

# C VUE, CATHÉDRALE

ÉDITION N°1 - AUTOMNE/HIVER 2020/2021

par BEAUSITE IMMOBILIER

IMMOBILIER & ART DE VIVRE

*« Un projet immobilier,  
c'est un puzzle dont on assemble toutes les pièces. »*



50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15



67000 Strasbourg

[www.beausite-immobilier.com](http://www.beausite-immobilier.com)

ÉDITO

# UNE AGENCE QUI VOUS VEND DU BIEN!



L'immobilier est notre moteur et notre vocation, de la transaction immobilière à la gestion locative. Cette passion de l'immobilier va de pair avec l'architecture, la décoration, l'art de vivre à Strasbourg et tout ce qui entoure la pierre.

Notre passion de l'immobilier, c'est aussi la passion de vous écouter et de vous conseiller.

À la manière d'un puzzle, pièce après pièce, nous construisons notre métier autour de nos clients en écoutant vos nouveaux besoins et en trouvant pour vous des solutions personnalisées et de valeur pour concrétiser vos projets.

Vous nous avez connus lors d'une recherche immobilière, lors d'une estimation d'un bien immobilier ou sur la recommandation d'un proche. Peut-être allez-vous désormais nous (re)connaître grâce à VUE CATHÉDRALE, car ce dernier aussi a été conçu autour de vous, pour s'adresser à vous.

Nous vous proposerons, dans notre semestriel, des sujets sur l'immobilier, avec un baromètre du marché alsacien, des analyses

et des points de vue alimentés par nos rencontres quotidiennes. Dans des temps incertains, l'immobilier reste une valeur sûre, un investissement pérenne pour construire son avenir et celui de ses enfants. Avec des conditions bancaires toujours aussi attractives et un marché locatif dynamique, Strasbourg tire son épingle du jeu. Nous vous expliquons pourquoi dans ce premier numéro.

*VUE CATHÉDRALE  
est un magazine  
résolument orienté  
autour de vous pour  
vous interpeller, vous  
conseiller, échanger.*

Nous partagerons également avec vous des sujets sur l'art de vivre en Alsace et à Strasbourg, sur l'histoire de Strasbourg, sur son architecture qui nous est si chère, sur les hauts lieux de notre ville et sur des Alsaciens talentueux. L'art de vivre, c'est savoir apprécier les belles choses,

prendre le temps de découvrir les trésors de notre région, aller à la rencontre des forces vives et créatrices. Tout un programme !

VUE CATHÉDRALE est un magazine résolument orienté autour de vous, chers lecteurs, pour vous interpeller, vous conseiller, échanger, vous apporter notre expérience et notre expertise... et construire ensemble votre prochain puzzle !

**VENDRE** v. tr. (vient du latin *vendere*, vendre)  
**Trouver le bon client, au juste prix.**  
*Nous avons fait confiance à Beausite  
Immobilier pour sécuriser notre vente !*



50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15



67000 Strasbourg

[www.beausite-immobilier.com](http://www.beausite-immobilier.com)

# SOMMAIRE

**06**

*Baromètre  
du marché*  
**IMMOBILIER  
LOCATIF :  
ACHETER UN BIEN  
À STRASBOURG,  
LE BON CHOIX**



**08**

*Art de vivre*  
**LE QUAI DES  
BATELIERS,  
TÉMOIN DE  
L'HISTOIRE DE  
STRASBOURG**



**10**

*L'histoire  
de Strasbourg*  
**LA NEUSTADT :  
L'AVENUE DES  
VOSGES  
COMME UN  
SYMBOLE !**



**12**

*Stratégie &  
patrimoine  
immobilier*  
**RÉSIDENCE  
PRINCIPALE :  
VAUT-IL MIEUX EN  
DEVENIR  
PROPRIÉTAIRE  
OU EN RESTER  
LOCATAIRE ?**



**14**

*Architecture*  
**L'ART NOUVEAU  
AU CŒUR DE LA  
NEUSTADT**



**18**

*Fiscalité*  
**RÉSIDENCE  
PRINCIPALE :  
FOCUS SUR  
L'EXONÉRATION  
DE TAXATION  
SUR LA PLUS-  
VALUE**

**20**

*Transaction*  
**LE FICHIER  
AMEPI : UNE  
INNOVATION DE  
VOTRE AGENCE  
IMMOBILIÈRE  
POUR VENDRE  
MIEUX ET  
PLUS VITE !**

**22**

*Location & gestion*  
**LOCATAIRES,  
BAIL D'HABITATION :  
QUELLES SONT  
LES CHARGES  
RÉCUPÉRABLES  
AUPRÈS DU  
LOCATAIRE ?**

**26**

*L'interview  
texto*  
**RENCONTRE AVEC  
DIANE  
ET GRÉGORY DISS**

**28**

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

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

# IMMOBILIER LOCATIF : ACHETER UN BIEN À STRASBOURG, LE BON CHOIX

Souvenez-vous en 2016, les taux d'intérêt alors en forte baisse devaient être une anomalie provisoire. Provisoire, vraiment ? Après plusieurs années de taux d'intérêt attractifs et pour la plus grande satisfaction des acteurs de l'immobilier, le moins que l'on puisse dire, est que le provisoire dure toujours. Jusqu'à quand aurons-nous des conditions bancaires aussi favorables ? Personne ne peut le dire. En revanche, une certitude demeure : les taux bas créent une opportunité d'investir dans l'immobilier locatif et font logiquement monter les prix. Alors, en 2020, vaut-il mieux profiter des taux bas pour investir ou profiter de la hausse des prix dans l'ancien pour vendre et ainsi arbitrer son patrimoine immobilier ?

**Notre avis sur la question.**

## UN BON MOMENT POUR INVESTIR DANS L'IMMOBILIER...

Acquérir un bien immobilier répond à plusieurs objectifs patrimoniaux et financiers, par exemple sécuriser sa propre situation et celle de sa famille en devenant propriétaire, préparer sa retraite, transmettre un patrimoine à ses enfants ou simplement placer une somme d'argent ou des revenus. À ce titre, il est évident que la baisse des taux rend l'opération d'investissement locatif beaucoup plus attractive. Par exemple, en 2010, emprunter la somme de 150 000 euros sur 15 ans à un taux d'intérêt de 4% induisait des échéances de 1 100 euros par mois (hors assurance). Or en 2020, la même somme empruntée à un taux de 1% sur 15 ans fait baisser la note de 212 euros par mois (hors assurance) et de 38 122 euros sur la durée totale du crédit ! Pour peu que vous achetiez dans un secteur où la demande locative est supérieure à l'offre et où les loyers augmentent, l'effort financier qui s'ensuit dégringole automatiquement. En plus, l'immobilier profite d'un avantage concurrentiel sur les autres produits financiers. Car qui dit taux bas pour emprunter, dit aussi taux bas





PHOTO: ADOBE STOCKPAR.JE#F5H

pour épargner. Or, plutôt que de se contenter de la maigre rémunération d'un produit financier, "de perdre de l'argent" sur un livret voire de prendre des risques en bourse, les ménages se souviennent que l'immobilier est la valeur refuge par excellence !

### **... MAIS ATTENTION À NE PAS ACHETER N'IMPORTE QUOI, À N'IMPORTE QUEL ENDROIT !**

Une des conséquences de la baisse continue et marquée des taux bancaires est un engouement important pour l'investissement locatif. Et c'est légitime, puisque ces conditions bancaires ont pour effet de "solvabiliser" un plus grand nombre d'investisseurs. Logiquement, cette situation de marché vient renchérir les prix de l'immobilier par le jeu de l'offre et de la demande. Et lorsqu'on sait que le marché immobilier strasbourgeois est structurellement marqué depuis plusieurs années par une grande rareté des biens à vendre, cet afflux de nouveaux acquéreurs ne fait qu'amplifier le phénomène.

De guerre lasse et après des mois de recherches infructueuses, vous pourriez donc légitimement être tenté de dégainer dès qu'une occasion se présente, sans réfléchir. C'est à ce moment-là que l'intervention de notre agence immobilière fait sens pour vous conseiller ! Comment le bien a-t-il été estimé ? Comment le quartier a-t-il évolué ces dernières années ? Allez-vous pouvoir louer facilement votre appartement ?

Autant de questions à évoquer avant d'acheter un bien immobilier, car vous achetez bien un appartement d'investissement et non un taux d'intérêt bancaire, fût-il attractif !

### **EN INVESTISSEMENT IMMOBILIER, IL NE FAUT JAMAIS SUIVRE LA FOULE**

"La plupart des gens commencent à s'intéresser aux actions quand tout le monde s'y intéresse." C'est l'illustre investisseur américain Warren Buffett qui déplore ce comportement "moutonnier" et cela vaut pour l'immobilier également.

Or dans la période actuelle où l'argent coûte peu cher, où la demande augmente plus vite que l'offre et où les prix de l'immobilier augmentent régulièrement, ne serait-il pas plus judicieux de (bien) vendre une partie de votre patrimoine immobilier lorsque le marché est haut... quitte à patienter jusqu'à une baisse du marché ? C'est évidemment un pari sur l'avenir, mais il y a du sens à vendre votre appartement aujourd'hui à un prix intéressant, en attendant une correction future du marché immobilier, d'autant que les arbres ne montent jamais jusqu'au ciel, pour reprendre une expression boursière.

Peut-être est-ce le moment de faire un point sur votre patrimoine immobilier et sur vos projets à moyen terme. Car au-delà de profiter d'un timing de marché judicieux, la vente d'un bien immobilier doit avant tout répondre à vos objectifs personnels et patrimoniaux.

ART DE VIVRE

# LE QUAI DES BATELIERS, TÉMOIN



Strasbourg est une ville qui s'est construite autour de l'ill, une grande rivière, affluent du Rhin qui prend sa source dans le Jura. Sur l'ill passaient autrefois des convois, des marchandises, du bois de chauffage, et le « quai du Bois » qui allait bientôt devenir le quai des Bateliers était le théâtre des bateaux lavoirs investis pour laver le linge.

Dans la période récente, après avoir accueilli tour à tour le tramway jusqu'aux années 1950 puis le bus et les voitures, le quai des Bateliers a désormais ouvert une nouvelle page de son histoire en 2017, avec des travaux de piétonnisation. Désormais réservé aux piétons et aux vélos, avec des pontons spécialement aménagés au bord de l'ill, le quai des Bateliers a été adopté par les Strasbourgeois flânant le dimanche et les touristes admirant les façades de ses immeubles dont certains datent du XV<sup>e</sup> siècle.



# DE L'HISTOIRE DE STRASBOURG



L'HISTOIRE DE STRASBOURG

# LA NEUSTADT : L'AVENUE DES VOSGES COMME UN SYMBOLE !



10

C'est le 9 juillet 2017 que Strasbourg fut mise à l'honneur en obtenant le classement au Patrimoine mondial de son quartier allemand, la Neustadt, construit durant l'annexion de l'Alsace à partir de 1870. Des quartiers entiers de Strasbourg furent réduits en cendres pendant le siège et les bombardements de la guerre de 1870, tandis que l'insalubrité dans le cœur de la ville s'étendait à mesure que la population augmentait.

Toutes ces raisons décidèrent le ministère de la guerre allemand de créer une couronne de forts dans un rayon de huit kilomètres autour de la ville. Avec en tête de proue une voie qui allait devenir, à partir de 1880, l'une des plus prestigieuses de la cité, la plus longue (1200m) et la plus fréquentée des Strasbourgeois : l'avenue des Vosges.

Bordée d'immeubles cossus bâtis entre 1890 et 1910, d'une largeur extravagante pour l'époque et témoin d'une architecture typique

de l'époque "Neustadt", l'avenue des Vosges se prolonge dans la direction de Kehl avec l'avenue d'Alsace puis l'avenue de la Forêt-Noire.

Nous avons le plaisir de vous accueillir depuis plusieurs années dans nos locaux basés au 50, Avenue des Vosges, preuve de notre attachement et de notre enracinement dans le quartier de la Neustadt.

Situé entre le Palais des Fêtes et l'Hôtel des Impôts, la façade du 50, Avenue des Vosges compte parmi les édifices admirables du quartier, présentant un style néo-baroque avec des éléments d'architecture remarquables tels que les meneaux du 4<sup>ème</sup> étage (pierre de taille entre les fenêtres), des pots à feu disposés en façade et deux sirènes disposées de façon symétrique entre lesquelles se trouve un étonnant visage, sous la forme d'un mascarou, au sourire volontiers goguenard.

**ACHETER** v. tr. (latin *captare*, chercher à prendre)  
**Dénicher l'appartement de ses rêves.**  
*Nous sommes devenu propriétaires  
grâce à Beausite Immobilier !*



50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15

**BEAUSITE**  
IMMOBILIER

67000 Strasbourg

[www.beausite-immobilier.com](http://www.beausite-immobilier.com)

## STRATÉGIE &amp; PATRIMOINE IMMOBILIER

# RÉSIDENCE PRINCIPALE : VAUT-IL MIEUX EN DEVENIR PROPRIÉTAIRE OU EN RESTER LOCATAIRE ?

**Vous disposez d'un capital ou d'une capacité d'emprunt et songez logiquement à investir dans l'immobilier. Seul hic : votre activité professionnelle vous conduira certainement à déménager à une brève échéance et vous escomptez fonder une famille. Vous vous posez donc une question cornélienne : est-ce plus judicieux pour moi d'acheter un appartement en résidence principale ou de rester locataire de mon appartement ? Et si je reste locataire, quelles sont les alternatives pour « faire de l'immobilier » quand même ?**

12

## ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE, LE PREMIER RÉFLEXE

Le patrimoine des Français est essentiellement constitué de leur résidence principale. Et pour cause, puisque l'acquisition de son appartement ou de sa maison est bien souvent accompagné d'un projet de vie : habiter à proximités de son travail, fonder une famille, avoir un jardin pour les enfants...

Il y a dans l'acquisition de son logement principal deux notions prégnantes pour la majorité de notre clientèle : d'une part la possibilité de disposer librement de son logement en pouvant y effectuer des travaux sans en référer à un propriétaire bailleur par exemple, et d'autre part se constituer un patrimoine pérenne.

D'autres arguments plaident en faveur de l'achat de sa résidence principale, plutôt qu'à sa location à long terme. En premier lieu, la comparaison entre les loyers du marché et le montant des échéances de prêt pour des biens

similaires vous donnera une indication sur l'effort financier supplémentaire à consentir chaque mois pour acheter votre résidence principale. Si le bien convoité est rare et cher à la location mais qu'il est accessible à l'achat, une acquisition sera plus rentable.

Être propriétaire de son propre logement est également plus intéressant financièrement que de rester locataire, en raison de la plus-value espérée au moment de la revente. Cela implique en revanche d'avoir du « flair » ou la foi en la rareté du bien à revendre... dans cinq, dix ou vingt ans !

Mais acheter votre logement principal est avant tout une manière de sécuriser votre avenir en vue de votre retraite, moment à partir duquel vos revenus baisseront, afin d'être déchargé d'une dépense chaque mois pour votre logement.



## LOUER SON LOGEMENT PRINCIPAL : UNE SOLUTION TOUT EN FLEXIBILITÉ

Pour autant, l'acquisition de sa résidence principale n'est pas l'alpha et l'oméga de l'immobilier et la location peut répondre à de nombreuses problématiques.

Car opter pour louer son logement principal répond essentiellement à la volonté de conserver une liberté dans le choix de son logement et de bénéficier de la grande souplesse offerte par le statut de locataire en cas de nécessité de changement lors d'une mutation professionnelle ou de l'arrivée d'un enfant, par exemple. Le locataire peut en effet résilier son bail d'habitation à tout moment en respectant un simple délai de préavis.

Aussi étrange que cela puisse paraître de prime abord, il y a également des motivations financières à préférer louer son logement principal. En étant locataire, d'abord, vous aurez moins de responsabilités qu'un propriétaire, n'ayant pas à prendre en charge des travaux dans le logement ou dans la copropriété par exemple, et moins de dépenses liées à l'achat d'un bien immobilier (droits d'enregistrement), à sa détention (impôts fonciers) et à la mise en vente future (honoraires d'agence, frais bancaires).

Sur le plan financier toujours, un achat immobilier s'appréhendant obligatoirement à long terme, ne serait-ce qu'en raison des frais de vente et de notaire qui s'amortissent au bout de quelques années, la location d'un logement principal plutôt que son acquisition peut s'avérer plus raisonnable en cas de mutation professionnelle probable ou de changement de vie.



D'ailleurs, n'oublions pas que l'acquisition d'une résidence principale comporte toujours des risques lors de la revente... et pas uniquement lorsqu'il faut s'en séparer prématurément. Si l'achat d'un logement est un risque mesuré, la pierre rassurant par son côté « bon père de famille », il n'en demeure pas moins un pari : lorsque vous achèterez votre logement, vous ne connaîtrez pas la conjoncture plusieurs années plus tard lorsque vous devrez le revendre, l'état du marché à ce moment-là, la manière dont votre quartier aura évolué en quelques années et la fiscalité au moment le céder.

Enfin, une dimension de l'achat immobilier est souvent oubliée : les premières années de remboursement d'un prêt immobilier servent principalement à payer les intérêts, l'opération peut s'avérer périlleuse lors d'une revente imprévue. Mieux vaut conserver plusieurs années votre logement principal si vous empruntez une grande partie de son prix d'achat.

## UNE TROISIÈME VOIE POSSIBLE : RESTER LOCATAIRE DE VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE ET FAIRE UN INVESTISSEMENT LOCATIF

Encore une fois, il n'y a pas une solution immobilière idoine. Chaque situation est différente et mérite un diagnostic. Revenons justement à notre exemple en introduction : vous disposez d'un capital ou d'une capacité d'emprunt et songez à investir dans l'immobilier, mais votre activité professionnelle vous conduira certainement à déménager à une brève

échéance et vous escomptez fonder une famille. La solution à votre dilemme n'est-elle pas toute trouvée ? Restez locataire de votre résidence principale pour conserver flexibilité et souplesse en cas de déménagement et, simultanément, investissez dans un logement que vous mettrez vous-même... en location !

## ARCHITECTURE

## L'ART NOUVEAU AU CŒUR



Strasbourg, comme toute l'Alsace, fut rattachée entre 1871 et 1918 à l'Allemagne. Parallèlement, dans toute l'Europe, c'est durant cette période que des créateurs, des décorateurs et des architectes avant-gardistes développent un « Art nouveau » ayant vocation à toucher toutes les sphères de la société, de l'architecture des villes à la mode vestimentaire. À Strasbourg alors allemande, cette tendance artistique est connue sous le nom de « Jugendstil » et se manifeste surtout par des façades colorées et de majestueuses entrées d'immeubles aux lignes courbes et élancées, largement inspirées de décors végétaux et de dessins floraux. Retour plus d'un siècle en arrière.

## QUELQUES REPÈRES

Le mouvement de l'Art nouveau se développe dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle en réaction au classicisme artistique d'alors. Il consacre le retour à l'artisanat, à l'association du beau et de l'utile à travers tous les objets du quotidien et veut remettre au goût du jour l'art de l'ébénisterie, de la poterie, de l'émaillage, tout en renouant avec la nature. Car désormais, c'est la nature dans toute sa splendeur qui inspire les créateurs. Et alors que les meubles, les tissus et les papiers peints sont décorés de motifs floraux, l'architecture suit aussi cette voie esthétique et technique, utilisant de nouveaux matériaux tels que le fer, la céramique et le verre.

En France, c'est d'abord à Nancy que s'affirme l'Art nouveau par l'intermédiaire de grands noms, comme les maîtres-verriers Emile Gallé et René Lalique, l'ébéniste Louis Majorelle ou encore l'architecte Hector Guimard, connu au travers des bouches de métro parisiennes dont il est à l'origine. Ce courant artistique nouveau gagnera toute l'Europe, de Vienne à Londres, en passant par Berlin, Bruxelles, Paris et... Strasbourg.



# DE LA NEUSTADT





## L'ART NOUVEAU À STRASBOURG

À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et jusqu'à la Première Guerre mondiale, Strasbourg devait être la vitrine économique et culturelle allemande. Deux écoles de l'Art nouveau vont alors s'affronter à Strasbourg : d'un côté des architectes formés à Berlin, Munich et Karlsruhe, et de l'autre des architectes formés essentiellement à Paris et Nancy. Des architectes comme Heinrich Backes et Franz Lutke laisseront ainsi leur empreinte sur la ville grâce à des édifices que chacun d'entre nous reconnaîtra, comme la villa du 24 rue Twinger et les immeubles de rapport situés au 56 allée de la Robertsau, au 22 rue du Général de Castelnaud et au 46 avenue des Vosges.

L'influence française n'est toutefois pas en reste, à l'image de la villa du 76 allée de la Robertsau, qui abrite depuis de nombreuses années l'Association Parlementaire Européenne, construite à partir de 1897 pour le célèbre brasseur Louis Oscar Schutzenberger, et de l'immeuble de rapport du 1 place Broglie érigé en 1899, dont les spécialistes notent la « patte » très parisienne d'Hector Guimard.





## UN MOUVEMENT ÉPHÉMÈRE

A Strasbourg, ce sont plusieurs dizaines d'immeubles et de villas «Art nouveau» qui auront été construits en une vingtaine d'années pendant cette période, essentiellement aux Contades et à l'Orangerie, comme nous l'avons vu mais également à la Krutenau, au 50 rue de Zurich, au Neudorf, aux 20 rue Jules Rathgeber et 55 route du Polygone ainsi que dans le quartier gare au 20 boulevard de Lyon.

La Première Guerre mondiale mettra fin à l'influence éphémère de l'Art nouveau pour céder la place au style plus anguleux, géométrique et sobre de l'Art déco, dès les années 1920.



FISCALITÉ

# RÉSIDENCE PRINCIPALE : FOCUS SUR L'EXONÉRATION DE

Il y a plusieurs années, vous avez acheté un appartement au centre-ville de Strasbourg. Pour offrir à vos jeunes enfants un jardin à la campagne et vous rapprocher de votre lieu de travail, vous venez d'acquérir une maison à l'extérieur de la ville, et projetez désormais de vendre votre appartement à un prix plus élevé que le prix d'achat. Une plus-value étant en principe taxable, vous seriez normalement sujet à un impôt sur la plus-value constatée. Fort heureusement pour vous, si l'opération est confirmée et que vous réalisez effectivement une plus-value immobilière, vous serez exonéré de l'impôt sur la plus-value parce que l'appartement en question constitue votre résidence principale.

## POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION...

Votre résidence principale est le logement qui constitue votre lieu de résidence régulier, habituel et effectif la majeure partie de l'année. Il est nécessairement situé à un endroit géographique qui concentre une grande partie de vos intérêts familiaux et professionnels.

La vente de votre résidence principale est exonérée d'impôts sur la plus-value réalisée entre votre prix d'acquisition et votre prix de revente. Veillez cependant à ce que votre logement soit bien votre résidence principale... au jour de la vente !

Car que se passe-t-il en cas de déménagement, quand on sait que le vendeur déménage la plupart du temps avant d'avoir signé l'acte de vente de son logement ? L'administration fiscale autorise généralement le vendeur à bénéficier de l'exonération s'il vend son logement dans un délai d'un an après son départ.

Un autre point important pour bénéficier de l'exonération alors que vous avez déjà déménagé : ne louez pas votre bien, n'y logez personne de votre entourage (même gracieusement) et ne le mettez pas à disposition de qui que ce soit en guise de logement de fonction.



# TAXATION SUR LA PLUS-VALUE



PHOTO: ADOBE STOCK PAR JONATHAN STUTZ

19

## UNE ASTUCE POUR SÉCURISER VOTRE EXONÉRATION D'IMPÔTS SUR LA PLUS-VALUE ?

Vous avez déménagé dans votre nouvelle maison il y a presque un an. Malheureusement, la vente de votre bien au centre de Strasbourg tarde à se concrétiser et vous vous inquiétez à juste titre de savoir si vous bénéficiez quand même de l'exonération d'impôts sur la plus-value.

Pas d'inquiétude. En cas de déménagement, pour apprécier le délai de vente et les moyens mis en œuvre pour vendre, l'administration tient compte du mandat de vente confié à une agence spécialisée dans les transactions immobilières. Une raison supplémentaire pour contacter notre équipe !

## TRANSACTION

# LE FICHER AMEPI : UNE INNOVATION DE VOTRE AGENCE IMMOBILIÈRE POUR VENDRE MIEUX ET PLUS VITE !

Parmi l'ensemble des services que Beausite Immobilier propose aux vendeurs et aux acquéreurs d'un bien immobilier, l'un d'entre eux fait tout particulièrement la différence : la participation à un groupement d'agences immobilières. Se regrouper avec des confrères partageant notre philosophie du conseil et du respect pour les clients. Se regrouper pour vous offrir un plus large panel de biens à vendre. Se regrouper pour vous faire profiter d'un réseau de 17 agences immobilières à Strasbourg et dans toute l'Eurométropole... pour vendre mieux et plus vite. Explications.

## DES INNOVATIONS POUR MIEUX ACHETER ET VENDRE PLUS VITE !

D'un côté, trouver l'appartement ou la maison de ses rêves n'est pas chose aisée et cette expérience est souvent ressentie par la clientèle comme la recherche d'une aiguille dans une botte de foin. Sans compter les complications lorsqu'un acquéreur transmet ses critères de recherche à une multitude d'agences immobilières sans garantie d'être rappelé...

De l'autre côté, chez les professionnels, un constat émerge depuis plusieurs années : dans un marché tendu où l'offre est rare, une agence immobilière isolée ne dispose pas d'une quantité suffisante de biens de qualité à proposer à tous ses clients pour les aider dans leur recherche, d'où une frustration pour les acquéreurs et la sensation pour l'agent immobilier du devoir accompli... à moitié seulement !

Fort de ce double constat depuis plusieurs années, notre agence est convaincue que la meilleure alternative est de se regrouper entre professionnels et de partager ses mandats de ventes. C'est l'essence même du fichier Ameipi, dont le principe est simple et auquel notre agence a adhéré dès 2009 : favoriser le partage de mandats exclusifs pour, d'une

part, accroître le nombre de biens à proposer à nos clients et, d'autre part, vendre plus rapidement les biens en mandats grâce à des collaborations « inter-agences ».

## PARTAGER DES MANDATS DE VENTE ?

La vocation d'une agence immobilière est de travailler tant pour ses acquéreurs en recherche d'un bien que pour la rentrée de nouveaux biens à vendre. Or un professionnel travaillant de manière solitaire ne peut ni proposer une quantité significative de biens immobiliers à sa clientèle, ce qui engendre une perte d'opportunités évidente, ni obtenir de nombreux mandats de qualité auprès de vendeurs pouvant craindre cet isolement.

C'est pourquoi l'outil de partage des mandats exclusifs Ameipi a vu le jour il y a plusieurs années : les agences immobilières membres d'un même groupement mettent en commun tous leurs mandats exclusifs de vente dans un fichier informatique unique, accessible par tous les négociateurs du réseau, ce qui permet d'étoffer l'offre de biens à vendre du groupement et de simplifier le parcours des acquéreurs (qui se verront proposer tous les biens en mandats exclusifs du fichier correspondant à ses critères en ne sollicitant qu'une seule des agences membres).

## CHOISIR UNE AGENCE MEMBRE DU FICHER AMEPI ? AVANTAGES POUR LE VENDEUR ?

Le vendeur d'un bien immobilier est toujours tenté de multiplier les mandats de vente auprès de plusieurs agences de son secteur géographique, en espérant que la concurrence lui sera profitable.

La réalité sur le terrain est tout autre, car si la concurrence n'est pas un problème, ce qui portera préjudice à la vente d'un bien est l'annonce identique que chacune des agences mandatées mettra en ligne, souvent sur les mêmes supports que ses consœurs, fréquemment à des prix de vente différents, parfois même avec des photos identiques. L'impact sur les visiteurs intéressés ? La méfiance et, in fine, la dépréciation du bien à vendre !

En donnant à *contrario* un mandat de vente exclusif à une agence membre du fichier Amepi, le vendeur aura la certitude :

- de bénéficier d'un grand nombre d'agences travaillant sur son bien, chacune relançant ses propres clients, pouvant proposer et faire visiter les biens des agences consœurs, recueillir des offres, etc.,
- que les annonces seront diffusées en temps réel à toutes les agences du groupement sur un intranet spécifique et lors de réunions commerciales régulières,

- que son bien sera proposé à un prix de vente unique,

- d'avoir un interlocuteur unique qui lui rend compte de l'activité de ses confrères, lui adresse les comptes-rendus de visite, lui transmet les offres, ajuste éventuellement le prix,

- de se donner les chances de vendre rapidement, grâce à des collaborations « inter-agences » et moyennant des honoraires divisés entre les agences concourant à la vente, sans rogner le prix ni augmenter le montant des honoraires d'agence.

Arrêtons-nous un instant sur la nature d'un mandat exclusif. Rassurez-vous, chers vendeurs, l'intérêt du mandat exclusif n'est pas de contraindre un vendeur ou de se reposer sur nos lauriers, bien au contraire : le mandat exclusif est la contrepartie obligatoire pour vous apporter une réelle plus-value dans nos démarches commerciales et, par rapport au fichier Amepi, pour présenter votre bien à un grand nombre d'agences et vous représenter face à un acquéreur amené par un confrère !



## CHOISIR UNE AGENCE MEMBRE DU FICHER AMEPI ? AVANTAGES POUR L'ACQUÉREUR ?

Un acquéreur poussant les portes d'une agence immobilière estampillée «Amepi» et membre de ce groupement présent dans toute la France pourra bénéficier d'un choix incomparable de biens à visiter, puisque tous les mandats exclusifs des agences membres sont partagés !

Nous augmentons donc vos chances de trouver le bien qu'il vous faut, tout en vous faisant gagner du temps. Nous

vous garantissons également de vous suivre pendant tout le processus d'achat d'un bien : votre conseiller ou votre conseillère restera votre interlocuteur ou votre interlocutrice lors des visites avec des confrères, un relais précieux pour échanger vos impressions après la visite, recueillir votre offre d'achat, négocier au mieux les conditions de la vente et vous guider jusqu'à la signature chez le notaire.

## LOCATION &amp; GESTION

# LOCATAIRES, BAIL D'HABITATION : QUELLES SONT LES CHARGES RÉCUPÉRABLES AUPRÈS DU LOCATAIRE ?

Lors de la conclusion d'un bail d'habitation en résidence principale, le locataire verse chaque mois des provisions de charges qui viennent compléter le loyer principal. Lors du décompte de charges effectué à la fin de l'exercice comptable par le syndic, les provisions de charges versées par le locataire sont comparées avec les charges réellement consommées par celui-ci dans la copropriété. Que comportent les charges locatives ? Qu'en est-il des travaux plus lourds de rénovation dans la copropriété ?  
Explications.

## LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ SONT PARTAGÉES ENTRE LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE

Le propriétaire doit s'acquitter chaque trimestre, auprès du syndic, de l'appel de fonds de charges de copropriété relatives à l'entretien de l'immeuble ou aux travaux votés en assemblée générale. Ces charges de copropriété comprennent un volet "charges locatives" ou "charges récupérables" correspondant aux dépenses mises à la charge du locataire de l'appartement.

Simultanément, si le bien est loué, le contrat de location stipulera une provision de charges mensuelle à verser par le locataire qui doit théoriquement être cohérente avec les charges locatives avancées par le bailleur, chaque trimestre auprès du syndic.

## QUE COMPRENENT LES CHARGES RÉCUPÉRABLES ?

Premier type de charges, les dépenses liées à l'utilisation d'équipements collectifs par le locataire tels que l'ascenseur, l'eau ou le chauffage collectif.

Ensuite, les charges récupérables comprendront les dépenses d'entretien et de réparation courantes dont profite le locataire telles qu'un remplacement d'ampoules au sous-sol ou une pièce usée de l'ascenseur.

Dans la même logique seront décomptées au locataire les dépenses d'entretien et de nettoyage de la copropriété, telles que les espaces verts ou le nettoyage des parties communes.

Dernier poste de dépenses, les taxes et redevances prélevées en contrepartie d'un service rendu, par exemple la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Libérez-vous des  
contraintes et  
faites confiance  
à un spécialiste de  
la gestion locative !



50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15

**BEAUSITE**  
IMMOBILIER

67000 Strasbourg

[www.beausite-immobilier.com](http://www.beausite-immobilier.com)

## LOCATION & GESTION

### LES CHARGES DOIVENT ÊTRE RÉGULARISÉES TOUS LES ANS

Les charges doivent être régularisées au moins une fois par an en comparant le total des provisions demandées par le bailleur au locataire avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire. Dans le cas contraire, il lui demande le reliquat.

### LE CAS PARTICULIER DU CONCIERGE

Les charges liées au salaire et à l'avantage en nature du concierge (son logement) sont payées à hauteur de 75 % par le locataire s'il assure l'entretien des parties communes avec sortie des poubelles, les 25 % restants étant à la charge du propriétaire.

Si le concierge n'assure que l'une ou l'autre des prestations (soit l'entretien des parties communes, soit la sortie des poubelles), les charges liées au salaire seront payées par le locataire à hauteur de 40 %.

# PROPRIÉTAIRES, L'ENTRETIEN D'UN

## Quelles sont les charges récupérables auprès du locataire ?



Utilisation des équipements collectifs au service du locataire :

- ✓ utilisation de l'ascenseur
- ✓ eau
- ✓ électricité des parties communes



Entretien et menues réparations des équipements collectifs :

- ✓ porte automatique du garage
- ✓ entretien de la VMC
- ✓ remplacement des ampoules



Entretien et nettoyage de la copropriété :

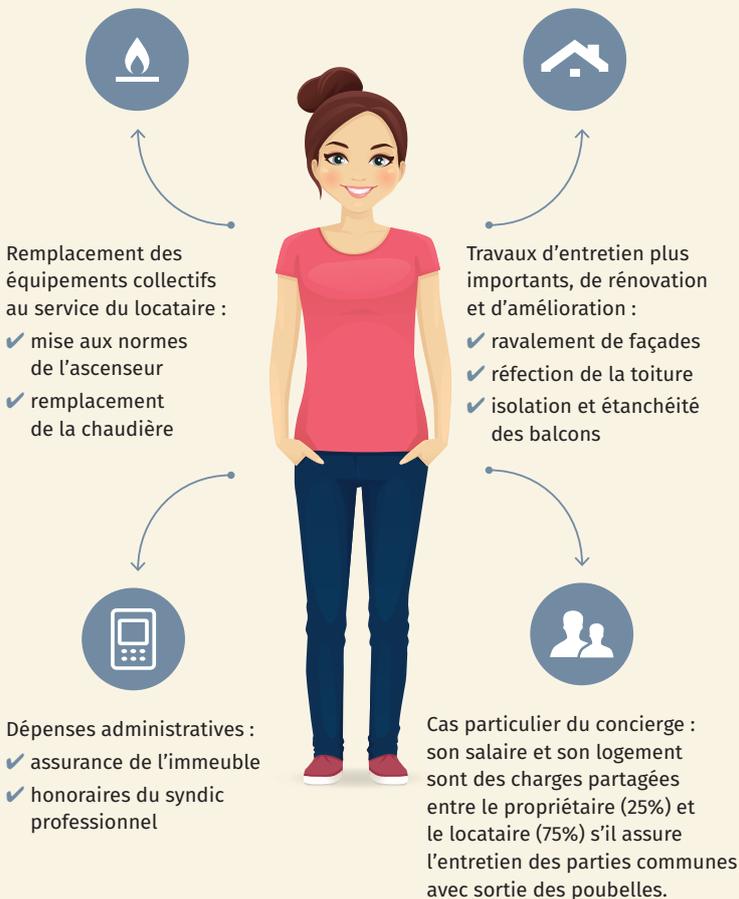
- ✓ espaces verts
- ✓ entretien des parties communes



Taxe sur les ordures ménagères.

# LOCATAIRES : À QUI INCOMBE LOGEMENT ET SES RÉPARATIONS ?

Quelles sont les dépenses restant à la charge du propriétaire ?



Les rapports entre locataires et propriétaires bailleurs sont encadrés par la loi, en particulier lorsque des réparations doivent être réalisées dans un logement.

D'une manière générale, le rôle du propriétaire bailleur consiste à entreprendre les réparations nécessaires à la bonne utilisation du logement, par exemple à remplacer un tableau électrique défectueux, un radiateur cassé ou encore une chaudière individuelle irréparable.

Pour ce qui concerne le locataire, il effectue les menues réparations et celles d'entretien courant, par exemple le maintien en état de propreté du logement, les raccords de peinture, le remplacement des ampoules, le ramonage des conduits de cheminée ou encore l'entretien d'une chaudière individuelle au gaz.

La liste des réparations incombant au locataire sont reprises dans un décret du 26 août 1987 qui fait référence en la matière.

# L'INTERVIEW TEXTO

Nous sommes le samedi 3 septembre 2011. En se réveillant ce matin-là, Diane et Grégory ne savaient probablement pas encore qu'ils allaient acquérir un appartement au cœur de Strasbourg. Près de 10 ans se sont écoulés et nous avons toujours gardé contact avec ce couple charmant qui a renouvelé sa confiance en notre agence pour tous ses projets immobiliers depuis toutes ces années. Rencontre.



Racontez-nous votre histoire avec Beausite Immobilier...

**Grégory :** Je m'en souviens très bien ! Notre premier contact avec Beausite Immobilier a eu lieu quand nous cherchions à réaliser notre premier investissement locatif.

**Diane :** Exactement. C'était en 2011.

**G :** Nous avons fait connaissance avec Philippe Dierstein au travers d'un studio qu'il mettait en vente.

**D :** Et je me rappelle qu'il nous avait conseillé de visiter rapidement, car c'était une opportunité intéressante. Nous nous sommes positionnés très vite.

**G :** C'était un beau studio. Les conseils et l'expertise de Philippe nous ont mis en confiance et nous ont permis de nous décider.

**D :** Oui ! Même si l'entrée de l'immeuble n'était pas des plus inspirantes (rires). C'est la luminosité et l'ouverture vers une double fenêtre et un balcon qui ont déclenché la décision. De tous les studios que nous avons visités, c'était le plus beau !

**G :** Ensuite nous avons fait des travaux d'aménagement : une cuisine équipée, de la peinture, et l'ameublement en coordination et en suivant les conseils de Philippe en prévision de la future mise en location. Et depuis presque 10 ans, on ne s'est plus quittés.

Vous souhaitez investir dans l'immobilier. Pourquoi et dans quel objectif ?

**D :** Pour préparer notre retraite, clairement.

**G :** Oui ! Et nous voulions faire un placement.

**D :** Nous sommes partis du principe qu'il nous fallait trouver un moyen de compléter nos retraites et qu'il fallait y penser. Alors on s'est lancés dans l'immobilier.

Après plusieurs années de recul, que tirez-vous de votre expérience de propriétaire bailleur ? Referiez-vous la même opération ?

**D :** Oui, tout de suite ! Nous n'avons connu aucun problème, jusqu'à présent.

**G :** C'est vrai, c'est très positif ! Même si nous avons déjà eu à gérer un locataire « très particulier » (rires), nous n'avons jamais eu de soucis avec cet investissement.

**D :** Forcément il y a parfois des questions de gestion de location à régler avec les locataires, des meubles à réparer... Rien de problématique, ce sont des problèmes mineurs.

**G :** Il y a évidemment du turn-over quand on investit dans un studio, mais Beausite Immobilier assure la remise en location à chaque fois. Ah ! Si ! J'ai quand même un regret : ne pas en avoir acheté un autre au même moment !

C'est vrai que vous avez toujours confié la location de votre appartement à Beausite Immobilier...

**D :** Nous avons privilégié de passer par une agence immobilière pour profiter de sa compétence professionnelle, mais aussi du filtre opéré sur les appels et les dossiers de location.

**G :** Oui, être agent immobilier est un vrai métier.

**D :** C'est un véritable gain de temps. Nous passerions des heures à authentifier tous les documents, à vérifier ce qui est vrai de ce qui est faux... Et cette compétence-là, Beausite Immobilier nous en fait profiter.

**G :** Cela nous fait gagner du temps, mais cela sécurise aussi nos locations. L'essentiel se joue à l'entrée et sur le choix du locataire.

**D :** Certains de nos amis perdent des heures à décrocher leur téléphone, à se rendre sur place pour faire visiter, pour louer leur appartement par eux-mêmes... Je les questionne : « Mais vous n'avez rien de mieux à faire ? » (rires). Nous avons des vies professionnelles chargées et Beausite Immobilier nous permet un gain de temps et une disponibilité en journée !

**G :** Le choix du locataire est le moment-clé de la location. Je préfère déléguer la mise en location et faire des travaux moi-même.

**Parlons de votre résidence principale, car vous avez acheté un appartement, puis l'avez revendu pour vivre désormais dans une maison autour de Strasbourg, n'est-ce pas ?**

**G :** C'était un projet de vie. On voulait avoir plus d'espace, une maison avec un jardin pour agrandir la famille. Notre recherche de maison était aussi géographique. Nous souhaitions rester en Alsace, près de nos familles.

**G :** Nous avons sollicité Philippe pour mettre notre appartement en vente. Nous lui avons d'ailleurs demandé l'estimation de notre appartement avant d'acheter la maison, car c'était un double projet, si on peut dire.

**D :** Dès que nous avons trouvé notre maison, nous avons mis l'appartement en vente. C'était une nouvelle histoire.

**D :** Et puis, un jour, on devra partir de la maison, et nous ferons à nouveau appel à Beausite Immobilier ! (rires)

**Si c'était à refaire, auriez-vous pu imaginer rester locataire de votre résidence principale ou voulez-vous être propriétaires à tout prix ?**

**D :** Être propriétaires était clairement notre priorité. Mais j'entends beaucoup de monde autour de moi dire qu'être locataire permet d'être plus aidé, qu'on s'en sort mieux lorsqu'on vit seul, sans gros revenus, arrivé à la retraite...

**G :** Ce n'est pas faux. En tant que propriétaire, il faut entretenir son bien, faire appel à des artisans pour les réparations... Un locataire n'a pas à supporter tous ces frais. Mais pour nous, garantir l'acquisition de notre habitation principale était fondamental pour notre futur.

**D :** Et puis, nous pensions également à transmettre un patrimoine aux générations futures.

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

**G :** Pour moi c'est avant tout le conseil et l'expertise, les compétences d'un agent immobilier ne doivent pas se limiter à réaliser des visites de biens. Il doit donner des garanties sur la transaction, conseiller ses clients sur les démarches à suivre et prévenir toute difficulté. Un achat ou une vente immobilière est un investissement et un engagement forts aux conséquences personnelles importantes.

**D :** Oui ! On attend d'un agent immobilier une plus-value. L'agent immobilier de demain doit à la fois connaître son marché et les spécificités de ses biens, et faire preuve de professionnalisme et d'empathie avec ses clients, pour comprendre ce qu'ils recherchent.

**Et comment cela pourrait-il se matérialiser ?**

**D :** Demain, en plus de ses services habituels, j'attendrai d'une agence immobilière une sorte de « package » complet proposant par exemple la remise en état d'un logement par des entreprises triées sur le volet et des conseils pour valoriser son bien et s'y projeter. Quand on connaît les difficultés pour trouver des entreprises sérieuses, si l'agence immobilière de demain pouvait gérer cette partie, ce serait formidable.

**G :** Les clients de demain voudront de l'accompagnement pour améliorer leur bien, pour mieux le vendre ou le louer et pour simplifier la partie administrative. Donc l'agence immobilière de demain pourrait élargir ses services en éveillant le regard des clients sur le potentiel d'un bien avec des visuels, en étant capable de chiffrer les travaux avec des devis et en recommandant des entreprises fiables.

**D :** Et n'oublions pas les nouvelles technologies pour présenter les biens en immersion, visiter à distance et pour communiquer... Mais ça, vous savez déjà très bien le faire chez Beausite Immobilier !



CATHÉDRALE RUE DES HALLEBARDES



28





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER



**VENDU**

**« KODAK »  
UN SUPERBE APPARTEMENT AVEC BALCON  
CATHÉDRALE / RUE DES HALLEBARDES**

Parfaitement localisé au pied de celle que les Strasbourgeois surnomment Maman et qui surplombe toute la ville du haut de ses 142 mètres, la Cathédrale de Strasbourg, l'appartement «Kodak» n'aurait pu se prénommer différemment tant il aime se montrer sous son meilleur jour et mettre en avant ses prestations haut-de-gamme.

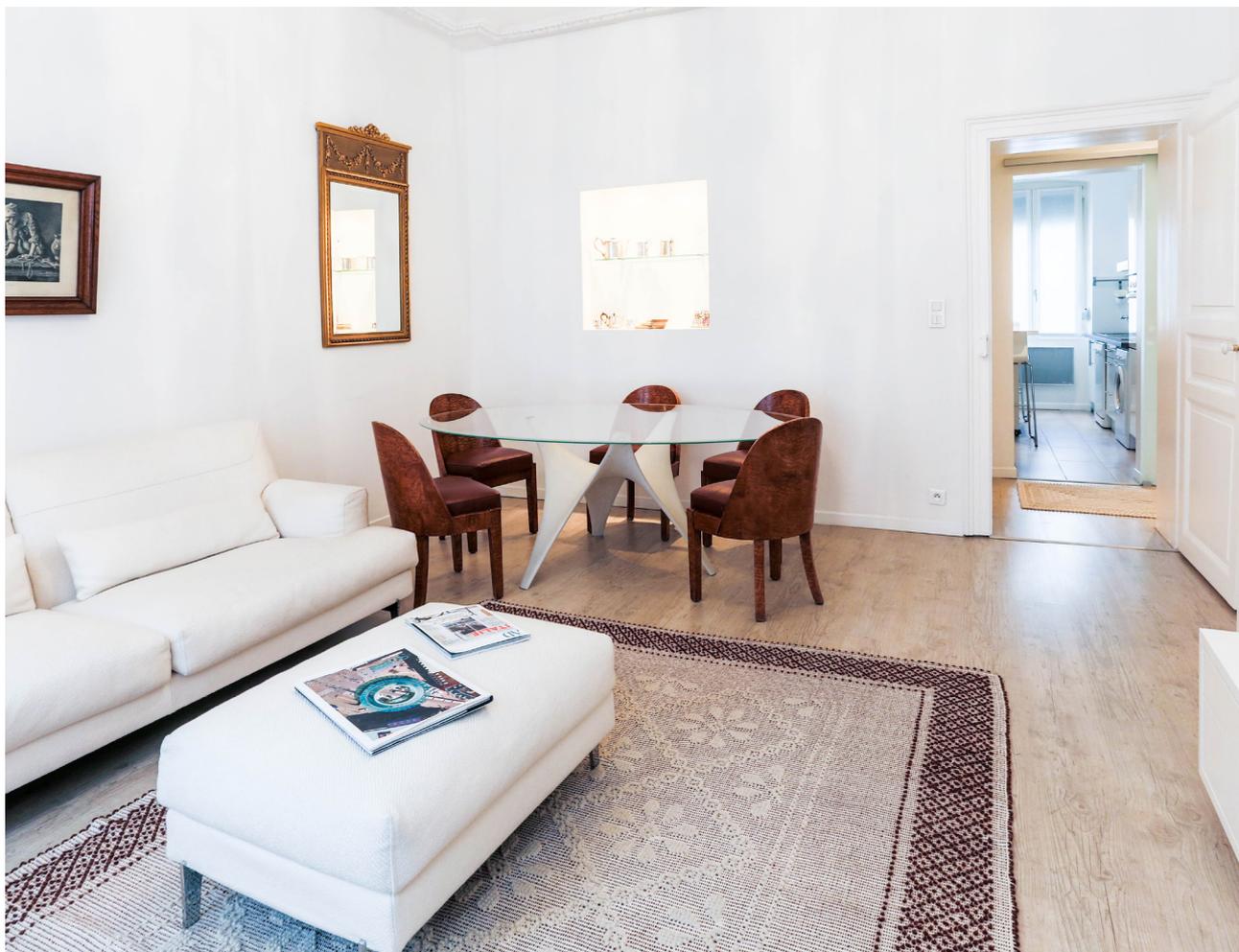
03 88 24 47 15 [www.beausite-immobilier.com](http://www.beausite-immobilier.com)

ORANGERIE RUE WIMPHELING



30





PHOTOS : ©ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER



**VENDU**

**« ARCHIE »  
UN SUPERBE APPARTEMENT TRÈS PHOTOGÉNIQUE  
ORANGERIE / RUE WIMPHELING**

Au cœur de la Neustadt et non loin du parc de l'Orangerie et des institutions européennes, en étage avec ascenseur d'un immeuble bourgeois de 1899 ravalé, « Archie » est un magnifique appartement baigné de soleil, aux prestations majestueuses et le fruit d'une rénovation avec les meilleures artisans alsaciens.

03 88 24 47 15 [www.beausite-immobilier.com](http://www.beausite-immobilier.com)

ILLKIRCH RUE DU LIARD



32





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER

**VENDU**

**« COLOMBE »  
UNE SPLENDIDE MAISON ALSACIENNE  
AVEC DES DÉPENDANCES  
ILLKIRCH / RUE DU LIARD**

Alliant le charme incontestable de l'ancien avec ses colombages et ses poutres apparentes, des prestations intérieures de belle facture et un potentiel incroyable avec ses magnifiques dépendances, la maison «Colombe» offre à ses hôtes un panorama unique à Illkirch, dans un environnement bucolique et plein de sérénité.

03 88 24 47 15 [www.beausite-immobilier.com](http://www.beausite-immobilier.com)



Tous nos biens  
sont en avant-première  
sur nos réseaux sociaux !



Vous n'êtes pas encore abonnés ?



50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15



67000 Strasbourg

www.beausite-immobilier.com

STRASBOURG CONTADES



STRASBOURG CENTRE



STRASBOURG ORANGERIE



36

STRASBOURG NEUDORF



03 88 24 47 15

[www.beausite-immobilier.com](http://www.beausite-immobilier.com)

STRASBOURG ROBERTSAU



STRASBOURG NEUSTADT



03 88 24 47 15

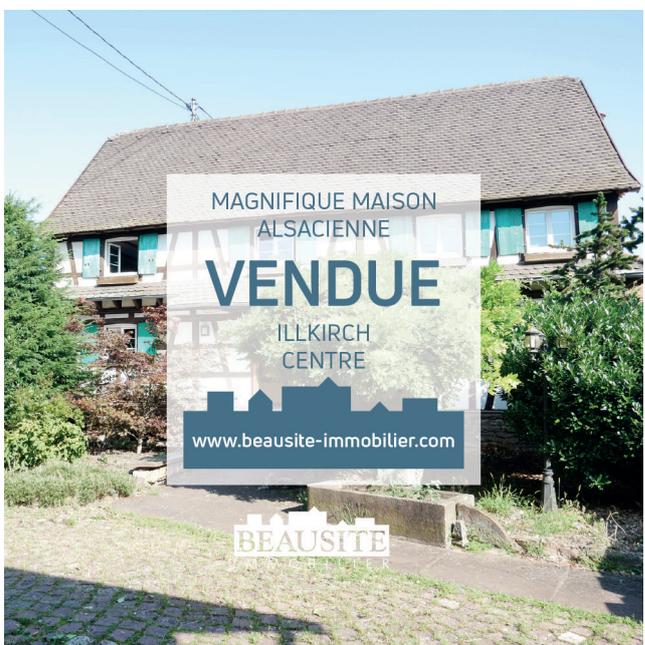
www.beausite-immobilier.com

AU NORD DE STRASBOURG



38

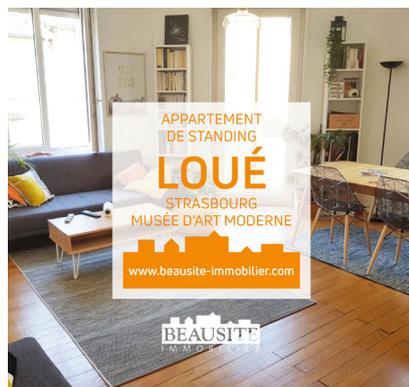
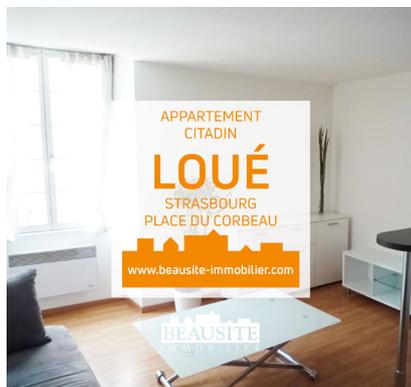
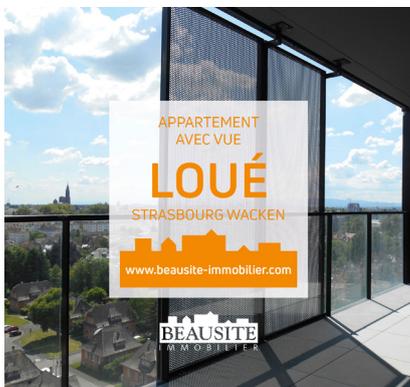
AU SUD DE STRASBOURG



03 88 24 47 15

[www.beausite-immobilier.com](http://www.beausite-immobilier.com)

LOCATION





# L'AGENCE BEAUSITE IMMOBILIER RECRUTE

Un(e) négociateur(trice) immobilier  
en vente

Pour postuler, rendez-vous dans la rubrique "Offres d'emploi"  
sur notre site internet.

50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15



67000 Strasbourg

[www.beausite-immobilier.com](http://www.beausite-immobilier.com)