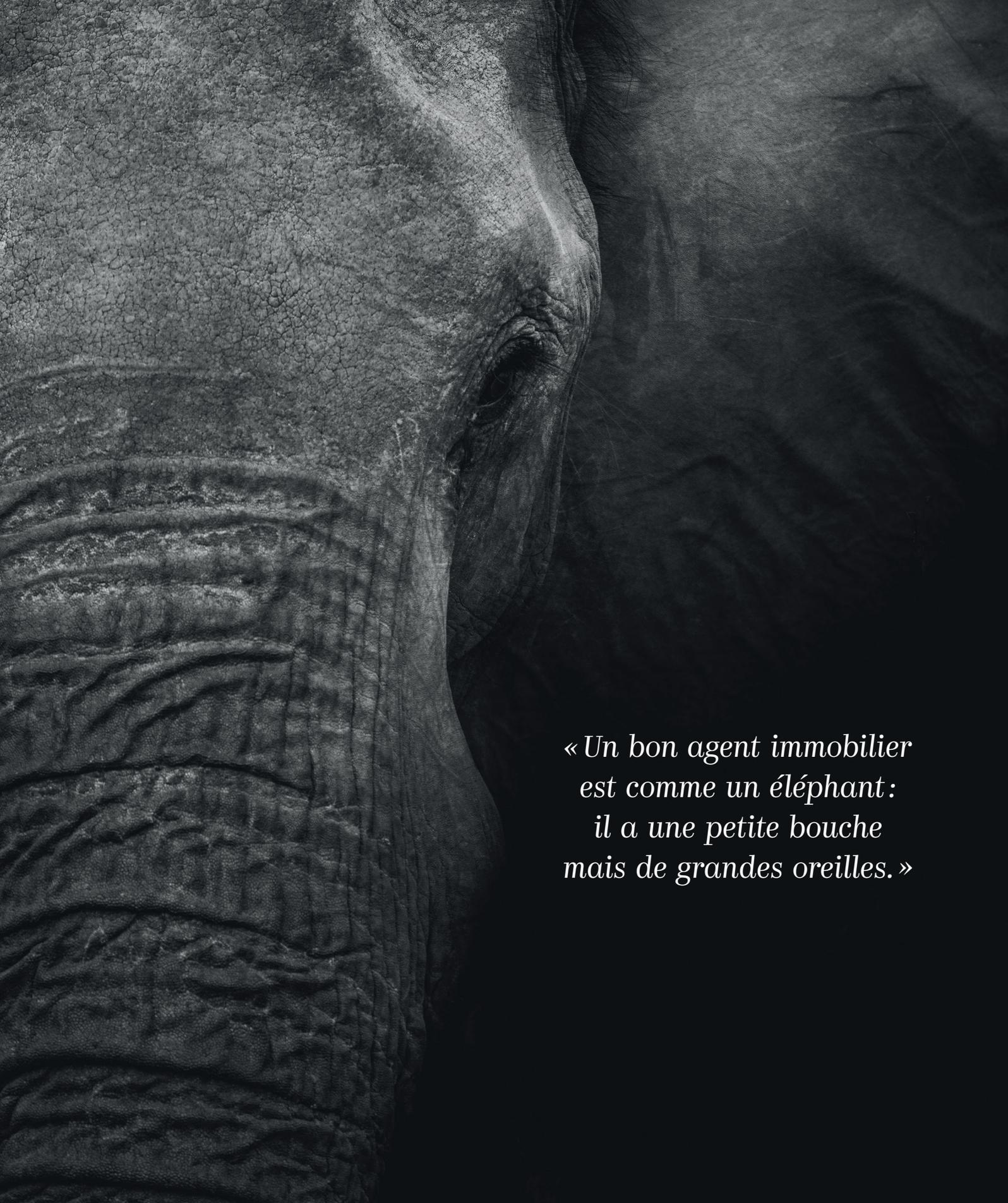


CVUE, CATHÉDRALE

ÉDITION N°2 - HIVER 2021 / ÉTÉ 2022

par BEAUSITE IMMOBILIER

IMMOBILIER & ART DE VIVRE



*« Un bon agent immobilier
est comme un éléphant :
il a une petite bouche
mais de grandes oreilles. »*

50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15



BEAUSITE
IMMOBILIER

67000 Strasbourg

www.beausite-immobilier.com

ÉDITO

UNE AGENCE AVEC DE GRANDES OREILLES!



La relation client est un enjeu crucial pour notre agence immobilière. Cette relation entre un client et un conseiller immobilier est d'ailleurs un thème inspirant pour de nombreux auteurs sur le développement commercial et les techniques de vente. Il n'y a qu'à voir le nombre d'ouvrages sur le sujet pour s'en convaincre. Chez **BEAUSITE IMMOBILIER**, ce sujet nous intéresse tout particulièrement, car vous êtes au cœur de notre métier.

Ecoute active des vendeurs, des acquéreurs et des bailleurs, estimation sincère et fiable du prix de votre bien immobilier, moyens de communication et savoir-faire pour vendre et louer. Les enjeux d'une transaction et d'une location immobilières sont cruciaux pour vous. C'est pourquoi nous vous plaçons au cœur de notre réflexion commerciale en vous prodiguant des conseils personnalisés, fiables et vérifiables.

Par-delà les moyens que nous mettons en œuvre pour vous apporter de la valeur dans votre projet immobilier, ce deuxième numéro de **VUE CATHÉDRALE** est l'occasion de vous dévoiler une des valeurs cardinales qui anime notre équipe: être à votre écoute tels de véritables éléphants, avec de grandes oreilles!

Pour réaliser des projets aussi importants dans une vie qu'acheter son premier appartement, vendre la maison familiale ou faire gérer

ses biens immobiliers, l'appui d'une agence immobilière rompue aux métiers de l'immobilier est fondamental. Nous sommes également conscients que vous avez des certitudes et des doutes sur l'immobilier, des idées bien ancrées, parfois des inquiétudes.

Alors exprimez vos certitudes et vos doutes auprès de nos conseillers. Faites-nous part de vos idées bien ancrées et de vos interrogations. Appelez-nous, écrivez-vous, rencontrons-nous pour évoquer vos projets immobiliers.

*« Il nous faut
deux ans pour
apprendre à parler,
et soixante pour
apprendre
à se taire. »*

Avec la conviction partagée par toute notre équipe que l'écoute active et complète d'un client est la clé pour apprendre à le connaître et à le comprendre, nous vous écoutons chaque jour avec de grandes oreilles, des oreilles attentives surtout, tel un éléphant. De cette écoute dépendra la suite de votre expérience client avec notre agence.

Ernest Hemingway disait: « Il nous faut deux ans pour apprendre à parler, et soixante pour apprendre à se taire. » Pour nous, cela n'a jamais eu autant de sens que de vous écrire, aujourd'hui, que nous sommes... à votre écoute.

Tous nos remerciements, enfin, au compte Instagram **LES PORTES DE STRASBOURG** de nous avoir autorisés à publier ce splendide point de vue sur la Cathédrale, en couverture de ce numéro.



*« Notre mission :
vous trouver la pièce en plus. »*

50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15



BEAUSITE
IMMOBILIER

67000 Strasbourg

www.beausite-immobilier.com

SOMMAIRE

06

*Baromètre
du marché*
**LE MARCHÉ
IMMOBILIER
À STRASBOURG :
DE BELLES
PERSPECTIVES!**



30

Architecture
**L'ART DÉCO
S'IMPOSE
À STRASBOURG
DÈS LES
ANNÉES 1920**

22

Art de vivre
**L'ORANGERIE,
UN PARC AUX
MILLE COULEURS
AU CENTRE DE
STRASBOURG**



34

Transaction
**DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS :
CE QU'IL FAUT
SAVOIR AVANT
DE VENDRE OU
DE LOUER**

24

*L'histoire
de Strasbourg*
**COMMENT
LA GRANDE
PERCÉE
A-T-ELLE
MÉTAMORPHOSÉ
STRASBOURG
ET SON
ARCHITECTURE ?**

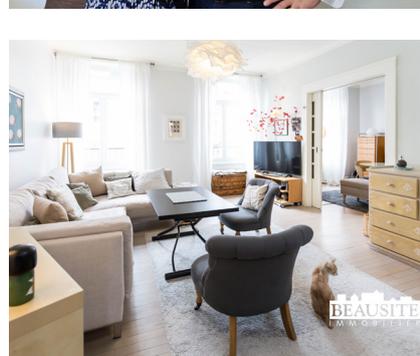


36

Location & gestion
**VERSEMENT ET
RESTITUTION DU
DÉPÔT DE
GARANTIE:
CE QU'IL FAUT
SAVOIR**

28

*Stratégie
& patrimoine
immobilier*
**RÉSIDENCE
PRINCIPALE :
ACHETER AVANT DE
VENDRE OU VENDRE
AVANT D'ACHETER ?
TELLE EST
LA QUESTION !**



40

*L'interview
texto*
**RENCONTRE
AVEC SOPHIE
REUTER ET
DAN
LECLAIRE**

42

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

VUE CATHÉDRALE PAR BEAUSITE IMMOBILIER - ÉDITION N°2 / Hiver 2021 / Été 2022

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 00015. Carte professionnelle Transactions immobilières et Gestion immobilière n° CPI 6701 2015 000 001 060 délivrée par la CCI du Bas-Rhin. Garantie financière QBE Insurance (Europe) Limited Cœur Défense - 110, esplanade du Général de Gaulle 92931 LA DEFENSE Cedex. Crédit photos : Agence BEAUSITE IMMOBILIER. Couverture : © Les Portes de Strasbourg (Instagram), © Geran de klerk - Unsplash p. 2, © Omurden Cengiz - Unsplash p. 4, © goodluz - Adobe Stock p. 37, Photoholigic - Unsplash p. 39, © Hand Robot - Adobe Stock p. 64. Photos : Accent Visuel - Jean Haeusser - www.kenevra.fr - cournut@gmail.com, pages 42 à 63. Illustrations "Harry" pages 5, 28, 29, 35 et 38 Magalie Comoretto. Conception graphique, impression : AC Studio 489 635 896 • Tirage : 6000 exemplaires. Dépôt légal : janvier 2022.

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

LE MARCHÉ IMMOBILIER À STRASBOURG : DE BELLES PERSPECTIVES !

Pour utiliser une analogie immobilière, les années 2020 et 2021 seront restées dans nos mémoires comme deux années... atypiques. Atypiques d'abord, en raison de l'apparition d'un virus dévastateur, mondial et inédit. Atypiques ensuite, en raison de l'organisation que nous avons initiée pour continuer à assurer nos missions au service de nos clients, lors des multiples confinements. Atypiques enfin, car 2020 aura paradoxalement sonné une nouvelle dynamique pour l'immobilier alsacien et 2021 une nouvelle année record pour notre agence.

POURQUOI L'IMMOBILIER A-T-IL LE VENT EN POUPE ?

Entre confinements, déconfinements et couvre-feux successifs, après une flambée du nombre de transactions à Strasbourg en 2020 et des prix de l'immobilier, le marché a fait preuve d'une grande résilience en 2021. Avec 1,13 million de transactions en France, entre juin 2020 et juin 2021, tous les records ont été battus.

Avec une demande de logements toujours plus forte, répondant à une démographie croissante et à une économie dynamique en Alsace, avec des investisseurs dont l'appétence pour l'immobilier strasbourgeois est intacte et un côté «valeur refuge» qui ne se dément pas en temps de crise, l'immobilier à Strasbourg attire tous les regards. Ainsi, notre portefeuille d'acquéreurs en recherche, qui avait triplé au 2^{ème} semestre 2020, s'est maintenu à haut niveau en 2021, tandis que nos «temps de vente» restent extrêmement courts à Strasbourg.

L'autre catalyseur du marché immobilier, ce sont les taux d'intérêt. Tant au niveau de la production de crédits immobiliers qu'en ce qui concerne le niveau des taux, les banques ont concouru à la résilience du marché immobilier en 2020 et 2021. Jugez plutôt : en moyenne, un investisseur a emprunté en 2020 à un taux de 0,82 % sur 15 ans et de 1,02 % sur 20 ans. Et 2021 s'est inscrite dans la même tendance.

Les taux d'intérêt, toujours historiquement bas, sont une aubaine pour acheter un bien. Pour s'en convaincre, nous avons ressorti de nos archives plusieurs transactions effectuées en 2010-2011, il y a 11 ans, et avons constaté que les acquéreurs empruntaient, en 2011, au taux de 4 % sur 20 ans. Investir dans un bien valant 400 000 €, en 2011, induisait des échéances mensuelles de 2 424 € et coûtait à l'investisseur la

bagatelle de 182 000 € d'intérêts bancaires sur toute la durée du crédit. Investir la même somme, en 2021, sur la même durée et aux taux actuels de l'ordre 1 %, revient à assumer une échéance mensuelle qui n'est "plus que" de 1 840€, soit 584 € de moins, et des intérêts bancaires de 42 000€ sur toute la durée du crédit, soit 140 000€ d'économies.

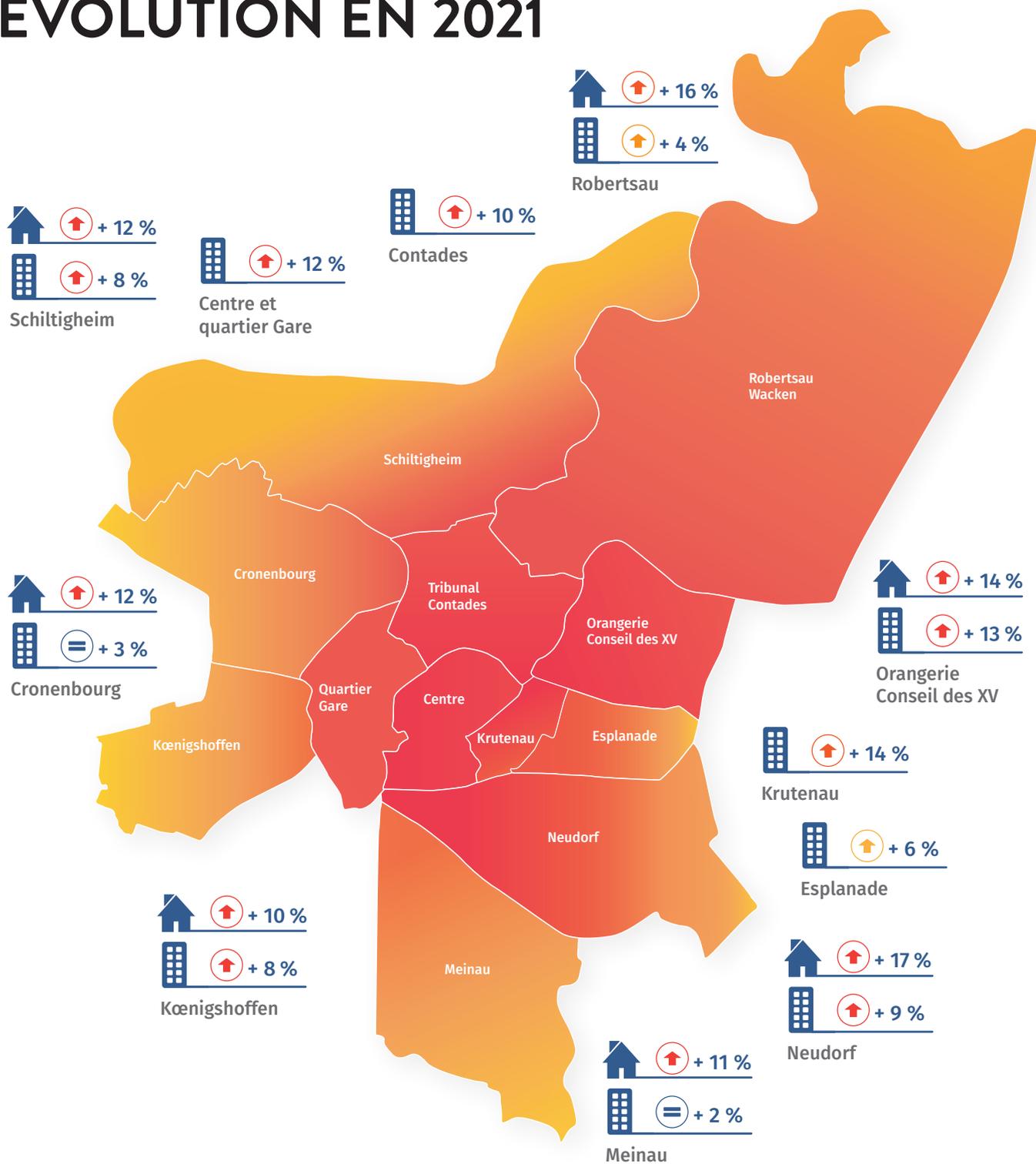
QU'EN EST-IL DES PRIX DE L'IMMOBILIER À STRASBOURG ?

Si la demande de logements est forte dans les grandes métropoles telles que Strasbourg, l'offre de logements ne suit pas. Les centres-villes n'étant pas extensibles et les projets de réhabilitation étant rares, les prix flambent dans l'ellipse insulaire, autour de la Cathédrale, aux Contades, à l'Orangerie, à la petite France, en passant par la Krutenau et le quartier gare. Il n'est plus rare de vendre à plus de 5 000 €/m² dans les meilleurs quartiers, lorsqu'un appartement coche tous les critères recherchés par la clientèle.

La donne est identique à l'extérieur du centre-ville de Strasbourg, puisque l'offre d'appartements et de maisons est structurellement inférieure à la demande. Au Neudorf, à la Meinau, à Schiltigheim ou encore dans les quartiers les plus prisées de Cronembourg, la tension sur les prix est forte, car les acquéreurs sont toujours plus nombreux sur le marché.

A l'heure où nous écrivons ces lignes, nous pouvons annoncer que 2021 s'est inscrite dans la lignée de 2020 en ce qui concerne le marché de l'ancien à Strasbourg. Comment cela pourrait-il s'inverser alors que le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est béant et que les taux d'intérêt devraient rester attractifs pour longtemps ? Rendez-vous en 2022 pour notre baromètre annuel du marché immobilier strasbourgeois.

LES PRIX DE L'IMMOBILIER À STRASBOURG ET LEUR ÉVOLUTION EN 2021



Légende : Maisons individuelles
 Appartements en copropriété

SOURCES : BEAUSITE IMMOBILIER

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2021

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 2021

5020 €/m²

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

Un appartement de 52 m² avec balcon et loué.



6040 €/m²

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

Un appartement de 126 m² avec terrasses
et garage.

4875 €/m²

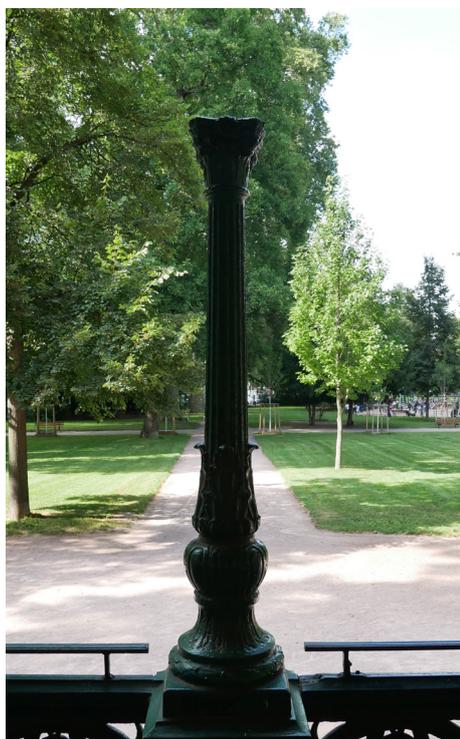
**À LA
KRUTENAU**
RUE DE LA KRUTENAU

Un appartement de 61 m² sur une cour arborée.

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2021

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 2021

AU WACKEN

ALLÉE DES MARQUISES

Un appartement de 82 m² avec terrasse
et garage.

6060 €/m²



**PRÈS
DU TRIBUNAL**

RUE DU FOSSÉ DES TREIZE

Un appartement de 71 m² dans un immeuble
récent.

5430 €/m²

**AU CŒUR
DES CONTADES**

AVENUE DE LA PAIX

Un appartement de 129 m² avec balcon
et garage.

5370 €/m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2021

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



Quartier résidentiel 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 2021

**PRÈS DU
PARC DE L'ORANGERIE**
RUE DE VERDUN

4050 €/m²

Un appartement de 119 m² à réhabiliter.



**PRÈS
DU PARC**
RUE WIMPHELING

6040 €/m²

Un appartement de 69 m² avec ascenseur.

**AUX CONFINS
DE L'ORANGERIE**
RUE DE REIMS

5770 €/m²

Un appartement de 97 m² avec balcons.

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2021

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, l'histoire de la Robertsau 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'épicerie 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.



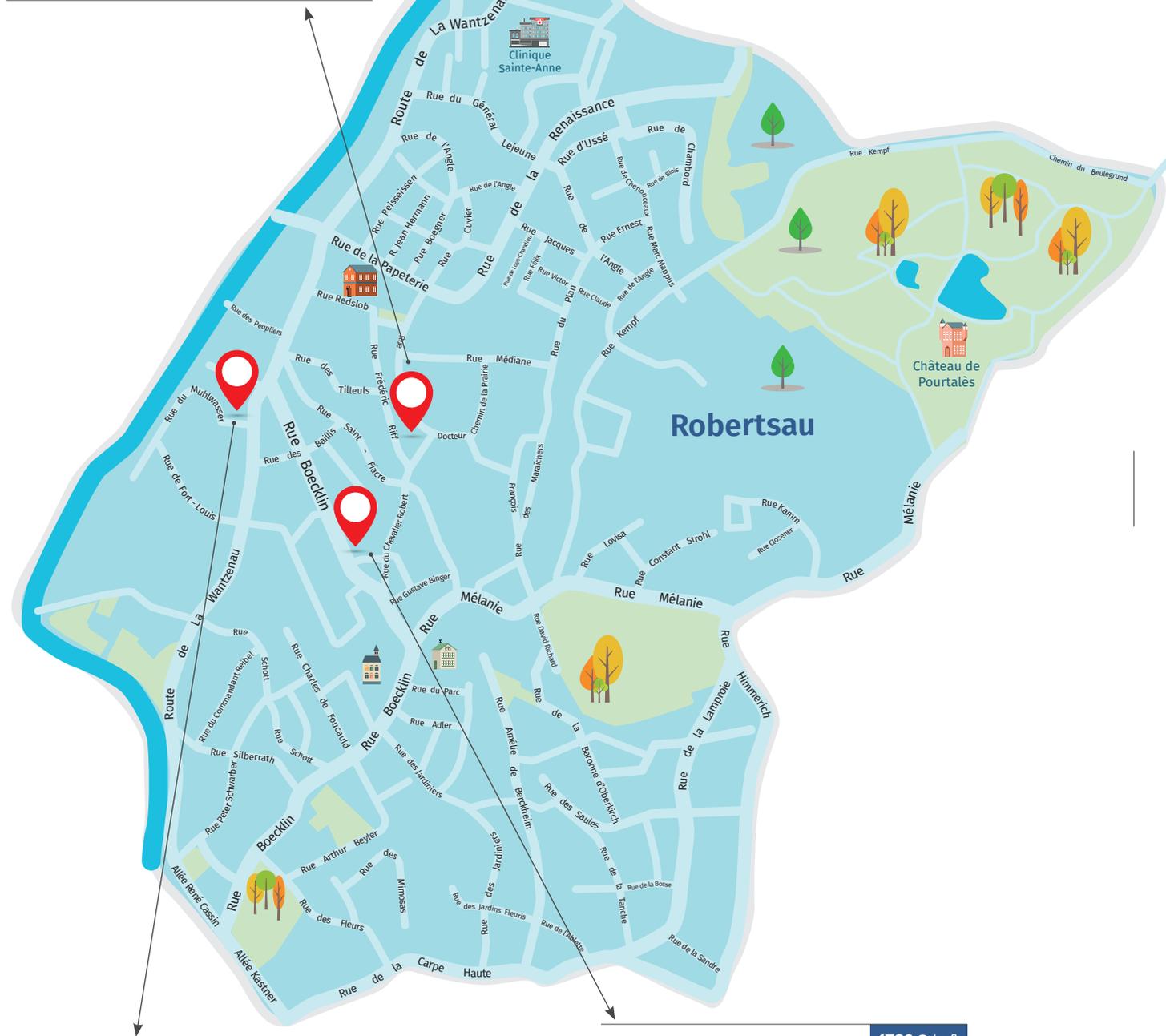


Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2021

AU CŒUR DE LA ROBERTSAU
RUE FRÉDÉRIC RIFF

Une maison de 135 m² en parfait état, sur 3 ares.

6280 €/m²



AU CŒUR DE LA ROBERTSAU
RUE DU MUHLWASSER

Une maison de 182,49 m² sur 7,73 ares, avec travaux.

4530 €/m²

À LA ROBERTSAU
RUE BÛCKLIN

Un appartement de 29,65 m² avec balcons.

4720 €/m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2021

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.



**AU DÉBUT
DU NEUDORF**

RUE SAINT-URBAIN

Une maison de 218 m² sur 4,70 ares
avec travaux.

3530 € / m²



Les prix de l'immobilier
à Strasbourg en 2021



**PRÈS DE LA
PLACE DU MARCHÉ**

RUE DE MULHOUSE

Un appartement de 106 m² avec balcons.

3360 € / m²

**AU CŒUR
DU NEUDORF**

RUE DU LAZARET

Un appartement de 85 m² en état neuf.

4020 € / m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2021

ZOOM SUR LE QUARTIER GARE ET SUR CRONENBOURG



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 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.



Dans la continuité du quartier gare 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 2021



**AU CŒUR
DE CRONENBOURG**

RUE DES BORNES
Un appartement de 63 m² au dernier étage.

2910 € / m²

**PRÈS DU
MUSÉE D'ART MODERNE**

RUE DE WASSÉLONNE
Un appartement de 41 m² avec terrasse
et parking.

4880 € / m²

**À QUELQUES PAS
DE LA GARE**

RUE THIERGARTEN
Un appartement de 74 m² avec balcon
et parking.

4320 € / m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2021

ZOOM SUR LA VILLE DE SCHILTIGHEIM



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.





Les prix de l'immobilier
à Strasbourg en 2021

À SCHILTIGHEIM

RUE DE SÉLESTAT

Un appartement de 48 m² avec un jardin
privatif de 50 m² et une place de parking.

3170 €/m²



**AU CŒUR DU
QUARTIER DES MALTERIES**

PLACE DE LATTRE DE TASSIGNY

Un appartement de 80 m² avec travaux.

2860 €/m²

**AU DÉBUT DE
SCHILTIGHEIM**

ROUTE DE BISCHWILLER

Un appartement de 47 m² avec parking.

3530 €/m²

ART DE VIVRE

L'ORANGERIE, UN PARC AUX MILLE



22

Quartier résidentiel et bourgeois où de magnifiques villas et des immeubles de standing joutent les 26 hectares de son parc, l'Orangerie fait l'objet d'un concours d'architecture en 1911. On y construit un quartier de maisons individuelles et de villas dans un cadre privilégié. Car l'Orangerie est surtout connue pour son parc, classé aux monuments historiques depuis 1993.

Si l'origine du parc de l'Orangerie est floue, ce dernier prend son aspect définitif pour l'Exposition universelle de 1895, soit près d'un siècle après la construction, en 1804, d'un somptueux palais, le Pavillon Joséphine, par un architecte municipal de la ville de Strasbourg, Pierre-Valentin Boudhors, en hommage à Joséphine de Beauharnais, impératrice des Français et femme de Napoléon Bonaparte.

Pourquoi l'Orangerie s'appelle-t-elle l'Orangerie ? C'est au moment de la Révolution française que le parc, bien plus petit à l'époque, est baptisé ainsi. Napoléon offre 138 orangers à la ville de Strasbourg, tous confisqués à une famille noble de la région, les Hesse-Darmstadt, alors propriétaire du château de Bouxwiller, pillé puis détruit au moment de la Révolution. Les orangers de Napoléon sont alors plantés dans une serre, l'Orangerie Joséphine, à l'endroit du pavillon éponyme. Le parc, ses habitations avoisinantes et ce quartier de Strasbourg garderont ce nom.

COULEURS AU CENTRE DE STRASBOURG



L'HISTOIRE DE STRASBOURG

COMMENT LA GRANDE PERCÉE A-T-ELLE MÉTAMORPHOSÉ STRASBOURG ET SON ARCHITECTURE ?

De française à allemande puis d'allemande à française, ballottée d'un camp à l'autre, Strasbourg nous raconte aujourd'hui un condensé de l'Histoire de France. Preuves de ce passé émaillé par les conflits mais riches de nombreuses influences et de nombreuses cultures, l'urbanisme et l'architecture de Strasbourg sont des témoins de l'évolution de notre ville depuis 150 ans. Avec de nouveaux quartiers voyant le jour dès la fin du XIX^{ème} siècle à Strasbourg, en particulier la Neustadt, des quartiers historiques de la ville vont également se métamorphoser au fil du temps. Coup de projecteur sur ce que les historiens appellent la Grande percée.

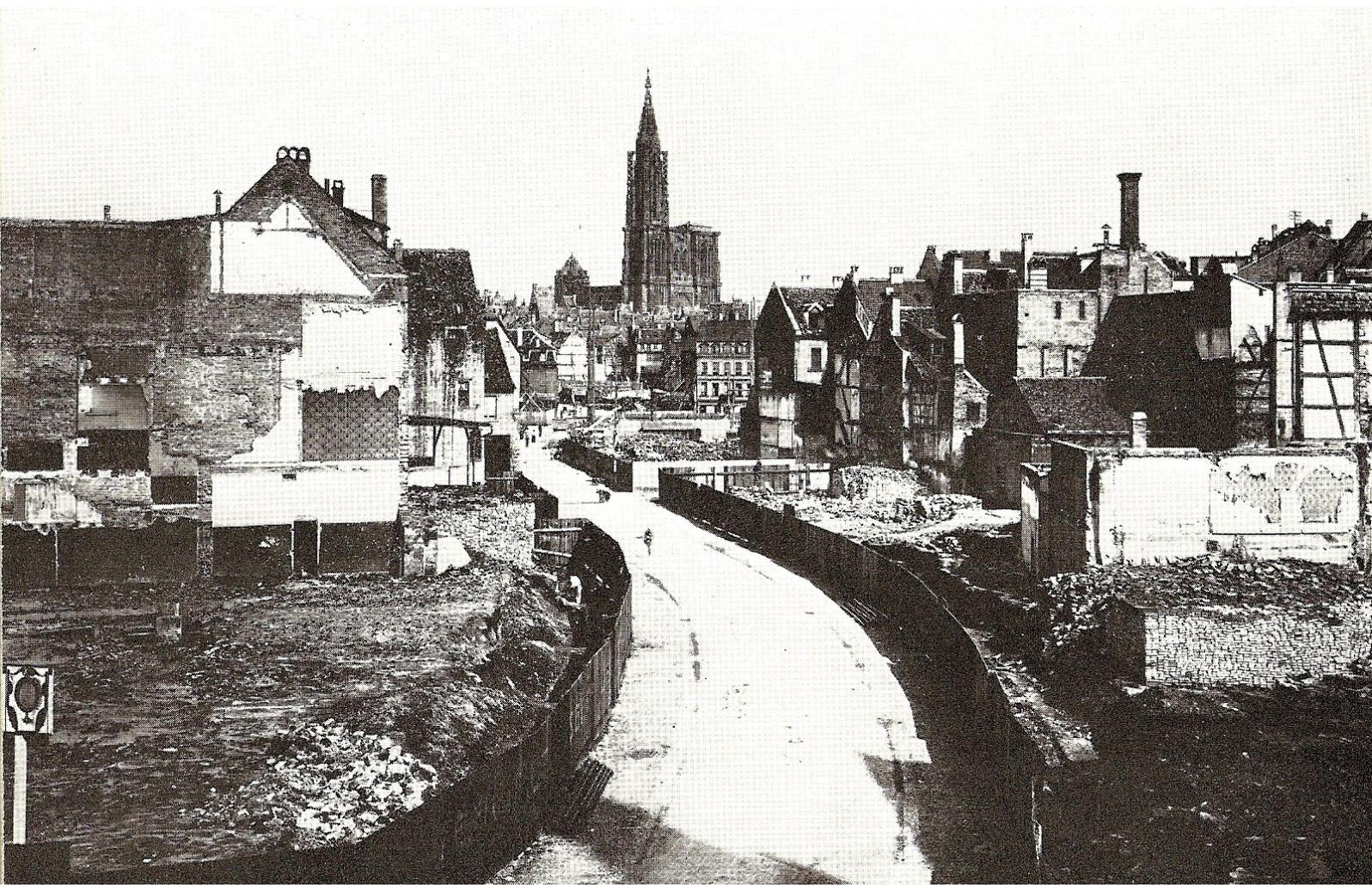
La création de la Neustadt, à la fin du XIX^{ème} siècle, laisse aujourd'hui encore une forte empreinte architecturale à Strasbourg. Cette "nouvelle ville" dans la ville, construite sous l'empire allemand après l'annexion de Strasbourg à la Prusse en 1871, était un projet à la hauteur des ambitions allemandes: faire de Strasbourg une vitrine de la puissance germanique d'alors. Mais si des investissements pharaoniques furent consentis pour créer de nouveaux quartiers, des investissements significatifs furent aussi consentis pour moderniser le reste de la cité. Car à l'époque, les rues du centre-ville de Strasbourg n'étaient pas pavées comme aujourd'hui. Les artères commerçantes n'étaient pas aussi apprêtées. On ne prenait pas de café en terrasse. Au contraire, Strasbourg était une ville insalubre et crasseuse, enserrée dans ses fortifications du XVII^{ème} siècle. La circulation, d'un bout à l'autre de la ville, était obstruée par un labyrinthe de rues anciennes. Sa population, en forte croissance à la fin du XIX^{ème} siècle, vivait encore dans des conditions d'hygiène déplorables.

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DES STRASBOURGEOIS

Avec de nombreux objectifs en tête, tels que relier la nouvelle gare de Strasbourg, achevée en 1883 au reste de la ville, faciliter les convois de marchandises jusqu'à la place Kléber et jusqu'au port, situé sur l'actuelle place de la Bourse, créer un réseau de tramway et, surtout, améliorer les conditions de vie des Strasbourgeois qui vivaient alors



Rue des Francs Bourgeois.



La Grande Percée en 1912, vue de la future rue du 22 Novembre.

SOURCE: ARCHIVES DE STRASBOURG



Rue du Fossé des Tanneurs (à gauche), rue de la Vignette (à droite) et Place St-Pierre-le-Vieux (au centre).

SOURCE: ARCHIVES DE STRASBOURG



Rue d'or et rue des Bouchers.

SOURCE: ARCHIVES DE STRASBOURG

L'HISTOIRE DE STRASBOURG

dans des logements poisseux, humides, sans chauffage, ni installations sanitaires, la mairie ne passa pas par quatre chemins.

Exit les rues pestilentielles et lugubres du centre-ville!

Exit les ruelles et les passages enchevêtrés les uns dans les autres, qui compliquent le transport des marchandises et le commerce!

Exit, enfin, des dizaines d'immeubles miteux et vétustes, situés dans la Grand Rue et ses rues adjacentes, avec leurs cabinets d'aisance dignes des romans d'Alexandre Dumas!

Les grandes préoccupations des maires successifs de Strasbourg ayant motivé la Grande percée étaient bel et bien sociales et hygiénistes. Car si des mesures furent prises par le pouvoir français, dès le milieu du XIX^{ème} siècle, pour lutter contre les fléaux qui touchaient les populations à l'époque, l'habitat insalubre, l'absence d'équipements sanitaires, d'hygiène et de chauffage, Strasbourg connut une accélération de sa mutation en ville moderne sous l'égide allemande. Par la création de la Neustadt et d'immeubles prestigieux au nord de la ville bien sûr, mais aussi par la transformation totale du centre-ville. La Grande percée était en marche.

PLACE À LA MODERNITÉ

Malgré les remous causés par le relogement d'innombrables familles dans des cités-dortoirs conçues pour l'occasion au Stockfeld, dans les années 1910, et dans des maisons comme le foyer du Célibataire à la Krutenau, la Grande percée fut décidée au début du XX^{ème} siècle.

Place dès 1909 aux travaux de création de la toute nouvelle rue du 22 Novembre, à l'époque dénommée "die neue Strasse", la nouvelle rue, et à ses immeubles imposants, modernes grâce à des installations comme le chauffage central, et aussi commerçants. La portion qui allait de l'église Saint-Pierre-le-Vieux à la rue de la Demi-Lune fut percée. C'est aussi à cette époque, avant la première Guerre mondiale, que sortirent de terre de magnifiques immeubles comme le 34 rue du 22 Novembre, qui abrite aujourd'hui les Galeries Lafayette, et le plus vieux cinéma en France, L'Odysée, rue des Francs-Bourgeois.

La première Guerre mondiale mit un coup d'arrêt à cette transformation de la ville jusqu'à ce que Strasbourg, redevenue française, ne reprît son chantier en 1919. Les années 1920 marquèrent une nouvelle étape dans la modernisation de la ville et la poursuite de sa mutation. La rue des Francs-Bourgeois, telle que nous la connaissons aujourd'hui, ainsi que l'indémodable Maison Rouge, prirent forme en 1927, tandis que furent érigés les immeubles aux arches de la rue de la Division Leclerc, en 1934. Dans ces rues élargies, le tramway pouvait se déployer et filer vers la rue de la Première Armée, en direction de la place de la Bourse et du Port de Strasbourg.

Après une nouvelle parenthèse pendant la deuxième Guerre mondiale, les années 1950 et 1960 virent se poursuivre les projets immobiliers de la ville de Strasbourg. Les objectifs initiaux étaient toujours d'actualité: améliorer la qualité de l'habitat, fluidifier les transports de marchandises et développer le commerce dans la ville. Mais l'urbanisme dut toutefois composer avec l'apogée de la voiture comme nouveau moyen de transport. La Grande percée s'accompagna par conséquent de routes, de places de stationnements et de feux de signalisations permettant à tous les Strasbourgeois de se déplacer avec leur voiture personnelle. Le tout-voiture allait s'emparer de Strasbourg.

La Grande percée est le projet d'urbanisme le plus ambitieux ayant été pensé pour Strasbourg dans l'époque récente. Réalisée en trois étapes, entre 1909 et les années 1960, entrecoupée par deux guerres mondiales, commencée par le pouvoir allemand et achevée par le pouvoir français, cette percée a fait entrer la ville dans l'ère moderne.

Dernière anecdote, le plan d'origine de la Grande percée prévoyait initialement de détruire puis de reconstruire le tronçon devant relier la place Kléber à la rue de la Nuée-Bleue, à la rue du Faubourg de Pierre et à la rue du Faubourg de Saverne en passant par... l'actuelle place des Halles. Pourquoi ce plan n'a-t-il pas vu le jour? Car après-guerre, la priorité était de créer de nouveaux quartiers et de nouveaux logements en périphérie de Strasbourg, à la Meinau, au Neudorf ou encore à HautePierre.



Rue du 22 Novembre.



Rue de la Division Leclerc.



Rue des Francs-Bourgeois.

STRATÉGIE & PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉSIDENCE PRINCIPALE : ACHETER AVANT DE VENDRE OU VENDRE AVANT D'ACHETER ? TELLE EST LA QUESTION !

« Nous conseillez-vous d'acheter une maison avant de vendre notre appartement ou de le vendre avant d'acheter ? » Cette question qui s'apparente à un dilemme concerne la majorité des propriétaires ayant déjà acheté un premier logement et projetant de déménager, par exemple dans un appartement plus spacieux, dans une maison disposant de chambres pour les enfants ou dans un endroit au calme. Prenons le temps d'évaluer les deux alternatives qui s'offrent à vous.

ACHETER UN BIEN AVANT DE VENDRE LE SIEN : L'EXCEPTION

Vous rêvez d'une maison disposant de trois chambres pour chacun de vos enfants, d'un jardin ou de vous rapprocher de votre lieu de travail ? Contre toute attente, avant même d'avoir mis votre logement en vente, vous tombez sur le bien de vos rêves. Comment finaliser votre opération ?

Acheter une nouvelle résidence principale lorsqu'on n'a pas encore mis en vente son logement actuel nécessite, soit d'autofinancer l'opération sur ses deniers personnels, soit de recourir à un crédit-relais. Un crédit-relais est un prêt bancaire supplémentaire consistant à financer l'acquisition d'un nouveau bien, en attendant de vendre l'ancien. Il est déterminé par la banque en fonction de votre situation financière, est limité dans le temps et son montant est calculé en fonction de la valeur estimée de votre bien actuel.

Etant donné le coût significatif d'un crédit-relais et sa limite temporelle obligeant à vendre rapidement, rappelons qu'il est fondamental de baser votre crédit-relais sur une

estimation précise et juste de la valeur de votre bien, faute de quoi vous vous exposerez à de mauvaises surprises lorsqu'il faudra rembourser votre prêt.

Pour des ménages ayant une capacité financière importante ou lorsque le bien à vendre est très rare à dénicher sur son marché, donc recherché par la clientèle, le crédit-relais peut être une solution intéressante, d'une part pour s'épargner une location intermédiaire entre deux transactions et un déménagement supplémentaire et, d'autre part, pour organiser sereinement la transition entre les deux logements, ou encore pour entreprendre des travaux à son rythme.



VENDRE AVANT D'ACHETER, LA SOLUTION RAISONNABLE

Rares sont les ménages pouvant se permettre de supporter deux emprunts bancaires (celui du premier logement destiné à être vendu et celui du second logement nouvellement acheté), les charges de copropriété et les impôts locaux de deux logements, voire d'éventuelles dépenses imprévues, tels que de travaux intérieurs et des travaux de copropriété, votés en assemblée générale.

Le choix de vendre votre bien avant d'envisager l'achat du nouveau bien s'impose alors de lui-même. C'est le conseil que notre agence vous prodiguera la plupart du temps, pour plusieurs raisons. Sur le plan financier d'abord, c'est une solution plus économique qu'un crédit-relais, dont les échéances viennent s'ajouter à vos mensualités ordinaires. Mais con-

clure la vente de votre bien au préalable vous permettra surtout d'évaluer avec précision votre situation financière, votre nouvelle capacité d'emprunt et votre apport en vue d'une nouvelle acquisition.

Pour vos recherches du nouveau bien tant convoité, la vente préalable de votre bien actuel s'avèrera également judicieuse pour sélectionner des annonces correspondant à votre budget... et ne pas faire de plans sur la comète !

Enfin, choisir de vendre votre bien avant d'en acheter un autre s'avèrera bénéfique pour votre santé, car vous pourrez aborder ce défi avec sérénité, sans stress. Vous pourrez même affirmer haut et fort : « Je ne suis pas pressé ! ».



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

ARCHITECTURE

L'ART DÉCO S'IMPOSE À LES ANNÉES 1920



Après le spectaculaire courant architectural qu'était l'Art nouveau, qui a inspiré de nombreux architectes à Strasbourg, entre la fin du XIX^{ème} et le début du XX^{ème} siècles, un nouveau courant apparaît au début des années 1920, l'Art déco. Aux lignes courbes et tournoyantes, aux façades chargées, colorées et décorées de motifs floraux de l'Art nouveau, émergent désormais des lignes droites et épurées, des motifs géométriques et répétitifs. A Strasbourg où de nombreux immeubles ont été édifiés ou reconstruits après la Première Guerre mondiale, les exemples ne manquent pas.

QU'EST-CE QUI CARACTÉRISE LE MOUVEMENT ART DÉCO ?

Comme souvent dans l'architecture, c'est en opposition à un courant architectural installé que naissent les nouvelles idées, des styles différents et de nouveaux codes. L'Art déco n'a pas dérogé à cette règle, lui qui s'est inscrit dans les années 1920 en opposition à l'Art nouveau, ce style dont les détracteurs l'affublaient de « style nouilles » en raison de ses courbes virevoltantes. Consacré par l'Exposition internationale des arts décoratifs et industriels modernes à Paris, en 1925, l'Art déco couvre la période des années folles, censées faire oublier les millions de morts de la Grande Guerre.



STRASBOURG DÈS

Né dans les arts appliqués, l'Art déco fait rapidement écho dans l'imagination de peintres, de créateurs de mode, de sculpteurs et d'architectes. Style iconique mêlant des lignes strictes, sobres et géométriques, des motifs triangulaires, des cercles et des octogones, il se veut avant-gardiste au plan architectural en utilisant des matériaux inédits tels que l'acier inoxydable, le chrome, l'aluminium ou le verre plat. Si la marque de fabrique de l'Art déco est une certaine forme de sobriété, il n'en demeure pas moins créatif. Tout au long des années 1920 et 1930, les architectes apportent leur créativité et leur inspiration aux nouvelles constructions. Par exemple, les constructions inspirées par l'Art déco se caractérisent par l'absence d'angles droits et l'insertion de bow-windows au sein des façades. Quel changement après l'Art nouveau !

L'économie florissante de l'après-guerre et l'exubérance des années folles donnent aux constructeurs l'envie et les moyens d'utiliser des matériaux luxueux et innovants, ce qui explique pourquoi les immeubles construits au début des années 1920 sont parmi les plus riches, les plus travaillés et les plus décorés de l'Art déco. Car si la sobriété de façade du mouvement Art déco est assumée, elle n'entame en rien la créativité des architectes et les budgets consacrés à la construction. On trouve ainsi sur les immeubles Art déco des décorations et des ferronneries sur les portes, les garde-corps des balcons et à l'intérieur des cages d'escalier, souvent des fleurs et des fruits.



LE STYLE « PAQUEBOT »

Art inspiré par le progrès technique, l'Art déco s'entiché également des nouvelles inventions et des découvertes de l'époque: il met en scène les trains, les voitures, les avions et les paquebots. Justement, en parlant de paquebots, l'Art déco accouche d'un style architectural inimitable et reconnaissable entre mille, le style paquebot ! Considéré comme une branche tardive de l'Art déco, le style paquebot conserve les principes fondateurs de l'Art déco, tout en promouvant les formes lisses et horizontales des façades, les grands ensembles de fenêtres, les briques de verre et les angles arrondis, à la place des angles droits. Des éléments empruntés à l'univers marin, très en vogue alors, sont également agrégés aux façades et aux décorations des immeubles, comme des hublots. Des hublots ronds, des hublots hexagonaux, des hublots octogonaux: tout est permis tant que cela rappelle... un paquebot !

LA CRISE DE 1929, LE POINT DE RUPTURE

Tandis que l'Exposition internationale des arts décoratifs et industriels modernes à Paris fait de l'Art déco, en 1925, un courant mondial qui dépasse rapidement les frontières du Vieux Continent, pour s'imposer aux Etats-Unis, avec des réalisations iconiques comme le Chrysler Building à New-York, et qui coïncide avec la croissance fulgurante des années 1920 outre-Atlantique, un brutal coup d'arrêt se produit en 1929.

Mardi 29 octobre 1929, jour d'un krach boursier qui secoue la planète. C'est l'économie mondiale qui s'enlise. S'en suivra la Grande dépression, une période marquée par une longue



récession économique. Cette crise entraîne, dans son sillage, l'Art déco, et donne du plomb dans l'aile des créateurs de l'époque, car les constructions sont de moins en moins nombreuses, au début des années 1930, les matériaux utilisés sont rapidement remplacés par des matériaux moins chers, les ornements sont moins nombreux et moins recherchés pour limiter les dépenses.

L'ART DÉCO À STRASBOURG

Dans une ville qui a vécu de nombreuses mutations, à la fin du XIX^{ème} siècle, avec tour à tour l'avènement de l'Art nouveau, lors de la création de la Neustadt, la réhabilitation du centre-ville, lors de la Grande percée, et son développement économique et culturel, Strasbourg embrasse la vague du



courant Art déco dès les années 1920, jusqu'à la fin des années 1930. De nombreux immeubles ont été érigés suivant les codes des années 1920-1930. Jugez plutôt : rue de Bouxwiller, entre l'actuelle place des Halles et l'Avenue des Vosges. Dans cette rue de Strasbourg figurent deux splendides immeubles caractéristiques du mouvement Art déco, les numéros 1 et 2, rue de Bouxwiller. Tous deux construits entre 1935 et 1937, ils remplissent parfaitement le cahier des charges de ce mouvement. Le 1, rue de Bouxwiller est un immeuble d'angle où figurent de nombreux oriels, une corniche, au-dessus du rez-de-chaussée, et un dôme en forme de polygone, au dernier étage. Le voisin du 2, rue de Bouxwiller, quant à lui, est un exemple éclatant du style paquebot, avec une proue impressionnante, au dernier étage. Mêlant tous les éléments traditionnels de l'Art déco, avec ses ferronneries au premier étage, ses angles à pans coupés, ses frontons, ainsi que des formes qui rappellent l'univers marin, comme sa proue, cet immeuble dispose également de bow-windows.

Justement, le style paquebot est très présent au centre de Strasbourg, en particulier entre la place de la Bourse et le quartier suisse, aux confins de la Krutenau. Les immeubles du 7, rue de Berne, du 10 et du 15, rue Jacques Peirottes, ainsi que les immeubles des 6 et 10, rue Saint-Gothard sont des rappels d'un navire, grâce à des lignes horizontales, ponctuées par des corniches entre le rez-de-chaussée et le premier étage puis, entre le quatrième et le cinquième étage, des angles arrondis, de nombreuses fenêtres et un chapeau vitré qui évoque la proue d'un navire. Effet garanti !

On trouve à Strasbourg d'autres immeubles inspirés de paquebots, par exemple le 5, rue du Travail et le monumental 2, rue du Général Rapp. Ce dernier est construit entre 1935 et 1936, à l'angle de la rue du Général Rapp et de la rue Oberlin, sous les ordres de l'architecte, Tim Helmlinger, et dispose de bow-windows, de corniches et de la fameuse proue.

Le 11, rue d'Ingwiller, quant à lui, est un immeuble Art déco plus conventionnel, dont la géométrie des façades fait alterner les nombreuses fenêtres et les jeux de vides et de pleins, où se nichent les balcons. En parlant de géométrie, que dire de l'immeuble occupé historiquement par le Gaz de Strasbourg à l'angle du 1, rue des Bonnes Gens et du 15, place des Halles. Les amateurs y reconnaîtront la géométrie et la symétrie des éléments des façades, en particulier cet effet d'accordéon sur la partie supérieure du bâtiment. Cette reproduction d'un accordéon, grâce à ses oriels à deux pans, rappelle les façades du 6, rue Sédillot, un immeuble qui possède par ailleurs un bloc au dernier étage, en guise de proue. Au 3, place de Zurich, enfin, un immeuble d'angle plus traditionnel est achevé en

1936. Outre des belles sculptures dans la pierre, on y distingue sur ses façades toutes les caractéristiques de l'Art déco, en particulier un oriel d'angle et une magnifique porte en fer forgé, typiques des années 1930.

UNE QUÊTE VERS LA MODERNITÉ

L'essence-même de l'Art déco est une quête vers la modernité, après une guerre sanglante qui a traumatisé les peuples. L'Art déco devient alors l'art de la géométrie et de la symétrie, par opposition à l'Art nouveau. Il s'inspire des inventions de l'époque pour exprimer son admiration de la science, des découvertes et des voyages. Ce courant architectural s'inscrit dans l'état d'esprit de l'époque, la modernité à tout crin, et réfute les idées poétiques de l'Art nouveau, jugées farfelues. Utilisant d'abord des matériaux extrêmement luxueux, onéreux et exotiques, l'Art déco devient ensuite un art de masse, après la crise de 1929. L'Art déco passera ainsi des bois exotiques, des cuirs, du galuchat et de l'ivoire à la bakélite et à un tout nouveau matériau, le plastique.

A la manière de l'Art nouveau qui n'aura perduré qu'une vingtaine d'années, jusqu'à la Première Guerre mondiale, le mouvement de l'Art Déco a connu son âge d'or durant une vingtaine d'années également, la Seconde Guerre mondiale interrompant son élan. Pour autant, un siècle après son avènement, l'Art déco inspire toujours de nombreux artistes.



TRANSACTION

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT DE VENDRE OU DE LOUER

C'est avec le mesurage Carrez, en 1996, que le législateur a inauguré des lois qui allaient se succéder pour améliorer la protection des acquéreurs de biens immobiliers. Si l'unique loi Carrez, à l'époque, imposait au vendeur d'un lot de copropriété, par exemple un appartement dans un immeuble collectif, d'en mentionner la superficie privative lors de sa vente, d'autres diagnostics allaient bientôt suivre. Résumé des diagnostics obligatoires pour vendre et pour mettre un logement en location, en 2021.

LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES POUR VENDRE UN BIEN IMMOBILIER

Vendre un bien immobilier nécessite plusieurs diagnostics préalables, transmis aux acquéreurs, annexés au compromis de vente et repris à l'acte de vente chez le notaire :

- Outre le mesurage Carrez qui certifie la surface privative d'un logement, pour une période illimitée en l'absence de modifications intérieures, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un diagnostic obligatoire en toutes circonstances, qu'il s'agisse d'un immeuble ancien ou neuf, d'un appartement en copropriété ou d'une maison, en vente comme en location ;
- Un constat des risques d'exposition au plomb sera demandé pour toute vente impliquant une habitation construite avant 1949 ; il n'est valable qu'un an si le résultat est positif alors qu'il l'est de façon illimitée si le résultat est négatif ;
- Pour tous les logements dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997, les vendeurs doivent également fournir un état d'amiante, valable de façon illimitée s'il est négatif ;
- Si votre logement dispose d'une installation individuelle de gaz et/ou d'une installation d'électricité de plus de quinze ans, des diagnostics de ces installations de gaz et d'électricité seront aussi à communiquer aux acquéreurs pour en lister les anomalies éventuelles ; ces diagnostics sont valables pendant trois ans ;

- Un diagnostic du réseau d'assainissement non collectif, valable pendant trois ans, est obligatoire pour tous les logements disposant d'un système d'assainissement individuel tel qu'une fosse septique ;

LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES POUR LOUER UN BIEN IMMOBILIER

Mettre en location un bien immobilier nécessite également plusieurs diagnostics, transmis aux locataires et annexés au contrat de bail :

- De même qu'en cas de vente, la mise en location d'un logement principal nécessite un certificat de métrage de sa surface habitable (validité illimitée en l'absence de modifications intérieures) et un diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Un constat de risque d'exposition au plomb sera nécessaire pour tout bail impliquant une habitation construite avant 1949, de même qu'un état d'amiante devra être effectué pour tous les logements dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997,
- Les diagnostics de l'installation intérieure d'électricité et de l'installation individuelle de gaz de plus de quinze ans doivent désormais être réalisés pour toute location d'un local d'habitation.

LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES POUR VENDRE EN 2022

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est le seul diagnostic technique obligatoire pour vendre et pour louer un bien immobilier. Et son importance va grandir encore dans les prochaines années.

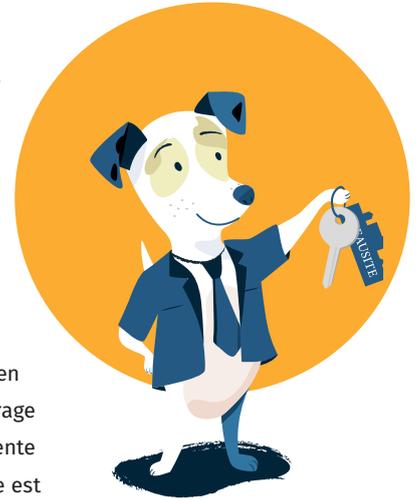
D'une part, suite au vote de la loi Elan, le DPE devient opposable juridiquement. Ce que cela implique ? L'acquéreur d'un bien immobilier pourra se retourner contre son vendeur si l'étiquette attribuée au logement acheté est erronée. Rien que ça !

D'autre part, la loi énergie-climat augmente l'importance du DPE. Ce diagnostic devient, en 2021, un véritable baromètre pour mesurer les logements les plus énergivores et appliquer des contraintes de travaux aux bailleurs dont les logements ont des consommations supérieures à 331 kWh EP/m²/an.

Dernière évolution notable du DPE, en 2021, son mode de calcul va évoluer puisqu'il sera désormais le même pour tous les biens immobiliers en France, peu importe la date de construction de l'immeuble. Le DPE ne sera plus fondé sur vos factures d'énergie.

Les autres diagnostics obligatoires pour vendre un bien immobilier restent de mise. Ils se basent sur la date de construction de l'immeuble. C'est le cas du constat de risque d'exposition au plomb, demandé lors d'une vente d'un bien construite avant 1949, du certificat de métrage Carrez pour un bien en copropriété, du diagnostic de repérage d'amiante, demandé lors d'une vente d'un bien dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997, du diagnostic de l'installation de gaz et d'électricité, demandé lors d'une vente d'un bien dont les installations ont plus de 15 ans d'ancienneté.

Enfin, un état des risques et pollutions, qui remplace l'état des risques naturels, miniers et technologiques est à remettre à l'acquéreur si la ville du bien vendu est soumise à des risques connus.



35

LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES POUR LOUER EN 2022

Comme pour la vente d'un bien immobilier, le DPE est obligatoire pour louer un appartement ou une maison. De même, le constat de risque d'exposition au plomb est nécessaire lors de la location d'un bien construit avant 1949.

En ce qui concerne le métrage des surfaces privatives, en revanche, si un certificat Carrez n'est pas obligatoire, un métrage est toutefois fortement conseillé, puisque les lois Boutin et Alur engagent la responsabilité d'un bailleur qui loue un bien plus spacieux que la réalité à un locataire dont c'est la résidence principale.

Si les diagnostics des installations de gaz et d'électricité de plus de 15 ans sont également obligatoires en location, de même que le diagnostic amiante. Ce dernier peut être demandé, à tout moment, par le locataire en cours de bail, pour tous les logements construits avant le 1^{er} juillet 1997.

Enfin, l'état des risques et pollutions, qui remplace l'état des risques naturels, miniers et technologiques, est aussi à remettre au locataire si la ville du bien vendu est soumise à des risques connus.

LOCATION & GESTION

VERSEMENT ET RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE : CE QU'IL FAUT SAVOIR

Le bailleur est responsable des réparations nécessaires à la bonne utilisation du logement. Le locataire, quant à lui, s'engage à entretenir couramment et régulièrement son logement et à effectuer les menues réparations nécessaires à son maintien en état.

LE DÉPÔT DE GARANTIE, SOUVENT APPELÉ IMPROPREMENT « CAUTION »

Pour garantir le bailleur contre les défaillances du locataire, une somme peut être demandée, par le bailleur, au locataire d'un logement : il s'agit du dépôt de garantie. Cette somme est versée par le locataire, au moment de la signature du bail, et sera restituée après la sortie des lieux du locataire en titre, dans des délais encadrés eux aussi par la loi, déduction faite des sommes restant dues par le locataire au bailleur (loyers et charges locatives impayés, en particulier ceux à verser pendant la durée du préavis, factures de travaux engagés pour remettre le logement en état, réparations locatives, etc.) et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire (taxe d'habitation, etc.), sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Notons au passage qu'un locataire qui s'abstient de payer le dernier mois de son loyer, sous prétexte que le bailleur en détient déjà le montant, se met dans son tort.

QUELQUES RECOMMANDATIONS POUR PRÉPARER SON ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Pour mettre fin à sa location, le locataire envoie au bailleur la résiliation de son bail, en lettre recommandée avec accusé de réception, après quoi un état des lieux de sortie contradictoire et une remise des clés seront effectués, à l'issue du délai légal de préavis.

Les réparations locatives qui feraient défaut ou les dégradations survenues pendant l'occupation du logement, constatées lors de l'état des lieux de sortie, seront susceptibles d'être retenues sur le dépôt de garantie versé initialement, par comparaison avec l'état des lieux d'entrée.

Pour éviter toute mauvaise surprise lors de la restitution de votre dépôt de garantie, nous vous conseillons donc vivement de préparer minutieusement votre état des lieux de sortie.

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



50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15



67000 Strasbourg

www.beausite-immobilier.com

LOCATION & GESTION

NOS RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'ENTRETIEN DU LOGEMENT

- D'une manière générale, pensez à nettoyer les sols de votre logement, y compris les plinthes poussiéreuses, à épousseter les étagères sales, les prises et les interrupteurs électriques, à nettoyer poignées, clenches et cadres de portes, à laver les vitres et les cadres de fenêtres, à nettoyer les bouches d'aération et de VMC.
- Dans un logement meublé, pensez en particulier à aspirer les miettes et les poussières sous les canapés, les coussins, le lit et le matelas.
- Dans la cuisine, pensez à nettoyer à fond les plaques de cuissons (traces de brûlures, projections, etc.), le four (façades intérieure et extérieure, plaques et grilles), la hotte (remplacement des filtres), le réfrigérateur et ses compartiments au vinaigre blanc et le congélateur après l'avoir dégivré, ainsi que tous les appareils électroménagers.
- Pensez également à retirer le calcaire et les dépôts sur la robinetterie, les mousseurs, les siphons, l'évier, les égouttoirs et les faïences.
- Dans la salle de bains, pensez à retirer le calcaire et les dépôts sur la robinetterie, les mousseurs, les siphons, les bondes, les parois de douche, le lavabo, la baignoire, à remplacer un flexible qui fuit ou un pommeau entartré, à détartrer et désinfecter les toilettes, la cuvette et l'abattant et à nettoyer les miroirs et le sèche-serviette.
- Dans une maison individuelle, prenez soin des espaces verts qui doivent être entretenus.

NOS RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES RÉPARATIONS LOCATIVES

- D'une manière générale, n'oubliez pas de changer les ampoules et les spots qui ne fonctionnent plus, réfixez les prises arrachées et assurez-vous que les piles du détecteur de fumée sont en état de fonctionnement.
- Retirez soigneusement les clous, les vis et les chevilles, puis rebouchez les trous avec de l'enduit adapté au revêtement du mur. Passez un coup de peinture, s'il y en a un trop grand nombre et s'il y a des traces importantes. Changez le papier-peint, s'il est arraché.
- En cas d'impacts sur les revêtements de sols, changez-les harmonieusement, selon le type de revêtement.
- Faites entretenir votre chaudière individuelle, s'il y en a une dans le logement, car l'entretien est obligatoire une fois tous les 12 mois.
- Assurez-vous que les fenêtres, les volets et les velux fonctionnent correctement, sinon réglez-les et graissez-les. Pensez à revisser les poignées de fenêtres et à manipuler avec précaution les stores occultants ou à les changer s'ils sont déchirés.
- Dans les pièces d'eau, remplacez systématiquement les joints d'étanchéité noircis par l'humidité ou poreux.





*« Notre devoir :
estimer votre bien au juste prix. »*

50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15

**BEAUSITE**
IMMOBILIER

67000 Strasbourg

www.beausite-immobilier.com

L'INTERVIEW TEXTO



Racontez-nous votre histoire avec Beausite Immobilier...

Dan : C'est une longue histoire, n'est-ce pas, Philippe? (rises) Nous nous sommes rencontrés il y a une dizaine d'années, déjà. Quant à Cédric que je connais depuis une quinzaine d'années également, nous nous sommes appelés avant le premier confinement, en février 2020. Nous cherchions un investissement locatif.

Sophie : Oui, vous avez pris contact début 2020 et, quelques semaines après le déconfinement, Cédric nous a appelé pour nous proposer un appartement.

D : C'était son premier mandat au sortir du confinement !

Quels sont les objectifs que vous vous étiez fixés pour cet achat ?

S : Nous voulions acheter un appartement à mettre en location, un placement pour la retraite et, pourquoi pas, pour les enfants, un jour. Cela sera un complément de revenus, le moment venu. Acheter un appartement au centre-ville de Strasbourg est un risque mesuré.

D : Je me rappelle du jour où nous avons visité l'appartement. La visite a duré deux minutes, j'étais emballé, et nous savions que c'était une belle opportunité grâce aux conseils de Cédric.

S : Je n'ai pas réussi à me libérer lors de la première visite... J'ai eu raison de vous faire confiance ! Quand j'y repense, Dan me disait qu'un simple coup de peinture serait suffisant dans cet appartement... Mais, en fait, il y avait bien plus de travaux que cela. Nous avons tout refait. (rises)

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

D : Tout de suite ! Vous avez quelque chose à nous proposer ? (rises)

S : Nous rééditerions une opération d'investissement de ce type, oui. Quant à acheter un appartement là où nous avons désormais acheté, près de la gare, nous referions aussi la même chose.

Investir dans la pierre vous semble-t-il la meilleure opportunité à l'heure actuelle ?

S : Il est vrai que les prix ont augmenté à Strasbourg ces dernières années. On peut toujours se demander s'ils ne baisseront pas, un jour. Mais je pense que le risque est faible, dans une ville comme Strasbourg. Et encore plus sur des petites surfaces.

D : Investir dans l'immobilier est une belle opportunité quoi qu'on en dise, d'autant que nous ne sommes pas des «risqueurs».

S : Tout à fait. A mon avis, il faut se projeter sur le long terme et être patient, pour que l'investissement se rentabilise. A long terme, on arrivera toujours à louer un bien à Strasbourg. Le risque est minime.

Avec du recul, qu'avez-vous apprécié dans le fait d'acheter votre appartement par l'intermédiaire de notre agence ?

S : C'était top ! Le déroulement du dossier a certe été compliqué, une fois que le compromis a été signé. Personne n'y pouvait rien. Cela aurait pu être pesant pour nous. Pourtant, nous n'avons rien senti. Nous avons attendu que les choses se débloquent.

D : C'est tout à fait vrai. Les difficultés peuvent arriver dans une vente immobilière, mais nous avons été accompagnés du début à la fin par Cédric. Il ne nous a mis aucune pression, il nous a expliqué de manière très transparente les difficultés que nous rencontrions dans ce dossier, avec tact. Nous savions exactement où nous allions.

On peut le dire désormais, vous avez acheté un appartement dans le quartier gare, précisément dans la rue du Faubourg National. Pourquoi cet emplacement ?

S : Par le passé, la rue du Faubourg National avait une mauvaise réputation, alors qu'elle est bien située, entre la gare et les Ponts couverts, à la petite France. Avec l'arrivée du tram, il y a quelques années, et les travaux qui y ont été entrepris, la rue du Faubourg National n'a plus du tout le même aspect qu'il y a vingt ans. Nous sommes juste à côté de la gare, au pied du tram et à quelques centaines de mètres du centre-ville.

D : On est déjà au centre-ville à cet endroit. On fait tout à pied, dans le quartier gare. Nous nous sommes aussi demandés si nos enfants y seraient à l'aise. La réponse a été tout de suite positive.

S : Pour trouver des locataires, le quartier gare est idéal. C'est la raison pour laquelle nous voulions investir dans ce secteur qui est stratégique et qui va monter à l'avenir, je pense.

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

D : L'avenir c'est le service. Par exemple, bénéficier des conseils d'un architecte d'intérieur, avoir une projection de l'appartement fini, lorsqu'il y a des travaux, ainsi qu'une estimation du coût des travaux. Cela permet de passer le cap plus vite et d'être rassuré.

S : L'agence de demain devra également porter un soin particulier aux clients en recherche d'un bien, qui laissent leurs coordonnées, et les rappeler avant la mise en ligne des annonces. C'est intéressant pour l'agent immobilier et les clients apprécient. À part Beausite Immobilier, aucune agence ne m'a rappelée.

D : Un autre point important, c'est l'information régulière des clients. Une agence immobilière doit tenir informés ses clients et faire l'intermédiaire avec le notaire. Vous l'avez très bien fait.



CATHÉDRALE RUE DU MARCHÉ



42





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER



VENDU

**« LA BULLE »
UN APPARTEMENT COSY EN PARFAIT ÉTAT
CATHÉDRALE / RUE DU MARCHÉ**

Avec des lignes épurées et des matières qui lui apportent une atmosphère cosy, pleine de charme et de goût, l'appartement « La Bulle » coche toutes les cases et laisse une impression de sérénité. Un havre de paix à mi-chemin entre la place Kléber et le quai de Paris, c'est un véritable luxe.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

KRUTENAU RUE DE LA KRUTENAU



44





PHOTOS : ©ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER



VENDU

**« ELIOTT »
UN APPARTEMENT COQUET AU CACHET FOU
KRUTENAU / RUE DE LA KRUTENAU**

Au cœur de la Krutenau, un quartier pittoresque et recherché à Strasbourg pour ses petits commerces et son marché du mercredi matin sur la place de Zurich, pour sa vie culturelle et pour ses beaux immeubles à colombages, se trouve l'appartement « Eliott ». Lui qui est si coquet et cosy grâce à une décoration soignée, il sait se montrer sous son meilleur jour avec des prestations de qualité et un cachet incroyable.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

CONTADES AVENUE DE LA PAIX



46





PHOTOS : AGENCE BEAUSITE IMMOBILIER



VENDU

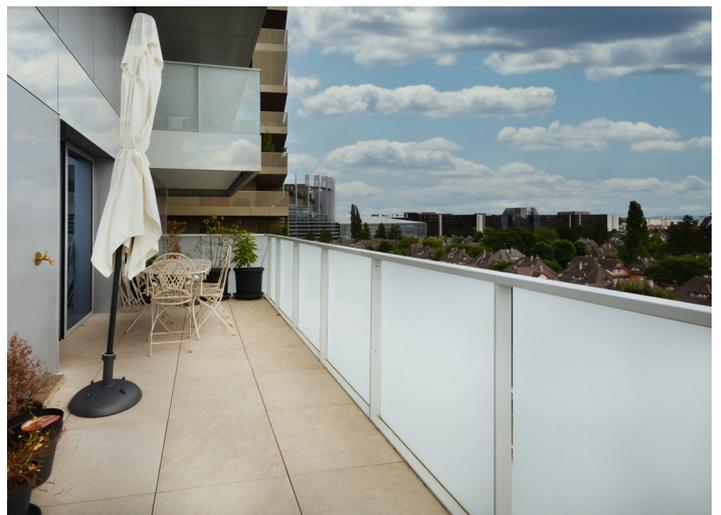
**«GLORIA»
UN APPARTEMENT BOURGEOIS SUR LA PLUS BELLE
AVENUE DE STRASBOURG
CONTADES / AVENUE DE LA PAIX**

Paris a les Champs Elysées. Strasbourg a l'Avenue de la Paix. C'est dans la plus glorieuse avenue de Strasbourg, celle-là même qui nous rappelle aujourd'hui encore l'histoire de France, que se trouve une splendide maison de maître construite en 1937 dans un style architectural mêlant les lignes droites de l'Art déco et les balcons arrondis emblématiques du «style Paquebot». Pour les amateurs de belles pierres et de belles choses !

WACKEN ALLÉE DES MARQUISES



48





PHOTOS : © COURNOT@GMAIL.COM

49



VENDU

**« LE PARLEMENT »
UN APPARTEMENT QUI TOUCHE DU DOIGT
LES INSTITUTIONS EUROPÉENNES
WACKEN / ALLÉE DES MARQUISES**

Changement de paradigme avec l'appartement «Le Parlement» au Wacken qui fait l'éloge de la modernité et du luxe à tous les étages. Au sein d'un immeuble futuriste et connecté, avec des perspectives inédites sur les Institutions européennes et une vue sans pareille sur la Cathédrale, la découverte de ce bijou est un moment suspendu dans le temps.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

HALLES

RUE DU FAUBOURG DE PIERRE



50





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HAEUSSER



VENDU

**« COCON »
UN HAVRE DE PAIX AU CŒUR DE STRASBOURG
HALLES / RUE DU FAUBOURG DE PIERRE**

Entre la place des Halles qui grouille de monde et la très commerçante rue du Faubourg de Pierre se trouve un appartement à l'abri du tumulte citadin. L'appartement «Cocon» n'aurait pu se prénommer autrement tant il inspire confiance, calme et sérénité, niché en étage élevé d'un immeuble au cachet indéniable. Entre parquets centenaires et poutres apparentes, une seule visite aura suffi à trouver ses nouveaux propriétaires.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

ORANGERIE RUE DE REIMS



52





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER



VENDU

**« LE PRINCE »
UN APPARTEMENT PRINCIER
ORANGERIE / RUE DE REIMS**

Si un appartement devait avoir le titre de noblesse le plus élevé, celui de prince, cela serait assurément « Le Prince » de l'Orangerie, un appartement aux parquets anciens et aux hauteurs sous plafonds royales, au sein d'un immeuble centenaire bordant la Neustadt. Un appartement traversant et renversant !

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

ROBERTSAU RUE FRÉDÉRIC RIFF



54





VENDU

**«100»
UNE MAISON ÉLÉGANTE AUX PRESTATIONS
INIMITABLES**

ROBERTSAU / RUE FRÉDÉRIC RIFF

Elégante, gracieuse et chic. Voilà en quelques mots l'effet procuré par la maison «100» dès les premiers instants. Avec des prestations modernes qui tiennent toutes leurs promesses et un emplacement au cœur de la Robertsau, tout aussi prisé en 2021 qu'il ne l'était déjà en 1921, il y a 100 ans, c'est un véritable coup de cœur.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

NEUDORF RUE SAINT-URBAIN



56





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER

VENDU

**« EDEN »
UN JARDIN LUXURIANT AU DÉBUT DU NEUDORF
NEUDORF / RUE SAINT-URBAIN**

Près de 500 m² de terrain en plein cœur du Neudorf, un jardin d'Eden synonyme de paradis pour les batailles de boules de neige l'hiver, la quête des œufs de Pâques au printemps et les barbecues entre amis l'été, c'est ce que nous propose l'exceptionnelle maison «Eden» dans un élan d'enthousiasme. Le coup de cœur de l'année !

03 88 24 47 15

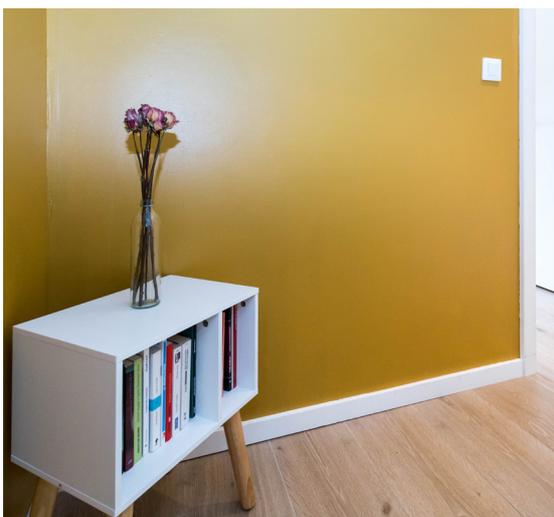
www.beausite-immobilier.com



NEUDORF PLACE DU MARCHÉ



58





PHOTOS : ©ACCENT VISUEL - JEAN HAEUSSER



VENDU

**« MARGARITA »
UN PARFUM D'AMÉRIQUE DU SUD AU CŒUR
DU NEUDORF
NEUDORF / PLACE DU MARCHÉ**

A quelques encablures de la place du Marché, chère à tous les Neudorfois, le sentiment qui enveloppe quiconque fait la rencontre de l'appartement «Margarita» est une atmosphère chaleureuse, des couleurs à gogo et une agréable sensation de se sentir chez soi. Effet garanti !

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

GARE RUE DE WASSELONNE



60





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER

61



VENDU

**« CASUAL »
UN APPARTEMENT QUI VOUS MET À L'AISE
GARE / RUE DE WASSERLONNE**

Avec des lignes et des matières qui lui apportent un esprit décontracté, plein de simplicité et de goût, l'appartement « Casual » diffuse immédiatement ses bonnes ondes grâce à sa terrasse baignée de soleil et ses tons très tendance. La promesse de vous sentir bien chez vous.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

SCHILTIGHEIM RUE DE SÉLESTAT



62





PHOTOS : ©ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER



VENDU

**« LILY »
UN COIN DE VERDURE À SCHILTIGHEIM
SCHILTIGHEIM / RUE DE SÉLESTAT**

Un jardin privatif comme pièce supplémentaire, c'est toute la promesse de l'appartement «Lily», un superbe appartement en rez-de-jardin pour les amateurs de bonhommes de neige l'hiver, de grillades l'été et de bains de soleil. N'avez-vous jamais rêvé de vivre à quelques minutes de Strasbourg et de disposer d'un tel jardin ?

03 88 24 47 15

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