pôles économiques du Nord-Est et se distingue par un secteur secondaire très diversifié et un secteur tertiaire essentiellement tourné vers les activités financières, juridiques, la recherche et le conseil. Strasbourg est également la deuxième ville de France en termes de nombre de congrès internationaux, après Paris.

Avec ses 324 hectares de jardins, parcs, zoo, son site d'élevage de cigognes et d'autres espaces verts, ses nombreux joyaux architecturaux, Strasbourg est une ville où il fait bon vivre.

EUROMÉTROPOLE STRASBOURG

33 communes

N°5

AU CLASSEMENT DES MÉTROPOLES
ATTRACTIVES

26 000

ENTREPRISES
IMPLANTÉES

+ 45 %

ÉVOLUTION PRIX AU M²
EN 5 ANS

1 600

COMMERCES



226

MONUMENTS
HISTORIQUES INSCRITS
OU CLASSÉS

9 000

ÉVÉNEMENTS
CULTURELS/AN

5

CINÉMAS
REGROUPEMENT
40 SALLES

3

THÉÂTRES

1

OPÉRA



LE CENTRE NÉVRALGIQUE *de l'Europe*

L'interconnexion européenne

- 8 aéroports internationaux à moins de 2 heures
- 2^{ème} port fluvial français
- 1^{er} réseau tramway de France avec 6 lignes
- 1^{er} réseau cyclable de France avec 600km de sites cyclables



Accessible en train...



Hub ferroviaire européen avec 3 gares et lignes TGV Est.

Au carrefour de plusieurs autoroutes et LGV, Strasbourg se situe à 1h50 de Paris et 2h25 de Stuttgart en TGV

... ou en voiture

20 mn
AÉROPORT
DE STRASBOURG

55 mn
COLMAR

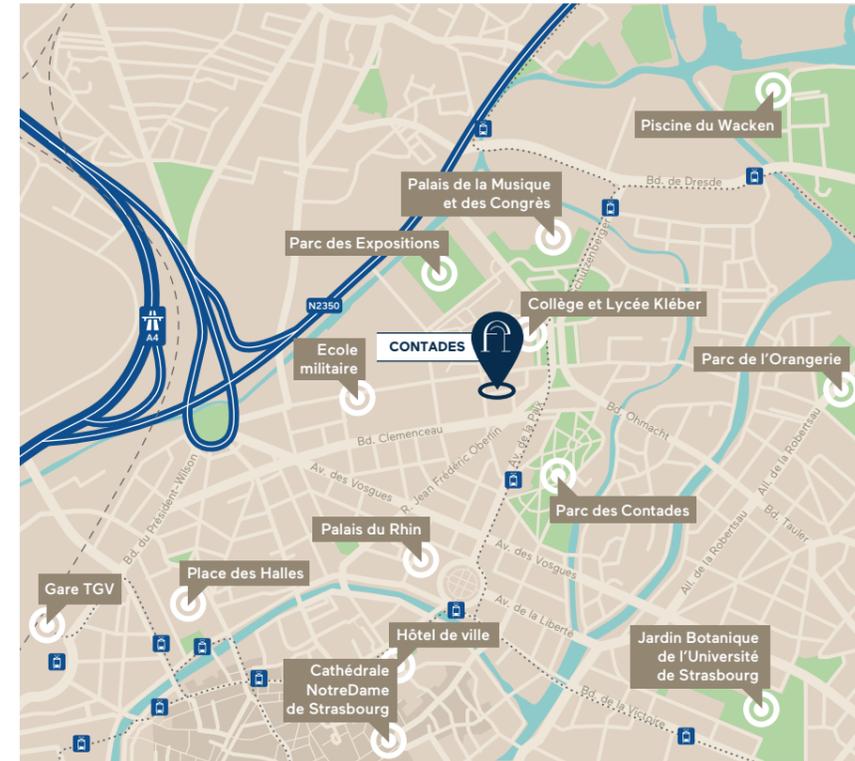
1h20
MULHOUSE

1h50
NANCY

1h40
METZ

2h
STUTTART

5h
PARIS



UN EMPLACEMENT *privilegié au cœur* DE STRASBOURG

Le quartier tient son nom du parc éponyme situé au centre du quartier. Le quartier des Contades à Strasbourg est un quartier familial calme et sécurisant. Considéré comme un des lieux le plus huppés de Strasbourg et haut de gamme dans no offre immobilière, il offre à ses habitants la proximité de l'hyper centre et des transports tout en apportant la douceur de vivre d'un quartier au cachet architectural unique.

COLLÈGE
ET LYCÉE KLÉBER

240 m

TRAMWAY

450 m

PARC DU CONTADES

450 m

PARC DES EXPOSITIONS

900 m

CENTRE-VILLE

1,4 km

HALLS OU MARCHÉ

1,4 km

HÔTEL DE VILLE

1,5 km

CATHÉDRALE
NOTRE DAME
DE STRASBOURG

1,5 km

GARE SNCF

2 km

HÔPITAL

2,3 km

L'ÉCLAT *retrouvé*



Façade Sud donnant
sur la Rue Charles Appell



Espace de vie d'un futur
appartement T3 duplex au R+4/R+5



Espace de de vie
d'un futur appartement T2

UN GROUPE, *quatre métiers*

Le Groupe François 1^{er} est l'un des plus grands acteurs nationaux de la restauration du bâti ancien. Christophe Barillé fonde il y a plus de 15 ans ce Groupe indépendant, présent sur tout le territoire français, particulièrement en centre-ville.

Visant l'excellence dans la réalisation de tous ses projets, il travaille de près avec des métiers d'Art, des savoir-faire prestigieux ainsi que des architectes de renom.

Le Groupe est aujourd'hui divisé en quatre entités distinctes :

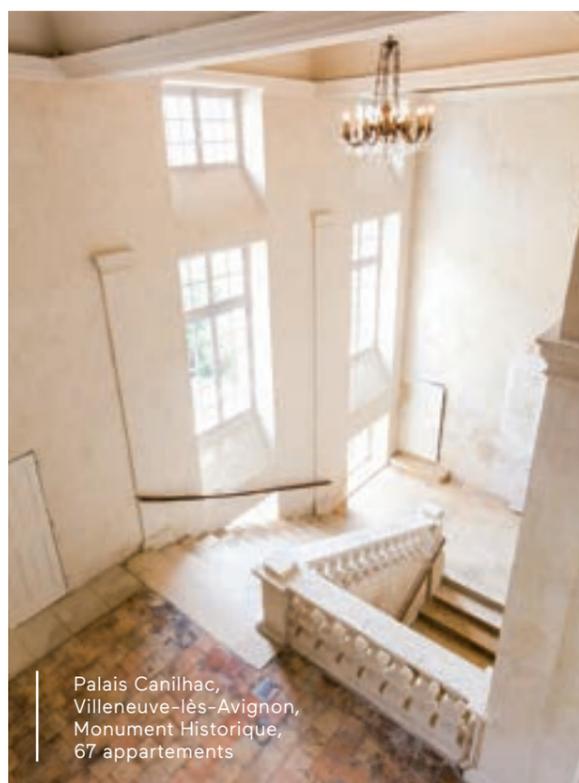
- **François 1^{er} Développement,** pour la prospection et le montage d'opérations
- **François 1^{er} Finance,** pour la commercialisation
- **François 1^{er} Rénovation,** pour la réalisation des travaux
- **François 1^{er} Gestion,** pour la gestion des appartements



*La création
de valeur ...*

UN ENGAGEMENT FRANÇOIS 1^{er}

Le Groupe François 1^{er} est fort d'une compétence unique en matière de restauration. En association avec les Architectes en Chef de Monuments Historiques, Architectes des Bâtiments de France, le Groupe s'entoure des meilleurs entreprises et artisans locaux afin de mener à bien ces projets hautement techniques et exigeants.



Palais Canilhac,
Villeneuve-lès-Avignon,
Monument Historique,
67 appartements



“
*Révéler
le potentiel
d'un lieu...*



Château d'Abondant
Abondant
Monument Historique
54 appartements



La Charité Soufflot
Mâcon
Monument Historique
64 appartements



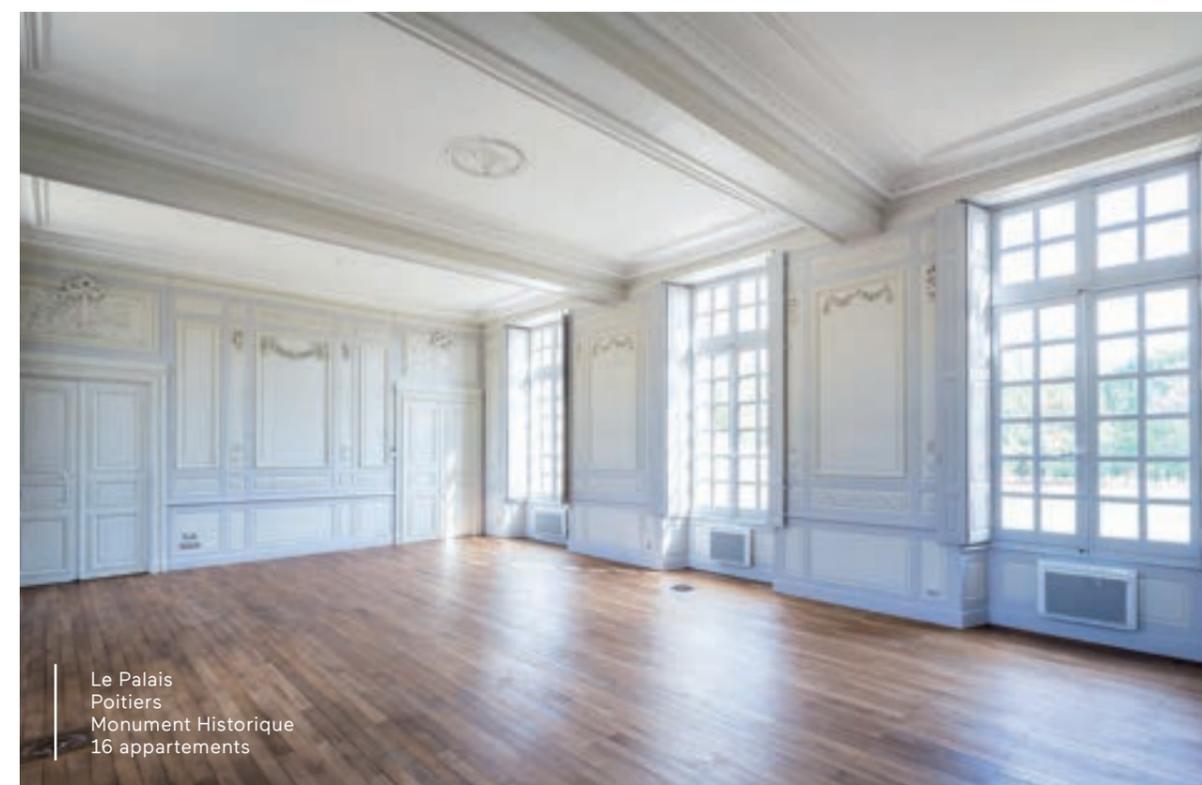
Le Couvent de la Visitation
Le Mans
Monument Historique,
40 appartements



Palais Archiepiscopal
Embrun
Monument Historique
29 appartements



Le Savoir-Faire
FRANÇOIS 1^{er}...



Le Palais
Poitiers
Monument Historique
16 appartements



L'INVESTISSEMENT PIERRE
par excellence

GROUPE FRANÇOIS 1^{er}
Opérations de Restauration Immobilière

OÙ NOUS TROUVER :
156 Boulevard Haussmann
75008 PARIS

CONTACTS
contact@francois1er.com