


C VUE, CATHÉDRALE

ÉDITION N°3 - HIVER / ÉTÉ 2023

par BEAUSITE IMMOBILIER

IMMOBILIER & ART DE VIVRE



*« Jérôme est content,
nous avons trouvé un acquéreur
pour son appartement. »*

*Nos clients donnent une note
de 18,4/20* à notre service clients.*

* Sources : avis clients sur Google, Facebook et Pages Jaunes au 31 décembre 2022.



50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15



67000 Strasbourg

www.beausite-immobilier.com

ÉDITO

ET SI L'IMMOBILIER NOUS RÉSERVAIT DES SURPRISES EN 2023 ?



En 2023 plus que jamais, de grands enjeux mettent l'immobilier au défi. Des enjeux financiers, d'une part, avec la hausse des taux d'intérêt qui se poursuivra cette année, et des enjeux environnementaux, d'autre part, avec une mutation radicale à opérer vers un habitat plus vertueux et consommant moins de ressources.

La lutte contre le réchauffement climatique est bien l'enjeu majeur des prochaines décennies dans l'immobilier. Les chiffres donnent le vertige. Les émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation d'énergie dans les bâtiments représentent 26% des émissions nationales tandis que les immeubles résidentiels et tertiaires comptent pour 45% de la consommation énergétique totale, en France, ce qui en fait le premier consommateur énergétique du pays. Pire encore, la part d'énergie fossile dans la consommation d'énergie des bâtiments s'élève à 50% pour les immeubles tertiaires et à 40% dans l'immobilier résidentiel.

Des lois ont été votées ces dernières années pour inciter les propriétaires à rénover leur bien au plan énergétique. La mesure phare, dans l'immobilier, est sans doute la réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE), une des composantes de la loi d'août 2021 pour la lutte contre le dérèglement climatique, dite loi Climat. Des objectifs de rénovation énergétique sont ainsi imposés aux bailleurs, la loi posant même des interdictions de mise en location aux biens immobiliers qui ne répondent pas aux nouveaux standards.

Nous commençons à percevoir l'impact du nouveau DPE sur les prix de l'immobilier. Dans ce nouveau numéro de **VUE CATHÉDRALE**, vous découvrirez ainsi qu'un bien immobilier ayant une mauvaise note énergétique peut perdre jusqu'à 14% de sa valeur, dans la région Grand-Est, d'après une étude des Notaires de France.

Dans ce contexte, notre mission à votre service prend tout son sens : vous guider vers les meilleures pratiques, vous faire profiter de notre expertise et de notre expérience et vous orienter vers les meilleurs professionnels du bâtiment. Le tout empreint d'un optimisme à tous crins, une de nos valeurs cardinales chez **BEAUSITE IMMOBILIER**, à l'image d'une phrase de Winston Churchill qui nous inspire depuis 15 ans : *« Un pessimiste voit la difficulté dans chaque opportunité, un optimiste voit l'opportunité dans chaque difficulté. »*

Face à la contrainte écologique qui s'impose au monde de l'immobilier, tous les acteurs doivent changer d'état d'esprit. Nul doute que de cette contrainte écologique naîtront des opportunités. Des opportunités pour les investisseurs qui achèteront, rénoveront et loueront une ancienne passoire énergétique. Des opportunités pour les propriétaires d'améliorer le confort de leur logement grâce au doublement du plafond du déficit foncier. Des opportunités pour notre agence de créer de la valeur et de vous accompagner dans cette transition énergétique. Chaque difficulté recèle des opportunités. Alors soyons résolument optimistes pour l'avenir.

VOUS AVEZ LE **GOÛT DES AUTRES** ET DES VALEURS **EN COMMUN** AVEC LES NÔTRES ?

Beausite Immobilier vous recrute en CDI en tant que
négociateur(trice) immobilier en ventes

Pour postuler, contactez Philippe DIERSTEIN à :
philippe.dierstein@beausite-immobilier.com



50 avenue des Vosges

03 88 24 47 15



67000 Strasbourg

www.beausite-immobilier.com

SOMMAIRE

06

*Baromètre
du marché*
**2022,
L'ANNÉE DU
BASCOULEMENT !**



34

Transaction
**L'IMPACT DU
NOUVEAU
DIAGNOSTIC
DE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE
SUR LES PRIX
DE VENTE**

22

Art de vivre
**LA PRESQU'ÎLE
MALRAUX,
TÉMOIN DE
L'HISTOIRE
INDUSTRIELLE DE
STRASBOURG**



36

Location & gestion
**OH PUNAISE !
JE ME SUIS FAIT
PIQUER
PAR DES
PUNAISES !**

24

*L'histoire
de Strasbourg*
**LA RICHE HISTOIRE
DES BAINS
MUNICIPAUX
DE STRASBOURG**

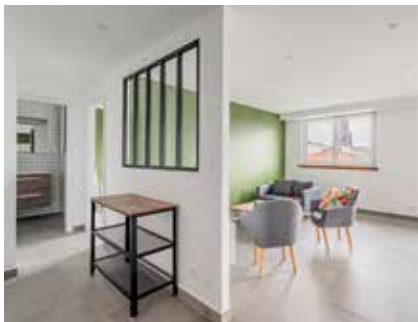


38

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

28

*Stratégie
& patrimoine
immobilier*
**DEVRIEZ-
VOUS PLUTÔT
OPTER POUR
UNE LOCATION
MEUBLÉE OU UNE
LOCATION NUE ?**



40

*L'interview
texto*
**RENCONTRE
AVEC
ANTOINETTE
ET ALFRED**

30

Architecture
**LA NEUSTADT,
UNE NOUVELLE
VILLE BÂTIE À
STRASBOURG
À LA FIN DU
XIX^{ÈME} SIÈCLE**



42

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

VUE CATHÉDRALE PAR BEAUSITE IMMOBILIER - ÉDITION N°3 - Hiver / Été 2023

BEAUSITE IMMOBILIER - 50 Avenue des Vosges - 67000 STRASBOURG • Tél. 03 88 24 47 15 • contact@beausite-immobilier.com • SARL au capital de 20000 euros - RCS Strasbourg TI 508 125 903 - SIRET 508 125 903 00023. Carte professionnelle Transactions immobilières et Gestion immobilière n° CPI 6701 2015 000 001 060 délivrée par la CCI du Bas-Rhin. Crédit photos : Agence BEAUSITE IMMOBILIER. Couverture : Agence Beausite Immobilier, page 2 : © Pavel Vladychenko vk.com/altern Adobe Stock, pages 7 à 21 : © AC Studio, page 30 : Jonathan Stutz Adobe Stock, page 31 : Daniil Belyay Adobe Stock, page 32 : Adobe Stock, pages 33 à 36 : Adobe Stock, pages 42 à 63 : Accent Visuel, Jean Haeusser, page 64 : Unsplash. Illustrations "Harry" pages 29, 35 et 37 Magalie Comoretto. Conception graphique, impression : AC Studio 489 635 896 • Tirage : 9 000 exemplaires. Dépôt légal : avril 2023.

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

2022, L'ANNÉE DU BASCULEMENT !

Après une année 2021 de tous les records, marquée par des taux d'intérêt au plus bas qui ont favorisé la production de crédits, des prix de l'immobilier qui se sont envolés à Strasbourg, un nombre de transactions immobilières qui a frôlé 1 200 000, le millésime 2022 a été celui du basculement. Place au baromètre 2022 du marché immobilier à Strasbourg.

Le basculement parce que les taux d'intérêt ont considérablement augmenté à partir du printemps 2022, la moyenne d'un prêt immobilier, toutes durées confondues, étant passée de 1,03 % en octobre 2021 à 2,09 % en octobre 2022. Sur certaines durées, la hausse a même été plus importante encore puisque les taux d'intérêt ont doublé sur 20 ans pour atteindre 2,30 % en décembre 2022. De plus, le durcissement des conditions d'octroi des prêts immobiliers, que nous pressentions à la fin de 2021, s'est largement confirmé en 2022. Le taux d'endettement est ainsi plafonné à 35 % des revenus du foyer, la durée des prêts immobiliers est limitée à 25 ans, un apport conséquent devient obligatoire pour acheter un bien et le taux d'usure a écarté des investisseurs du marché dès l'été 2022.

Le basculement, ensuite, parce que la nouvelle donne environnementale, qui se manifeste sur le marché immobilier par des contraintes massives portées sur les propriétaires de biens énergivores, a considérablement modifié la perception des investisseurs immobiliers. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a ainsi vu sa portée largement étendue et il est devenu opposable juridiquement. Le DPE est désormais le nouveau baromètre de l'immobilier résidentiel.

Le basculement, enfin, parce que les difficultés dans le bâtiment, identifiées depuis plusieurs années, se sont aggravées en 2022. Dans un environnement où les artisans sont en tension et répercutent l'augmentation du coût des matières premières, entreprendre des travaux devient un parcours du combattant : délais rallongés en raison de carnets de commande surchargés, rupture de stock, prix qui s'envolent. Et cette tendance n'est pas près de s'inverser à l'heure où l'Etat impose aux propriétaires de faire des travaux d'économie d'énergie.

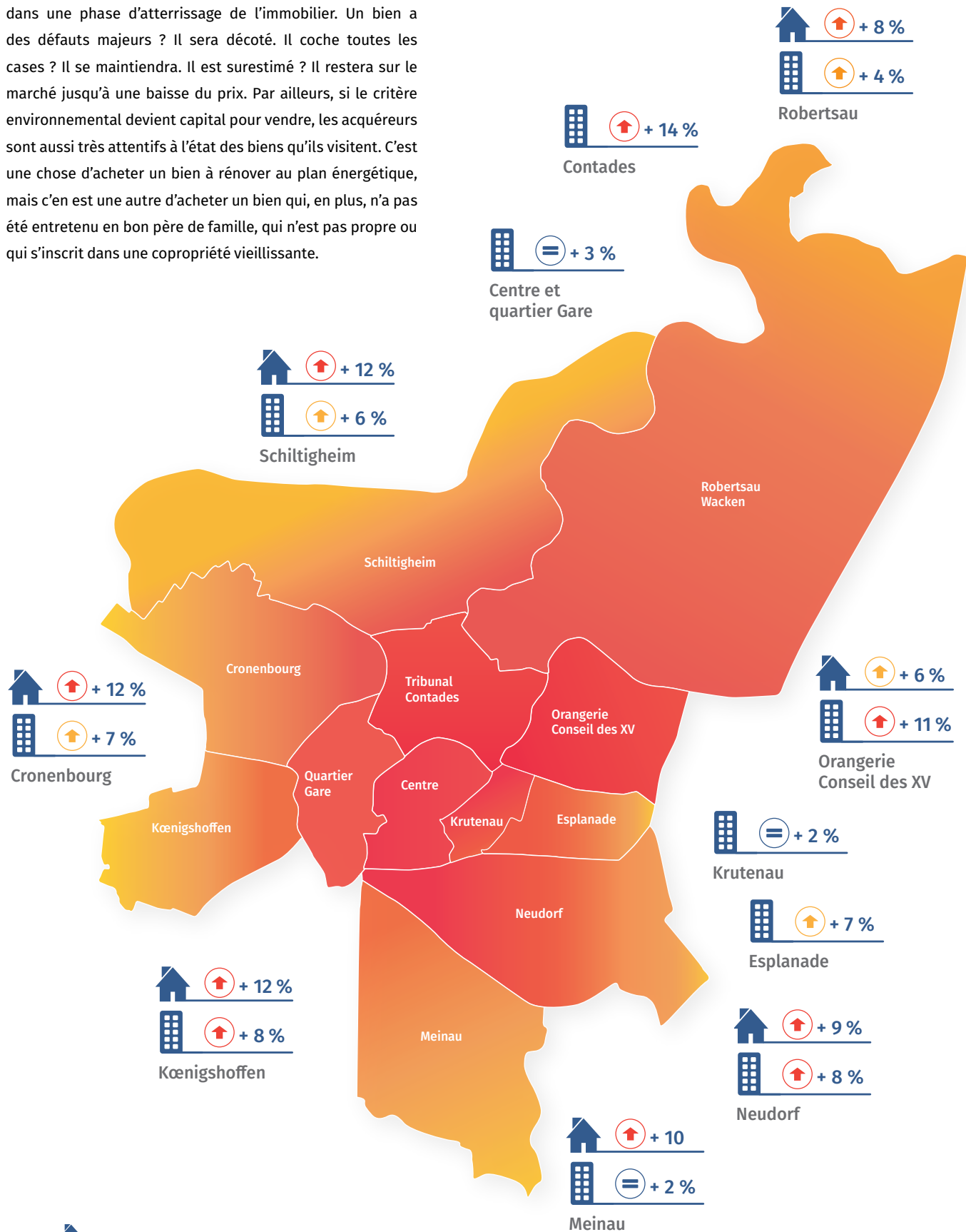
DES RAISONS D'ÊTRE OPTIMISTES

Si le marché immobilier alsacien a été secoué en 2022, les indicateurs montrent toutefois que la pierre reste un excellent investissement, en particulier à Strasbourg, une ville attractive, étudiante et dynamique sur le plan démographique. Car avec près de 285 000 habitants en 2018, contre 272 000 habitants dix ans plus tôt, d'après les chiffres de l'INSEE, la population s'accroît d'années en années dans la capitale alsacienne. Or la croissance démographique induit, à long terme, une tension sur le marché immobilier, maintenant le niveau des prix de vente et des loyers, d'autant plus que l'offre de logements s'affaiblit de son côté. Conséquences de ce déséquilibre entre une offre de logements insuffisante et une demande de logements qui s'accroît, les temps de vente sont toujours réduits à Strasbourg et dans l'Eurométropole et les prix ont continué d'augmenter en 2022. La hausse des prix est toutefois moins marquée qu'en 2021, en raison des problématiques de crédit immobilier et de la mise en vente de nombreuses passoires énergétiques.

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

Après notre baromètre 2021 dans lequel nous avons constaté des hausses à deux chiffres des prix de l'immobilier à Strasbourg, l'année 2022 est rentrée dans le rang. Les prix de vente ont, certes, augmenté en 2022, mais moins vite qu'en 2021. En cause le robinet du crédit qui s'est refermé brusquement après l'été, de massives mises en vente de biens énergivores et, surtout, l'apparition de nouvelles tendances sur le marché. En 2023, tous les biens immobiliers ne se vendront plus aisément, rapidement et avantageusement. Quand le marché est euphorique, surtout lorsqu'il est en pénurie comme à Strasbourg, les défauts sont gommés par l'envie d'investir. Or, il semble que nous rentrions désormais

dans une phase d'atterrissage de l'immobilier. Un bien a des défauts majeurs ? Il sera décoté. Il coche toutes les cases ? Il se maintiendra. Il est surestimé ? Il restera sur le marché jusqu'à une baisse du prix. Par ailleurs, si le critère environnemental devient capital pour vendre, les acquéreurs sont aussi très attentifs à l'état des biens qu'ils visitent. C'est une chose d'acheter un bien à rénover au plan énergétique, mais c'en est une autre d'acheter un bien qui, en plus, n'a pas été entretenu en bon père de famille, qui n'est pas propre ou qui s'inscrit dans une copropriété vieillissante.



Légende : Maisons individuelles
 Appartements en copropriété

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2022

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 2022

**AU PIED
DE LA CATHÉDRALE**

RUE DU DÔME

Un appartement de 116 m² habitables et de
164 m² au sol, avec une terrasse.

5 960 €/m²



**À LA
PETITE FRANCE**

QUAI SAINT-THOMAS

Un appartement de 46 m² habitables
avec des travaux.

4 130 €/m²

**À LA
KRUTENAU**

QUAI DES PÊCHEURS

Un studio de 16 m² habitables avec des travaux.

4 480 €/m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2022

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 2022

**AUX CONFINS
DU WACKEN**

RUE JACQUES KABLÉ

Un appartement de 38 m² habitables
avec un balcon.

4 590 € / m²



**PRÈS
DU TRIBUNAL**

RUE DE SARREGUEMINES

Un appartement de 87 m² habitables
avec des travaux.

3 840 € / m²

**AU CŒUR
DES CONTADES**

RUE OBERLIN

Un appartement en duplex de 31 m² habitables.

4 830 € / m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2022

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 2022

AU BON PASTEUR

RUE BAUTAIN

Un appartement de 82 m² habitables
avec une terrasse et un garage.

5 610€ / m²



PRÈS DU PARC

PLACE GOLBERY

Un appartement de 135 m² habitables
avec un garage.

5 660€ / m²

AUX CONFINS DE L'ORANGERIE

BOULEVARD D'ANVERS

Un appartement de 82 m² habitables
avec un balcon.

3 470€ / m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2022

ZOOM SUR LE QUARTIER DE LA ROBERTSAU



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

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



**EN DIRECTION
DE LA WANTZENAU
CHEMIN DU GOLLENFELD**

Une maison de 228 m² habitables
sur 21 ares.

4 480 € / m²



**Les prix de l'immobilier
à Strasbourg en 2022**



**AU CŒUR DE
LA ROBERTSAU
RUE MÉDIANTE**

Une maison de 154 m² habitables
et 180 m² au sol sur 16 ares.

5 640 € / m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2022

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.





Les prix de l'immobilier
à Strasbourg en 2022

**DANS L'ÉCOQUARTIER
DANUBE**

5 520 €/m²

RUE ÉTIENNE JUILLARD

Un appartement de 81 m² habitables
avec une terrasse.



**PRÈS DE LA
PLACE DU MARCHÉ**

4 710 €/m²

RUE DU NEUFELD

Un appartement de 69 m² habitables
avec une terrasse et un garage.

**AU CŒUR
DU NEUDORF**

3 080 €/m²

AVENUE JEAN JAURÈS

Un appartement de 81 m² habitables
avec des travaux.

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2022

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

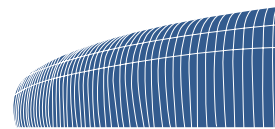


Comme son nom l'indique, le **QUARTIER GARE** vit au rythme de l'activité frénétique de la gare de Strasbourg, des allées et venues des touristes et du tumulte des voyageurs. Installée depuis 1898 à son emplacement actuel, la gare de Strasbourg a vu se construire autour d'elle de nombreux immeubles de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



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





Les prix de l'immobilier
à Strasbourg en 2022



**DANS LE VIEUX
KÖNIGSHOFFEN**

RUE DES CAPUCINS

Un appartement de 70 m² habitables
avec une terrasse de 28 m²,
un jardin privatif et un garage.

3 680 €/m²

**AUX CONFINS
DE LA NEUSTADT**

BOULEVARD POINCARÉ

Un appartement de 131 m² habitables
en bon état.

4 180 €/m²

PRÈS DE LA LAITERIE

RUE DE MARLENHEIM

Un appartement de 63 m² habitables
avec un balcon.

3 150 €/m²

BAROMÈTRE DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier à Strasbourg en 2022

ZOOM SUR SCHILTIGHEIM ET SUR LE QUARTIER DE CRONENBOURG



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

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

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





Les prix de l'immobilier
à Strasbourg en 2022

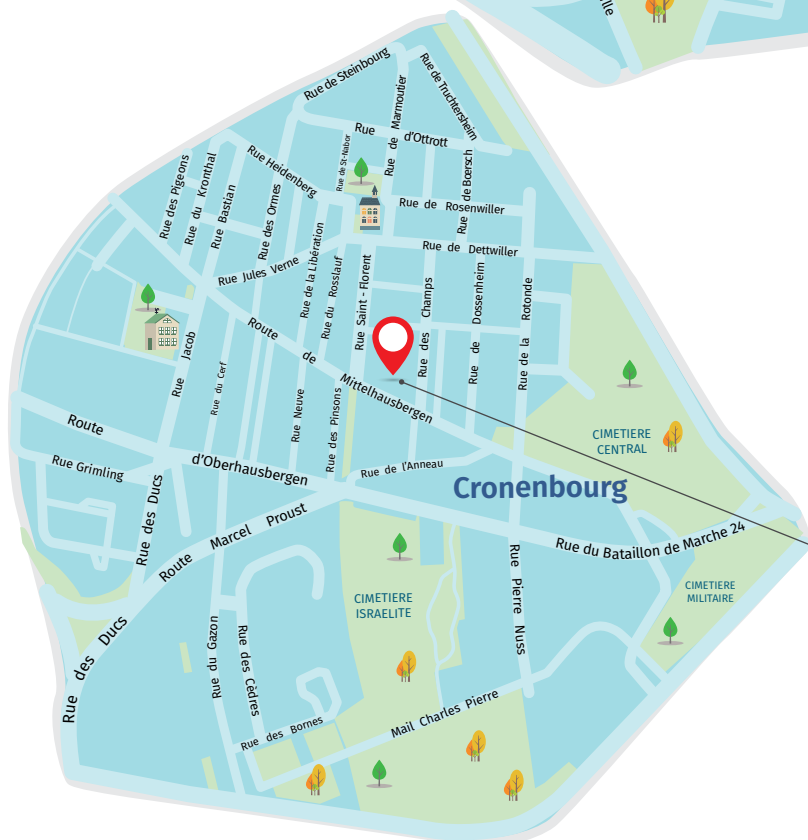


**AU CŒUR
DE SCHILTIGHEIM**

2 730 €/m²

RUE DES VOSGES

Un appartement de 94 m² habitables
avec un balcon.



**AU CŒUR
DE CRONENBOURG**

3 280 €/m²

ROUTE DE MITTELHAUSBERGEN

Un appartement de 25 m² habitables
avec des travaux.

ART DE VIVRE

LA PRESQU'ÎLE MALRAUX, TÉMOIN DE L'HISTOIRE INDUSTRIELLE

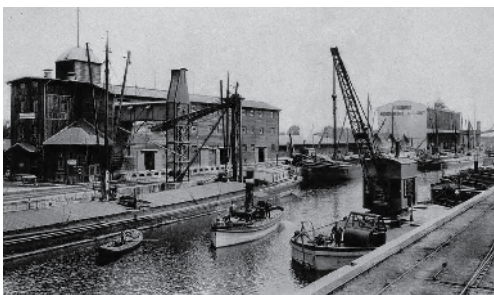


Telle une portion de terre rattachée à la ville, la presqu'île Malraux au Neudorf, que nous connaissons aujourd'hui pour ses bars, ses restaurants, son cinéma et ses bâtiments industriels réhabilités, est un témoin de l'histoire de Strasbourg.

Sur l'actuelle presqu'île Malraux se trouvait, dès 1892, le port de la Porte des Bouchers, véritable courroie de distribution entre la ville et le Rhin, prévu pour accroître les échanges commerciaux par voie fluviale. Renommé port du Bassin d'Austerlitz après la Première Guerre mondiale, le port voit toute une zone industrielle se créer autour de lui à travers les années. Des entrepôts industriels et commerciaux, des bureaux, des silos et des grues industrielles sont construits après un incendie ravageur en 1928, remplaçant l'infrastructure qui existait au démarrage de l'activité du port. C'était la vie de cet endroit que les Strasbourgeois dénommaient le môle Seegmuller, en référence à l'entreprise d'armement éponyme.

A partir de 2000, après la fermeture définitive de l'entreprise d'armement Seegmuller, la ville de Strasbourg se lance dans un vaste chantier de réhabilitation de cette zone au passé industriel. Fruit de cette vision, la « nouvelle » presqu'île Malraux, qui s'inscrit dans le projet urbain des Deux Rives, accueille désormais des immeubles de logements, l'écoquartier Danube, des bureaux, des résidences étudiantes et seniors, la Cité de la Musique et de la Danse, la médiathèque André Malraux, un centre commercial et encore un complexe de cinéma. Un nouveau quartier aux confins de l'Esplanade et du Neudorf de plus en plus prisé des Strasbourgeois !

ELLE DE STRASBOURG



ARCHIVES DE STRASBOURG



ARCHIVES DE STRASBOURG



L'HISTOIRE DE STRASBOURG

LA RICHE HISTOIRE DES BAINS MUNICIPAUX DE STRASBOURG

Après plusieurs années de fermeture entre juin 2018 et novembre 2021, en raison de travaux de rénovation, ils ont fait dernièrement l'actualité à l'occasion de leur réouverture au public. L'occasion de se plonger dans le passé glorieux d'un ouvrage détonant, fruit de la vision du pouvoir allemand de la fin du XIX^{ème} siècle de ce que devrait devenir Strasbourg en matière de développement et d'hygiène. Coup de projecteur sur les Bains municipaux de Strasbourg.

Les enjeux techniques de la rénovation des Bains municipaux étaient importants : réhabiliter un ouvrage usé par le temps, en permettre une meilleure accessibilité pour tous les publics, le tout en respectant l'architecture de cet immeuble plus que centenaire, avec le souci d'économiser les ressources en eau et en énergie. Une autre dimension a été au cœur de la réflexion, celle d'adapter le lieu aux

nouveaux usages et aux aspirations de la population, avec l'apparition d'un spa, d'un sauna, d'un jacuzzi et de douches massantes, ainsi que d'un bassin balnéo à l'extérieur et d'un solarium. Une salle de sport et un espace fitness sont désormais proposés.

Un projet de modernisation ambitieux pour un édifice qui l'était tout autant, à sa construction, au début du XX^{ème} siècle. Car les Bains municipaux de Strasbourg, construits entre 1905 et 1908 par l'architecte allemand Fritz Beblo, inscrits aux Monuments historiques, sont un ouvrage illustrant à merveille la nouvelle politique de développement et d'hygiène, voulue pour Strasbourg par le pouvoir allemand d'alors. Au début du XIX^{ème} siècle, les bains de rivière sont alors l'unique moyen de pratiquer la natation sportive ou hygiénique.

Dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, la révolution industrielle et la ruée des populations vers les villes vont changer la donne, car il faut créer des réseaux de distribution d'eau pour les habitants des villes. Mais avant de réaliser ce chantier titanesque, ce sont des équipements collectifs qui servent aux habitants. Des fontaines, des lavoirs pour la lessive, des étuves pour se laver sont mis à disposition de la population, en attendant que des bains ne voient le jour, dès la fin du XIX^{ème} siècle.



ARCHIVES DE STRASBOURG



Boulevard de la Victoire

ARCHIVES DE STRASBOURG



Bains municipaux de Strasbourg

ARCHIVES DE STRASBOURG



Boulevard de la Victoire

ARCHIVES DE STRASBOURG

L'HISTOIRE DE STRASBOURG

Bien conscientes de l'insalubrité qui règne dans la ville de Strasbourg, devenue allemande après 1870, les municipalités successives vont rénover, réhabiliter et moderniser la ville à pas de charge, à l'image de la Grande percée et de la création d'une Neustadt moderne et confortable. Strasbourg doit devenir la vitrine économique et culturelle du nouveau pouvoir allemand, mais aussi un exemple de politique d'hygiène. Si des bains de rivières, utilisés en été, existent à Strasbourg depuis les années 1860, la ville va ainsi rapidement profiter de nouveaux types de bains, développés à la fin du XIX^{ème} siècle, pensés comme des équipements d'hygiène destinés à un large public. On parle de bains de «propreté par aspersion», des douches, en somme. Des bains en piscine, à vocation hygiénique et sportive, voient également le jour. L'idée est de promouvoir l'hygiène corporelle, notamment des ouvriers, par la pratique de la baignade. Les premiers bains-douches municipaux sont ainsi créés à Strasbourg à partir de 1893. Ce sont des pavillons modestes, composés d'un corps central encadré par deux ailes, où hommes et femmes disposent d'une entrée séparée.

Le succès populaire de ces premières installations est incontestable. La municipalité projette donc rapidement de construire un véritable établissement municipal de bains, avec des bassins de natation, sur le modèle des établissements construits dans les grandes villes allemandes. L'ambition est immense et le projet choisi pour Strasbourg comprendra la construction d'une piscine pour hommes, d'une autre pour dames, de cabines de douches pour la propreté des baigneurs, de 54 cabines

individuelles de bains en baignoire, d'une section de bains romains, d'un espace de toilettage pour chiens, de bains médicaux et d'une clinique dentaire.

C'est en bordure de la Neustadt, non loin de la Grande île, que les futurs Bains municipaux de Strasbourg seront érigés, sur une voie créée en 1881, la «Ringstrasse», le boulevard de Contournement. Rebaptisée boulevard de la Victoire, une première fois en 1918, puis une seconde fois en 1945, cette voie a vu se construire de magnifiques immeubles cossus avant de voir les Bains municipaux y élire domicile, à l'image de la Gallia, un bâtiment qui accueillait, à l'origine, une brasserie, des boutiques et 18 appartements de très grand standing, tous équipés de salles de bain.

Sur l'actuel boulevard de la Victoire, donc, le projet de construction des Bains municipaux est élaboré en 1904 par l'architecte Fritz Beblo, les travaux débutant l'année suivante. Le bâtiment destiné aux bains médicaux et à la clinique dentaire, achevé en 1911, présente un style architectural inimitable, aux nombreuses inspirations et s'inscrit parfaitement dans les projets urbanistiques de la Neustadt. Décrits en Allemagne comme un établissement de référence et considérés par la France comme une réalisation d'excellence, les Bains municipaux de Strasbourg attirent les regards. Le retour de l'Alsace à la France, en 1918, permettra d'ailleurs d'en faire le modèle assumé de tous les établissements de Bains municipaux français construits dans l'entre-deux-guerres, à commencer par ceux de Paris, de Rennes et de Lyon.





STRATÉGIE & PATRIMOINE IMMOBILIER

DEVRIEZ-VOUS PLUTÔT OPTER POUR UNE LOCATION MEUBLÉE OU UNE LOCATION NUE ?

Chaque projet d'investissement locatif donne lieu à réfléchir s'il est judicieux de louer un appartement nu ou meublé. Est-ce que le marché locatif est plus intéressant en meublé ? Est-ce plus facile de louer un bien vide ? Quelles sont les différences au plan fiscal ? Explications.

QUELLE FISCALITÉ POUR UNE LOCATION NUE ?

Les revenus locatifs ne sont pas imposés de la même manière suivant que votre bien est loué nu ou meublé. Les loyers issus d'une location nue sont considérés fiscalement comme des revenus fonciers classiques. Deux régimes s'offrent alors à vous : le régime micro-foncier et le régime réel d'imposition.

Dans le régime micro-foncier, si le montant des loyers perçus est inférieur à 15 000 euros par an, vous déclarerez les loyers perçus directement sur votre déclaration de revenus dans la case « BE – micro foncier ». Un abattement forfaitaire de 30 % sera appliqué en lieu et place du calcul réel des charges d'entretien et de gestion du bien immobilier, et aucune autre déduction ne pourra être prise en compte.

Dans le cas où les loyers perçus dépassent 15 000 € par an, le régime réel d'imposition s'impose. Vous opterez judicieusement pour ce régime lorsque vos charges réelles (charges de copropriété, assurance, taxe foncière, etc.) excèdent 30 % de vos loyers hors charges, en particulier en cas de travaux de remise à neuf du logement. Ce régime de déduction des dépenses réelles nécessite que votre logement soit loué régulièrement et de manière continue pendant trois ans au moins. De plus, vous devrez conserver toutes les factures et les justificatifs des dépenses entreprises.



ET SI VOUS LOUEZ VOTRE APPARTEMENT EN MEUBLÉ ?

Les loyers issus d'une location meublée se classent, quant à eux, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Une location meublée en résidence principale, une location saisonnière ou encore la location d'une chambre meublée dans votre maison principale donneront lieu à la même fiscalité : les loyers perçus sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Si les loyers ne dépassent pas 72 600 €, vous pourrez opter pour le régime du micro-BIC et bénéficierez ainsi d'un abattement forfaitaire de 50 %. Sinon, c'est le régime réel qui sera appliqué.



QUELLES SONT LES AUTRES DIFFÉRENCES ?

La fiscalité, c'est bien, mais savoir précisément ce qui plaira à vos futurs locataires, c'est mieux. Premier point, des candidats locataires s'intéressant à une location meublée, souvent de courte durée suite à une mutation, une mission professionnelle ponctuelle ou un cycle d'études, n'auront pas le même projet de vie que des candidats à la location d'un logement vide, souvent pour s'installer à plus long terme. Ce n'est d'ailleurs pas anodin si la durée d'un bail meublé

est d'un an alors que celle d'un bail nu est de trois ans. Par conséquent, une location meublée induit des changements de locataires plus fréquents et génèrent davantage de démarches de remise en location du bien.

Si la majorité des règles de la location d'habitation principale sont identiques en location vide et en location meublée, des différences sont notables sur le plan du bail :

	LOGEMENT NU	LOGEMENT MEUBLÉ	OBSERVATIONS
Durée du bail	Bail d'habitation principale de 3 ans au minimum	Bail d'habitation principale de 1 an au minimum	Le bail peut être conclu pour une durée de 9 mois au minimum si le locataire est étudiant
Montant du dépôt de garantie	1 mois au maximum	2 mois au maximum	
Durée de préavis du propriétaire	6 mois au minimum avant la date d'échéance du bail	3 mois minimum avant la date d'échéance du bail	Le bail peut être conclu pour une durée de 1 à 10 mois au maximum en cas de mobilité
Durée de préavis du locataire	3 mois au minimum en zone non tendue 1 mois au minimum en zone tendue	1 mois au minimum	

Un logement est considéré comme meublé s'il comporte au minimum les meubles suivants :

- La literie avec une couette ou une couverture,
- Des volets ou des rideaux dans les chambres à coucher,
- Des plaques de cuisson, un four ou un four à micro-ondes, un réfrigérateur et un congélateur ou un compartiment à congélation du réfrigérateur,
- De la vaisselle et des ustensiles de cuisine,
- Une table, des sièges, des meubles et des étagères de rangement, des luminaires,
- Du matériel d'entretien ménager adapté au logement tels qu'un aspirateur, un balai et une serpillière.



ARCHITECTURE

LA NEUSTADT, UNE NOUVELLE VILLE BÂTIE À STRASBOURG

Strasbourg, 1870. Une grande partie de la ville est réduite en cendres. Le siège et les bombardements de la guerre font rage. Le conflit militaire a laissé derrière lui des immeubles éventrés, des familles sans abri, l'insalubrité dans la ville. Dans le même temps, le centre de Strasbourg est enclavé dans ses fortifications moyenâgeuses où la population vit entassée, dans des conditions précaires. Une ville en souffrance. Pour remédier à cette situation, le pouvoir allemand décide de créer une couronne de forts, tout autour de Strasbourg. La ville va bientôt tripler de taille.



Place de la République

Le nouveau pouvoir en place veut faire de Strasbourg une grande métropole, une vitrine de la puissance impériale germanique, ce qui se matérialisera par une politique d'urbanisation ambitieuse. La Grande Percée est alors imaginée. De démolitions de bâtiments vétustes en constructions de bâtiments modernes, la ville prend un nouvel essor. Des places sont créées, des voies et des routes sont tracées, des transports en commun sont imaginés pour étendre et moderniser la ville.

Au départ, les Strasbourgeois boudent la nouvelle ville, cette Neustadt qui se crée et dont ils ne veulent pas, après le traumatisme de la guerre. Les Strasbourgeois préfèrent se concentrer dans l'ellipse insulaire, autour de la Cathédrale. C'est aussi une manière de protester contre les sommes, qu'ils jugent exorbitantes, investies dans les travaux engagés par le pouvoir allemand. Du coup, ce sont essentiellement les petits bourgeois et les fonctionnaires allemands qui emménagent dans ces immeubles à cinq ou six étages, construits dans la Neustadt, s'étendant des Contades à l'Orangerie, en passant par l'avenue des Vosges, l'avenue de la Forêt-Noire et l'avenue de la Paix.

STRASBOURG À LA FIN DU XIX^{ÈME} SIÈCLE



Place de la République

LA PLACE IMPÉRIALE, COMME UN SYMBOLE

Symbole parmi les symboles, une place impériale est créée, à l'endroit de l'actuelle place de la République. De terrain vague, elle devient la tête de proue de la ville, bordée de bâtiments somptueux, colossaux et au confort inédit pour l'époque. Parmi les plus impressionnants ouvrages se trouve le Palais du Rhin, autour de la place de la République, un édifice construit entre 1883 et 1889 où Guillaume 1^{er} élit domicile lorsqu'il séjourne en Alsace. Palais à la forme carrée, de style néo-renaissance, l'ouvrage est coiffé d'un dôme

monumental et orné d'un aigle victorieux. De part et d'autre de la place de la République, des édifices monumentaux sont également construits pour accueillir les services administratifs de la Trésorerie, l'actuelle préfecture du Bas-Rhin, et la Bibliothèque Nationale Universitaire, surmontée du dôme impérial, à la façade néo-classique et dont les médaillons évoquent des personnages célèbres des Sciences et des Lettres.

LA PLACE DE LA CULTURE DANS LA NEUSTADT

Un des nouveaux axes de la ville mène désormais du Palais impérial au Palais universitaire, de la place de la République à la place de l'Université. L'actuelle avenue de la Liberté relie ainsi le pouvoir politique et le pouvoir culturel. Pour répondre au souhait des Allemands de s'entourer d'une élite culturelle et scientifique, l'université de Strasbourg, qui existe depuis le XVI^{ème} siècle, dispose désormais de moyens colossaux. Ainsi, en 1884, l'université emménage dans les bâtiments flambant neufs du tout nouveau quartier universitaire.

L'observatoire, la bibliothèque universitaire de la place de la République et les instituts de botanique, de zoologie, de physique et de minéralogie accueillent alors leurs premiers étudiants tandis que le palais universitaire regroupe l'ensemble des services administratifs. L'université de Strasbourg devient rapidement un haut-lieu de la culture et de l'enseignement en Europe.



Bibliothèque Nationale et Universitaire

DES AVENUES MONUMENTALES

Sur le plan de l'urbanisme, tout évolue à Strasbourg. En avril 1880 commencent ainsi les travaux de construction de ce qui allait devenir l'avenue des Vosges. Longue de 1 200 mètres et large de plus de 30 mètres, l'avenue des Vosges s'étend de l'actuelle place de Haguenau jusqu'à l'église Saint-Paul et ses tours de 76 mètres de haut. L'avenue des Vosges est pavée en 1886 et voit ses rues adjacentes mises en chantier dès les années 1890, en particulier la rue Louis Apffel, la rue Oberlin, la rue du Général Rapp ou encore la rue du Général Frère. Si la majorité des immeubles construits sont destinés à l'habitation, des immeubles emblématiques sont construits autour de l'avenue des Vosges, notamment le Palais des Fêtes, inauguré en 1903, une salle des fêtes et d'animations sociales où s'organisent régulièrement des festivités, des bals, des cabarets alsaciens et où se produisent des artistes du théâtre alsacien.

L'avenue des Vosges est pensée pour servir de voie pour traverser la ville, de la gare vers le pont du Rhin, permettant ainsi d'éviter la vieille ville, et se prolonge en direction de l'avenue de la Forêt-Noire et d'un quartier huppé qui jouxte l'observatoire. La rue de l'Observatoire, la place Arnold, la rue



Avenue des Vosges

Saint-Maurice et son église, achevée en 1893, accueillent ainsi des familles bourgeoises. Quant à la prestigieuse avenue de la Paix, elle est bordée d'immeubles destinés aux hauts fonctionnaires allemands. Elle croise les Contades, ce grand parc entouré de confortables villas et, un peu plus loin, le parc du Tivoli, au Wacken, un jardin public très apprécié des Strasbourgeois, dès la fin du XIX^{ème} siècle. Des restaurants, des guinguettes et des bals y attirent des foules de Strasbourgeois. Ses concerts sont réputés, notamment ceux donnés par les différents régiments en garnison à Strasbourg. Car on aime la musique militaire en ce temps-là !



Église Saint-Paul

VIVRE DANS LA NEUSTADT

Sur le plan architectural, les bâtiments de la Neustadt sont d'inspirations variées. Des immeubles de style Art nouveau précèdent des immeubles classiques ou inspirés par l'Art déco, tandis que les bâtiments administratifs et culturels de la place de la République, de style néo-renaissance, cohabitent avec des ouvrages colossaux tels que l'Hôtel des Postes, situé avenue de la Marseillaise, dans un style néo-gothique. Conçu entre 1896 et 1899, aujourd'hui réhabilité pour accueillir des bureaux, des commerces et des logements, l'Hôtel des Postes permet, à l'époque, d'améliorer la rapidité des communications sur l'ensemble du territoire de l'Empire. L'édifice abrite la poste centrale et l'administration télégraphique du Reichsland.

A l'intérieur des immeubles de la Neustadt, les appartements d'habitation se caractérisent par des plans en «L» où les pièces d'apparat et de réception, donnant côté rue, sont utilisées pour accueillir les convives et dîner en famille. Parquets massifs et moulures fastueuses sont le standard

de ces pièces de vie. En revanche, sur l'autre branche du «L», donnant côté cour, on trouve les salles d'eau et la cuisine, à l'attention des domestiques et des majordomes qui travaillent au service des propriétaires. Souvent, un escalier de service est présent, à l'arrière des immeubles, à l'attention du personnel de maison.

Quant aux prestations dans les logements, elles ne sont pas en reste puisque ces immeubles collectifs sont dotés de tout le confort moderne de l'époque : le tout-à-l'égout devient la norme, l'eau courante, le chauffage au gaz à tous les étages, des salles de bain privatives et des toilettes également. A l'intérieur des appartements, les hauteurs sous plafonds sont spectaculaires, les moulures faites à la main et les parquets massifs à bâtons rompus sont des chefs d'œuvre. Des prestations intérieures et des caractéristiques qui font des appartements de la Neustadt des logements toujours aussi prisés, plus de 120 ans après leur construction.



Place de la République



Palais Universitaire

TRANSACTION

L'IMPACT DU NOUVEAU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SUR LES PRIX DE VENTE

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

La loi «Énergie et Climat» de 2019 puis la loi «Climat et Résilience» de 2021 ont introduit une exigence minimale de performance énergétique dans la définition du logement décent. Jusqu'à présent, la décence d'un logement était fonction de critères minimaux de confort tels que la présence d'au moins un point d'eau dans le logement, de chauffage, de fenêtres ou encore d'une superficie et d'un volume minimaux. Désormais, la note énergétique d'un logement entre dans les critères de décence. Un logement présentant une consommation énergétique de plus de 450 KWh/m²/an, soit le bas de l'étiquette «G» du diagnostic de performance énergétique (DPE), devient ainsi indécents donc inlouable. S'ensuivront tous les logements classés «G», «F» et «E», frappés d'une interdiction de louer, respectivement en 2025, 2028 et 2034.



CE QUI CHANGE AVEC LE NOUVEAU DPE

Rentrons en détails dans le mode de calcul du nouveau DPE. Ce diagnostic a connu une profonde réforme en juillet 2021, l'objectif étant de le rendre plus représentatif de la véritable performance énergétique d'un bâtiment et opposable juridiquement, donc contraignant pour les mauvais élèves. Ainsi, la méthode dite des « consommations réelles » qui reposait sur l'utilisation des factures d'énergie pour déterminer la note du DPE, étroitement liée aux habitudes de consommation des occupants et portant par conséquent un réel biais, n'est plus autorisée. Désormais, c'est l'appréciation des caractéristiques physiques du bâtiment qui prime. Un diagnostiqueur certifié étudie dorénavant le type du logement occupé, sa date de construction, le type d'isolation présente dans l'immeuble, le mode de chauffage ou encore les variables météorologiques.

Ce n'est pas tout. D'autres ajustements ont été effectués. Par exemple, l'impact du type d'énergie sur l'émission de gaz à effet de serre est maintenant pris en compte dans le DPE. Des énergies comme l'électricité ou le bois seront ainsi favorisées et des énergies fossiles comme le gaz ou le fioul seront sévèrement jugées, dégradant la note du DPE.

L'IMPACT DU DPE SUR LES PRIX DE VENTE

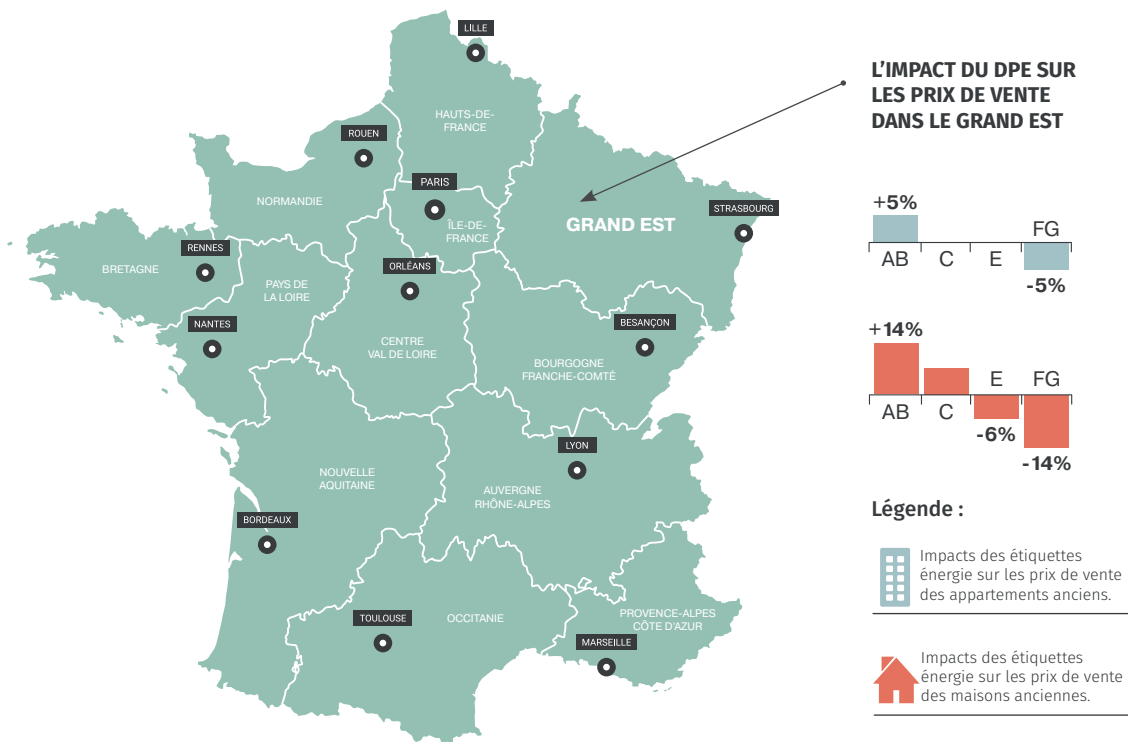
Les études réalisées par les Notaires de France montrent un impact réel sur les prix des logements suivant l'étiquette énergétique. En 2021, on note ainsi que l'impact des étiquettes du DPE sur les prix de vente des appartements anciens, dans le Grand Est, se traduit par un prix de vente 5 % moins élevé, en moyenne, pour un bien classé « F » ou « G » par rapport au même bien classé « D ». Et pour les maisons, l'écart s'agrandit considérablement puisqu'une maison individuelle classée « F » ou « G » se vend, en moyenne, 14 % moins cher qu'une maison classée « D » (sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval).



est plus faible que dans des villes moyennes, car d'autres critères s'ajoutent à la note énergétique pour en déterminer le prix de vente tels que l'époque de construction, l'état du bien et la taille des logements. Pour autant, l'effet du nouveau DPE sur le marché immobilier est spectaculaire, surtout que les statistiques disponibles à l'heure où nous écrivons ces lignes ne concernent que l'année 2021. Il est fort à parier que cette tendance s'amplifiera lorsque nous aurons les données de 2022 et 2023.

De l'autre côté de l'échiquier, au contraire, un appartement classé « A » ou « B » se vend 5 % plus cher qu'un appartement classé « D », en moyenne, dans l'ancien, tandis qu'une maison individuelle classée « A » ou « B » se vend 14 % plus cher qu'une maison classée « D », en moyenne. Une raison supplémentaire, s'il en fallait une, pour prendre conscience de l'urgence climatique.

Dans des marchés tendus comme à Strasbourg et dans l'Eurométropole, l'écart de prix de vente entre un bien très vertueux, classé « A » ou « B », et un bien très énergivore ou polluant, classé du « E » au « G »,



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

LOCATION & GESTION

OH PUNAISE ! JE ME SUIS FAIT PIQUER PAR DES PUNAISES !



On estime à plus de 400 000 le nombre de logements infestés par ces insectes de 5 à 7 millimètres, en France. Si les punaises de lit ne transmettent pas de maladies en théorie, les victimes de ces insectes ont toutes les peines du monde à s'en débarrasser dans leur logement. Explications.

Alors qu'elles avaient quasiment disparu dans les années 1950, le retour en force des punaises de lit peut s'expliquer par l'essor du mobilier d'occasion, l'achat de meubles sur internet et la récupération de meubles laissés dans la rue ou dans des vide-greniers, par le tourisme de masse et par leur résistance aux insecticides. Ces parasites se nourrissent du sang des dormeurs, piquent et provoquent des démangeaisons. Les punaises sont essentiellement actives la nuit, se logeant pour pondre dans les matelas, les lits et les sommiers, les fentes de bois, les cadres de tableaux et jusqu'aux tringles de rideaux et aux prises électriques, fuyant ainsi la lumière du jour. Quelle angoisse !

QUE FAIRE POUR PRÉVENIR UNE INVASION DES PUNAISES DE LIT À LA MAISON ?

Lorsque le mal est fait, lavez votre linge et tous les achats de seconde main en machine à 60° ou mettez-les au congélateur à -20°. Nettoyez vos moquettes, vos rideaux et votre matelas, inspectez votre lit et vos meubles, aspirez, passez vos meubles à 120° avec un nettoyeur vapeur et, en vacances ou de retour de vacances, prenez garde à vos valises qui peuvent être infectées. De retour à la maison, lavez vos vêtements à 60° et passez l'aspirateur... dans vos bagages.

D'une manière générale, passez régulièrement l'aspirateur sur tout ce qui peut accueillir des punaises de lit : les sommiers, les matelas, les draps, les couvertures, les plaids, mais aussi les trous et les fissures dans vos poutres

apparentes, vos meubles en bois et tout ce qui demeure dans l'obscurité.

Méfiez-vous des endroits où vous avez pu marcher dans la journée, car les lieux publics et les transports en commun sont un terrain idéal pour les punaises.

Nettoyez vos chaussures avant de rentrer à la maison. Évitez enfin d'acheter des meubles d'occasion à des inconnus ou désinfectez-les si vous succomez à leur charme. La documentation sur le sujet indique que même des vieux livres peuvent cacher des punaises.

QUE FAIRE SI LA SITUATION VIRE AU CAUCHEMAR ?

En cas de persistance, faites-vous accompagner par les services compétents de la mairie de votre ville, sollicitez des professionnels de la désinsectisation et prévenez vos voisins, si vous vivez dans un immeuble collectif, car les punaises de lit peuvent provenir d'un autre appartement de votre immeuble et proliférer dans d'autres appartements par la suite.

Vous pouvez aussi faire appel à un chien détecteur de punaises en cas de doute. Tel un berger allemand qui sauve un alpiniste en montagne, ces chiens spécialement dressés pour repérer l'odeur des punaises peuvent vous sauver en trouvant l'endroit où elles se nichent.





VOTRE AVIS COMPTE POUR NOUS

Florent M.

“ Je remercie Beausite Immobilier pour son professionnalisme et son efficacité dans la gestion locative de mon appartement à Strasbourg. Nous avons eu des soucis de chaudière, qu'après plusieurs interventions infructueuses, il a fallu remplacer. Beausite Immobilier a su gérer une situation difficile en plein hiver et accompagner aussi bien les locataires que moi-même pour trouver des solutions. Je recommande cette agence sans hésitation pour son sérieux, sa fiabilité et la qualité de la relation qu'elle entretient avec ses clients. ”

Julia C.

“ L'agence Beausite est sérieuse et très arrangeante en terme de délais. Rémy Crignon est un conseiller immobilier qui m'a présenté un bien qui correspondait parfaitement à mes attentes et qui a su être compréhensif au vu de la situation urgente. De plus, il est attentif aux détails, ponctuel et toujours joignable. Encore merci, je recommande. ”

Jean-Benoît B.

“ J'ai vendu un appartement sur Strasbourg grâce aux services de l'agence Beausite. Cédric Metivier s'est occupé de la vente et je suis satisfait de la prestation procurée tout au long du processus de vente. Cédric était à l'écoute, sérieux, disponible et répondait rapidement à mes demandes d'informations. Je recommande l'agence Beausite et Cédric ! ”

Blandine K.

“ Une agence géniale ! Un service clé en main ! Grâce à l'expertise claire et rapide de Philippe Dierstein, mon bien s'est vendu rapidement, sans que je ne me préoccupe de quoi que ce soit, et ce jusqu'à la présence en mon nom à la signature. J'ai été tenue au courant du déroulé des étapes par messages ainsi que je l'avais demandé. J'ai même appris que Philippe a organisé un « apéritif Beausite » afin que les acheteurs rencontrent leurs futurs voisins au sein de la copropriété... Du jamais-vu qui fait chaud au cœur ! Merci infiniment à Philippe et à toute son équipe. Vous êtes au top !!! ”

Anthony L.

“ Agence très réactive qui a su rapidement me proposer des biens répondant aux critères voulus. Mention particulière à Karen qui est une personne très joviale et compréhensive. Au plaisir de retravailler avec vous, Karen ! ”

ÇA SE PASSE CHEZ BEAUSITE IMMOBILIER !

BEAUSITE IMMOBILIER CRÉE POUR SES CLIENTS !



Le 17 novembre 2022, notre agence s'est muée en salon de bien-être à l'occasion d'une soirée privée organisée pour nos clients. Nous avons ainsi invité dans nos locaux de nombreux professionnels du bien-être pour vous détendre, vous chouchouter et vous faire découvrir leurs compétences.

Au programme de notre soirée sur le thème du bien-être, des activités de relaxation et de méditation, de soins et de massages du visage, de massages Amma sur chaise et de manucure. Autour d'un verre et du buffet, nous avons partagé ce moment de convivialité avec plus de 70 d'entre vous. Tout en douceur !

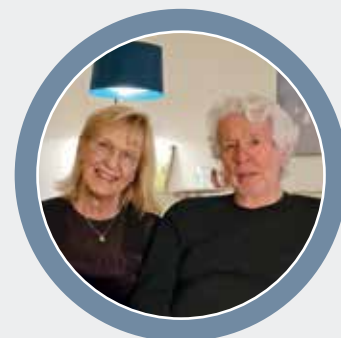
Un grand merci à nos clients pour leur présence et leurs encouragements, à nos prestataires pour leur disponibilité et leur bonne humeur ainsi qu'à toute l'équipe de Beausite Immobilier pour son enthousiasme et son implication dans cet événement... en attendant la prochaine soirée !



L'ÉVÉNEMENT



L'INTERVIEW TEXTO



Racontez-nous votre histoire avec Beausite Immobilier...

Alfred K. : C'est de l'histoire ancienne ! Nous avons travaillé pour la première fois avec Beausite Immobilier à l'occasion de la location de mon appartement au centre de Strasbourg. C'était il y a près de 15 ans maintenant. Et puis je croisais parfois Philippe Dierstein lors de formations immobilières. C'est d'ailleurs au cours d'un séminaire, en 2018 je crois, que nous avons parlé du projet immobilier de mon épouse et moi-même. Nous recherchions un appartement et voulions simultanément arbitrer une partie du patrimoine immobilier de la famille.

Alfred K. : Absolument. Nous avons ensuite beaucoup discuté avec Philippe qui ne nous a rien dicté ou imposé. Seule une véritable confiance permet de tels échanges... même si la négociation a pu être âpre parfois, j'en conviens. (rires)

Antoinette K. : En plus, nous devions vendre ces biens dans un timing bref. Cette opération immobilière s'est finalement réalisée à un rythme soutenu, main dans la main avec Philippe.

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

Quels sont les objectifs que vous vous étiez fixés pour mener à bien votre projet immobilier ?

Alfred K. : Notre objectif était de sortir du «tout dans l'immobilier» pour différentes raisons. Beausite Immobilier avait la gestion locative de l'ensemble de nos biens et nous souhaitions en vendre plusieurs en 2022.

Antoinette K. : Oui, pour plusieurs raisons. Nous avons d'abord une obligation de vendre ces appartements, dans le cadre d'une succession, et cela nous a permis ensuite d'acquérir un autre bien, avec toutes les caractéristiques que nous recherchions et à l'emplacement dont nous rêvions, puis de vendre notre ancien appartement.

Antoinette K. : Nous avons commencé par demander une estimation du prix de nos appartements à Philippe.

Alfred K. : En réalité, nous n'avions pas un double projet mais bien un triple projet : régler une succession en vendant des biens locatifs, acheter un appartement adapté à nos besoins et vendre notre ancien appartement.

Alfred K. : Oui, et plus encore que l'estimation, ce sont surtout les échanges avec Philippe qui ont été intéressants pour nous et qui ont forgé notre conviction. Nous avons échangé avec Philippe sur la meilleure stratégie pour vendre, certains appartements étant loués et d'autres nécessitant des travaux.

Antoinette K. : Et tout cela dans un timing serré.

Antoinette K. : L'estimation des prix était transparente et franche. C'était une bonne base pour avancer dans notre projet.

Alfred K. : Nous n'oublions pas non plus que Philippe s'est même occupé d'une des transactions qui s'annonçait complexe, sans rémunération, pour nous rendre service compte-tenu de notre relation, tout en réglant de nombreux sujets. Nous avons trouvé chez lui une personne souple.

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

Alfred K. : L'agence s'occupe d'absolument tout. On est tranquille. Une fois que la ligne est définie au départ, que ce soit dans la vente ou dans la gestion locative d'ailleurs, on sait que l'équipe de l'agence va la suivre.

Antoinette K. : Nous avons apprécié d'être écoutés et considérés en tant que clients, que les appartements aient été bien gérés et que le timing des ventes ait été respecté. Alfred et moi avons aussi beaucoup aimé les valeurs familiales de l'agence. Par exemple, Madame Dierstein est régulièrement à l'agence et nous avons échangé ensemble. Ces valeurs se ressentent dans la façon de travailler et d'écouter les clients avec sincérité.

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

Alfred K. : Les agences immobilières de très haut niveau traitent essentiellement sur leur relationnel, car leur service est fondé sur la confiance. Cela montre bien l'importance de la relation humaine. Ce sont les agences respectant leurs clients, prenant en considération leurs attentes et se préoccupant de leur satisfaction qui réussissent, car les clients sont alors en confiance. Voilà notre attente !

Antoinette K. : Absolument. Et cette exigence de vouloir satisfaire ses clients crée une réputation et donne du crédit auprès des confrères et des notaires. C'est ce que nous avons remarqué avec Beausite Immobilier.

Alfred K. : Nous attendons également d'une agence immobilière qu'elle nous donne des conseils. Dans une vente comme dans une location, la législation est complexe et les écueils sont nombreux. Les clients ont donc besoin de conseils au niveau juridique, sur les écueils à éviter dans une vente, sur les prix et les loyers pratiqués, sur les travaux à faire. Ils paient pour tout cela.

On peut le dire désormais, vous avez vendu des appartements à la petite France et acheté un bien dans la Neustadt. Pourquoi la Neustadt ?

Antoinette K. : Mais Philippe, nous vivions déjà dans la Neustadt et n'avons déménagé que de 300 mètres ! (rires) En fait, nous tenions à rester à proximité immédiate du centre-ville, des lieux culturels que nous fréquentons, des transports en commun et dans un quartier que nous apprécions.

Alfred K. : Et sans subir toutes les contraintes de l'hypercentre... Le cadre verdoyant où nous nous trouvons aujourd'hui est incroyable. A deux pas de la place de la République, nous sommes proches de tout.

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

Antoinette K. : Parlons déjà de communication. L'agence immobilière de demain doit s'adapter à tous les nouveaux médias et avoir une véritable stratégie de communication. Beaucoup de gens font également des visites virtuelles et ne se déplacent pas pour découvrir un bien. Cela a pu être notre cas également lorsque nous cherchions notre nouvel appartement.

Alfred K. : Je vois cela autrement. A l'avenir, je pense que les agences immobilières devront surtout répondre à un problème récurrent de la profession : faire preuve d'une totale transparence. C'est ce que Beausite Immobilier fait très bien. Au-delà de la technologie, c'est la relation humaine qui fait la différence. Même si on peut acheter à distance, sans se déplacer, comme le dit Antoinette, il est compliqué d'envisager une transaction aussi importante sans relation humaine, avec tout ce que cela comporte en termes de déontologie.



CATHÉDRALE RUE DU 22 NOVEMBRE



42





PHOTOS : ©ACCENT VISUEL - JEAN HAËUSSER

VENDU

**« NOVEMBER »
UN IMMEUBLE DE RAPPORT EXCEPTIONNEL
CATHÉDRALE / RUE DU 22 NOVEMBRE**

Dans une rue historique et prestigieuse de Strasbourg, face aux Galeries Lafayette et à quelques encablures de la place Kléber, l'immeuble de rapport «November» est un actif composé de sept appartements et d'un local commercial. Un immeuble qui nous rappelle l'Histoire de Strasbourg avec un grand H puisqu'il fut construit en 1589, avant d'être réhabilité avec un grand soin, à la fin des années 1990. Une transaction d'exception !

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com



KRUTENAU RUE DE BERNE



44





PHOTOS : ©ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER



VENDU

« HÉLIOS »
UN APPARTEMENT AU CACHET FOU
KRUTENAU / RUE DE BERNE

Il y a des combinaisons qui marchent bien dans l'immobilier. Pour quiconque recherche de la lumière et du soleil, dans sa vie comme dans son appartement, de vastes ouvertures sur l'extérieur, un parquet centenaire et des hauteurs sous plafonds ébouriffantes, l'appartement «Hélios» est la combinaison idéale. Un appartement qui a sa place au soleil parmi nos plus belles transactions à la Krutenau.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

TRIBUNAL RUE DU GÉNÉRAL DE CASTELNAU



46





PHOTOS : AGENCE BEAUSITE IMMOBILIER



VENDU

**« RENÉ »
UN APPARTEMENT ENVOÛTANT
ET SON JARDIN PRIVATIF**
TRIBUNAL / RUE DU GÉNÉRAL DE CASTELNAU

L'appartement « René » est un témoin de l'histoire de Strasbourg, arborant fièrement, depuis 1898, une façade aux décors empruntés au style néo-baroque et néo-rococo ainsi que tous les attributs qui font de la Neustadt un emplacement d'exception. L'appartement « René » vous charme avec son splendide parquet à bâtons rompus, ses moulures, ses hauteurs sous plafonds de plus de 4 mètres et son jardin privatif inédit. Un patrimoine d'exception.

PETITE FRANCE COUR DU MOULIN ZORN



48





PHOTOS : © COURNUT@GMAIL.COM

49

**VENDU**

« LA CONFISERIE »
UN APPARTEMENT FONDANT COMME UN BONBON
 PETITE FRANCE / COUR DU MOULIN ZORN

Niché dans un écrin de verdure que seuls les riverains peuvent connaître, l'appartement «La Confiserie» vous fait écarquiller les yeux devant ses volumes et ses ouvertures immenses que prolongent ses nombreux balcons. Un véritable bonbon au dernier étage d'un immeuble érigé sur les bords de l'Ill, à l'endroit même où l'illustre Chocolaterie Schaal a produit des friandises en chocolat dès le XIX^{ème} siècle. Cerise sur le gâteau, «La Confiserie» offre des vues spectaculaires sur Saint-Thomas et la Cathédrale. Un régal !

HALLES BOULEVARD DU PRÉSIDENT POINCARÉ



50





PHOTOS : ©ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER



VENDU

**« LUMIÈRE »
UN APPARTEMENT INONDÉ DE SOLEIL
HALLES / BOULEVARD DU PRÉSIDENT POINCARÉ**

Entre l'avenue des Vosges et le boulevard du Président Wilson se niche l'appartement «Lumière», brillant de mille feux sous les rayons du soleil strasbourgeois. Avec ses grandes ouvertures, son agencement fonctionnel et sa décoration colorée et moderne, «Lumière» diffuse immédiatement ses bonnes ondes. Pour de fabuleux moments partagés en famille et entre amis.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

ORANGERIE RUE BAUTAIN



52





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HAEUSSER



VENDU

**« LE MARTINEZ »
UN APPARTEMENT QUI VOUS DÉROULE
LE TAPIS ROUGE**

BON PASTEUR / RUE BAUTAIN

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

ROBERTSAU RUE BOECKLIN



54





VENDU

**«VERDI»
UN APPARTEMENT COSY AU CŒUR
DE LA ROBERTSAU
ROBERTSAU / RUE BOECKLIN**

Aux amateurs d'opéras romantiques comme aux amoureux de verdure, l'appartement «Verdi» s'inscrit dans un environnement privilégié à la Robertsau. Avec des prestations soignées et un locataire que nous avons bichonné, «Verdi» est un investissement locatif pérenne et sûr, un appartement qui tient toutes ses promesses.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

NEUDORF RUE ÉTIENNE JUILLARD

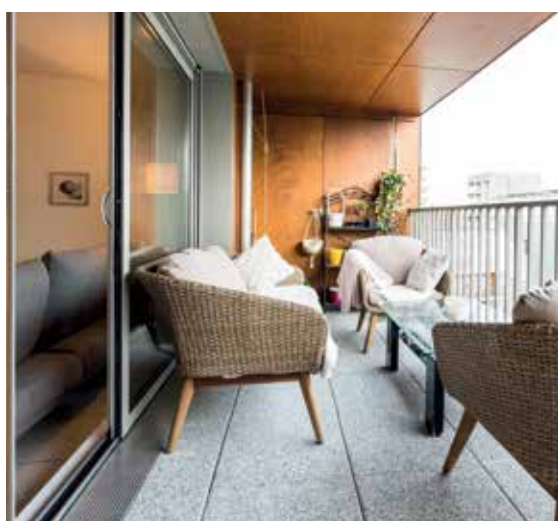


56





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER



VENDU

« LE VOILIER »
UN APPARTEMENT QUI VOUS EMMÈNE
TOUTES VOILES DEHORS
ÉCOQUARTIER DANUBE / RUE ETIENNE JUILLARD

C'est au cœur de l'écoquartier Danube, un secteur qui a le vent en poupe au Neudorf, que «Le Voilier» attendait à quai. Un splendide appartement familial, baigné de lumière et disposant d'une terrasse, dans une copropriété neuve et performante au plan énergétique. De quoi donner l'envie à nos acquéreurs de larguer les amarres et de voguer vers cette nouvelle aventure.

NEUDORF RUE DU NEUFELD



58





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HAEUSSER



VENDU

**« L'ATTIQUE »
UN APPARTEMENT NICHÉ AU DERNIER ÉTAGE
NEUDORF / RUE DU NEUFELD**

Cochant absolument toutes les cases de votre recherche immobilière jusqu'à se positionner au dernier étage de son immeuble, avec un ascenseur et une terrasse, l'appartement «L'Attique» vous enchante par ses volumes, ses grandes ouvertures et son emplacement au cœur du Neudorf. Une seule visite de l'appartement aura d'ailleurs suffi à convaincre ses nouveaux propriétaires que c'était lui.

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com

GARE RUE THIERGARTEN



60





PHOTOS : ©ACCENT VISUEL - JEAN HAEUSSER



VENDU

**« L'ORIENT-EXPRESS »
UN APPARTEMENT DANS UN QUARTIER
QUI MONTE À VITESSE GRAND V
GARE / RUE THIERGARTEN**

Dans un quartier qui monte et qui bouge, l'appartement « L'Orient-Express » a trouvé ses nouveaux propriétaires à un train d'enfer grâce à ses lignes épurées, ses matières qui lui apportent une ambiance chaleureuse et cosy mais aussi grâce à ses attributs, si rares à dénicher, que sont sa terrasse et son garage en sous-sol. Une transaction qui est allée bon train et une adresse de référence dans le quartier-gare.

SCHILTIGHEIM



62





PHOTOS : @ACCENT VISUEL - JEAN HÄUSSER



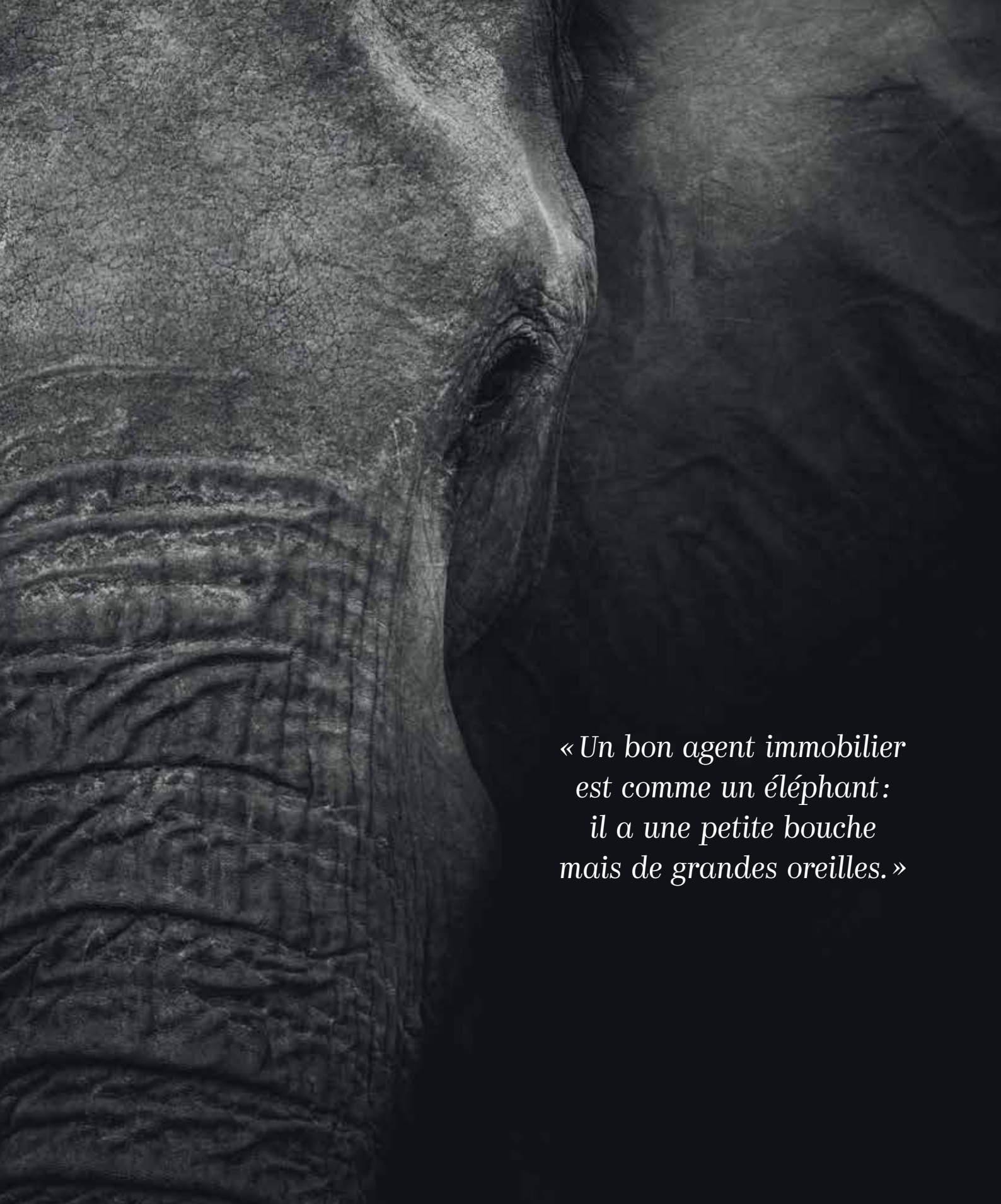
VENDU

**« LÉON »
UN APPARTEMENT PÉTILLANT EN PARFAIT ÉTAT
À LA LISIÈRE ENTRE SCHILTIGHEIM ET BISCHHEIM**

La chaleur et la convivialité sont les premières impressions qui vous transportent en découvrant l'appartement « Léon » et ses parquets anciens, ses grandes hauteurs sous plafonds et sa décoration pétillante. Une impression qui vous enveloppe immédiatement et qui marquera à coup sûr ses nouveaux propriétaires pour de nombreuses années. Effet garanti !

03 88 24 47 15

www.beausite-immobilier.com



*« 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



67000 Strasbourg

www.beausite-immobilier.com