

## SAINT-LOUIS (68)

OBJECTIF :  REVENUS COMPLÉMENTAIRES À TERME

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

50 rue de Michelfelden – 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.



Strasbourg à 1h20, Zurich à 1h15, Fribourg à 45 min. Stations de ski à moins d'une heure.



À 4 km en voiture de l'Euro-Airport Basel-Mulhouse-Freiburg.



En bus, plusieurs lignes desservent la ville et l'agglomération.



À 15 minutes des bords du Rhin et de la passerelle des Trois Pays et du centre-ville.

#### Points-clés économiques

Saint-Louis, commune française de l'agglomération bâloise, profite du dynamisme de la 3<sup>ème</sup> ville Suisse, 1<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> aéroport français et 3<sup>ème</sup> 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 baloise. Ville frontalière de la Suisse et de l'Allemagne, Saint-Louis offre l'avantage d'allier cadre de vie idyllique, proximité d'opportunités professionnelles et d'une ouverture culturelle internationale.

Pour les transfrontaliers, les transports en commun proposent une excellente desserte entre Saint-Louis et Bâle. Le RER trinational de Bâle présent dans trois pays offre une facilité de déplacement sur l'ensemble de l'agglomération baloise.

Idéalement situé en bordure de ville, ce secteur résidentiel et commerçant dispose de toutes les commodités. Avec ses maisons de charme à colombage, ses complexes sportifs, cinéma, théâtre et une offre scolaire complète, Saint-Louis réunit tous les atouts d'une ville où il fait bon vivre. Le quartier offre à « L'Escapade » un cadre de vie privilégié entre centre-ville et espace de nature, à 10 min à vélo de Passerelle des Trois Pays.

## Environnement immédiat

- Au cœur d'un quartier résidentiel dans la rue Michelfelden, calme et discrète.
- À moins de 10 min à pied du centre-ville et de la gare.
- À moins de 10 min en vélo des bords du Rhin, de la passerelle des Trois Pays et de la Petite Camargue Alsacienne.
- Un accès rapide aux commodités : commerces de centre-ville, écoles, équipements sportifs et transports en commun.

## Le projet immobilier

- Un ensemble immobilier à l'architecture épurée et élégante, composé de 2 bâtiments ouverts sur la nature qui recourent aux énergies renouvelables à hauteur de plus de 30% à l'aide de panneaux solaires photovoltaïques : 40 logements au total.
- Architecte : S&AA.
- Opération en diffus,
- Réglementation thermique RT 2012.

## 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 2022 : 2 032 M€ de CA, 1 673 collaborateurs.

### 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 2022 : 13 550 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

## Sélection Perl

- 15 appartements, du 2 au 4 pièces, répartis du RdJ au R+1+attiques.
- Tous les appartements bénéficient d'une surface extérieure.
- La plupart des appartements disposent d'un emplacement de stationnement en sous-sol.
- Rémunération du syndic à la charge de l'usufruitier.



### Note Orama\* sur la résidence

\*Orama est la plateforme d'évaluation en immobilier durable

#### \*COMPRENDRE LA NOTATION ORAMA

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

## Éléments financiers

Durée du démembrement	16 ans
Valeur économique de la nue-propiété	62 %
Valeur économique de l'usufruit	38 %

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 <sup>2</sup> /mois)	14,2 €	Rendement brut de <b>3,41 %</b> Soit 14,2 € x 12 mois / 5 000 € (prix moyen PP Parking inclus)
Taux d'occupation	100 %	
Charges, travaux et taxes	23 %	

	Pleine propriété	Nue-propiété
<b>Prix moyens m<sup>2</sup> hors parking</b>		
Prix moyen pondéré / m <sup>2</sup> , hors parking	4 510 €	<b>2 797 €</b>
Prix moyen habitable / m <sup>2</sup> , hors parking	4 825 €	<b>2 990 €</b>
<b>Prix des parkings</b>		
Emplacement sous-sol simple	14 000 €	<b>8 680 €</b>
<b>À partir de/ typologie (parking et cave compris)</b>		
6/ 2 pièces de 39 m <sup>2</sup> à 44 m <sup>2</sup>	À partir de 194 K€	<b>À partir de 121 K€</b>
6/ 3 pièces de 58 m <sup>2</sup> à 67 m <sup>2</sup>	À partir de 290 K€	<b>À partir de 181 K€</b>
3/ 4 pièces de 81 m <sup>2</sup> à 83 m <sup>2</sup>	À partir de 385 K€	<b>À partir de 239 K€</b>

## Calendrier prévisionnel

- **Travaux en cours**
- Signature des actes notariés :  
**1<sup>er</sup> trimestre 2024**
- Livraison et début de la période d'usufruit temporaire :  
**4<sup>ème</sup> trimestre 2024**

### IMPORTANT

- PC purgé
- Appartements en ULI

### OFFRE DE SERVICES

**PACTE**  
**horizon.**  
au prix de 3 480 € TTC

## Carte de marché



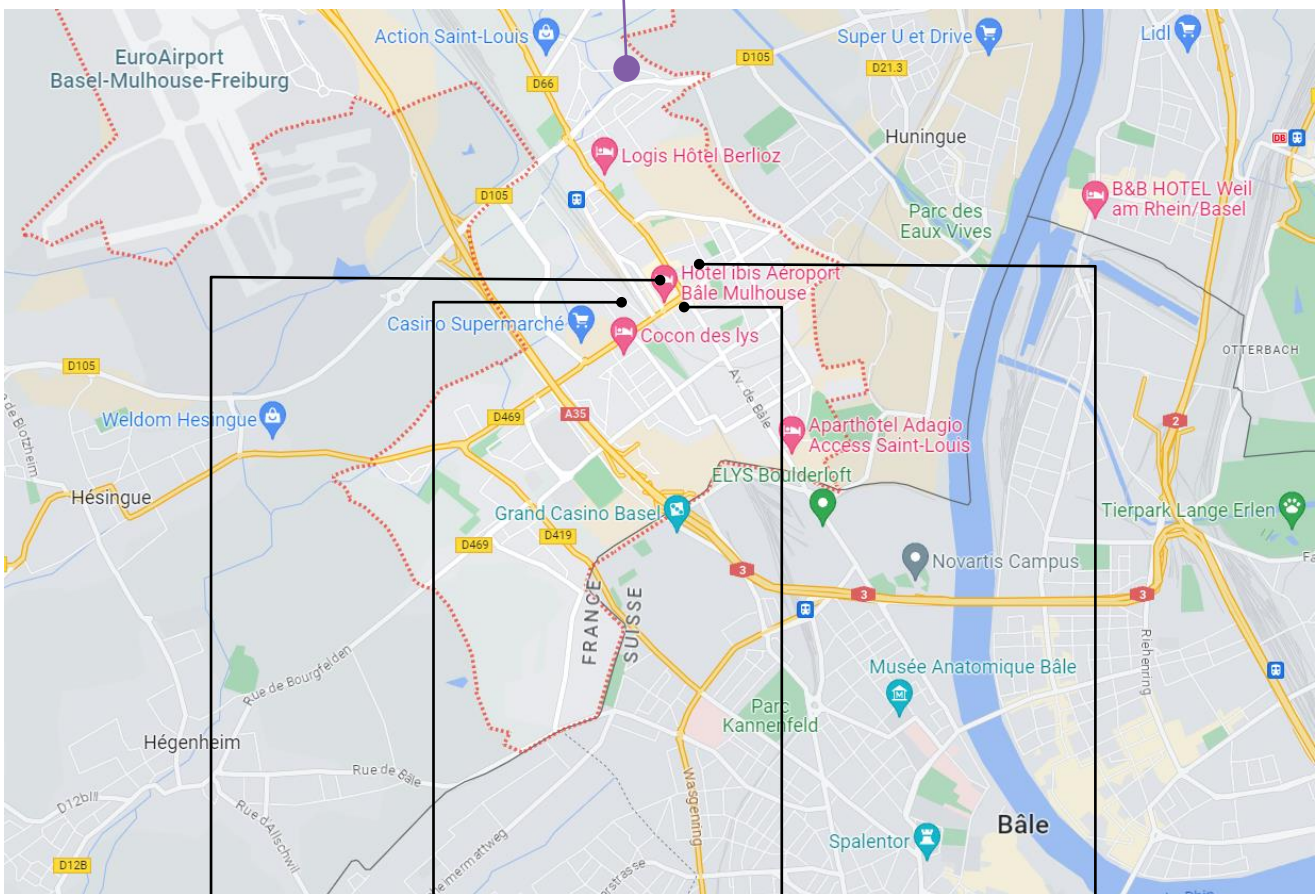
# L'ESCAPADE

## Perl.

**5 000 €/m<sup>2</sup> PKI** (6 T2, 6 T3, 3 T3)

Livraison : 4T 2024

BOUYGUES IMMOBILIER



### « Colors »

STRADIM

Stock disponible : 6 / 32 au total

Prix moyen stock disponible :

**5 295 €/m<sup>2</sup> PKI**

3 T2, 2 T3, 1 T4

Livr. 2T 2025

### « Les Résidences du Marché »

EFCO

Stock disponible : 26 / 115 au total

Prix moyen stock disponible :

**5 165 €/m<sup>2</sup> PKI**

21 T3, 5 T4

Livr. 1T 2023

### « Les Terrasses du Roy »

STRADIM

Stock disponible : 24 lots au total

Prix « à partir de » par typologie :

T2 à partir de **5 310 €/m<sup>2</sup> PKI**

T3 à partir de **4 385 €/m<sup>2</sup> PKI**

T4 à partir de **5 320 €/m<sup>2</sup> PKI**

T5 à partir de **5 040 €/m<sup>2</sup> PKI**

Livr. 2T 2025

### « Convergence »

TOPAZE PROMOTION

Stock disponible : 27 / 83 au total

Prix moyen stock disponible :

**5 375 €/m<sup>2</sup> PKI**

15 T2, 7 T3, 5 T4

Livr. 4T 2025