

CVUE, CATHÉDRALE

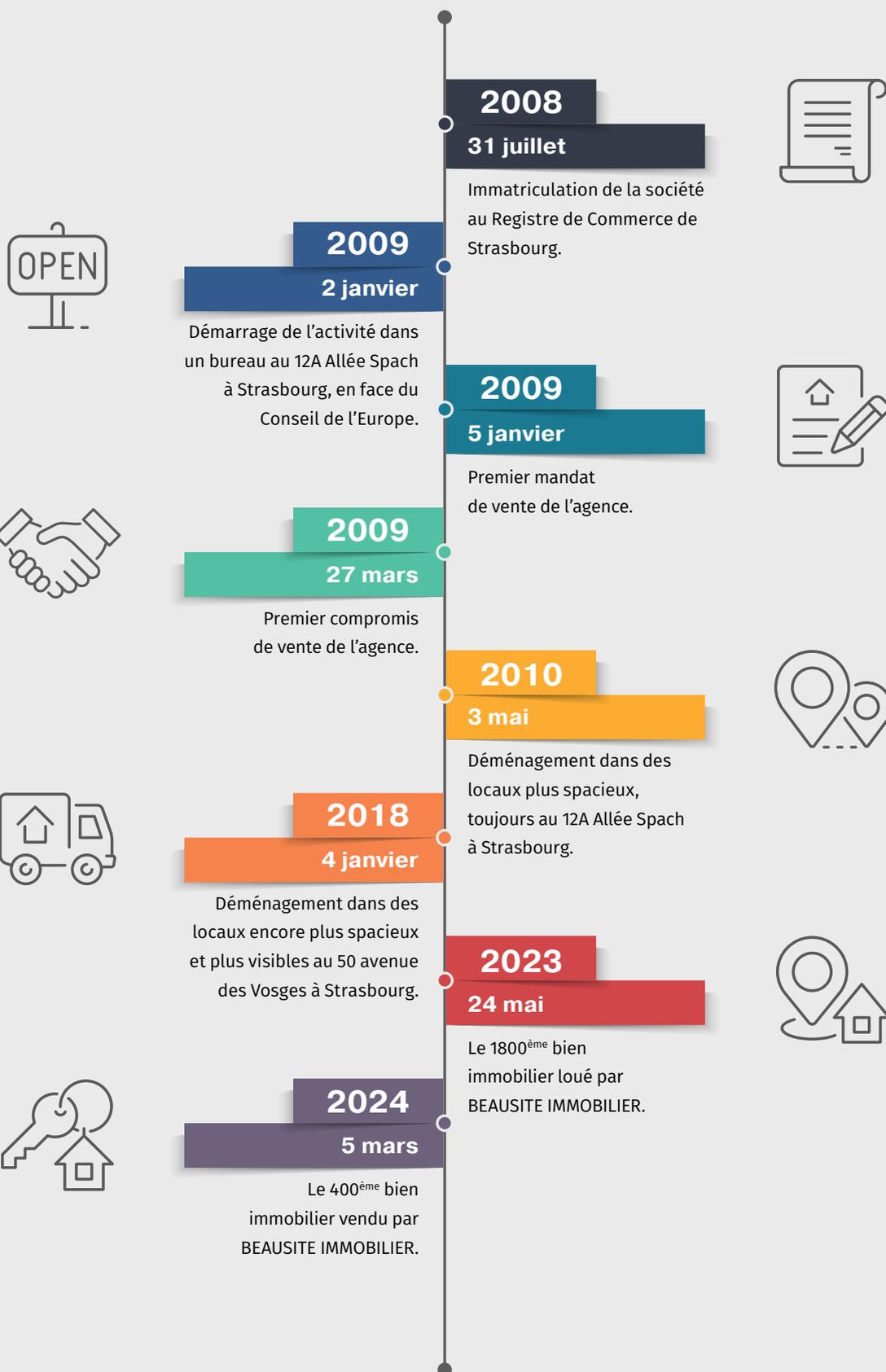
ÉDITION N°4 - HIVER / ÉTÉ 2024

Le magazine de BEAUSITE IMMOBILIER

Édition
anniversaire
pour les 15 ans
de BEAUSITE
IMMOBILIER

IMMOBILIER & ART DE VIVRE

LES DATES-CLÉS DE BEAUSITE IMMOBILIER



ÉDITO

JOYEUX 15^{ÈME} ANNIVERSAIRE, BEAUSITE IMMOBILIER !



Nous sommes en 2009, au mois de janvier. Une crise financière d'une ampleur inédite frappe l'économie et une banque américaine a fait faillite quelques mois plus tôt, en septembre 2008. La tempête économique s'abat rapidement sur le secteur de l'immobilier puisque les banques arrêtent brusquement de prêter aux entreprises et aux ménages et ne se financent plus entre elles non plus. Les taux d'intérêt immobiliers dépassent les 6 à 7 % et le marché de la transaction est atone. Qu'à cela ne tienne ! puisque les ventes sont au point mort, nous développerons la location et la gestion locative en attendant le redémarrage du marché. L'aventure **BEAUSITE IMMOBILIER** venait de démarrer.

Malgré ce contexte de crise en 2009, je n'ai jamais douté de notre proposition de valeur. Au contraire, j'avais furieusement envie de convaincre nos prospects qu'une jeune agence immobilière leur apporterait une valeur aussi importante qu'une agence installée. À défaut d'une longue expérience dans l'immobilier, nous ferions preuve de dynamisme, de détermination à réussir, d'enthousiasme et, surtout, d'engagement au service de nos clients. Car la valeur cardinale qui a toujours dirigé le développement de **BEAUSITE IMMOBILIER**, c'est bien de mettre nos clients au centre de notre modèle et de les considérer personnellement avant de considérer leur bien immobilier. Plus que de chercher des biens haut-de-gamme en délivrant un service quelconque à nos clients, notre positionnement est au contraire, depuis la première heure, d'octroyer un service complet, personnalisé et sur-mesure à nos clients peu importe les biens qu'ils détiennent. Évidemment, notre implantation au cœur de Strasbourg depuis 15 ans et notre savoir-faire pour vendre et louer les biens de grande qualité de nos clients nous positionnent de facto comme un beau site. Mais nous n'oublions pas que notre mission est de vous aider dans vos projets immobiliers, peu importe

que votre maison soit modeste ou prestigieuse ou que votre appartement soit éloigné des beaux quartiers ou idéalement situé en leur sein. Toujours nous efforcer de vous rendre un service de qualité et faire preuve de la plus grande rigueur dans notre travail, sans jamais rien laisser au hasard, voilà ce qui nous anime.

L'anniversaire de nos 15 ans est l'occasion, chers clients, chers lecteurs, de vous rappeler que **BEAUSITE IMMOBILIER** est aussi une affaire de famille. Avec d'abord l'appui inconditionnel d'une mère, Liliane, dont l'expérience de plusieurs entreprises créées et revendues et le sens aigu de la relation clients ont jeté les bases de l'agence dès 2009, et avec le souvenir d'un père, Fernand, chef d'entreprise dans l'automobile, parti trop tôt mais dont les valeurs d'assiduité et d'exemplarité m'inspirent toujours, je m'efforce avec notre équipe d'inscrire **BEAUSITE IMMOBILIER** dans la continuité de nos valeurs familiales. Dialogue constant dans l'entreprise, solidarité à tous les étages, priorité donnée au collectif plutôt qu'aux intérêts personnels, exigence du travail bien fait, voilà quelques-unes des valeurs qui forment la culture de notre agence. Des valeurs qui sont notre plus grand patrimoine et qui concourent aux performances de notre équipe en 2023 et au développement de l'agence depuis 15 ans.

Tandis que 2024 vient de commencer au moment où nous finalisons ce nouvel opus de **VUE CATHÉDRALE**, les défis ne manquent pas, après une année 2023 semée d'embûches. Nul doute que de ces difficultés naîtront des projets immobiliers encore plus mémorables, de grandes rencontres et de belles surprises. Des surprises, nous vous en préparons également tout au long de cette année pour célébrer notre anniversaire. Joyeux anniversaire **BEAUSITE IMMOBILIER** !

Philippe DIERSTEIN



VOTRE AVIS COMPTE POUR NOUS

Valentin V.

“ Beausite Immobilier m'a trouvé la location qu'il me fallait. En quelques jours à peine, tout a été bouclé parfaitement. Merci à Zoé Buchheit pour son professionnalisme et sa disponibilité! ”

Benoît M.

“ Excellent service et suivi permanent. Nous sommes amplement satisfaits du service de l'agence Beausite Immobilier et recommandons Cédric Métivier comme agent. Étant résidents en Belgique, nous avons d'autant plus apprécié le dialogue et le bon suivi de l'agence, ce qui nous a épargné bien des déplacements entre Bruxelles et Strasbourg. ”

Morgane B.

“ Un grand merci à Karen et à l'équipe de Beausite immobilier qui m'ont parfaitement accompagnée dans mon achat d'un appartement à Strasbourg. Le suivi et la relation clients sont au top. Agence très professionnelle et très soucieuse de la satisfaction clients, très à l'écoute. Je recommande vivement. ”

Pierre M.

“ Des prestations de qualité, un excellent suivi et une super information. Bref, très satisfait de Philippe Dierstein et de son agence Beausite Immobilier, à tous points de vue. La vente d'un bien haut-de-gamme s'est faite très rapidement, dans les règles de l'art. Je recommande à 100% pour vos ventes et vos achats. ”

Charles B.

“ Nous avons vendu notre appartement en cinq mois. Avec Beausite Immobilier, nous avons trouvé une bonne estimation du prix de vente, un bon suivi des visites et des négociations ainsi qu'une excellente communication avec Karen et Jean-François que nous félicitons pour leur compétence et leur disponibilité. ”

SOMMAIRE

06

*Baromètre
du marché*
**EN 2023, LES TAUX
ONT GRIMPÉ
ET L'IMMOBILIER
S'EST TASSÉ**



36

Transaction
**LA VALEUR VERTE
OU L'IMPACT
DU NOUVEAU
DIAGNOSTIC DE
PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE
SUR LES PRIX
DE VENTE**



22

Art de vivre
**LA PETITE FRANCE,
UN DÉCOR DE
CARTE POSTALE
EN PLEIN CŒUR
DE STRASBOURG**



38

Location & gestion
**POUVEZ-VOUS
INTERDIRE À VOTRE
LOCATAIRE D'AVOIR
UN ANIMAL DE
COMPAGNIE
CHEZ LUI ?**



24

*L'histoire
de Strasbourg*
**L'HISTOIRE
CONTROVERSÉE
DE LA MAISON
ROUGE DEVENUE
« L'IMMEUBLE
DE LA FNAC »**



40

*Ça se passe
chez Beausite
Immobilier !*
**BEAUSITE
IMMOBILIER
CRÉE
L'ÉVÉNEMENT
POUR SES CLIENTS**



28

*Stratégie
& patrimoine
immobilier*
**FAUT-IL
ABSOLUMENT
RÉNOVER SON BIEN
IMMOBILIER AVANT
DE LE METTRE
EN VENTE ?**



42

*L'interview
texto*
**RENCONTRE
AVEC
AURÉLIE
ET
THOMAS**



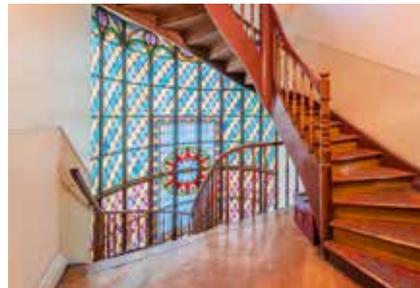
30

Architecture
**APRÈS 140 ANS
D'HISTOIRE,
L'AVENUE
DES VOSGES
PREND UN
NOUVEAU VIRAGE**



44

*Nos biens
de référence*
**LES BIENS
IMMOBILIERS
QUE NOUS AVONS
VENDUS
POUR VOUS**



VUE CATHÉDRALE PAR BEAUSITE IMMOBILIER - ÉDITION N°4 - Hiver / Été 2024

BEAUSITE IMMOBILIER - 50 Avenue des Vosges - 67000 STRASBOURG • Tél. 03 88 24 47 15 • contact@beausite-immobilier.com • SARL au capital de 20000 euros - RCS Strasbourg TI 508 125 903 - SIRET 508 125 903 00023. Carte professionnelle Transactions immobilières et Gestion immobilière n° CPI 6701 2015 000 001 060 délivrée par la CCI du Bas-Rhin. Crédit photos : Agence BEAUSITE IMMOBILIER. Couverture, pages 29, 34, 35 : David Frering. Pages 7 à 21 : © AC Studio. Pages 22, 23 : Olivier Rateau, NIKON D750 Ver.1.01, Adobe Stock. Pages 24 à 27 : archives de Strasbourg. Page 28 : BEAUSITE IMMOBILIER. Pages 30 à 33 : archives de Strasbourg, Adobe Stock Platform, Aurélien Kempf. Pages 36 à 39 : Bonzami Emmanuelle, Adobe Stock. Pages 44 à 63 : David Frering, Accent Visuel, Jean Haeusser. Illustrations "Harry" pages 4, 38 Magalie Comoretto. Conception graphique, impression : AC Studio 489 635 896 • Tirage : 9 000 exemplaires. Dépôt légal : mai 2024.

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

EN 2023, LES TAUX ONT GRIMPÉ ET L'IMMOBILIER S'EST TASSÉ

Les investisseurs immobiliers s'habituent toujours aux choses qui leur font plaisir. Et force est de constater que nous nous sommes habitués, ces dernières années, à emprunter entre 0,70 % et 1,20 % sur 20 ans pour acquérir un bien immobilier. A tel point que nous avons pensé que la norme était devenue d'emprunter presque gratuitement. Conséquence de cet effet d'aubaine, le nombre de transactions immobilières a connu un record en 2021, avec près de 1,2 million de ventes en France, tandis que les prix de l'immobilier à Strasbourg ont été tirés à la hausse pour frôler les 4 000 €/m² en moyenne. Du jamais-vu ! 2023 a brusquement marqué la fin de la récréation. Place à notre baromètre 2023 du marché immobilier à Strasbourg.

En hausse constante depuis plusieurs années, le marché immobilier à Strasbourg est passé du rire aux larmes en moins d'un an sous l'effet d'un brusque renchérissement des taux d'intérêt. En juin 2022, emprunter 400 000 € sur 20 ans était envisageable moyennant un taux de 1,10 %, soit une échéance mensuelle de 1 857 € et un coût du crédit de 46 000 € sur la période. La bonne affaire ! En juin 2023, la donne a changé puisque le même crédit immobilier se négociait plutôt au taux de 3,90 %, soit une échéance mensuelle de 2 382 € et un crédit coûtant désormais 172 000 € à l'emprunteur. La hausse des taux est tombée comme un couperet. En 2023, emprunter 400 000 € coûtait ainsi 525 € de plus par mois qu'en 2022 et la bagatelle de 126 000 € de plus sur la période du prêt. Au moment d'écrire ce baromètre, la douche froide est même devenue glaciale avec des taux d'intérêt frôlant les 4,30 % en février 2024.

Dans le même temps, les conditions d'octroi de prêts immobiliers par les banques se sont durcies. C'est avec parcimonie que les banques ont ouvert le robinet du crédit en 2023, exigeant de leurs clients des garanties pour financer un projet immobilier, une capacité d'épargne significative et régulière, un apport de l'ordre de 20 à 25 % du total à financer et un endettement inférieur à 35 % des revenus disponibles. Alors que des millions de biens immobiliers doivent être réhabilités pour sortir de leur classification de « passoire thermique », les banques ont aussi fait la fine bouche, en 2023, à l'idée de financer des projets immobiliers nécessitant des travaux d'économie d'énergie.

QU'EN EST-IL DES PRIX DE L'IMMOBILIER À STRASBOURG ?

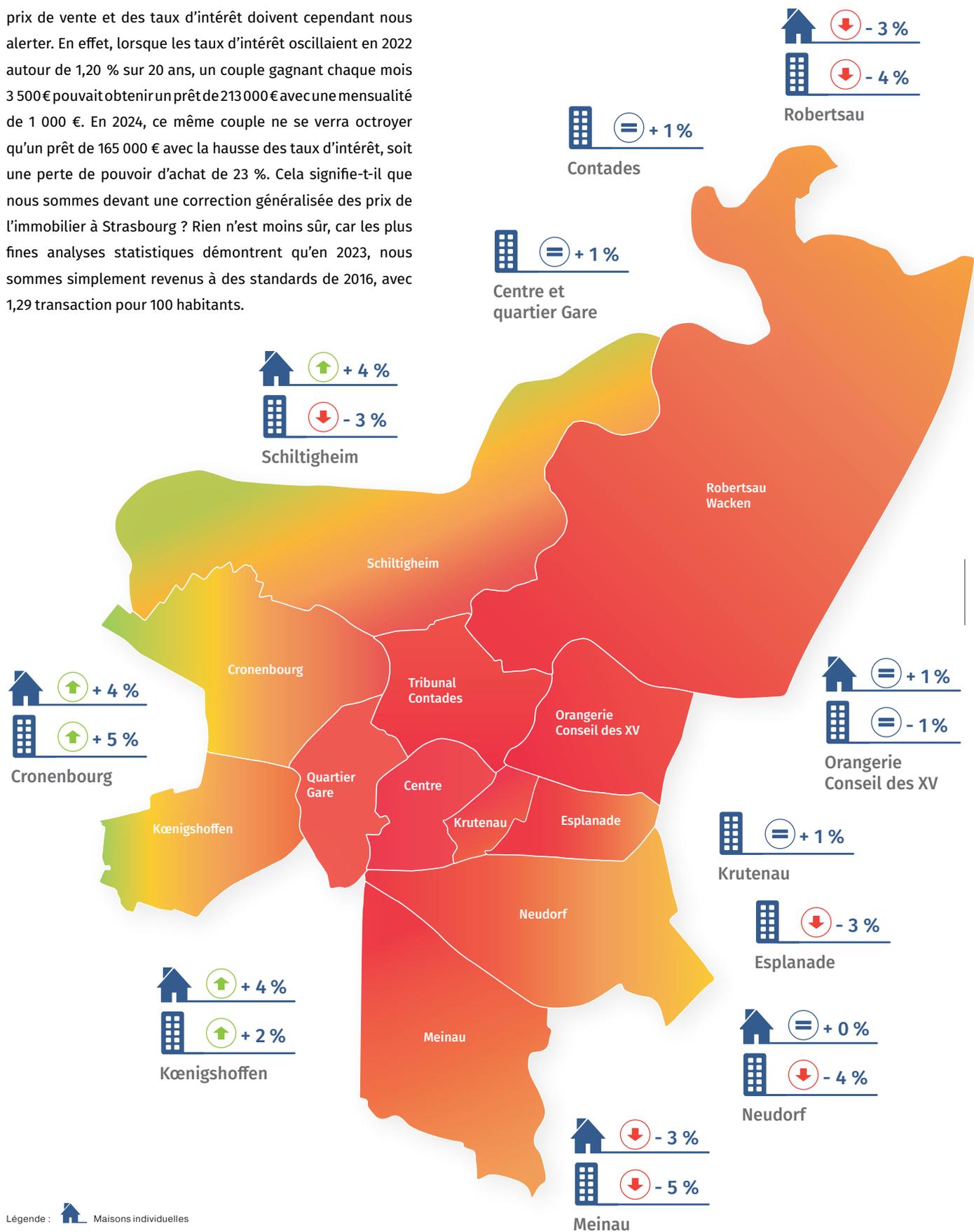
Dans ce contexte, le Bas-Rhin a connu une baisse de l'ordre de 25 % des ventes d'appartements entre juin 2022 et juin 2023 et de l'ordre de 20 % des ventes de maisons, d'après la Chambre des Notaires du Bas-Rhin. Au plan national, 2023 s'est achevée sur un repli des transactions immobilières. Seules 875 000 ventes ont ainsi été réalisées, un chiffre en recul de 22 % par rapport à 2022.

Les prix de l'immobilier à Strasbourg ont présenté en 2023 une légère diminution par rapport à 2022, estimée à environ 3 % d'après les chiffres de la FNAIM. Cette baisse des prix est toutefois hétérogène puisque les petites surfaces ont continué de progresser et que certains secteurs de la ville poursuivent leur augmentation. Tandis que les quartiers de la Cathédrale et de la petite France ont toujours le vent en poupe compte-tenu de la rareté de l'offre sur le marché, les Contades, l'Orangerie, la Krutenau et la Neustadt se maintiennent au-delà de 5 000 €/m² en moyenne. Au rayon des zones qui ont vu les prix s'ajuster en 2023, principalement en raison de l'augmentation des taux, figurent le Neudorf et la Robertsau.

LE RETOUR AUX FONDAMENTAUX

Vous le savez bien, les investisseurs immobiliers s'habituent toujours aux choses qui leur font plaisir. Le retournement du marché immobilier en 2023 et le croisement des courbes des

prix de vente et des taux d'intérêt doivent cependant nous alerter. En effet, lorsque les taux d'intérêt oscillaient en 2022 autour de 1,20 % sur 20 ans, un couple gagnant chaque mois 3 500€ pouvait obtenir un prêt de 213 000€ avec une mensualité de 1 000 €. En 2024, ce même couple ne se verra octroyer qu'un prêt de 165 000 € avec la hausse des taux d'intérêt, soit une perte de pouvoir d'achat de 23 %. Cela signifie-t-il que nous sommes devant une correction généralisée des prix de l'immobilier à Strasbourg ? Rien n'est moins sûr, car les plus fines analyses statistiques démontrent qu'en 2023, nous sommes simplement revenus à des standards de 2016, avec 1,29 transaction pour 100 habitants.



Légende : Maisons individuelles
 Appartements en copropriété

SOURCES : BEAUSITE IMMOBILIER

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2023

ZOOM SUR L'HYPERCENTRE DE STRASBOURG ET LA KRUTENAU



Le centre-ville de Strasbourg, souvent dénommé **LA GRANDE ILE**, est la vitrine de notre ville, grâce au **CARRÉ D'OR** qui se déploie au pied de la Cathédrale et se prolonge jusqu'à la Petite France. L'identité de notre ville se retrouve au centre de Strasbourg avec ses boutiques, ses commerces, ses restaurants et ses magasins de souvenirs, son illustre marché de Noël, ses magnifiques immeubles centenaires... et la splendide **CATHÉDRALE NOTRE-DAME DE STRASBOURG**. Avec une flèche culminant à 142 mètres de haut, la Cathédrale de Strasbourg est le résultat de 400 ans de construction, de 1015 à 1439. Témoin de l'histoire de Strasbourg, la Cathédrale a survécu à toutes les guerres et à tous les conflits, en particulier lors du siège de la ville où sa charpente et sa tour de croisée ont été gravement endommagées, avant d'être réparées à la fin du XIX^{ème} siècle. «Prodige du gigantesque et du délicat», selon Victor Hugo, la Cathédrale est visible depuis les Vosges.



Le quartier de **LA KRUTENAU** est quant à lui réputé auprès des Strasbourgeois pour son activité culturelle et nocturne, son dynamisme et sa population étudiante. Autrefois investi par les ouvriers, les soldats et les artisans, la Krutenau a conservé un esprit de village, grâce à ses petits commerces, ses bars, ses cafés et sa braderie.



Les prix de l'immobilier
à Strasbourg en 2023

**AU PIED
DE LA CATHÉDRALE
RUE DES JUIFS**

5 360 €/m²

Un appartement de 105 m² habitables en excellent état et avec un parking.



**À LA
PETITE FRANCE
COUR DU MOULIN ZORN**

5 150 €/m²

Un appartement de 61 m² habitables avec deux terrasses.

**À LA
KRUTENAU
RUE PAUL JANET**

5 410 €/m²

Un appartement de 50 m² habitables avec un balcon et un parking.

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2023

ZOOM SUR LE QUARTIER DES CONTADES ET DU WACKEN



Le quartier des **CONTADES** et du **WACKEN** est essentiellement construit à la fin du XIX^{ème} siècle, et au début du XX^{ème} siècle, après le conflit de 1870 remporté par le voisin allemand. S'inscrivant dans la **NEUSTADT**, le quartier des Contades et du Wacken se déploie autour de grandes avenues telles que l'avenue des Vosges, l'une des artères principales de Strasbourg, et l'avenue de la Paix, de places telles que la place de la République, la place de l'Université et la place de Bordeaux, ainsi que de grands jardins et parcs comme le parc des Contades et le jardin botanique. Mêlant des immeubles administratifs comme la Préfecture, la Bibliothèque Nationale Universitaire et le Palais Universitaire, des édifices monumentaux comme l'Hôtel des Postes et le Palais du Rhin, et des immeubles d'habitation d'inspiration néo-classique, néo-baroque et art nouveau, le quartier des Contades et du Wacken compte parmi les endroits les plus prisés de notre ville.





Les prix de l'immobilier
à Strasbourg en 2023

**AU CŒUR
DES CONTADES**

RUE DU GÉNÉRAL RAPP

Un appartement de 98 m² habitables
dans la célèbre "Maison Égyptienne".

5 790 €/m²



**PRÈS DE
L'AVENUE DES VOSGES
RUE DE HAGUENAU**

Un appartement de 219 m² habitables
en état impeccable.

3 360 €/m²

**ENTRE LE QUAI ZORN
ET LE QUAI MULLENHEIM
RUE ERWIN**

Un appartement de 123 m² habitables
avec des terrasses et un parking.

6 110 €/m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2023

ZOOM SUR LE QUARTIER DE L'ORANGERIE ET DU CONSEIL DES XV



Quartiers résidentiels et bourgeois par excellence, **L'ORANGERIE** et le **CONSEIL DES XV** ont aujourd'hui le même aspect qu'au début du XX^{ème} siècle, à l'instar de la majestueuse allée de la Robertsau qui en est la figure de proue. Les quartiers de l'Orangerie et du Conseil des XV, dans la continuité de la Neustadt, présentent les mêmes styles architecturaux qu'aux Contades ainsi que le somptueux parc de l'Orangerie.

L'Orangerie est d'ailleurs connue pour son célèbre parc, classé aux monuments historiques depuis 1993, et pour son somptueux Pavillon Joséphine, du prénom de Joséphine de Beauharnais, impératrice des Français et femme de Napoléon Bonaparte, de 1796 à 1809, construit en 1804 par un architecte municipal de la ville de Strasbourg, Pierre-Valentin Boudhors, et, lui aussi, classé aux monuments historiques depuis 1929.





Les prix de l'immobilier
à Strasbourg en 2023

AU BON PASTEUR

RUE DU BON PASTEUR

Un appartement de 128 m² habitables
avec deux terrasses, un garage
et une vue sur le lac.

6 390 €/m²



**PRÈS DU
PARC DE L'ORANGERIE**

ALLÉE DE LA ROBERTSAU

Un appartement de 196 m² habitables
en très bon état général.

4 820 €/m²

**AUX CONFINS
DE L'ORANGERIE**

BOULEVARD D'ANVERS

Un appartement de 89 m² habitables
avec des travaux.

3 880 €/m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2023

ZOOM SUR LE QUARTIER DE LA ROBERTSAU



Si la **ROBERTSAU** compte parmi les secteurs de Strasbourg les plus recherchés pour une vie de famille paisible, à quelques minutes du centre de la ville, son histoire est aussi étroitement liée à l'exploitation agricole et à la culture des fruits et légumes, avec plus d'une centaine de maraîchers installés à la Robertsau, en 1900.

Des Institutions Européennes à la Ferme Bussière en passant par la rue Boecklin, la rue Mélanie et le Château de Pourtalès, la Robertsau est une petite ville dans la ville : tous les commerces y sont représentés, de l'épicier au supermarché et du café au restaurant gastronomique, un maillage de transports dense permet de se déplacer facilement et de grands espaces verts agrémentent les week-ends des Robertsauviens.



AU CŒUR DE LA ROBERTSAU

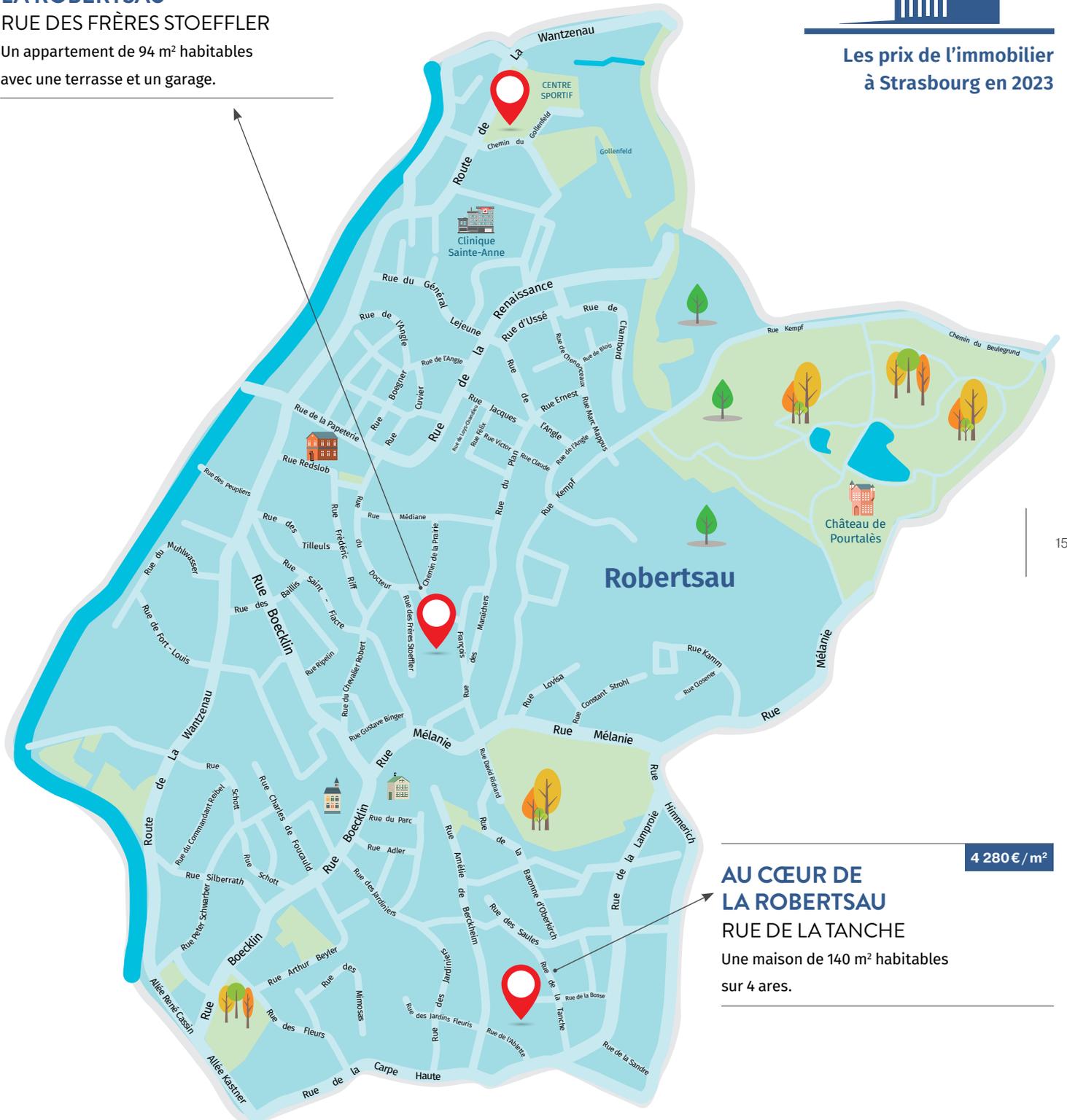
RUE DES FRÈRES STOEFFLER

Un appartement de 94 m² habitables avec une terrasse et un garage.

3 950 €/m²



Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2023



AU CŒUR DE LA ROBERTSAU

RUE DE LA TANCHE

Une maison de 140 m² habitables sur 4 ares.

4 280 €/m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2023

ZOOM SUR LES QUARTIERS DU NEUDORF ET DE LA MEINAU



Les quartiers du **NEUDORF**, deuxième centre-ville de Strasbourg, et de la **MEINAU**, tous très appréciés des Strasbourgeois, sont incontournables pour quiconque gravite au sud de la ville. Faubourg situé en-dehors de la ville, à l'origine, le Neudorf est de plus en plus prisé des jeunes actifs et des familles pour sa vie de quartier, ses petits commerces, son réseau de transport dense et sa situation à quelques encablures du centre historique de notre ville.

De magnifiques immeubles anciens succèdent à des immeubles contemporains, faisant du Neudorf un quartier où il fait bon vivre, tout comme le quartier de la Meinau, plus résidentiel, et ses magnifiques villas autour du stade éponyme.





3 390 €/m²

**AU CŒUR
DU NEUDORF
CHEMIN FRIED**

Un appartement de 34 m² habitables
avec un balcon et des travaux.

Les prix de l'immobilier
à Strasbourg en 2023



17

3 110 €/m²

**PRÈS DE LA
PLACE DU MARCHÉ**

RUE DE MULHOUSE
Un appartement de 97 m² habitables
avec un parking et des travaux.

3 450 €/m²

**AU SUD
DU NEUDORF**

RUE DE KAYSERSBERG
Une maison de 110 m² habitables
sur 5 ares avec des travaux.

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2023

ZOOM SUR LE QUARTIER DES HALLES, DE LA GARE ET DE KÖENIGSHOFFEN

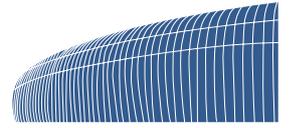


Comme son nom l'indique, le **QUARTIER GARE** vit au rythme de l'activité frénétique de la gare de Strasbourg, des allées et venues des touristes et du tumulte des voyageurs. Installée depuis 1898 à son emplacement actuel, la gare de Strasbourg a vu se construire autour d'elle de nombreux immeubles de rapport, souvent datant de la période de la Neustadt, à la fin du XIX^{ème} siècle, venant cohabiter avec des immeubles bien plus anciens encore. Par le charme de ses immeubles et les nombreux aménagements publics réalisés depuis plusieurs années, le quartier gare est un lieu emblématique de Strasbourg.



Entre l'avenue des Vosges et la gare de Strasbourg se trouve le quartier des **HALLES**, du nom du centre commercial éponyme. À cet emplacement était située l'ancienne gare de Strasbourg, détruite en 1973, qui servait à l'époque de marché couvert. Le quartier des Halles accueille évidemment un très grand nombre de commerces et d'enseignes dans son centre commercial, mais également un maillage de transports très dense et un accès rapide aux axes routiers en direction du faubourg de **KÖENIGSHOFFEN**.





Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2023



3 980 €/m²

PRÈS DE DE LA GARE
RUE DU FAUBOURG NATIONAL
 Un appartement de 66 m² habitables en très bon état général.

4 790 €/m²

PRÈS DU MUSÉE D'ART MODERNE
RUE DE SAALES
 Un appartement de 68 m² habitables avec une terrasse et un garage.



3 580 €/m²

PRÈS DE LA LAITERIE
RUE DES CORROYEURS
 Un appartement de 35 m² habitables en très bon état.

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2023

ZOOM SUR SCHILTIGHEIM ET SUR LE QUARTIER DE CRONENBOURG



A la sortie nord de Strasbourg se trouve **SCHILTIGHEIM**, une commune recherchée par les actifs et les familles pour sa vie de quartier agréable, ses commerces nombreux et variés, son réseau de transport en commun et sa situation à quelques minutes de Strasbourg.

Avec une activité culturelle qui n'a rien à envier à Strasbourg, des restaurants réputés, des écoles et des services publics performants ainsi que de nombreux espaces verts, la ville de Schiltigheim abrite à la fois de magnifiques propriétés et des appartements récents.

Aux confins de Schiltigheim se trouve le quartier de **CRONENBOURG**. D'abord faubourg au nord de notre ville, le quartier de Cronenbourg s'est développé lors de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, avec l'arrivée du chemin de fer et l'implantation des brasseries. Cronenbourg doit d'ailleurs sa notoriété à l'un des principaux producteurs de bière en France, la brasserie Kronenbourg.





Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2023



AU CŒUR DE SCHILTIGHEIM

1 870 €/m²

RUE DE COLMAR

Une maison de 190 m² habitables sur 3 ares avec des travaux.

PRÈS DE LA RUE SAINT-FLORENT

2 380 €/m²

RUE D'OTTROTT

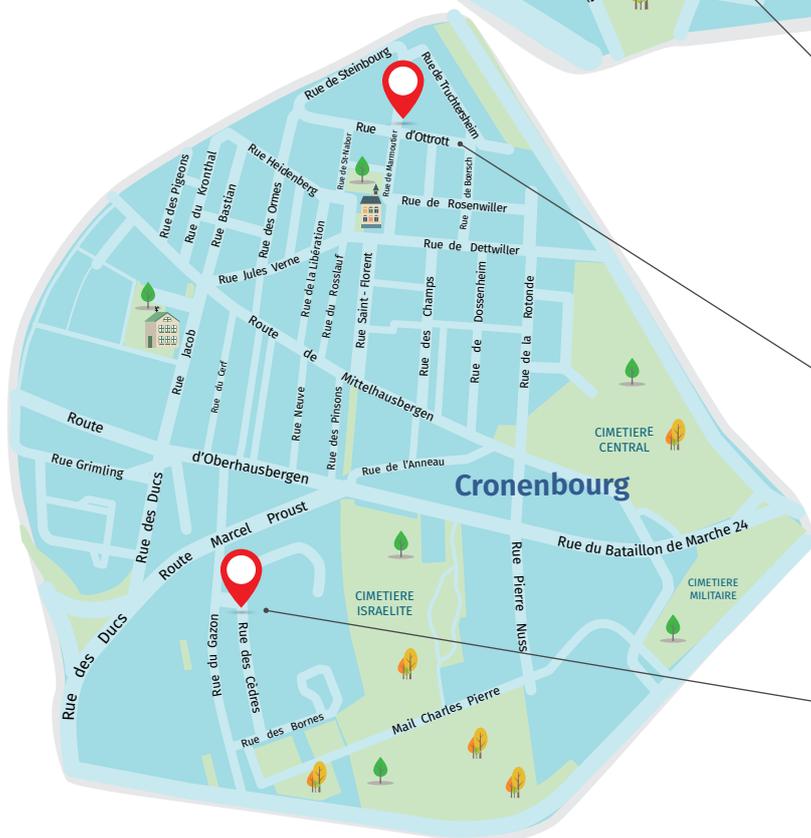
Un appartement de 76 m² habitables avec trois balcons et des travaux.

AU DÉBUT DE CRONENBOURG

2 860 €/m²

RUE DES CÈDRES

Un appartement de 51 m² habitables avec un balcon et un parking.



ART DE VIVRE

LA PETITE FRANCE, UN DÉCOR DE CARTE POSTALE



L'histoire de la petite France n'est pas des plus romantiques. Ce quartier aujourd'hui pittoresque de Strasbourg doit en effet son nom à l'hôpital qui était installé dans la rue des Moulins, au cœur de l'actuelle petite France, pour soigner les soldats atteints du « mal français » après les campagnes d'Italie, à la fin du XV^{ème} siècle. Cette maladie, c'était la petite vérole, autrement dit la syphilis, et les malades étaient rassemblés dans un même bâtiment pour y être soignés, l'Hospice des Vérolés. [Zoom sur la petite France.](#)

Avec ses rues pavées, ses maisons à colombages du XVI^{ème} siècle et ses canaux serpentant les rives de l'Ill, la petite France est le quartier carte postale de Strasbourg. L'un des symboles de la petite France est les Ponts Couverts. Ils font partie depuis la fin du XVIII^{ème} siècle du système de défense de la ville construit alors par Vauban. Ses tours abritaient les malades incurables et les prisonniers à une époque où la petite France était le quartier des minotiers et des tanneurs. Ses ruelles s'enchevêtraient déjà, les maisons de guingois avaient des toits à auvents qui s'ouvraient sur des greniers servant à sécher les peaux et les lavoirs se miraient dans les eaux paresseuses des canaux. À cette époque, la petite France était déjà le paradis des artistes et des peintres. C'est d'ailleurs une protestation des artistes locaux qui, peu avant 1914, parvint à sauver les maisons aux poutres apparentes de la rue du Bain aux Plantes que la municipalité voulait alors démolir. La petite France, c'est toute une histoire !

EN PLEIN CŒUR DE STRASBOURG



L'HISTOIRE DE STRASBOURG

L'HISTOIRE CONTROVERSÉE DE LA MAISON ROUGE DEVENUE « L'IMMEUBLE DE LA FNAC »

1973, une année marquante. Une année qui a vu le Danemark, la République d'Irlande et le Royaume-Uni intégrer l'Europe des Neufs. Une année marquée aussi par le décès de Pablo Picasso, par les accords d'armistice dans la guerre du Viêt Nam et par le premier choc pétrolier. Mais aussi une année qui verra un emblème du centre-ville strasbourgeois s'effacer. Coup de projecteur sur la Maison Rouge.

En 1973, la population française profite à plein des Trente Glorieuses, une période de prospérité inédite au XX^{ème} siècle. Les ménages s'équipent ainsi de voitures, de machines à laver et de télévisions, l'industrie est prospère et le chômage est au plus bas. Dans l'immobilier, de nouvelles constructions émergent dont les matériaux sont basés sur le pétrole et dont l'architecture est résolument moderne. À Strasbourg en particulier, l'immobilier ancien n'a plus la cote dès les années 1960 malgré son intérêt historique évident et se fait supplanter par de nouvelles constructions jugées dans l'ère du temps. C'est ainsi que l'un des immeubles les plus emblématiques de la place Kléber, l'hôtel de la Maison Rouge, est détruit en 1973 pour être remplacé par l'actuel immeuble de la Fnac. Récit d'une histoire qui a démarré il y a près de 650 ans.



La place Kléber vers 1960

650 ANS D'HISTOIRE

Un article paru dans les Dernières Nouvelles d'Alsace le 5 août 2023 rappelle que « les premiers coups de boulet sont portés contre la façade de l'hôtel Maison Rouge de la place Kléber » au matin du 14 août 1973, il y a un peu plus de cinquante ans. Un coup dur pour un édifice tirant ses origines de si loin. D'abord petite auberge dès le XIII^{ème} siècle, la Maison Rouge ne cesse de s'agrandir au fil des siècles en annexant les immeubles voisins et devient peu à peu un hôtel incontournable de la ville. Reconstitué au début du XX^{ème} siècle dans le style impérial plébiscité par le pouvoir allemand d'alors, à la suite d'un incendie ravageur, le palace devient un endroit de passage incontournable lors des séjours en Alsace de nombreuses personnalités comme Winston Churchill ou Charles de Gaulle.

Cet édifice prestigieux auquel les Strasbourgeois sont attachés ne résistera pas à la quête de modernité de l'époque. La société de consommation est en marche, la population réclame de vastes surfaces commerciales pour s'équiper et les retombées économiques du projet de reconstruction éclipsent la préservation d'un patrimoine pourtant précieux. C'est ainsi que Pierre Pflimlin, alors maire de Strasbourg, autorise la démolition de la Maison



La place Kléber avant 1973

ARCHIVES DE STRASBOURG



La place Kléber et la Maison Rouge avant 1973

ARCHIVES DE STRASBOURG



ARCHIVES DE STRASBOURG

L'HISTOIRE DE STRASBOURG

Rouge puis la reconstruction d'un immeuble à vocation commerciale et de bureaux. Certes, des voix s'élèvent pour tenter de sauver le palace et de nombreux Strasbourgeois sont incrédules face à cette décision radicale. Mais le poids de l'opinion publique pèse moins qu'il ne pèserait aujourd'hui. Des historiens rapportent que la municipalité de Strasbourg aurait également trouvé dans ce projet de destruction de la Maison Rouge l'occasion de faire table rase d'un passé sous la coupe allemande, d'abord entre 1870 et 1918, période au cours de laquelle le palace a été reconstruit, puis au moment de l'occupation nazie. Un passé jugé trop encombrant et douloureux.

Toujours est-il qu'un nouvel écrin de sept étages voit le jour en 1978 et abrite un centre commercial et des bureaux. « L'immeuble de la Fnac » est né. Avec une architecture moderne et des façades résolument déstructurées, une toiture disposant d'une pyramide vitrée qui offre un puits de lumière au dernier étage du centre commercial, des vitres fumées sorties tout droit des années 1970, la nouvelle Maison Rouge fait débat au moment de sa construction. Les nostalgiques regrettent le sacrifice d'un immeuble de style tandis que les tenants de l'économie de marché et de l'architecture moderne louent les avantages d'équiper le cœur de Strasbourg d'un centre commercial. Plus de cinquante ans après, le style architectural de l'immeuble de la Fnac est toujours aussi décrié tant il détonne sur la place Kléber.

UNE QUÊTE DE MODERNITÉ

Si l'année 1973 a marqué les esprits des Strasbourgeois avec la disparition de la Maison Rouge, cette tendance à remplacer des bâtiments anciens par des bâtiments plus modernes démarre, en réalité, au moment de la Grande Percée, dès la fin du XIX^{ème} siècle. Strasbourg doit alors absolument se moderniser, éradiquer l'insalubrité dans laquelle vit la population et ouvrir sur l'extérieur un centre-ville enclavé. Par la suite, de l'après-guerre à la fin des années 1970, de nombreux immeubles à colombages sont également détruits puis reconstruits, à l'image des immeubles qui jouxtaient la Maison Rouge aux 25 et 26 place Kléber, ceux-ci faisant désormais partie de l'immeuble de la Fnac, ainsi que des immeubles de grande hauteur de la place de l'Homme de Fer et de la rue du Noyer. Alors que les débats autour de cette architecture vieillissante et faite de béton semblaient être retombés comme un soufflé, la restructuration de l'immeuble du Printemps en 2013 puis l'arrêt de son activité commerciale, il y a quelques années maintenant, ont remis une pièce dans la machine. Situé à l'angle de la rue de la Haute Montée et de la rue du Noyer, cet immeuble est controversé en raison de son aspect futuriste qui tranche avec le caractère des immeubles allant vers la rue de la Mésange. Dans cette inlassable quête de modernité, la Maison Rouge va quant à elle ouvrir un nouveau chapitre avec un lifting de ses façades et de ses vitrines. Aucune date précise n'est confirmée mais l'Histoire est en marche.





La place Kléber au début du XX^{ème} siècle



STRATÉGIE & PATRIMOINE IMMOBILIER

FAUT-IL ABSOLUMENT RÉNOVER SON BIEN IMMOBILIER AVANT DE LE METTRE EN VENTE ?

A l'heure où des émissions télévisées prétendent qu'il suffirait de décorer sa salle à manger, d'investir dans des meubles laqués et de mettre une verrière à la place de la cloison dans l'entrée pour vendre son appartement ou sa maison, la réalité du terrain est différente. Un appartement se vendra-t-il plus vite et au-dessus de sa valeur de marché parce qu'il est apprêté ? Une maison avec des travaux est-elle vouée à être bradée parce que les meubles ont un look désuet ? Quelques pistes de réflexion.

28

CE N'EST PAS LA COULEUR DE VOTRE CANAPÉ QUI COMPTE POUR VENDRE



La vente d'un bien immobilier est un savant mélange entre une estimation cohérente de sa valeur sur le marché, une analyse précise des acquéreurs à cibler et un discours percutant pour créer l'envie aux acquéreurs de se projeter. Or, lorsque des travaux sont à envisager dans votre bien immobilier, l'équation semble parfois complexe. Pourtant il n'en est rien, car les travaux peuvent se quantifier et leur présence suscite même souvent l'intérêt des acquéreurs potentiels, devenant ainsi un atout pour vendre. Mais encore faut-il que le prix de vente demandé tienne compte de ces dépenses supplémentaires, car les acquéreurs potentiels ne manqueront pas de calculer les travaux pour les intégrer dans leur plan de financement.

En réalité, pour qu'un bien immobilier trouve preneur au prix du marché et dans des délais raisonnables, en particulier lorsque des travaux sont à prévoir pour le remettre aux normes et le moderniser, le rapport qualité-prix-emplacement doit s'imposer comme une évidence aux yeux des visiteurs.

De nombreux propriétaires se sentent fébriles à l'idée de mettre leur bien en vente. D'une part, ils imaginent parfois que leur bien immobilier est invendable en l'état parce qu'il doit être rénové et, d'autre part, ils n'ont pas les moyens, l'énergie ou les compétences pour entreprendre ces travaux. Notre expérience des transactions immobilières depuis quinze ans nous a pourtant enseigné que la solution idéale pour vendre un bien avec des travaux est d'ajuster le prix et de laisser les travaux à la charge des acquéreurs. Car pensez-vous réellement que tapisser les chambres à coucher, remplacer le carrelage de la salle de bain ou cloisonner une cuisine ouverte sur le salon soient judicieux avant de vendre ? Que ferez-vous si la couleur des papiers-peints ne plaît pas aux visiteurs ou si vos clients rêvent d'une cuisine à l'américaine ?

BAISSEZ VOTRE PRIX AU LIEU D'INJECTER DE L'ARGENT DANS VOTRE BIEN À VENDRE

Lors de chacune de nos estimations immobilières, nos collaborateurs identifient de manière exhaustive les travaux à réaliser chez vous. Cette réflexion doit avoir lieu avant la mise en vente de votre bien et ne saurait être improvisée au cours de la commercialisation, au gré des visites et des objections. Nous consultons régulièrement des artisans locaux pour avoir des devis et nous travaillons également avec des architectes pouvant donner un avis éclairé lorsque l'ampleur des travaux le nécessite. Le budget de travaux est ensuite défini afin d'avoir une base de calcul pour l'intégrer dans notre estimation de la valeur de votre bien. Par conséquent, plutôt qu'effectuer des travaux onéreux avant la mise en vente, au risque de grever votre budget et qu'ils ne conviennent pas aux futurs acquéreurs, ajuster votre prix de vente en fonction des travaux à réaliser est la stratégie la plus efficace. Une stratégie qui bat en brèche, donc, l'idée d'engager des travaux coûteux et incertains dans son bien immobilier avant de vendre.

Si la présence de travaux de modernisation est, en réalité, rarement un obstacle pour vendre un bien immobilier à Strasbourg dès lors que le prix de vente affiché est en concordance avec le budget des travaux, il n'en demeure pas moins qu'une vente immobilière réussie passe par un entretien scrupuleux de votre bien. Un état d'entretien irréprochable de votre appartement ou de votre maison est fondamental pour votre confort de vie et votre sécurité mais aussi pour valoriser votre patrimoine. Vos travaux d'entretien auront l'immense mérite de donner confiance aux acquéreurs de votre bien. Avant d'engager des travaux coûteux pour mettre en vente votre bien, pensez à tondre la pelouse et à soigner le jardin autour de votre maison, à ventiler et à ranger la maison avant les visites, à garder la cuisine et la salle de bain dans un état de propreté impeccable et à prendre soin d'équipements aussi variés que la robinetterie, les volets et les fenêtres. Vous n'aurez pas deux fois l'occasion de faire une bonne première impression.



Un appartement avant d'être rénové

Le même appartement après sa rénovation par notre intermédiaire

ARCHITECTURE

APRÈS 140 ANS L'AVENUE DES VOSGES PREND

Paris a les Champs Elysées. Nice a la promenade des Anglais. Et Strasbourg a l'avenue des Vosges. D'abord élaborée par le pouvoir allemand dans un souci de relier l'est à l'ouest de la ville, dans les années 1870 à 1880, avec la volonté assumée de lui donner du prestige grâce à une longueur inédite et à une largeur démesurée pour l'époque; ensuite considérée comme l'artère passante par excellence de Strasbourg, à partir des années 1960, faisant la part belle à la voiture individuelle ; faisant désormais l'objet d'un projet d'urbanisme d'ampleur. Récit de la plus emblématique voie de Strasbourg.



Le pont des Vosges vers 1910



L'avenue des Vosges avant la construction de la Chambre des Métiers en 1907

DE LA CRÉATION DE L'AVENUE DES VOSGES...

A la fin du XIX^{ème} siècle, Strasbourg panse ses plaies après le siège de la ville en 1870 au cours duquel de nombreux quartiers du centre-ville sont bombardés. 350 maisons sont détruites au centre-ville, souvent des maisons des jardiniers et des maraîchers des actuelles rues du Faubourg de Saverne et du Faubourg de Pierre, et 700 maisons sont atteintes par les projectiles allemands. On dénombre à 10 000 le nombre de personnes sans toit, à Strasbourg, à ce moment-là.

Après l'annexion de l'Alsace-Lorraine en 1870, Strasbourg est dirigée pendant plusieurs décennies par le pouvoir allemand. Prônant une politique volontariste d'urbanisme et de rénovation de la ville, de ses bâtiments et de ses infrastructures, et voulant faire de Strasbourg une vitrine politique, culturelle et de la puissance économique de l'Empire allemand, il est décidé qu'une couronne de « forts » sera édifée dans un rayon de huit kilomètres autour de Strasbourg. Une nouvelle ville, la Neustadt.

D'HISTOIRE, UN NOUVEAU VIRAGE



À l'angle de l'Avenue des Vosges et de l'Avenue de la Paix

Tête de proue de ce projet d'envergure, une voie devient l'une des plus prestigieuses avenues de la ville, la plus longue et la plus fréquentée des Strasbourgeois, l'avenue des Vosges. Longue de 1 200 mètres et large de 30 mètres, l'avenue des Vosges se déploie de la place de Haguenau jusqu'au pont des Vosges, après quoi s'enchaînent l'avenue d'Alsace puis l'avenue de la Forêt-Noire. Bordée au sud par le quartier du Tribunal où s'entremêlent les rues du Maréchal Foch, du Général de Castelnau et du Général Frère et, au nord, par celui

des Contades, à la lisière du quartier de l'Orangerie, avec les rues Jean-Frédéric Oberlin et Louis Appfel, l'avenue de la Paix et le quai Koch, l'avenue des Vosges est la principale artère est-ouest de la ville, reliant ainsi Schiltigheim et la place de Haguenau au quartier de l'Esplanade puis du Neudorf.

C'est en avril 1880 que démarrent les travaux de création de l'avenue des Vosges. Elle est inaugurée en 1881 avant d'être pavée en 1886. Conçue pour traverser Strasbourg plus rapidement, sans passer par la « vieille ville », l'avenue

des Vosges permet de relier la gare au port en contournant l'ellipse insulaire. Mais ce n'est pas la seule utilité de la nouvelle avenue puisqu'elle est également pensée comme un lieu de parade militaire où les troupes se doivent de faire forte impression. Celle qui se dénommait alors la *Vogesenstrasse* est conçue de sorte que treize chevaux de côté puissent y défilier simultanément, ce qui explique sa largeur importante. L'avenue doit être un symbole de la puissance allemande.

S'inscrivant pleinement dans les mouvements architecturaux de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle, de l'Art nouveau à l'Art déco qui s'en est ensuivi après la Première Guerre mondiale, l'avenue des Vosges est bordée d'immeubles collectifs aux styles architecturaux variés et fastueux. Tandis que la majorité des immeubles de l'avenue sont de styles classiques, néo-baroques et néo-Renaissance, construits le plus souvent en pierre de taille ou en grès des Vosges, les immeubles aux numéros 46, 53, 66, 71 et 87 de l'avenue des Vosges ainsi que les deux immeubles aux 1 et 3 rue Sellenick qui bordent l'avenue, construits entre 1900 et 1910, portent sur leurs façades l'apanage de l'Art nouveau avec des motifs floraux, des lignes courbes et des éléments décoratifs exubérants. Un autre style architectural se développe après la



L'avenue des Vosges en 1880

Première Guerre mondiale, l'Art déco, et s'illustre par ses lignes géométriques et sobres, à l'image du 83 avenue des Vosges et de l'immeuble faisant l'angle entre le 2 rue du Général Rapp et l'avenue des Vosges, deux immeubles emblématiques de ce courant alors en vogue, caractérisé par ses lignes simples et géométriques. Quelques immeubles plus contemporains longent enfin l'avenue des Vosges, à l'image des numéros 22 et 28 qui, dans les années 1950 et 1960, ont soigné les stigmates des bombardements de la Seconde Guerre mondiale.

... À SA MUTATION COMPLÈTE À L'HORIZON 2027

Les municipalités de Strasbourg et de Schiltigheim ont acté en 2023 leur décision de connecter les deux villes par un réseau de tram et de transformer en profondeur le carrefour de la place de Haguenau. Après un peu plus d'un siècle d'absence, le tram devrait ainsi faire son retour, en 2027, dans l'avenue des Vosges.

De nouvelles pistes cyclables, des accès facilités aux transports en commun et un nouveau parc sur la place de Haguenau sont prévus. D'un budget annoncé de l'ordre de 140 millions d'euros au départ puis réévalué fin 2023 à 268 millions d'euros, ce projet d'urbanisme va d'abord changer drastiquement le paysage de la place de Haguenau, car cette place accueillera à la fois les deux tracés du tram afin de relier l'avenue des Vosges à Schiltigheim et un nouveau parc étendu d'environ 16 hectares. Exit les bretelles d'autoroutes et les ponts que nous connaissons actuellement qui seront transférés à l'ouest du parc. Ensuite, l'avenue des Vosges va



Le tram passait Avenue des Vosges il y a un siècle

connaître un véritable bouleversement avec le passage du tram au centre de la voie, à l'image de l'avenue de la Paix. Des trottoirs et des pistes cyclables seront créés de part et d'autre des rails du tram, des zones réservées aux piétons seront conçues, de sorte que la moitié de l'avenue des Vosges soit piétonnisée, et un autre parc devrait être créé sur la place devant le Palais des Fêtes.

Si les municipalités de Strasbourg et de Schiltigheim sont aux manettes pour faire avancer ce projet d'ampleur quoi qu'il en coûte, des concertations ont été tenues pour recueillir les doléances des riverains et des professionnels qui pratiquent quotidiennement l'avenue des Vosges et la place de Haguenau. Des idées ont d'ailleurs déjà fleuri lors des premières consultations : un « Biergarten », des fontaines à eau, une passerelle à grenouilles et des murs d'escalade pour agrémenter la nouvelle place de Haguenau; un marché, une nouvelle brasserie au Palais des Fêtes et des terrasses pour agrémenter l'avenue des Vosges. Mais des critiques émaillent les débats autour de plusieurs sujets, à commencer par le sort des pistes cyclables de la nouvelle avenue des Vosges. Dans le projet de la mairie, les pistes cyclables seraient ainsi installées à côté des trottoirs réservés aux piétons, sans séparation, laissant craindre des dangers pour les vélos et pour les piétons, d'après les associations de quartier. Ces mêmes associations

ont également critiqué l'agencement de la végétation qui empêcherait un aménagement de la piste cyclable sur la chaussée, plus sûr. Une autre dimension de la vie quotidienne des Strasbourgeois, l'accessibilité et le stationnement en voiture, génère aussi de nombreuses inquiétudes, d'une part chez les riverains pour qui la vie de famille et l'activité professionnelle imposent parfois d'utiliser une voiture, d'autre part auprès des personnes qui habitent au nord du département et qui doivent se rendre quotidiennement à Strasbourg. Comment les 20 000 voitures empruntant chaque jour l'avenue des Vosges vont-elles circuler et se garer alors que les sorties d'autoroutes seront largement réduites, que les nouvelles voies de l'avenue des Vosges créeront des goulots d'étranglement pour les automobilistes, que le stationnement sur la voirie sera largement réduit et qu'aucun projet concret de silo dans la rue Jacques Kablé n'est envisagé de façon concrète jusqu'à présent ?

SCHILTIGHEIM AUSSI FAIT SA MUE

Schiltigheim n'est pas en reste dans ce projet de refonte. La rue du Général de Gaulle verra d'abord se réduire considérablement l'espace dédié aux voitures puisque seulement une voie de circulation sera conservée, en sens unique du nord de Schiltigheim vers Strasbourg, le tram étant positionné au centre et des pistes cyclables étant prévues. Quant à la route de Bischwiller, elle sera intégralement piétonnisée à partir du carrefour des Quatre-Vents jusqu'au futur cinéma MK2. Si l'Eurométropole a bel et bien approuvé, fin décembre 2023, le lancement des opérations du tram nord et l'extension vers Schiltigheim et Bischheim, des réunions publiques visant à infléchir la position du projet se sont poursuivies, début 2024, entre associations d'habitants de Schiltigheim et responsables municipaux.

Les mairies de Strasbourg et de Schiltigheim ainsi que l'Eurométropole ont, quoi qu'il en soit, communiqué que la refonte de l'avenue des Vosges, de la place de Haguenau et de l'entrée de Schiltigheim sera effective à la mi-2027. À l'heure où nous éditons ce nouveau numéro de **VUE CATHÉDRALE**, le budget prévisionnel de construction de l'extension nord du tramway est annoncé à 268 millions d'euros. Le site internet de l'Eurométropole indique ainsi qu'« *initialement annoncé à 140 millions d'euros, le montant prévisionnel des*

seuls travaux de construction de la ligne de tram a grimpé à 161,2 M€ sous l'effet de l'inflation des matières premières. Les coûts annexes, comme l'anticipation des interventions sur les réseaux enterrés, les factures d'ingénierie et d'études ou les indemnités des préjudices économiques subis par les commerçants pendant les travaux par exemple, sont estimés quant à eux à 62,8 millions. L'ajout des 44 millions de matériel roulant, pris en charge par la CTS, porte le montant à 268 M€ HT. »







TRANSACTION

LA VALEUR VERTE OU L'IMPACT DU NOUVEAU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SUR LES PRIX DE VENTE

Les objectifs de la France en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie impliquent une amélioration significative des performances énergétiques du parc de logements. D'après les Notaires de France, ces nouvelles dispositions pour lutter contre les « passoires énergétiques » ont une portée conséquente. Elles concerneraient plus de 5 millions de logements en résidence principale et 1,2 million de logements mis en location, avec un impact sur les prix de vente. Explications.

La loi «Énergie et Climat» de 2019 puis la loi «Climat et Résilience» de 2021 ont introduit une exigence minimale de performance énergétique dans la définition du logement décent. Jusqu'à présent, la décence d'un logement était fonction de critères minimaux de confort tels que la présence d'au moins un point d'eau dans le logement, de chauffage, de fenêtres ou encore d'une superficie et d'un volume minimaux. La note énergétique d'un logement entre désormais dans les critères de décence. Un logement présentant une consommation énergétique de plus de 450 KWh/m²/an, soit la partie basse de l'étiquette «G» du diagnostic de performance énergétique (DPE), est déjà considéré comme indécemment et interdit à la location. S'ensuivront successivement, à partir du 1^{er} janvier 2025, tous les logements classés «G», «F» et «E», frappés d'une interdiction de louer à terme.

CE QUI CHANGE AVEC LE NOUVEAU DPE

Rentrons en détails dans le mode de calcul du nouveau DPE. Ce diagnostic a connu une profonde réforme en juillet 2021, l'objectif étant de le rendre plus représentatif de la véritable performance énergétique d'un bâtiment et opposable juridiquement... donc contraignant pour les mauvais élèves. La méthode dite des « consommations réelles » qui reposait sur l'utilisation des factures d'énergie pour déterminer la note du DPE, étroitement liée aux habitudes de consommation des occupants, n'est plus autorisée depuis plusieurs

années maintenant. C'est désormais l'appréciation des caractéristiques du bâtiment qui prime. Un diagnostiqueur certifié étudie dorénavant le type de logement occupé, sa date de construction, le type d'isolation présente dans l'immeuble, le mode de chauffage ou encore les variables météorologiques. Ce n'est pas tout. D'autres ajustements ont été effectués. Par exemple, l'impact du type d'énergie sur l'émission de gaz à effet de serre est maintenant pris en compte dans le DPE. Le bois sera ainsi favorisé, au contraire des énergies fossiles comme le gaz ou le fioul, sévèrement dégradées.

L'IMPACT DU DPE SUR LES PRIX DE VENTE

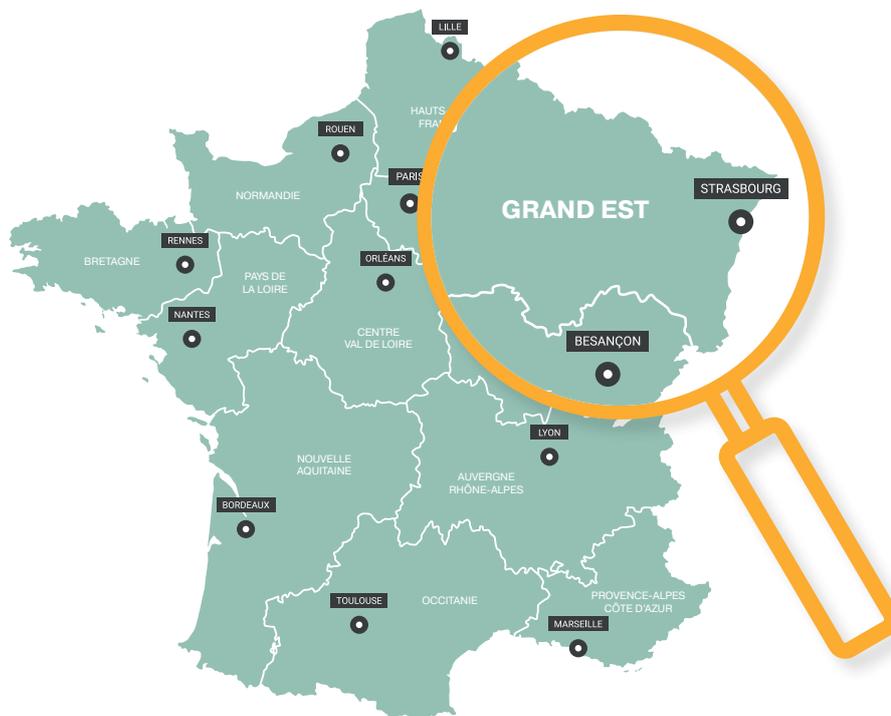
Les études réalisées par les Notaires de France sur la valeur verte montrent un impact réel sur les prix des logements suivant l'étiquette énergétique. En France, la répartition des transactions de logements anciens selon l'étiquette énergétique est marquée par une forte augmentation de la part des ventes de logements les plus énergivores (étiquettes «F» et «G») qui représente 18 % des ventes, soit une augmentation de 63 % en deux ans. De plus, en 2022, une vente sur trois d'appartements classés «F» ou «G» intervient dans une ville de plus 100 000 habitants contre une sur quatre en 2021. Dans ces conditions, le marché immobilier à Strasbourg a vu les prix de ventes des appartements mal classés au plan énergétique décrocher par rapport aux appartements vertueux, tirant à la baisse la moyenne générale des prix de

l'immobilier à Strasbourg. L'effet « passoire thermique » joue à plein, raréfiant le nombre d'acquéreurs potentiels et faisant baisser les prix compte-tenu des interdictions de locations à venir et des travaux à entreprendre, coûteux et complexes, pour les sortir du statut de bien économe.

On note que l'impact des étiquettes du DPE sur les prix de vente des appartements anciens, dans le Grand Est, en 2022, se traduit par un prix de vente 11 % moins élevé, en moyenne, pour un bien classé «F» ou «G» par rapport au même bien classé «D». En 2021, ce taux était de 5 %, ce qui démontre l'accélération de la baisse des prix entre un appartement vertueux et un appartement économe. De l'autre côté du spectre, un appartement classé «B» se vend 17% plus cher qu'un appartement classé «D» et 26 % plus cher qu'une passoire thermique. En ce qui concerne les maisons individuelles, l'écart s'agrandit considérablement puisqu'une maison individuelle classée «F» ou «G» se vend, en moyenne, 21 % moins cher qu'une maison classée «D». En 2021, ce taux était de 14 %, ce qui démontre, là encore, l'accélération de la baisse des prix entre une maison

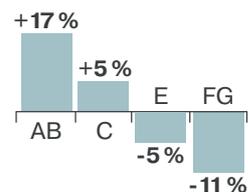
vertueuse et une maison économe. En regardant du côté des maisons basses consommations, on note qu'une maison classée «B» se vend 15 % plus cher qu'une maison classée «D» et 36 % plus cher qu'une passoire thermique.

Nous avons noté dès 2021 les prémices de la baisse des prix causée par un mauvais DPE, aussi bien dans l'attitude et les questionnements de nos clients que dans les statistiques des Notaires de France. Les nouvelles statistiques pour 2022, dévoilées avec un certain décalage fin 2023, démontrent l'ampleur du chamboulement. La part des appartements ou des maisons mal classés au plan énergétique augmente parmi l'ensemble des transactions et l'écart de prix entre les biens vertueux et les biens économes s'accroît de plus en plus. L'inégalité se creuse d'années en années entre les biens performants et les passoires thermiques, ce que la valeur verte de l'année prochaine ne manquera pas de confirmer. Le marché immobilier se trouve face à une tendance de fond : l'obligation pour les propriétaires de rendre leur bien immobilier performant au plan énergétique... faute de le dévaloriser.

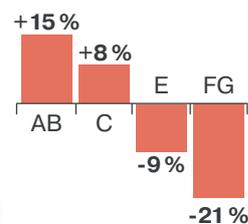


L'IMPACT DU DPE SUR LES PRIX DE VENTE DANS LE GRAND EST EN 2022*

Pour les appartements anciens :



Pour les maisons anciennes :



*Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.

LOCATION & GESTION

POUVEZ-VOUS INTERDIRE À VOTRE LOCATAIRE D'AVOIR UN ANIMAL DE COMPAGNIE CHEZ LUI ?



La France compte 80 millions d'animaux de compagnie. Sur le podium, on trouve 32 millions de poissons, 14 millions de chats et 12 millions d'animaux de basse-cour tels que des poules. On n'oublie pas les 8 millions de chiens, les 5 millions d'oiseaux, les 4 millions de petits mammifères tels que les hamsters et les 2 millions d'animaux de terrarium tels que les lézards et les serpents. Si les lois au sujet de la détention d'un animal chez soi sont claires, certains animaux font l'objet d'une législation plus contraignante, ce qui impacte directement les relations entre bailleurs et locataires. On vous explique tout.

IL N'EST PAS AUTORISÉ D'INTERDIRE À VOTRE LOCATAIRE DE VIVRE AVEC SON ANIMAL...

Dans un contrat de location faisant de votre bien immobilier la résidence principale de votre locataire, ce dernier a le droit de détenir un ou plusieurs animaux domestiques dans son logement à condition qu'il assure la jouissance paisible des lieux et de l'immeuble, c'est-à-dire qu'il respecte la tranquillité du voisinage.

Bien évidemment, le locataire est responsable des dégâts et des troubles anormaux de voisinage que son animal pourrait causer. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une location de courte durée. Le propriétaire a en effet le droit d'interdire la présence de tout animal dans le logement.

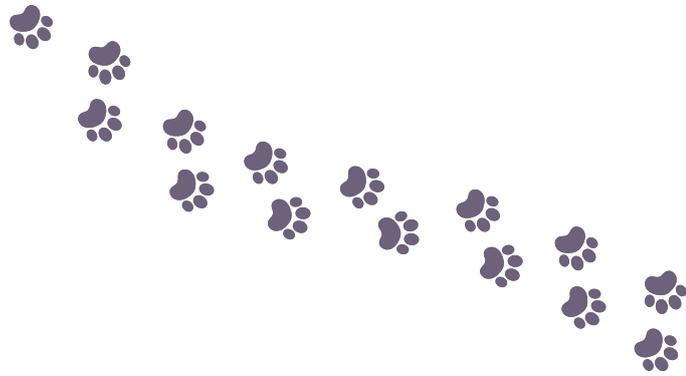
... SAUF DANS CERTAINS CAS DE FIGURE PRÉCIS



Une possibilité est toutefois laissée au bailleur d'interdire la détention d'un chien dangereux de première catégorie. On parle ici des chiens d'attaque, considérés comme pouvant être dangereux et soumis à une réglementation spécifique.

Ce sont des chiens issus de croisements assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens de races American Staffordshire terrier, communément appelés pit-bulls, Mastiff et Tosa. Il existe également une autre classification, les chiens de deuxième catégorie. Ce sont les chiens de garde et de défense, de races American Staffordshire terrier, Rottweiler et assimilables ainsi que Tosa.





LE CAS PARTICULIER DES « NOUVEAUX ANIMAUX DE COMPAGNIE »

Des millions de Français détiennent des animaux n'étant ni des chats, ni des chiens. Ces nouveaux animaux de compagnie (NAC) sont des espèces animales comme des rongeurs, des oiseaux, des reptiles, des batraciens et des poissons. Il faut bien comprendre que parmi les NAC figurent des animaux domestiques et des animaux non domestiques, ce qui a son importance dans les rapports locatifs entre un bailleur et son locataire. En effet, l'arrêté du 11 août 2006 fixe la liste des espèces, races ou variétés d'animaux domestiques, cette liste comprenant des NAC tels que certains oiseaux ou certains poissons dont la détention est libre (sous réserve de garantir leur santé et leur bien-être au quotidien) et ne pose aucune question particulière dans le cadre d'une location d'un appartement ou d'une maison en résidence principale.

En revanche, les autres NAC qui n'appartiennent pas à la liste de cet arrêté sont dits « animaux d'espèces non domestiques » et c'est ici le législateur qui tranche à la place du propriétaire. Sont ainsi interdites les bêtes dangereuses de type mygale, boa ou scorpion ainsi que les espèces protégées parmi lesquels le hérisson, l'écureuil roux ou le chat sauvage.

En résumé, un bailleur n'a pas le droit d'inscrire dans le contrat de location l'interdiction de posséder un animal domestique mis à part un chien d'attaque de première catégorie. Quant aux NAC, rien ne s'oppose à leur détention tant que ces espèces ne sont pas considérées comme dangereuses ou référencées comme protégées par loi.



ÇA SE PASSE CHEZ BEAUSITE IMMOBILIER !

BEAUSITE IMMOBILIER CRÉE POUR SES CLIENTS



Après le succès, l'année dernière, de notre soirée privée sur le thème du bien-être et avec plus de 70 clients de Beausite Immobilier qui se sont fait chouchouter dans nos locaux, nous avons remis cela le 23 novembre 2023. Notre agence s'est ainsi transformée en piste de salsa et en salon de bien-être grâce aux professionnels que nous avons invités pour vous détendre, prendre soin de vous et danser.

Au programme de notre soirée, des activités de relaxation, des soins et des massages du visage, des massages Amma sur chaise et des cours collectifs de salsa. Autour d'un verre et du buffet, nous avons partagé ce moment de convivialité avec 80 d'entre vous.

Tous nos remerciements vont vers nos clients pour leur présence et leurs encouragements, vers nos prestataires pour leur disponibilité et leur bonne humeur ainsi que vers toute l'équipe de Beausite Immobilier pour son enthousiasme et son implication dans cet événement.

A très bientôt pour de nouvelles surprises à l'occasion de nos 15 ans !



L'ÉVÉNEMENT



41



L'INTERVIEW TEXTO



Racontez-nous votre histoire avec Beausite Immobilier...

Aurélié : J'ai connu votre agence par une connaissance puis je vous ai suivi sur les réseaux sociaux. Nous cherchions à acheter notre appartement et j'avais donné à l'agence nos critères de recherche. Et un jour est sorti notre appartement sur Instagram, en avant-première. J'ai tout de suite flashé. Thomas et moi voulions évidemment visiter rapidement l'appartement mais il venait de partir au ski. C'était panique à bord, car déjà plusieurs appartements à notre goût nous étaient passés sous le nez !

Thomas : Nous avons été en recherche d'un appartement pendant deux ans et, avant de trouver le nôtre, nous avons connu quelques mésaventures avec d'autres agences immobilières... Philippe nous a accompagné de bout en bout dans notre projet, ce qui a été rassurant pour un premier achat.

Quels objectifs vous étiez-vous fixés pour mener à bien votre projet immobilier et devenir propriétaires ?

T. : Ah ! Tu voulais devenir propriétaire, Aurélié ? (rires)

A. : Evidemment ! Notre précédent appartement en location, nous l'avions aménagé plus que réellement décoré. J'avais vraiment envie d'être chez nous.

T. : Nous voulions trouver notre cocon, c'est exactement cela. Après plusieurs expériences en tant que locataires, c'était le moment d'acheter à deux et de construire quelque chose ensemble.

A. : L'objectif pour nous, c'était aussi de rester au centre-ville. Nous habitons rue de l'Écurie, en location, et la vie citadine nous correspond bien.

T. : Vivre en ville, c'est une chose. Mais nous cherchions aussi du parquet qui grince et des hauteurs sous plafonds. D'ailleurs, Philippe, tu te souviens encore du nom que tu avais donné à notre appartement ? Il s'appelait « La Bulle ». Eh bien ! on en a fait notre bulle !

A. : Quel poète, mon chéri ! (rires)

Referiez-vous la même opération avec quelques années de recul ?

T. : Nous avons signé l'acte authentique en juin 2021, au moment où les taux étaient très faibles. Donc avec quelques mois de recul, vu l'évolution des taux, je me dis forcément que nous aurions pu acheter plus grand et nous endetter un peu plus. Mais c'est facile de dire cela maintenant, presque trois ans après...

A. : C'est ce que j'allais dire. Bien sûr, je n'aurais pas dit non à quelques mètres carrés de plus, mais nous sommes très contents de notre appartement.

T. : Allez ! S'il devait quand même y avoir une chose à dire, c'est la vie dans une rue piétonne quand on possède une voiture. Il faut avouer que c'est compliqué de concilier la vie au centre-ville avec une voiture.

Qu'avez-vous apprécié dans l'accompagnement de Beausite Immobilier ?

A. : Il est très facile de communiquer avec toi, Philippe, et tes collaborateurs. Tu étais très disponible et réactif, aussi bien par téléphone que par messages, sans chichis.

T. : Nous n'appelions pas le standard de l'agence pour échanger avec toi, nous ne passions pas par l'accueil pour laisser un message. Chez vous, c'est plus humain et cela facilite la réactivité.

A. : Nous avons aussi trouvé que tu étais franc avec nous, surtout par rapport à d'autres agents immobiliers qui survendent leurs biens. Une anecdote ? Je me souviens avoir visité un appartement avec beaucoup de travaux. Par exemple, la salle de bain était à refaire, car elle était en longueur, très étroite et il fallait littéralement enjamber les toilettes pour monter dans la douche. L'agent immobilier nous a conseillé de ne pas modifier la salle de bain mais soit de créer une seconde porte en ouvrant le mur de la cuisine, soit d'inverser la cuisine et la salle de bain. (rires)

T. : Aurélie avait visité l'appartement pour la première fois un samedi après-midi. J'étais effectivement au ski pour le week-end. Philippe avait bien compris que nous étions très intéressés par l'appartement. Et plutôt que de nous mettre une pression désagréable, il m'a laissé le temps de rentrer à Strasbourg pour nous positionner. Nous avons donc revu l'appartement ensemble à mon retour, le lundi après-midi, et avons envoyé notre offre d'achat à Philippe le soir-même.

Vous donnez tous les deux une importance capitale à l'humain et à la relation clients. Pouvez-vous expliciter vos attentes en tant que clients d'une agence immobilière ?

A. : Nous nous sommes rencontrés à la fin de notre recherche, mais au tout début de notre projet, nous aurions attendu des agences immobilières qu'elles nous conseillent sur le marché, sur nos critères de recherche et si notre budget est en adéquation avec nos critères. Nous aurions apprécié d'être entourés.

T. : Exactement. Nous étions dans les bases de données des agences immobilières mais personne ne nous disait si nous étions dans le marché ou non. Nous n'avons pas eu de conseils comme augmenter notre budget pour trouver, revoir la superficie ou envisager des travaux.

A. : Oui. Et d'ailleurs, nous n'avons pas souvent eu de retours de la part des agences auxquelles nous laissons nos coordonnées...

T. : Sur le marché, il y a des agents immobiliers qui oublient d'appeler leurs clients après avoir discuté de leur projet et il y a des agents immobiliers qui nous rappellent pour nous proposer un bien qui ne correspond pas toujours. C'est déconcertant. Personnellement, ce que j'attends d'une agence immobilière, c'est qu'elle me présente des biens en rapport avec mes critères.

A. : Là, je ne suis pas tout à fait d'accord. Nous étions quand même ouverts à visiter des biens différents s'ils avaient d'autres qualités parce qu'au bout d'un moment, nous pensions même que nous ne trouverions jamais. Et puis Thomas avait des critères si précis... (rires)

T. : C'est vrai. Pas de lino, pas de chambres en enfilade, pas de murs mansardés et pas d'appartement au-delà du 3^{ème} étage sans un ascenseur pour moi ! (rires)

On peut le dire désormais, vous avez acheté près de la place Kléber. Pourquoi l'hypercentre de Strasbourg ?

A. : Pour se payer le luxe d'aller au travail à pied ou à vélo !

T. : Aujourd'hui, Aurélie et moi travaillons tous les deux au centre-ville donc c'est effectivement un confort que nous apprécions tous les jours... sauf pendant le marché de Noël. (rires)

A. : Nous n'utilisons plus notre voiture qu'occasionnellement. Il peut se passer plusieurs semaines sans que nous ne la sortions.

T. : Et puis habiter en ville nous offre la liberté d'avoir tout à portée de mains, à tout moment. Evidemment, nous n'allons pas boire une bière tous les soirs. Mais c'est appréciable d'avoir la liberté de pouvoir le faire, tout comme de profiter des restaurants ou des cinémas au pied de notre immeuble.

Un tout autre sujet pour conclure. Pour vous qui connaissez le fonctionnement d'une agence immobilière, c'est quoi l'agence immobilière de demain ?

A. : Pour moi, l'avenir est en ligne. Disposer de nombreuses photos, de vidéos et de visites virtuelles permet d'avoir plus de supports et de contenus pour gagner du temps... et ne pas en perdre en visitant un bien qui ne convient pas.

T. : Peut-être mais encore faut-il que les photos soient représentatives de l'appartement. Il faut surtout que les annonces des biens soient complètes. Par exemple, combien d'annonces ne montrent pas la salle de bain ou la cuisine parce qu'elles sont à refaire, ou alors l'enchaînement des pièces. Vous n'avez pas ce problème chez Beausite en tout cas !

A. : Oui, nous y gagnons tous du temps, et les clients, et l'agence immobilière, en donnant toutes les informations sur internet.

T. : Je considère aussi que les agences immobilières doivent rendre un service qui passe par de l'humain. On peut tout dématérialiser aujourd'hui mais j'aime l'idée de créer une relation, surtout pour un achat aussi marquant. Une agence a même tout intérêt à créer une communauté grâce à son vivier de clients et à garder le contact avec eux.



CATHÉDRALE RUE DES JUIFS



44





PHOTOS : DAVID FRERING

VENDU

**« L'ÉCRIN »
UN APPARTEMENT AU CACHET FOU
CATHÉDRALE / RUE DES JUIFS**

Lorsque l'on évoque la rue des Juifs à Strasbourg, on pense immédiatement au plaisir de flâner dans ses commerces, à pied ou à vélo, au cachet de ses immeubles aux multiples arrière-cours et aux volumes des appartements d'antan. Une promesse tenue par « L'Écrin », un splendide 5 pièces aux hauteurs sous plafonds impressionnantes et aux parquets du XVI^{ème} siècle. Un véritable coup de cœur près du Carré d'Or.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com



KRUTENAU RUE PAUL JANET



46





PHOTOS : DAVID FRERING



VENDU

**« JEANNOT »
UN APPARTEMENT AVEC UN BALCON ET UN PARKING
KRUTENAU / RUE PAUL JANET**

Niché au cœur de la Krutenau, un quartier pittoresque et recherché à Strasbourg pour ses petits commerces, son marché du mercredi matin sur la place de Zurich et sa vie culturelle, l'appartement « Jeannot » n'a que des idées lumineuses. Et pour cause puisque ce 2 pièces de 50 m² habitables est baigné de lumière grâce à ses ouvertures, son balcon et son exposition au sud. Effet garanti !

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

CONTADES RUE DU GÉNÉRAL RAPP



48





PHOTOS : DAVID FRERING



**« LE PHARAON »
UN APPARTEMENT PHARAONIQUE
PRÈS DE L'AVENUE DES VOSGES
CONTADES / RUE DU GÉNÉRAL RAPP**

VENDU

S'il devait y avoir un immeuble strasbourgeois pour nous rappeler que l'architecture est un art majeur, ce serait incontestablement la « maison égyptienne » de la rue du Général Rapp. Localisée entre l'avenue des Vosges et la rue Sellenick, en plein cœur de la Neustadt, voilà 119 ans que la façade de l'immeuble éblouit les badauds grâce à sa fresque égyptienne et que les 4 pièces composant l'immeuble font le bonheur de nombreuses familles. Une transaction pharaonique !

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

NEUSTADT RUE DE HAGUENAU



50





PHOTOS : DAVID FRERING

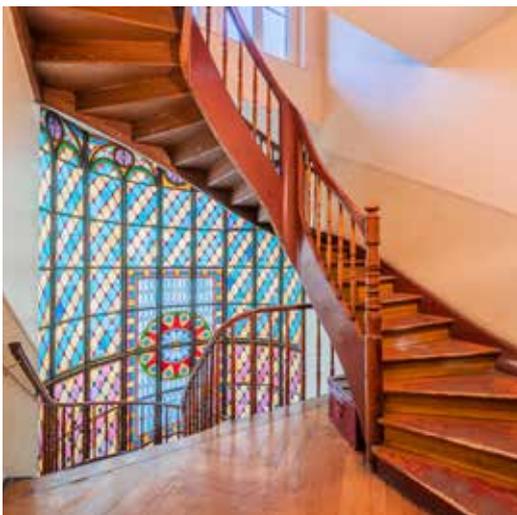
51

VENDU

« LÉONARD »
UN APPARTEMENT VASTE ET RAFFINÉ
 NEUSTADT / RUE DE HAGUENAU

C'est au cœur de la Neustadt, rue de Haguenau, que nous avons déniché un vaste 7 pièces en étage élevé, avec un ascenseur, aux prestations de belle facture. Passés les superbes parties communes, l'escalier commun en bois massif et les vitraux colorés aux motifs rosacés, le coup de cœur pour « Léonard » a été immédiat chez nos clients grâce à une grande luminosité et beaucoup de cachet.

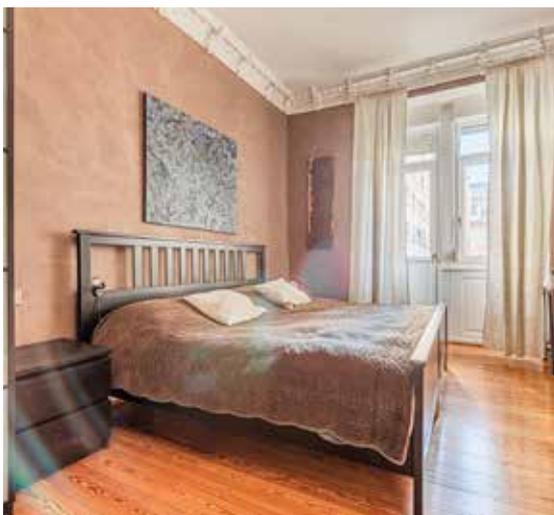
03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

ORANGERIE ALLÉE DE LA ROBERTSAU



52





PHOTOS : DAVID FRERING



« CASA MAJOR »
UN APPARTEMENT PRESTIGIEUX ET MAJESTUEUX
 ORANGERIE / ALLÉE DE LA ROBERTSAU

VENDU

Trait d'union entre la Neustadt et les Institutions européennes, l'Allée de la Robertsau fait la jonction entre la Place Sébastien Brant et le parc de l'Orangerie et symbolise le prestige dans l'esprit des Strasbourgeois. Prestigieux, « Casa Major » l'est assurément du haut de ses 7 pièces, de ses (presque) 200 m² habitables et de ses 4 mètres de hauteur sous plafonds. Majestueux, « Casa Major » l'est tout autant avec ses prestations de grande qualité, ses parquets anciens et ses moulures splendides.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

ORANGERIE RUE DU BON PASTEUR



54





PHOTOS : DAVID FRERING



« LA LAGUNE »

UN APPARTEMENT AVEC UNE VUE SUR LE LAC ORANGERIE / RUE DU BON PASTEUR

 VENDU

Savez-vous pourquoi le très prisé secteur du Bon Pasteur se dénomme ainsi ? C'est une histoire qui nous renvoie à l'année 1862 au cours de laquelle le couvent du Bon Pasteur, une maison de redressement de jeunes filles, décide de déménager dans cet ensemble de six hectares. 150 ans plus tard, le Bon Pasteur abrite des immeubles modernes et de standing, érigés autour du lac et du parc de l'Orangerie, et propose des appartements inoubliables comme « La Lagune ».

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

ROBERTSAU RUE DES FRÈRES STOEFFLER



56





PHOTOS : DAVID FRERING

VENDU

**« RESPIRE »
UN APPARTEMENT ENTOURÉ DE VERDURE
ROBERTSAU / RUE DES FRÈRES STOEFFLER**

Aux amateurs de verdure comme aux fervents de la Robertsau, l'appartement « Respire » s'inscrit dans un environnement privilégié et verdoyant à la Robertsau. Avec des prestations soignées et une immense terrasse, voilà un appartement où l'on respire.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

NEUDORF RUE DE MULHOUSE



58





PHOTOS : DAVID FRERING

**VENDU**

**« HULK »
UN APPARTEMENT DE COLOSSE
NEUDORF / RUE DE MULHOUSE**

C'est dans un immeuble construit entre 1896 et 1902 dont l'architecture s'inspire à la fois de l'Art déco, avec un oriel emblématique sur la façade, et du Jugendstil, avec ses sculptures en pierre, que l'immense, le colossal, le titanesque «Hulk» s'est présenté à nous. Du haut de ses 4 pièces littéralement baignées de lumière, il propose un splendide bow-window à l'endroit du fameux oriel en façades. On adore !

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

GARE/MUSÉE D'ART MODERNE RUE DE SAALES



60





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HAEUSSER

61

VENDU

« LE JASMIN »
UN APPARTEMENT DANS UN IMMEUBLE NEUF
 GARE/MUSÉE D'ART MODERNE / RUE DE SAALES

Erigé sur un terrain occupé depuis le début de la Première Guerre mondiale par des bâtiments militaires ainsi qu'une caserne, un manège pour chevaux et des écuries, «Le Jasmin» s'inscrit dans un ensemble immobilier récent, à mi-chemin entre la gare, le Musée d'art moderne et la petite France. Un appartement aux prestations haut-de-gamme et à la terrasse appréciable. Pour des petits-déjeuners paisibles en famille, le dimanche matin, et des soirées entre amis, le samedi soir.



03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

SCHILTIGHEIM RUE DE COLMAR



62





PHOTOS : DAVID FRERING

63



« LE DUC »
UNE MAISON DE MAÎTRE RECONVERTIE
EN IMMEUBLE DE RAPPORT
 SCHILTIGHEIM / RUE DE COLMAR

VENDU

Si une propriété à Schiltigheim devait avoir un titre de noblesse, celui de duc, cela serait assurément une maison de maître et de caractère, à l'architecture de charme, au cœur de Schiltigheim. Cela tombe bien puisque c'est exactement ce que nous propose « Le Duc », une splendide maison construite en 1935, reconvertie en immeuble de quatre appartements.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com



15 ANS DE BEAUX SITES