

# STRASBOURG / 67 QUARTIER LA ROBERTSAU

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





# Strasbourg, au cœur de l'Europe

## Capitale de la région historique d'Alsace

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

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.

## Et capitale européenne

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. Elle est devenue le symbole de la réconciliation franco-allemande, et plus généralement de la construction européenne. Avec une vingtaine d'organisations internationales, la ville s'est progressivement spécialisée dans les fonctions politiques, culturelles, et institutionnelles.

- Principal pôle économique du nord-est
- Plus de 27 000 entreprises et 5 000 créations en 2021
- Grande ville étudiante, avec 150 nationalités qui se côtoient sur les bancs de l'université



8<sup>e</sup>

ville la plus peuplée de France

+ de 287 000

habitants avec un flux démographique positif

29,8 millions

de visiteurs par an

2<sup>e</sup>

ville de France en nombre de congrès internationaux après Paris

64 000

étudiants





## La Robertsau, un quartier prisé

Tout près des institutions européennes et du quartier d'affaires du Wacken, le projet immobilier se situe au nord de Strasbourg au sein du quartier résidentiel Robertsau abritant de nombreuses maisons de maîtres et immeubles de bon standing. Le quartier inclut également des universités, des boutiques, des restaurants à l'ambiance détendue, ainsi que la Cour européenne des droits de l'Homme.

Particulièrement prisé des Strasbourgeois pour son âme champêtre, ce quartier recherché figure parmi les plus verts de la ville. Il offre un cadre de vie agréable et animé, plébiscité par les familles pour la qualité de son environnement.



### Les atouts du quartier



#### Connecté au centre-ville historique

Arrêts de bus  
et de tramway



#### Services utiles à la vie quotidienne

Crèche, école maternelle,  
commerces de proximité et  
supermarché



#### Population aisée

28 698 € : revenu moyen  
par habitant au-dessus  
de la moyenne nationale  
(20 590 €)



#### Environnement calme et verdoyant







Forêt de 710 hectares  
classée réserve  
naturelle nationale





## Une situation géographique idéale



-  **2 min**  
d'un arrêt de bus  
(Général Lejeune)
-  **9 min**  
du Tram E  
(Robertsau L'Escale)
-  **12 min**  
du centre d'affaires  
Wacken
-  **21 min**  
de la cathédrale  
Notre-Dame
-  **21 min**  
de la gare TGV
-  **26 min**  
de l'aéroport



**1 Le projet immobilier**  
Ensemble résidentiel par Agarim



**2 Parc de l'Orangerie**  
Le plus ancien parc de la ville,  
promenade favorite des strasbourgeois



**3 Cour européenne  
des droits de l'Homme**  
Juridiction internationale compétente  
pour statuer sur des requêtes  
individuelles ou étatiques



**4 École européenne**  
École intergouvernementale et trilingue



**5 Collège Jules Hoffmann**  
À 5 min à vélo de la résidence



**6 Le tramway**  
Arrêt de tram Robertsau L'Escale  
(ligne E) à moins de 9 min à pied



## Un ensemble immobilier aux prestations qualitatives

Les trois immeubles font partie d'un bel ensemble résidentiel construit en 2011 composé de sept 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.

- Accès sécurisé
- 48 boxes en sous-sol
- Local poussettes
- Locaux vélos
- RT 2010 en anticipation avec label HPE (Haute Performance Environnementale)



### La sélection Agarim



**3 immeubles**  
sur 4 étages



**45 appartements**  
du studio  
au 4 pièces  
de 29 à 88 m<sup>2</sup>



**15 ans**  
durée de  
démembrement



**65 %**  
de valorisation  
de la nue-propriété







Studio

T1

T2

T3

Un large choix de surfaces et de typologies est proposé, avec des appartements disposant pour la plupart de balcon, terrasse ou jardin privatif. Les appartements, traversants pour certains, proposent de belles pièces bénéficiant d'une double exposition.

- Balcon, terrasse ou jardin privatif
- Cuisine américaine aménagée
- Parquet dans les séjours et chambres
- Placards intégrés

## Les 3 étapes de votre investissement en nue-propriété

# 1

### Nue-propriété

Possession des murs

**À L'ACQUISITION**



- L'investisseur achète la nue-propriété. Il devient nu-propiétaire.


- ⊕ **Acquérir un bien extrêmement patrimonial en cœur de ville à un prix réduit**
- ⊕ **Bénéficier d'un prix d'acquisition en moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché en pleine propriété**

# 2

### Usufruit

Occupation des murs

**PENDANT LA DURÉE DE DÉMEMBREMENT**



- Mise en location par le bailleur institutionnel : il perçoit les loyers, assure l'entretien du bien, prend en charge les travaux (petits et gros travaux, articles 605 et 606 du Code Civil) et gère les sujets de copropriété pendant la durée de l'usufruit


- ⊕ **Un investissement sans aucune contrainte de gestion ou d'entretien du bien**
- ⊕ **Une neutralité fiscale pendant la durée de démembrement**
- ⊕ **Une souplesse d'investissement : possibilité de revente à tout moment**

# 3

### Pleine propriété

Remembrement

**À L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT**



- Le nu-propiétaire devient automatiquement plein propriétaire, sans frais ni formalités

- ⊕ **Une sortie d'usufruit sereine avec trois possibilités :**
  - Vendre
  - Louer
  - Occuper le bien

## Les objectifs en nue-propriété à chaque âge de la vie

Le modèle d'investissement en nue-propriété Agarim apporte une réponse patrimoniale efficace face aux enjeux d'épargne de vos clients qui varient selon leur âge, leurs revenus, leur situation familiale et fiscale.



### Vous constituer un patrimoine

- À moindre coût dans des emplacements de qualité
- En totale sérénité et sans contrainte de gestion
- Sans fiscalité



### Préparer votre retraite

- Valorisation de son investissement, pour une revente à terme ou percevoir des revenus complémentaires à terme
- Capitaliser son épargne immobilière
- En diminuant sa pression fiscale



### Optimiser votre fiscalité

- Neutralité fiscale avec une optimisation RF – IR et IFI
- Optimiser sa fiscalité en allégeant les revenus fonciers avec le report des intérêts d'emprunt
- En totale sérénité et sans contrainte de gestion



### Transmettre votre patrimoine

- Acquérir à moindre coût pour transmettre à moindre coût
- Protéger sa famille et éviter l'indivision
- En totale sérénité et sans contrainte de gestion
- Un allègement de pression fiscale



**Décote sur le prix d'acquisition**



**Investir en toute sécurité, sans aucune contrainte de gestion ou d'entretien du bien**



**Bénéficier d'une neutralité et d'une optimisation fiscale pendant la durée de démembrement**



**Sécuriser la valeur patrimoniale du bien**



**Profiter de la souplesse d'investissement du démembrement**



**Aucune durée de détention minimum (marché secondaire)**



**Bénéficier d'une sortie d'usufruit sereine**



## Agarim, l'adresse la plus sûre pour un investissement en Nue-Propriété

Portées par cette envie de vous proposer une nouvelle approche de la Nue-Propriété unique et incarnée, Géraldine et Nayma, ainsi que leur équipe, vous accompagnent dans la durée et vous proposent des biens sûrs et des solutions patrimoniales performantes.

“ Parce que nous sommes persuadées que la clé d'une stratégie immobilière réussie résidera toujours dans la qualité de l'adresse qu'on choisit, nous n'avons cessé de sélectionner et de dénicher les adresses et les biens les plus sûrs. ”



**/ Géraldine Tyl Chaigne /**

Directeur Général  
Directeur Associé



**/ Nayma Khellaf /**

Directeur des Investissements  
Directeur Associé

### Nos valeurs



AUDACE



ENVIE



ENGAGEMENT



FIDÉLITÉ



### Exemples d'opérations en Nue-Propriété réalisées par Agarim

1. Paris XVI\* - Passy Eiffel - 18 appartements du studio au 5 pièces
2. Saint-Raphaël - 12 appartements du 2 au 4 pièces duplex - Nue-Propriété optimisée au Déficit Foncier
3. Paris XIII\* - Saint-Marcel - 8 appartements du 2 au 3 pièces
4. Le Perreux-sur-Marne - 32 appartements du studio au 4 pièces





**Agarim**  
BIENS SÛRS

Expert en Nue-Propriété Résidentielle

10, Rue Lord Byron - 75008 Paris

Tél : 01 88 33 31 00

infos@agarim.com

[agarim.com](http://agarim.com)



Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR11 819096744) 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. Carte Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7501 2019 000 041 200 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France ; ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Perspective : ImagesCréations - Crédits photos : Adobe Stock, Alamy Images. Document non contractuel. Ce document n'a pas la valeur d'une consultation juridique ou fiscale et a été établi sans préjudice de l'évolution de la réglementation notamment fiscale. Celui-ci ne saurait remplacer la consultation d'un professionnel du droit. Conception : @ARTÉJUL Conseil 2023