



Passage Notre-Dame

Strasbourg

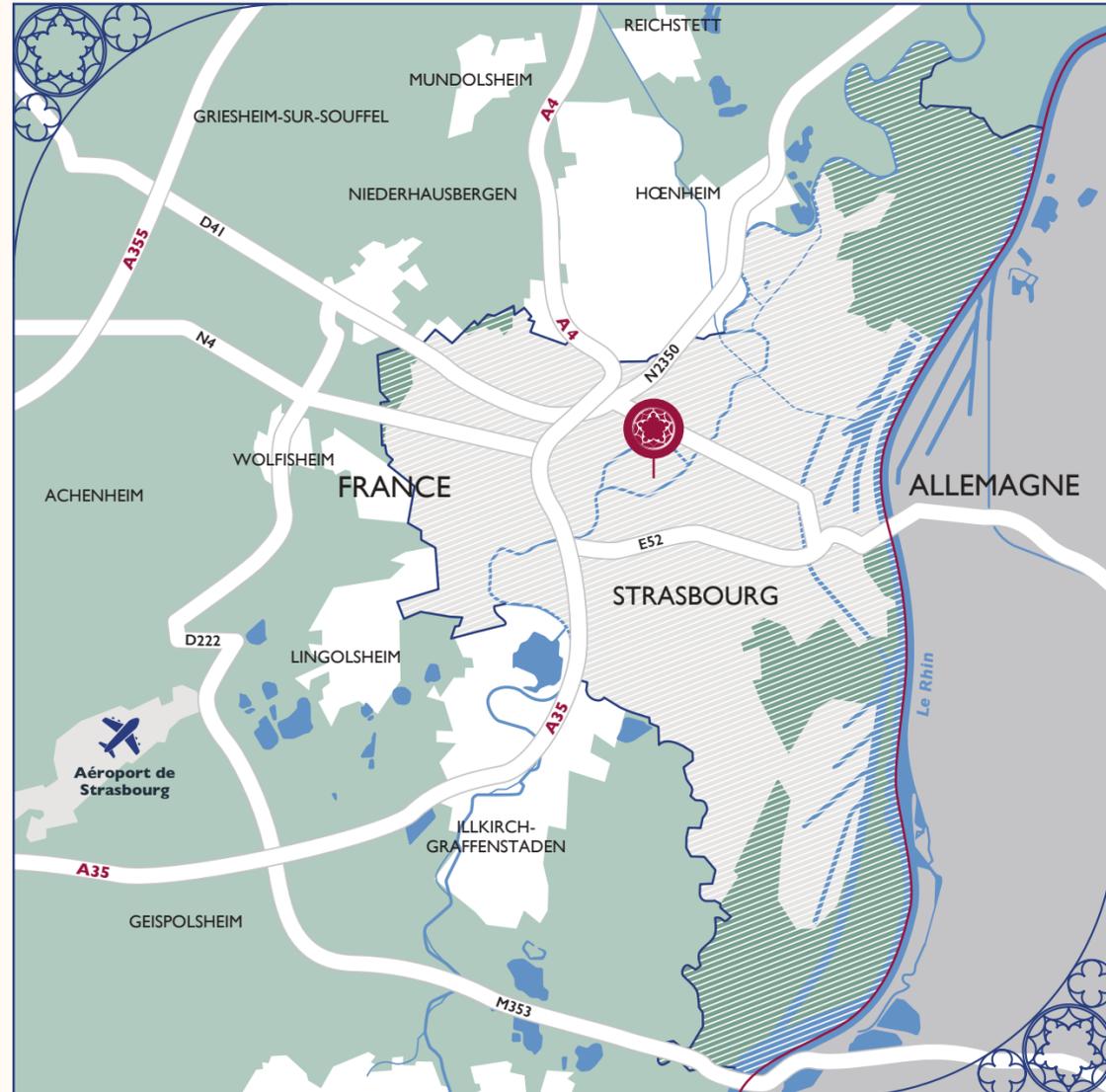




Passage Notre-Dame

1 rue Mercière
67000 Strasbourg





Bas-Rhin (67)



280 000
habitants



Gare en centre-ville
À 1 h 45 de Paris
et de Francfort en TGV



Axes routiers
A4 et A35



Aéroport
Strasbourg-Entzheim
Liaisons internationales

Strasbourg, capitale européenne

*Haut lieu touristique et capitale européenne,
Strasbourg est la 1^{re} commune du Grand Est
et la 7^e de France en termes d'habitants.*

Étudiante et touristique, la ville regorge d'atouts, d'authenticité et d'originalité. Sa Cathédrale, ses nombreux musées, son centre-ville, son marché de Noël, ses maisons à colombages, ses monuments historiques et sa double culture franco-germanique en font une carte postale pour ses **4 millions de visiteurs annuels** et un lieu de vie idéal pour ceux qui s'y installent.

Siège de l'Eurométropole

Par sa localisation stratégique au centre de l'Europe, Strasbourg est devenue le siège de nombreuses institutions européennes, favorisant un important essor économique.

4^e métropole la plus attractive de France, l'Eurométropole de Strasbourg compte près de **42 000 entreprises**. Son tissu économique assure un **bassin d'emploi très stable et porteur**, profitant d'une activité industrielle florissante.

Cosmopolite et dynamique, l'Eurométropole est un **acteur majeur de l'économie** en France par son **tissu économique très diversifié**. La ville attire autant les PME que de grands groupes internationaux tels que Heineken, Weleda ou Columbia. Strasbourg brille également par le développement de secteurs de pointe comme les MedTechs qui permettent à l'Alsace d'être **labellisée FrenchTech**.

La métropole compte parmi les **places d'avenir** les plus importantes en matière d'Innovation et de Recherche. L'Alsace se situe à la **3^e place nationale dans le domaine de l'Innovation**, propulsée par la forte concentration de laboratoires et chercheurs installés à Strasbourg.



Parlement Européen

L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG EN CHIFFRES



800 000
habitants



33
communes



42 000
entreprises



350 000
emplois



5 pôles
de compétitivité

Un des plus grands bassins d'emploi :
l'Espace Européen de l'Entreprise

550
entreprises

8 000
salariés

DES PROJETS D'AVENIR POUR 2030

Quartier d'affaires international Archipel au Nord de Strasbourg :

nouveau lieu stratégique qui permet à la capitale alsacienne de se positionner au même rang que les plus grandes métropoles européennes.

Strasbourg ÉCO 2030 :

le territoire vise 27 000 nouveaux emplois d'ici 2030.

Deux-Rives :

ce projet ambitieux urbain prévoit d'accueillir près de 20 000 nouveaux habitants d'ici 2030 afin de créer une agglomération transfrontalière.

Pôle d'enseignement majeur

Classée **1^{re} ville étudiante de France** pour l'année 2021-2022 par l'Étudiant, la ville allie qualité de vie et perspectives d'emploi. Strasbourg compte chaque année **60 000 étudiants** venant bénéficier des **319 formations** proposées et obtenir un des **150 diplômes** certifiants.

L'Université de Strasbourg est classée **1^{re} de France** hors Paris et a déjà obtenu **4 Prix Nobel**. La ville dispose également de **centres de formation**

de haut niveau : des écoles d'ingénieurs, des écoles de commerce et des écoles d'art et d'architecture. Pour n'en citer que quelques-unes : ENA, INET, EM Strasbourg, ENSAS, INSA.

Mais c'est en grande partie le cadre de vie qui est **très plébiscité par les étudiants**. Strasbourg est une **ville à taille humaine**, verte et aérée où de nombreux restaurants et bars permettent des moments de convivialité à toute heure de la journée.



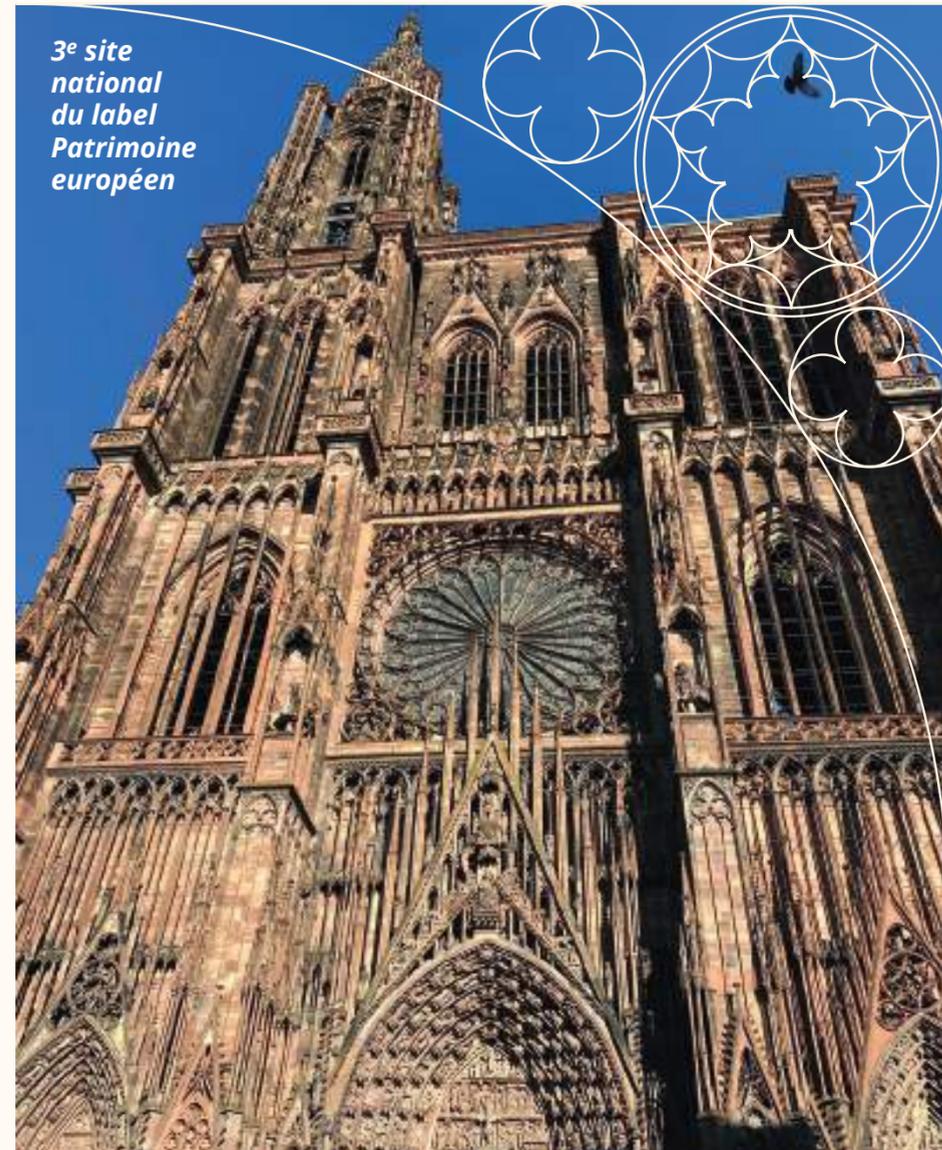
Université de Strasbourg



Place de la Cathédrale

Ville d'art et d'histoire

Avec sa prodigieuse Cathédrale ciselée comme un **ouvrage de dentelle**, Strasbourg est considérée comme **l'une des plus belles villes d'Europe**. Par ses richesses et la densité de son patrimoine, l'ensemble du centre-ville a été classé patrimoine mondial de l'Unesco en 1988.



3^e site national du label Patrimoine européen

Cathédrale Notre-Dame de Strasbourg

LES INCONTOURNABLES DE STRASBOURG

• La Maison Kammerzell : *une des splendeurs séculaires de la ville*

La bâtisse est selon tous l'une des plus belles brasseries du monde. En façade, les figures sculptées mêlent noblesse médiévale et culture antique et les 75 fenêtres aux vitraux en cul-de-bouteille illuminent l'intérieur.

• La Cathédrale Notre-Dame : *chef-d'œuvre absolu de l'art gothique*

C'est l'un des monuments les plus importants du Moyen-Âge et la deuxième Cathédrale la plus visitée après Notre-Dame de Paris. Ce « prodige du gigantesque et du délicat », comme la qualifiait Victor Hugo, surplombe la ville de ses 146 mètres de haut.

• L'église Saint-Thomas : *bel exemple de l'art gothique alsacien*

Son chœur abrite l'impressionnant mausolée du Maréchal de Saxe : un chef-d'œuvre de l'art funéraire baroque du XVIII^e siècle.

• La Petite France : *quartier le plus pittoresque du vieux Strasbourg*

Ancien quartier des pêcheurs, meuniers et tanneurs, c'est un véritable havre de paix au cœur de la ville. Touristique, il séduit avec ses ponts, ses lacis de ruelles et ses jolies maisons à colombages.



Vue depuis les bords de l'Ill

« Cette ville de Strasbourg me plaît plus que je ne puis dire. J'aime ce caractère alsacien, quelque chose d'hospitalier et de libre ; j'aime cette Cathédrale si près de moi, j'aime surtout le voisinage du Rhin. Il me fait penser à tout ce qu'il y a d'illimité dans l'histoire. »

Edgar QUINET

Tournée vers l'avenir et l'écologie

L'aménagement de l'espace urbain de Strasbourg concilie tradition et modernité. Apportant aux visiteurs et habitants un **cadre de vie respectueux de l'environnement** par des **mobilités douces**, la ville compte aujourd'hui un **réseau de huit lignes de tramway** utilisé par 120 000 passagers quotidiennement.

Troisième ville verte de France, les nombreux parcs et jardins de la ville proposent ainsi une parenthèse verdoyante à visiter en toute saison. Riche d'un patrimoine naturel important, Strasbourg le préserve à travers de nombreux espaces verts et de friches industrielles en les transformant notamment en parcs, à l'intérieur de la ville.

La Grande-Île, quartier historique et animé

C'est dans le plus ancien quartier
de Strasbourg que se niche
le bel immeuble Passage Notre-Dame.

Bordée par l'Ill et le Canal du Faux-
Rempart, la Grande-Île constitue
le centre historique de Strasbourg qui
s'est développé **autour de la Cathédrale**.
Très peu touché par les divers conflits,
ce quartier a su conserver la majorité
de son tissu et de son bâti existant,
en témoignant les **nombreuses maisons
à pans de bois**, les grandes places
et autres demeures en pierre de taille.



T : lignes de tramway
A B C D E F : lignes de bus

Son inaltérable attrait se justifie aux
nombreuses terrasses et commerces,
offrant une vue directe sur la Cathédrale
Notre-Dame. Véritable cœur battant
de la ville, **la Grande-Île est le quartier
de Strasbourg où tout se passe.**

À l'angle de la célèbre Place Gutenberg
et de la rue Mercière, Passage
Notre-Dame jouit d'une localisation
exceptionnelle au pied de la Cathédrale.



Ponts Couverts de Strasbourg

PASSAGE NOTRE-DAME À QUELQUES MINUTES :

De la Cathédrale
Notre-Dame de Strasbourg
1 minute à pied



De la Place Kleber
4 minutes à pied



De la Gare de Strasbourg
15 minutes à pied



De l'Université
15 minutes à pied



Un marché locatif pérenne

Strasbourg, chef-lieu de la région Grand Est, présente de nombreux atouts pour celles ou ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier.

Son cadre de vie au cœur de l'Europe attire de **grandes entreprises internationales et d'industrie de pointe**, notamment dans le domaine de l'innovation médicale.

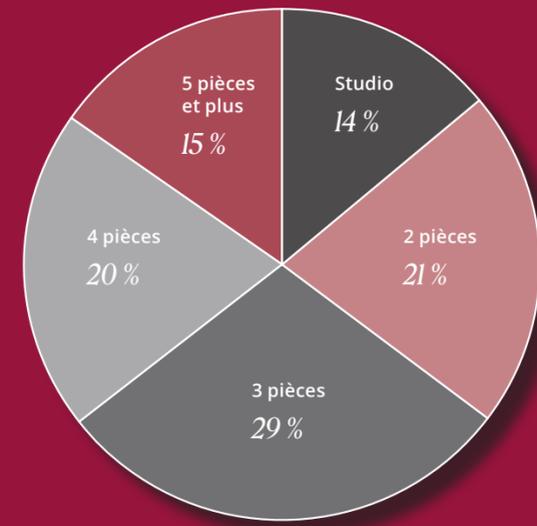
L'installation de grands groupes internationaux a fait profiter à la métropole strasbourgeoise la **création de plus de 21 000 emplois en 10 ans**.

Portée par l'attractivité de la métropole de Strasbourg, la ville **attire les jeunes actifs, les familles et les étudiants**. Par son cadre de vie exceptionnel, la demande locative est très forte.

POURQUOI INVESTIR À STRASBOURG ?

- ✦ Une **situation stratégique** au carrefour de nombreuses autoroutes et à 1 h 45 de TGV de Paris
- ✦ Un **lieu de prédilection pour le tourisme d'affaires** avec 800 000 visiteurs professionnels par an
- ✦ Une **ville universitaire réputée** pour la qualité de ses établissements d'enseignement supérieur
- ✦ Une **métropole d'avenir** porteuse de nombreux projets
- ✦ Un **marché immobilier** en pleine effervescence

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES PROPOSÉES À STRASBOURG



Place Benjamin Zix

La restauration du Passage Notre-Dame permettra de répondre aux besoins d'une forte demande locative



18 appartements pensés et conçus pour de jeunes actifs



Une offre de **petites et moyennes typologies**



Une situation exceptionnelle, au pied de la Cathédrale

Passage Notre-Dame, noble immeuble avec vues sur la cathédrale strasbourgeoise

Au cœur du quartier le plus historique de Strasbourg et au pied de la célèbre Cathédrale, véritable joyau de style gothique, se dresse un noble immeuble : Passage Notre-Dame.

Surplombant la Place Gutenberg et directement relié à la Cathédrale par la rue Mercière, Passage Notre-Dame s'apprête à retrouver sa splendeur d'antan

grâce à Histoire & Patrimoine qui va y opérer une restauration attentive.

Au calme des rues pavées et des places qui entourent la Cathédrale, cette adresse réunit bien des atouts.

La proximité des nombreux commerces et restaurants en centre-ville assure un quotidien pratique et serein au cœur de la ville historique.



Vue aérienne du Passage Notre-Dame et de la Cathédrale Notre-Dame de Strasbourg



Vue du Passage Notre-Dame depuis la place Gutenberg



Vue du Passage Notre-Dame et de la rue Mercière depuis la place Gutenberg

Une réhabilitation dans les règles de l'art

L'immeuble Passage Notre-Dame offrira à ses futurs occupants l'opportunité de vivre dans un bel immeuble entièrement restauré dans le centre historique de Strasbourg, mêlant charme de l'ancien et confort du neuf.

Le projet de restauration permettra de créer **18 appartements** déclinés du studio au 3 pièces.

Les logements dévoileront des **espaces de vie agréables** avec des vues dégagées sur la Cathédrale Notre-Dame, la Maison Domestique et la Place Gutenberg.

La façade sera remise en valeur par un enduit à la chaux traditionnel, et un soin tout particulier sera accordé à la remise en état des **tuiles en queue de castor** couvrant la toiture, typiques de la région. Un **bel escalier patrimonial** tout en bois conduira les futurs habitants du Passage Notre-Dame dans leurs nouveaux lieux de vie.

Dans les appartements, les vastes fenêtres seront restaurées et baigneront de lumière les **appartements pour la majorité traversants**, sublimant ainsi la **chaleur des parquets** et la **beauté des moulures** pour un **confort contemporain** dans un cadre intemporel.

✚
18
appartements

✚
Du studio
au **3 pièces**

✚
Éléments
patrimoniaux
conservés

✚
Caves
pour certains
lots

✚
Local
à vélos

Des prestations intérieures soignées

Les cuisines

- ✦ Plan de travail en Quartz de type Silestone
- ✦ Électroménagers de la marque Bosch ou équivalent
- ✦ Hotte télescopique
- ✦ Évier rectangulaire en résine ultragranit ou inox
- ✦ Poignées de porte en inox
- ✦ Robinetterie de la marque Grohe ou équivalent
- ✦ Réfrigérateur pour les T1
- ✦ Plaques en vitrocéramique (2 feux pour les T1, 4 feux pour les T2 et plus) de la marque Bosch ou équivalent
- ✦ Four encastrable en inox pour les T2 et plus

Les revêtements de sol

Dans toutes les pièces, les sols présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés.

Le cas échéant, dans les pièces sèches les sols seront en parquet contrecollé avec des plinthes de 100 mm, et pour les pièces humides, du carrelage en grès cérame.

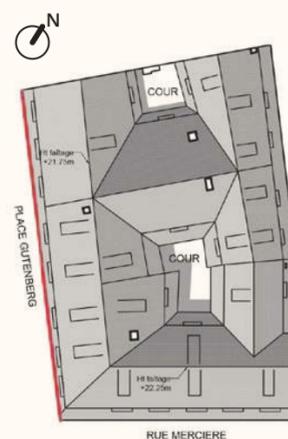


Proposition d'aménagement d'un appartement 2 pièces

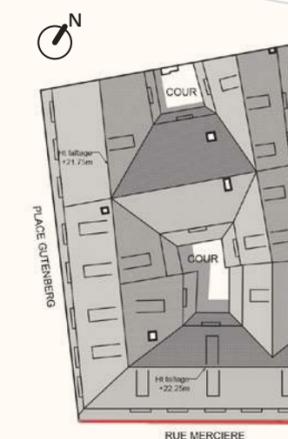


Plans de façades

Façade Sud-Ouest



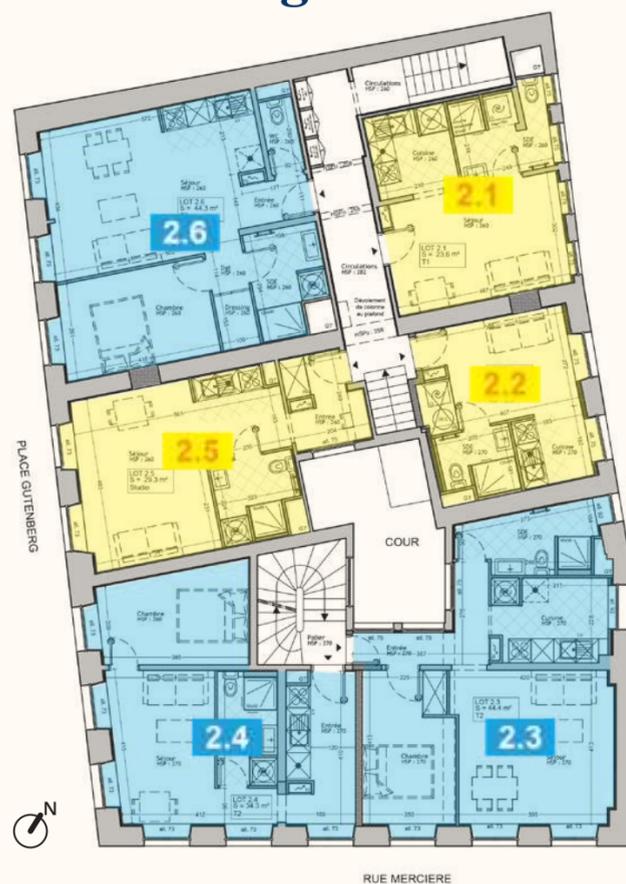
Façade Sud-Est





Plans d'étages

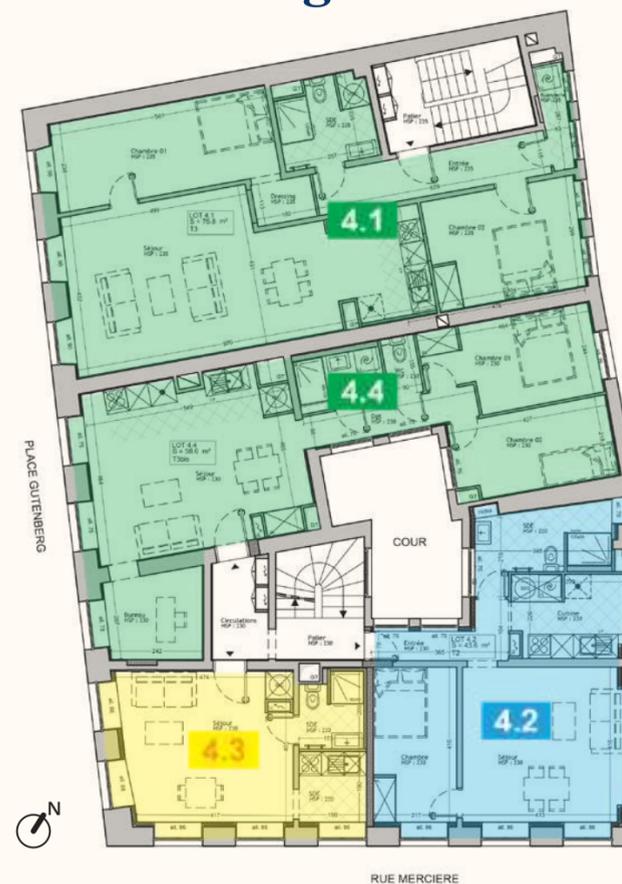
Deuxième étage



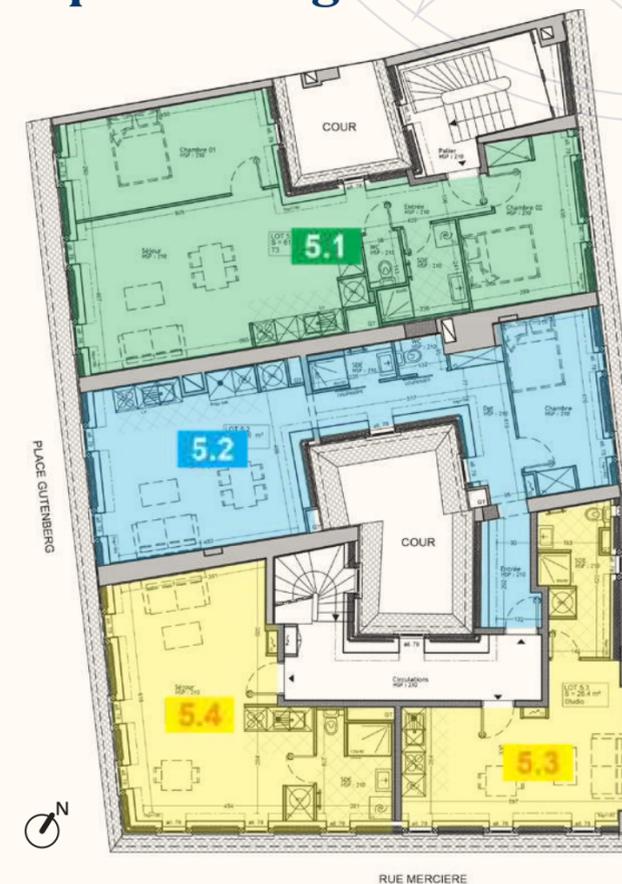
Troisième étage



Quatrième étage



Cinquième étage



STUDIO
2 PIÈCES
3 PIÈCES

STUDIO
2 PIÈCES
3 PIÈCES

Un investissement éligible au dispositif Malraux

Situé au cœur du secteur sauvegardé de Strasbourg, l'immeuble Passage Notre-Dame ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

Avantage et conditions du régime fiscal

- ✦ Une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux, dans les limites suivantes :
Montant : l'assiette de réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux sur 4 années glissantes (soit jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt au total). Ce plafond s'entend pour l'ensemble des opérations « Malraux » réalisées par le contribuable.
La durée : la réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance du permis de construire et les 3 années suivantes.
- ✦ Une obligation de location du bien non meublé soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités) pendant une durée de 9 ans.

La VIR – Vente d'Immeuble à Rénover

- ✦ Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- ✦ Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurances.

Investir comporte des risques

- ✦ Le non-respect des engagements de location et conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal.
- ✦ L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.

Le dispositif fiscal Malraux

La loi Malraux du 4 août 1962 a été conçue pour renforcer la législation sur la protection du Patrimoine historique et esthétique français. Ce dispositif a grandement facilité la restauration immobilière des centres des plus belles villes de l'Hexagone.



« Si nous laissons détruire ces vieux quais de la Seine semblables à des lithographies romantiques, il semblerait que nous chassions de Paris le génie de Daumier et l'ombre de Baudelaire. »

André MALRAUX,
lors de la présentation
de son projet de loi,
le 4 août 1962

Histoire & Patrimoine Opérateur immobilier de référence

Découvrez l'ensemble des services que nous mettons à votre disposition pour sécuriser votre investissement et garantir votre tranquillité.

Gestion locative & Offre de Syndic

Nos emplacements privilégiés en cœur de ville, dans des immeubles remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

C'est pourquoi, si vous choisissez de nous confier votre bien, nous pouvons nous engager à :

- Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.
- Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à trois mois.
- Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de trois mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la Belle Pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du Patrimoine français.

Cette mission d'intérêt général est collective mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit via la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire ou via la rénovation de bâtiments classés, inscrits Monuments Historiques ou situés dans des sites patrimoniaux remarquables en loi Malraux.

Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance » qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine,
vous verrez la différence
d'un accompagnement sur mesure.



*Nos demeures sont uniques,
vous l'êtes aussi.*

NOS GARANTIES PATRIMOINE CONFIANCE

- Garantie financière d'achèvement
- Garantie décennale des entreprises contractantes
- Délai garanti de la durée des travaux
- Assistance fiscale et juridique

Vous & Nous Le sens de la relation client

Parce que
vous êtes au cœur
de notre stratégie et de nos valeurs

Parce que nous
nous engageons à vos côtés
dans votre projet

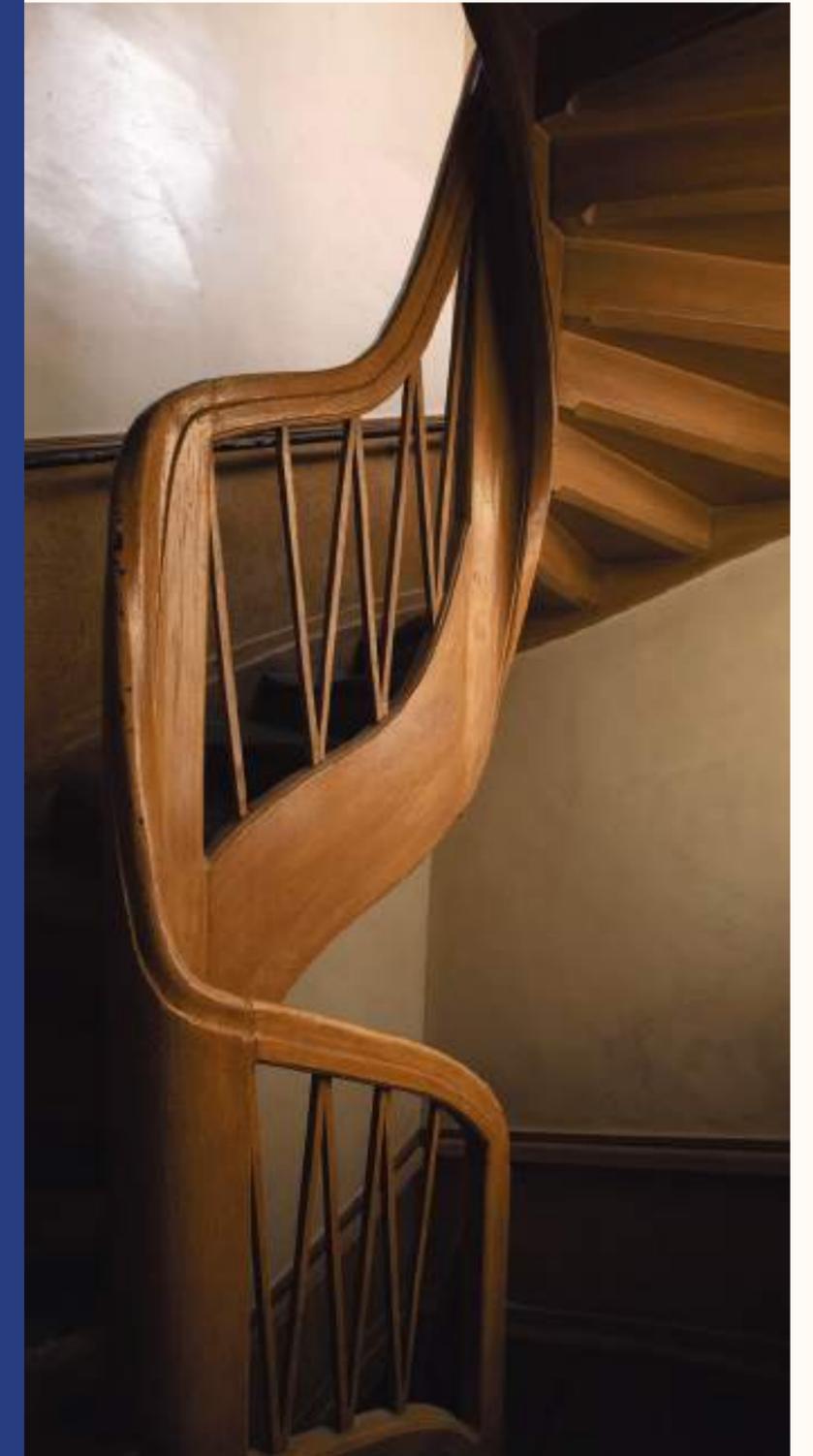
Parce que nous souhaitons avoir
une relation de proximité
avec vous



Notre service relation client

- Pour mieux vous connaître
- Pour mieux vous accompagner
- Pour mieux vous informer

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr



CE QU'IL FAUT RETENIR

Une situation exceptionnelle

- ✦ Au cœur du centre historique de Strasbourg
- ✦ Au pied de la Cathédrale Notre-Dame
- ✦ À 1 h 45 de Paris en TGV

Un bien unique

- ✦ 18 appartements du studio au 3 pièces
- ✦ Appartements lumineux et intimistes
- ✦ Vues sur la Cathédrale et la place Gutenberg

Un investissement locatif pérenne éligible au dispositif fiscal Malraux

Passage Notre-Dame
1 rue Mercière
67000 Strasbourg

contact@hpre.fr

Retrouvez tous nos programmes sur
histoire-patrimoine.fr



Histoire & Patrimoine — 87 rue de Richelieu 75002 Paris — SAS au capital de 769 800 € — RCS Paris B 480 309 731
Document non contractuel – Crédits photos : Antoine Piechaud, Adobe Stock – Perspectives : Agence Captiv.
Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles – Conception graphique : [GRENADINES & 360° FAHRENHEIT](http://www.grenadines.com) – 08/2022.
Le non respect des engagements de conservation et de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Lieux d'Histoire, lieux de Vie

Le Groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence de l'immobilier patrimonial. Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV^e au XX^e siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



contact@hpre.fr

www.histoire-patrimoine.fr

▶ N°Cristal 09 69 21 89 00

APPEL NON SURTAXE

