

NUE-PROPRIÉTÉ
EXISTANT- CŒUR DE VILLE

Quartier La Robertsau

STRASBOURG - 67000

53-55 rue de la Renaissance / 1 rue Alfred Thimmesch

Une solution patrimoniale innovante sécurisée et performante



- Les éléments clés de l'investissement par AGARIM
- Investir à Strasbourg
- La résidence sélectionnée par Agarim
- Les intervenants
- Les atouts

Strasbourg, capitale de la région historique d'Alsace

3

STRASBOURG est bordée par le Rhin et directement frontalière avec l'Allemagne.

Strasbourg rayonne au-delà de nos frontières par son incontestable beauté architecturale dont son centre-ville et son quartier pittoresque de la Petite France sont inscrits au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO.

Multiculturelle, jeune et créative Strasbourg est riche de ses influences et assure une alliance parfaite entre passé et modernité reflétant son dynamisme et sa qualité de vie de plus en plus plébiscitée.



8^{ème} ville la plus peuplée de France
+ de **287 000** habitants avec un flux démographique positif.



40% CSP +
Chefs d'entreprise – cadres – professions intermédiaires



324 hectares de parcs et de jardins
dont le plus réputé est le parc de l'Orangerie



29,8 millions de visiteurs dont 2,8 millions enregistrés sur la période hivernale avec son célèbre marché de Noël



Strasbourg capitale européenne

4

Avec Bâle, Genève et New York, **Strasbourg** est l'une des rares villes au monde à être le siège de plusieurs institutions internationales sans être capitale politique d'un État.

Septième ville française, Strasbourg est considérée comme étant l'une des grandes capitales européennes. En effet, l'agglomération possède de nombreuses institutions internationales, parmi lesquelles la Cour Européenne des Droits de l'Homme et le Parlement Européen ou encore la Pharmacopée.

Strasbourg est devenue le symbole de la réconciliation franco-allemande et plus généralement de la construction européenne. La ville s'est progressivement spécialisée dans les fonctions politiques, culturelles, et institutionnelles. Elle est une des trois « capitales européennes » aux côtés de Bruxelles et Luxembourg et est parfois qualifiée de capitale parlementaire de l'Union européenne.



Une vingtaine d'organisations internationales y sont installées



2^{ème} ville de France en nombre de congrès internationaux après Paris



Investir à Strasbourg

5

Principal pôle économique du nord-est de la France, elle regroupe des activités très diversifiées dans le secteur secondaire et tertiaire. Elle est principalement tournée vers le conseil aux entreprises, les activités financières et la recherche.

Strasbourg est aussi une grande ville étudiante, son université, ses grandes écoles et son hôpital universitaire forment un pôle universitaire majeur tourné vers l'international avec plus de 20 % d'étudiants étrangers et plus de cent nationalités représentées. L'université qui a accueilli 18 prix Nobel dans ses murs, a été lauréate de nombreux appels d'offres dans le cadre des investissements d'avenir, visant à en faire un pôle d'excellence dans l'enseignement supérieur et la recherche au niveau mondial.



+ de 27 000 entreprises dont 5 000 créations en 2021



64 000 étudiants avec 150 nationalités qui se côtoient sur les bancs de l'université

Strasbourg au cœur de l'Eurométropole

L'Eurométropole de Strasbourg réunit aujourd'hui 33 communes. Elle ambitionne de renforcer son rayonnement international, son développement économique et d'assurer, aux côtés des communes la qualité de l'environnement, du cadre de vie et des services publics de proximité.

Strasbourg.eu
eurométropole



505 916 habitants dont 60% sur Strasbourg



105 congrès et colloques au Palais de la Musique et des Congrès



36 foires et salons au Parc des Expositions



15 centres d'affaires
85 zones d'activités artisanales



Se déplacer à Strasbourg

Le réseau des transports en commun est très développé à Strasbourg, et l'efficacité du Tram n'est plus à démontrer. À ce jour, l'agglomération strasbourgeoise continue d'accumuler les records. Avec ses 76,9 km de longueur commerciale (tram + bus à haut niveau de service urbain BHNS) dont son réseau de tram est le plus long de France. Près de 375 000 voyageurs l'empruntent chaque jour.



Réseau aérien

- L'aéroport de Strasbourg-Entzheim à 22 minutes en voiture, depuis la résidence



Réseau ferroviaire

- La gare TGV / LGV de Strasbourg à 21 minutes en voiture , depuis la résidence
 - Paris en 1h30 heure
 - Bruxelles en 4 heures



Mobilité urbaine

- Nombreuses lignes de bus : 2 minutes à pied, de la résidence
- 6 lignes de tramway : 2 minutes à pied, de la résidence



Réseau autoroutier

- Autoroute A4 reliant la Capitale via Reims et Nancy / Metz
- Autoroute E52 Vers Munich via Stuttgart
- La ville est également placée sur un axe nord-sud qui la relie au Sud de la France via Lyon (autoroute A6, autoroute A7)

Le quartier prisé de La Robertsau

7

À moins de 10 minutes des institutions européennes et du quartier d'affaires du Wacken, ce projet immobilier se situe au nord de Strasbourg au sein du quartier résidentiel La Robertsau abritant de nombreuses maisons de maîtres et immeubles de bon standing.

Particulièrement prisé des Strasbourgeois pour son âme champêtre, ce quartier recherché figure parmi les plus verts de la ville avec une forêt de 710 hectares classée réserve naturelle nationale. Ce quartier offre un cadre de vie agréable et animé plébiscité par les familles pour la qualité de cet environnement.



Le revenu moyen par habitant dans le quartier de La Robertsau est de 28 698 € et se situe au-dessus de la moyenne nationale (20 590 €).

La part de la population au chômage (5.2%) dans le quartier de Robertsau est inférieure à la moyenne nationale (8%).

Une adresse centrale

8

Cette adresse offre un accès rapide à de nombreuses commodités ainsi qu'une proximité immédiate avec les infrastructures culturelles, sportives et scolaires dont le collège et l'école européenne de Strasbourg.

De plus, l'arrêt du tramway à moins de 10 minutes permet de rejoindre le centre-ville de Strasbourg en 15 minutes.



Crèche
Ecole maternelle



4 min
11 min



Commerces de proximité : 7 min
Supermarché : 10 min

7 min
10 min



Arrêt de bus
Tramway E

2 min
8 min



Piscine
ASL Robertsau omnisports

12 min
11 min



Centre social & culturel l'Escale

10 min



Clinique Sainte-Anne

6 min



Centre d'affaires Wacken

15 min

10 min



Cathédrale

15 min

20 min



Gare TGV Strasbourg

21 min



Aéroport Strasbourg

26 min

La sélection Agarim

3 immeubles R+4
45 appartements
du studio au 4 pièces
48 boxes en sous-sol

Durée du démembrement
temporaire intermédiaire

15 ans

Valorisation de la nue-
propriété

65 %

Prix moyen en NUE-PROPRIÉTÉ
Hors parking

3 218 €/m² carrez

Prix moyen en PLEINE-PROPRIÉTÉ
Hors parking

4 950 €/m² carrez



Actabilité prévisionnelle

2^{ème} trimestre 2024

Début de l'usufruit

4^{ème} trimestre 2023

Dépôt de garantie

2,5 % du prix de vente

Frais de notaire

Frais notariés classiques
(vente bien existant)

Fourchette de prix prévisionnelle en nue-propriété
Parkings inclus



100 000 €
Studio de 29 m²



361 000 €
4 pièces 88 m²

Cet ensemble résidentiel construit en 2011 se compose de 7 bâtiments indépendants desservis par des allées piétonnes.

L'ensemble est à usage exclusif d'habitation, composé d'un niveau de sous-sol à usage de parking (commun aux trois édifices), d'un rez-de-chaussée et de quatre étages desservis par ascenseur.



7 IMMEUBLES AVEC ENTREES INDEPENDANTES



PLUS DE 1 104 M² D'ESPACES EXTERIEURS



DES TYPOLOGIES RESIDENTIELLES VARIEES

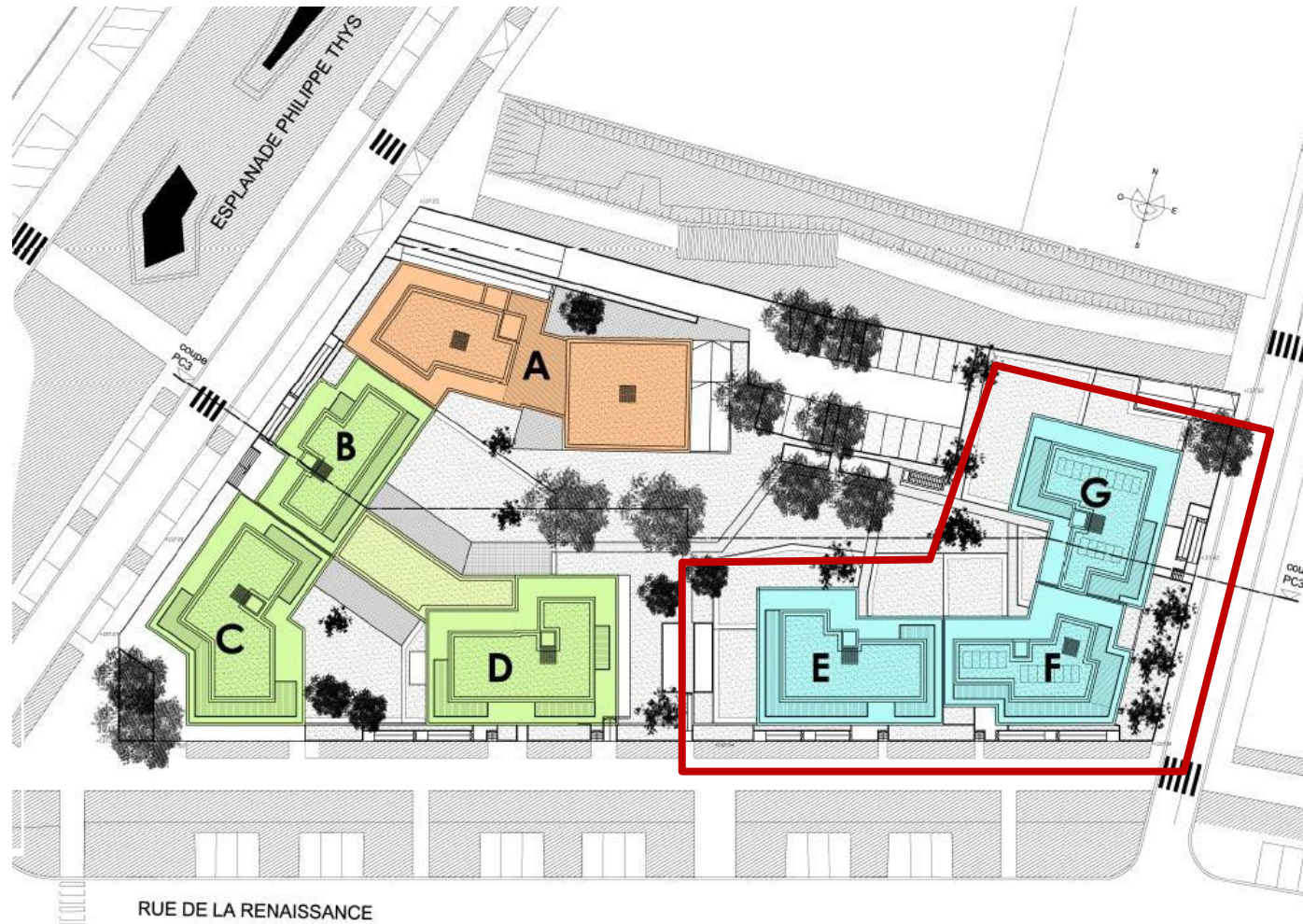
Plan Masse

11

Bat. A – R+2+Attique :
Regroupe un ensemble des
cabinets médicaux

Bat. B – C - D – R+3+Attique :
Un ensemble de logements en
Résidence Service Sénior.

Laboratoire d'analyses
médicales au RDC du Bat. C



La sélection Agarim

Totalité des bâtiments E, F et G.
Bâtiment E : 18 lots
Bâtiment F : 13 lots
Bâtiment G : 14 lots
TOTAL : 45 lots



La sélection Agarim



3 bâtiments sécurisés



3 cages/entrées



45 appartements du studio au 4 pièces, de 29 à 88 m² carrez



Balcons, terrasses ou jardins privatifs



48 boxes en sous-sol



Local poussettes



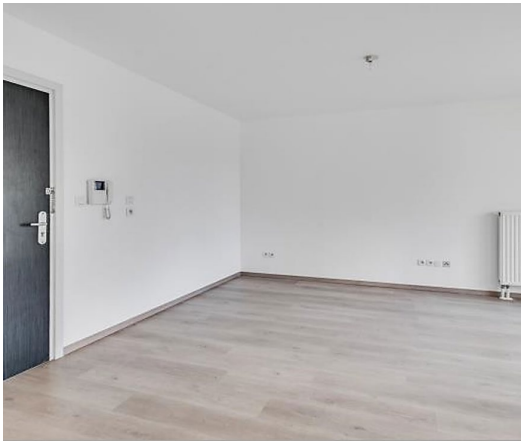
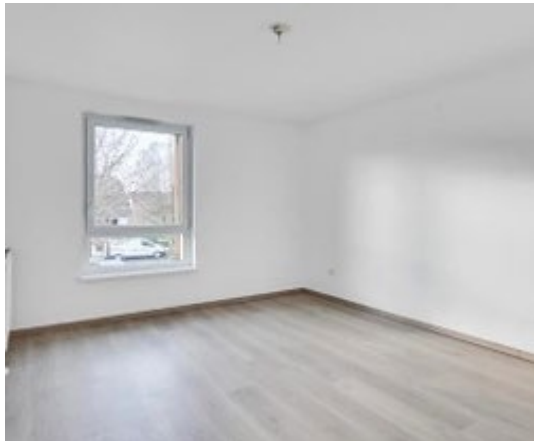
Locaux vélos

Une adresse centrale

Un large choix de surfaces et de typologies est proposé avec des appartements, du studio au 4 pièces ouverts pour la plupart sur des balcons, des terrasses ou des jardins privés. Les appartements dont certains traversants proposent de belles pièces bénéficiant d'une double exposition. Ils proposent par ailleurs, des prestations de qualité : cuisine américaine aménagée, parquet dans les séjours et chambres, placards intégrés...

TYPOLOGIE		Budget NP Min	Budget NP Max	Surf Carrez Min	Surf Carrez Max
STUDIO	1	94 800 €		29 m²	
2P	12	151 000 €	191 000 €	43 m²	52 m²
3P	16	208 800 €	288 000 €	64 m²	70 m²
4P	16	250 500 €	361 300 €	77 m²	88 m²

Prix prévisionnels



Détail du calcul de la clé de répartition

14



Caractéristiques générales :

 studio – 29 m² carrez
€ Prix en pleine propriété : 200 000 €

La simulation réalisée n'est proposée qu'à titre indicatif et sur la base de la réglementation en vigueur. La responsabilité de la société AGARIM quant à la performance financière finale de l'investissement ne saurait être engagée, celle-ci dépendant notamment de l'évolution des conditions du marché et de la réglementation applicable.

1 Détail du calcul de l'usufruit économique

Je calcule la somme des loyers que j'aurais perçus sur les 15 ans si j'avais acheté l'appartement en pleine propriété et que je l'avais mis en location avec cette hypothèse :

Valeur locative mensuelle (loyers libres)	17 €/ m ²
Prix moyen en pleine-propriété	5 353€/m ² hab
Rendement brut	3,82% (17€x12) /5 353€)
Indexation des loyers et charges	1,5 % /an
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	25 %
Actualisation	4 %



VALEUR USUFRUIT = Somme des loyers annuels actualisés* : 70 003€

*Loyer année 1 : 200 000€ x 3,82% (1-25 %) = 5 723€

2 Détail du calcul de la nue-propriété

VALEUR NUE-PROPRIETE = PLEINE PROPRIETE – USUFRUIT

VALEUR NUE-PROPRIETE = 200 000€ - 70 003€ = 129 997€

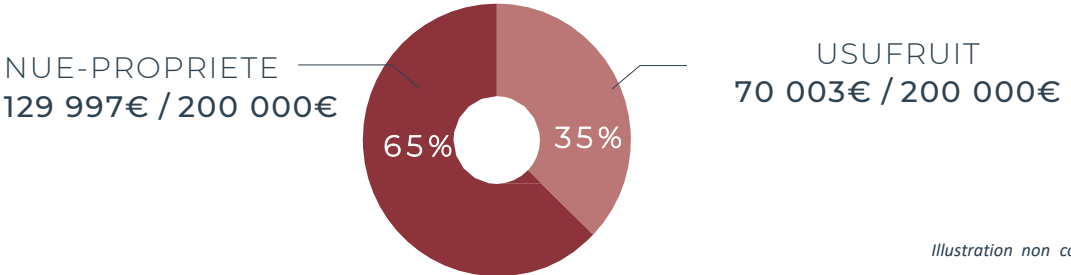


Illustration non contractuelle



Prestations

15

RT 2010 en anticipation avec label HPE (Haute Performance Environnementale).



PARTIES COMMUNES

- Un ascenseur par bâtiment
- Digicode, visiophone, clé 4-3-2-1
- Chaufferie collective et panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire
- Espaces verts et allées piétonnières
- Locaux vélos extérieurs (et quelques emplacements en sous-sol), et une zone de stockage poussettes dans chaque hall d'entrée



PARTIES PRIVATIVES

- Menuiseries double vitrage en PVC et volets coulissants en bois
- Grands balcons pour tous les logements (et jardins privatifs pour les logements du rez-de-chaussée)
- Portes palières multipoints
- Parquet flottant et carrelage aux sols
- Cuisines aménagées
- Salles de bain avec baignoire ou douche, équipées d'un meuble vasque (évier simple ou double selon les logements)
- WC suspendus

Les logements seront affectés à un usage locatif intermédiaire par DOMIAL pendant 15 ans.



Domial est un bailleur social dont la mission principale est d'accompagner les familles et les salariés dans leur parcours résidentiel. Domial favorise le lien social et contribue ainsi au « mieux vivre ensemble ». Depuis 2018, Domial est la 1ère entreprise sociale pour l'habitat labellisée QUALI'HLM en Alsace dans le développement de nouvelles formes d'habitat et de partenariats divers, très centrés sur la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE).

1ère entreprise sociale
labellisée QUALI'HLM en alsace

Plus de 13 000
logements gérés

209
collaborateurs

20% de hausse
sur le résultat 2021

65 millions d'euros
d'investissements en 2021

Les atouts



Une adresse idéalement située dans **le quartier prisé de La Robertsau** et qui bénéficie de l'attractivité et du dynamisme d'une capitale Européenne.



Une **courte durée de démembrement** qui démarre immédiatement.



Des typologies **résidentielles variées** et des budgets accessibles.

Agarim,
l'adresse la plus sûre
pour un investissement en nue-propriété

Biens sûrs. Parce que nous sommes persuadées que la clé d'une stratégie immobilière réussie résidera toujours dans la qualité de l'adresse choisie, nous n'avons de cesse de vous sélectionner et de dénicher les adresses et les biens les plus sûrs.



AUDACE



ENVIE



ENGAGEMENT



FIDÉLITÉ



Agarim
BIENS SÛRS

01 88 33 31 01 - infos@agarim.com

10 rue Lord Byron – 75008 Paris

W W W . **A G A R I M** . C O M



Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR 11819096744) ayant son siège social à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, est enregistrée sous le n° 819 096 744 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Crédit images : Laura Quesnelle – Solange Becker – Istock - Document non contractuel