

OBJECTIF :  QUALITÉ PATRIMONIALE

Saint-Louis - Aux portes de Bâle, le carrefour des frontières suisse et allemande

42 avenue de Bâle / Rue du Rhône – 68300 Saint-Louis



Accès



RER trinational de Bâle : 2 stations à Saint-Louis, à 20 min de Bâle. Desserte de 8 lignes en France, Suisse et Allemagne.



7 lignes de bus à moins de 400 m.



À 3 km des bords du Rhin et de la passerelle des Trois Pays.



Fribourg à 45 min, Zurich à 1h15 et Strasbourg à 1h20.



Euro-Airport Basel-Mulhouse-Freiburg à 4 km.

Points-clés économiques

Saint-Louis, commune française de l'agglomération bâloise, profite du dynamisme de la 3^{ème} ville Suisse, 1^{ère} en PIB/habitant. Elle se compose de 22 000 habitants, dont 44 % travaillent en Suisse.

Une excellente desserte pour Bâle et toute l'agglomération :

- le RER Suisse, avec 8 lignes, 108 gares, dont 2 à Saint-Louis (1 million de passagers par an et des travaux de modernisation prévus d'ici 2030).
- EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg, 7^{ème} aéroport français et 3^{ème} Suisse.
- le Rhin, une des voies fluviales les plus fréquentées d'Europe et seule entrée maritime vers la Suisse.

Source : Office de tourisme de Saint-Louis

Analyse immobilière et résidentielle

À seulement 2 km de Bâle, Saint-Louis est une charmante commune à taille humaine implantée dans l'agglomération bâloise. Ville frontalière de la Suisse et de l'Allemagne, Saint-Louis offre l'avantage d'allier cadre de vie idyllique, opportunités professionnelles et ouverture culturelle internationale.

"L'Archipel 3F" situé au cœur d'une oasis de verdure, combine harmonieusement respect de l'environnement et modernité. Le réaménagement du parc Hess, accompagné de vastes espaces verts, crée un havre de fraîcheur de 2 ha pour les résidents, tandis que le parvis public favorise le commerce et les services à proximité des immeubles, dans la continuité des rues commerçantes du centre-ville.

Environnement immédiat

- Au pied de la résidence, le parc public Hess
- Au cœur du centre-ville à proximité immédiate des commerces
- À 750 m de la frontière suisse
- À 1,3 km de la gare de Saint-Louis
- À 3 km des bords du Rhin et de la passerelle des Trois Pays

Le projet immobilier

- Un ensemble immobilier composé de 11 bâtiments et du parc Hess de 2 hectares : 275 logements au total
- Bureaux et commerces dans certains bâtiments
- Architecte : DeA Architectes
- Opération en diffus
- RT 2012
- Label E+C- au niveau E3C1

Les intervenants

Promoteur : Bouygues Immobilier

- Bouygues Immobilier est la société de promotion immobilière du groupe Bouygues. Bouygues Immobilier développe depuis plus de 60 ans des projets de logements, d'immeubles de bureaux et de parcs tertiaires en France et en Europe.
- Chiffres clés 2023 : 1,78 M€ de CA.

L'usufruitier-bailleur : Domial

- Implantée sur 220 communes en Alsace, Domial, filiale du Groupe Action Logement, couvre l'ensemble des métiers liés à l'habitat et au logement : gestion d'un patrimoine locatif de plus de 12 300 logements, production de logements, maîtrise d'ouvrage, accession à la propriété via la vente de programmes neufs ou de patrimoine HLM.
- Chiffres clés 2023 : 13 600 logements gérés, 60 000 résidents, présence dans 221 communes.

Notaire : Maître Julia CALDEROLI – Notaire à Paris

- Ordre du dépôt de garantie : Maître Julia CALDEROLI.
- Montant du dépôt de garantie : 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-propriété.

*COMPRENDRE LA NOTATION ORAMA

Organisme indépendant, il identifie les impacts positifs des programmes résidentiels en mesurant 3 niveaux d'impact : économique, environnemental et sociétal.

Sélection Perl

- 24 appartements Perl, exclusivement des 2 pièces
- 10 appartements de 3 pièces sous mandat de commercialisation
- Répartis du 1^{er} au 10^{ème} étage du bâtiment D1
- Tous bénéficient d'un balcon
- La plupart disposent d'un parking en sous-sol
- Rémunération du syndic à la charge du bailleur-usufruitier



Note Orama* sur la résidence

*Orama est la plateforme d'évaluation en immobilier durable

Éléments financiers

Durée du démembrement	17 ans
Valeur économique de la nue-propiété	63 %
Valeur économique de l'usufruit	37 %

Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants y compris les indexations :

Valeur locative (m ² /mois)	12,6 €	Rendement brut de 3,13 % Soit 12,6 € x 12 mois / 4 830 € (prix moyen PP Parking inclus)
Taux d'occupation	100 %	
Charges, travaux et taxes	23 %	

	Pleine propriété	Nue-propiété
Prix moyens m² hors parking		
Prix moyen pondéré / m ² , hors parking	4 403 €	2 774 €
Prix moyen habitable / m ² , hors parking	4 632 €	2 919 €
Prix des parkings et celliers		
Emplacement sous-sol simple	15 000 €	9 450 €
Celliers	1 500 €	945 €
A partir de/ typologie (parking et cave compris)		
24/ 2 pièces de 47 m ² à 48 m ²	À partir de 207 K€	À partir de 131 K€
10/ 3 pièces de 71 m ² à 72 m ²	À partir de 327 K€	À partir de 206 K€

Calendrier prévisionnel

- Démarrage des travaux :
4^{ème} trimestre 2024
- Signature des actes notariés :
1^{er} trimestre 2025
- Livraison et début de la période d'usufruit temporaire :
1^{er} trimestre 2027

IMPORTANT

- PC purgé
- PCM en cours
- Appartements en ULI
- 24 appartements de 2 pièces Perl
- 10 appartements de 3 pièces sous mandat de commercialisation Perl

OFFRE DE SERVICES

PACTE
horizon.
au prix de 3 480 € TTC

OFFRE DE SERVICES

Perl+
au prix de 2 880 € TTC

Carte de marché



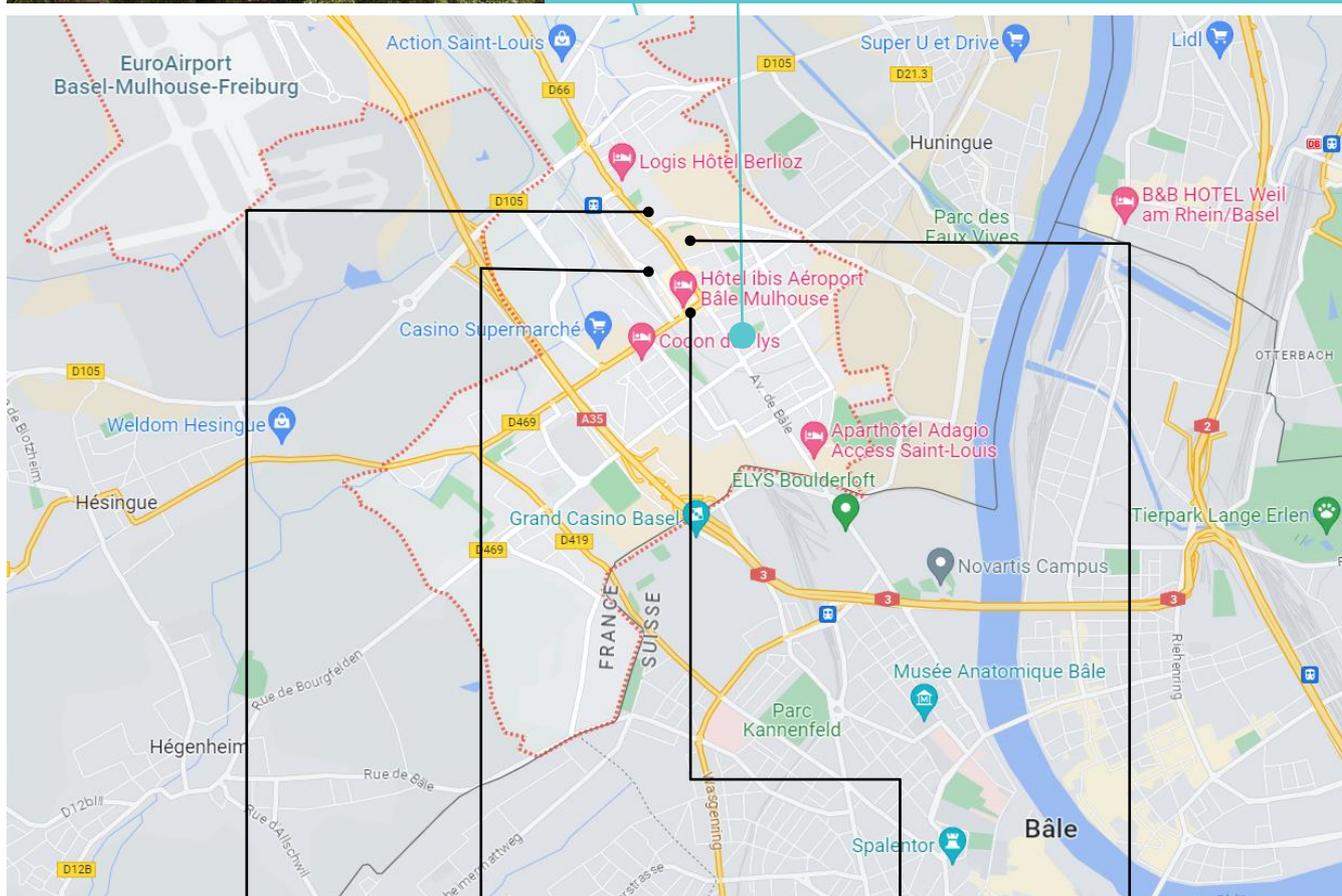
L'ARCHIPEL 3F

Perl.

4 830 €/m² PKI (24 T2, 10 T3)

Livraison : 1T 2027

BOUYGUES IMMOBILIER



« Eden Square »

STRADIM

Stock disponible : 37 lots au total

Prix « à partir de » par typologie :

T2 à partir de **4 700 €/m² HPK**

T3 à partir de **4 315 €/m² HPK**

T4 à partir de **4 544 €/m² HPK**

Livr. 4T 2024

« Les Résidences du Marché »

EFCO

Stock disponible : 30 / 115 au total

Prix moyen stock disponible :

4 919 €/m² PKI

1 T2, 22 T3, 7 T4

Livr. 2023

« Colors »

STRADIM

Stock disponible : 6 / 32 au total

Prix moyen stock disponible :

5 351 €/m² PKI

1 T1, 3 T2, 1 T3, 1 T4

Livr. 3T 2025

« Convergence »

TOPAZE PROMOTION

Stock disponible : 9 / 83 au total

Prix moyen stock disponible :

5 441 €/m² PKI

2 T2, 3 T3, 4 T4

Livr. 4T 2026