



LE PASSAGE
DE L'ILL
Strasbourg

Eligible au dispositif fiscal
MALRAUX





LE PASSAGE
DE L'ILL

20 rue des Veaux · 67000 Strasbourg

Strasbourg,

Capitale européenne

Berceau de deux cultures

L'identité et le caractère de Strasbourg naissent des siècles d'héritage transfrontalier. Haut lieu touristique, la Capitale européenne est la première commune du Grand Est et la huitième de France. Cosmopolite et dynamique, l'Eurométropole est un acteur majeur de l'économie en France possédant un tissu économique très diversifié.

Étudiante et touristique, Strasbourg possède de nombreux atouts. Ses maisons à colombages, ses monuments historiques et sa double culture franco-germanique en font une carte postale pour les touristes et un lieu de vie idéal pour ceux qui s'y installent.

Strasbourg est aussi une grande ville étudiante, son université, ses grandes écoles et son hôpital universitaire forment un pôle universitaire majeur tourné vers l'international avec plus de 20% d'étudiants étrangers et plus de cent nationalités représentées.

Pôle dynamique et économique

Grâce à sa localisation stratégique au centre de l'Europe, Strasbourg est la ville européenne par excellence et en mouvement perpétuel. La ville attire autant les PME que de grands groupes internationaux tels que Heineken, Weleda ou Columbia. Elle brille également par le développement de secteurs de pointe comme les MedTechs qui permettent à l'Alsace d'être labellisée FrenchTech.

Strasbourg est le symbole de la réconciliation entre les peuples et de l'avenir de l'Europe.



Strasbourg

Chef-lieu et préfecture de la Région Grand Est
Capitale historique de l'Alsace

280 000

Population de Strasbourg

800 000

Population aire urbaine



Gare

en centre-ville

À 1h50

en TGV direct de Paris
avec des trains toutes les 30 minutes

Liaisons internationales

Aéroport de Strasbourg-Entzheim

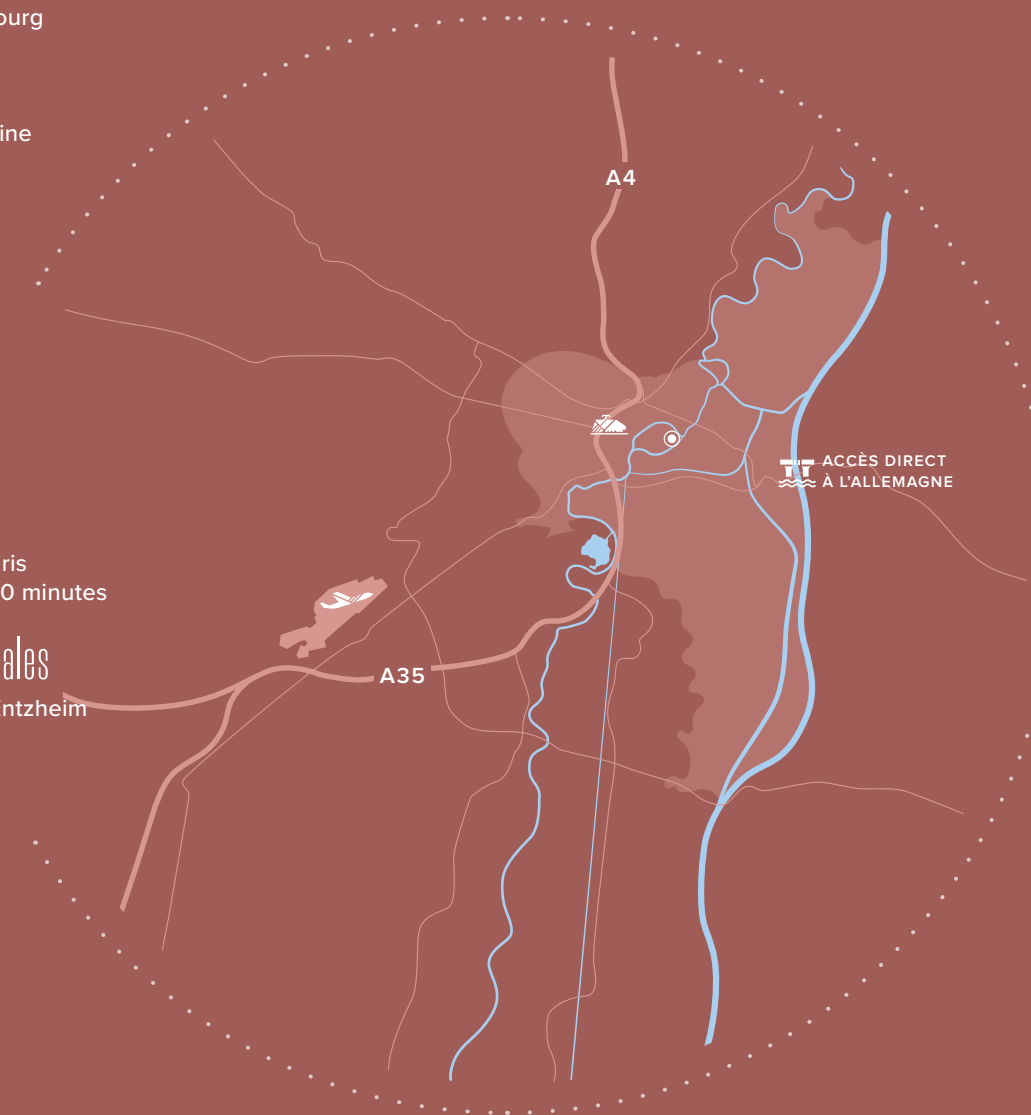
A4 et A35

Axe routier



Accès direct à l'Allemagne

Le pont routier de l'Europe
La passerelle des deux rives
Le pont du tram Beatus Rhenanus
Le pont ferroviaire



Strasbourg,

Ville patrimoniale

Ville d'Art et d'Histoire

Les premières traces de Strasbourg remontent à l'Âge de Bronze sous le nom d'Argentorate. Ces millénaires d'Histoire laissent un héritage culturel et architectural qui font de la Capitale de l'Europe une vitrine du patrimoine français reconnue, puisqu'en 1988, elle est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ses maisons à colombages, sa cathédrale gothique, sa gastronomie... Strasbourg offre de nombreuses possibilités d'activités et de découvertes.

Noël : quatre siècles de tradition

Le marché de Noël est le plus ancien de France et l'un des plus anciens d'Europe. Lorsque la nuit tombe, la magie s'installe : les façades sont illuminées par les décorations, les odeurs d'épices rappellent des souvenirs d'enfance, les chants de Noël résonnent.



LA MAISON KAMMERZELL

Monument historique de la ville de Strasbourg, archétype de la maison alsacienne à colombages du XVI^e siècle. Les sculptures des poutres représentent des scènes sacrées et profanes : les cinq sens, les quatre âges de la vie, la foi, l'espérance et la charité, et enfin, les signes du zodiaque. La Maison Kammerzell fait partie, comme le centre historique de Strasbourg, du patrimoine mondial de l'humanité.

LA CATHÉDRALE NOTRE-DAME

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



LA NEUSTADT

Quartier construit entre 1871 et 1918 après l'annexion prussienne. En 2017, l'UNESCO a confirmé le classement de la Neustadt de Strasbourg au patrimoine mondial de l'humanité.

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.



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.

Les incontournables

“ 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

Strasbourg,

ournée vers l'avenir et l'écologie



Avec plus de 600 km d'itinéraires cyclables, Strasbourg propose le 1^{er} réseau vélo de France. Pour faire du sport, pour ses loisirs ou du shopping : à Strasbourg, la ville se vit à vélo.

L'axe « Deux Rives »

Ce projet de développement urbain traduit l'ouverture de la ville sur le Rhin et vers l'Allemagne. Il vise à faire de cet espace transfrontalier de 900 000 habitants, un espace urbain continu tout en renforçant les relations franco-allemandes. Il est aujourd'hui le plus grand projet urbain strasbourgeois.

La manufacture de tabac

Ce lieu d'activité économique, innovant et créatif verra le jour à l'horizon 2022. Il regroupera des lieux de formation, de recherche et de l'activité économique portée par des start-ups.



La refonte du parc des expositions

Datant de 1926, ce site va être totalement repensé afin de répondre à la demande du marché et notamment la présence de nombreuses institutions internationales.

Green Capital 2021

Depuis plus de 30 ans, Strasbourg est résolument tournée vers l'écologie : 1^{er} réseau tramway de France, entreprise verte, urbanisme durable, écoquartiers... l'Eurométropole est désormais finaliste pour devenir la Capitale verte européenne, la « Green Capital 2021 ». Un exemple à suivre en matière d'environnement. À terme, la Capitale européenne a pour objectif de remplir les 4 critères suivants : devenir un territoire durable, un territoire oasis, un territoire bas carbone et un territoire de croissance verte.



Strasbourg,

Un investissement locatif pérenne

La ville de Strasbourg, offre de véritables avantages concernant l'investissement immobilier. En 5 ans, la capitale du Grand Est a bénéficié d'une augmentation des prix de l'immobilier de 20%. Cette impulsion résulte de la démographie en constante croissance, mais aussi de la revalorisation des quartiers qui peuvent maintenant profiter de nombreux aménagements publics (comme le tramway par exemple).

Ville agréable et attractive, Strasbourg offre une qualité de vie incontestable, prisée par une population jeune, étudiante et familiale.

Un bassin d'emploi particulièrement dynamique

L'agglomération strasbourgeoise est un véritable carrefour européen qui bénéficie d'une liaison directe avec Paris (en seulement 1h50 de train) et d'une proximité immédiate avec l'industrie allemande.

Cet emplacement privilégié, attire de grandes entreprises internationales et d'industrie de pointe, notamment dans le domaine de l'innovation médicale. Portée par l'installation de grands groupes internationaux, la métropole strasbourgeoise a profité de la création de plus de 21000 emplois en 10 ans.

Pourquoi investir à Strasbourg



Liaison directe avec Paris



Centre-ville dynamique



Ville universitaire



Excellente desserte



Quartier Krutenau :
le plus recherché à Strasbourg



Le Passage de l'ill

Une adresse unique

Les origines du Passage de l'ill

De 1497 à 1720, la demeure était habitée par la famille Wurmser von Vendenheim, qui à cette époque comptait notamment Dagobert de Wurmser comte de Vendenheim parmi ses membres. Il est colonel des hussards, et rejoint en 1762 l'armée du Saint-Empire germanique.

Par la suite, le bâtiment est acquis par la famille Gayling d'Altenheim, et prendra alors le nom d'Hôtel de Gayling d'Altenheim.

Au cœur du centre-ville

Certains quartiers de Strasbourg sont plus convoités que d'autres. Celui du centre-ville est haut en couleurs. Situé sur la Grande Île, bordé par l'ill et le Canal du Faux-Rempart, ce quartier est le cœur historique et géographique de la ville. À proximité immédiate de la célèbre Cathédrale de Strasbourg, du Palais Rohan, de la Place Gutenberg et de la Maison Kammerzell, le Passage de l'ill jouit d'une situation exceptionnelle.

Sur les berges de l'ill

À deux pas du Pont Saint-Guillaume, le Passage de l'ill n'est qu'à 1 minute à pied des berges de l'ill. Celles-ci offrent de merveilleuses possibilités de promenade et permettent de faire le tour de la ville et de ses curiosités, dans l'ignorance totale du trafic urbain. Aménagées avec soin, elles permettent de voir les principaux monuments de la ville et de flâner dans la Petite France.

Une adresse voisine de l'Ostel Sainte-Odile

À quelques pas du Passage de l'ill, se niche une autre adresse d'exception : l'Ostel Sainte-Odile. Cette ancienne clinique sera également réhabilitée par les équipes d'Histoire & Patrimoine et proposera 29 appartements éligibles au dispositif du Déficit Foncier.



Ostel Sainte-Odile depuis les jardins



Vue depuis les bords de l'ill

Le projet de réhabilitation

Un véritable havre de paix



Vue depuis les bords de l'ill

Le Passage de l'ill, lieu privilégié à deux pas du cœur historique de Strasbourg, offre toutes ses richesses patrimoniales, en majorité conservées : porche monumental, menuiseries extérieures en bois, parquets, cheminées...

Les appartements, desservis par une jolie cour intérieure pavée, présentent des volumes généreux faisant la part belle à la lumière, offrant aux futurs habitants un cadre de vie idéal.

Le projet de réhabilitation, mené par les équipes d'Histoire & Patrimoine, permettra l'aménagement de 24 appartements allant du studio au 3 pièces.

Certains logements bénéficieront d'un espace extérieur privatif. À deux pas du centre historique et à proximité de la somptueuse cathédrale, le Passage de l'ill jouit d'une situation privilégiée.

Les prestations intérieures du Passage de l'ill



LES REVÊTEMENTS DE SOL

- Les sols existants à caractère patrimonial seront conservés et restaurés
- Dans les pièces principales, les sols seront de type parquet contrecollé en pose flottante
- Dans les pièces humides et cuisines, les sols seront de type carreaux grès cérame



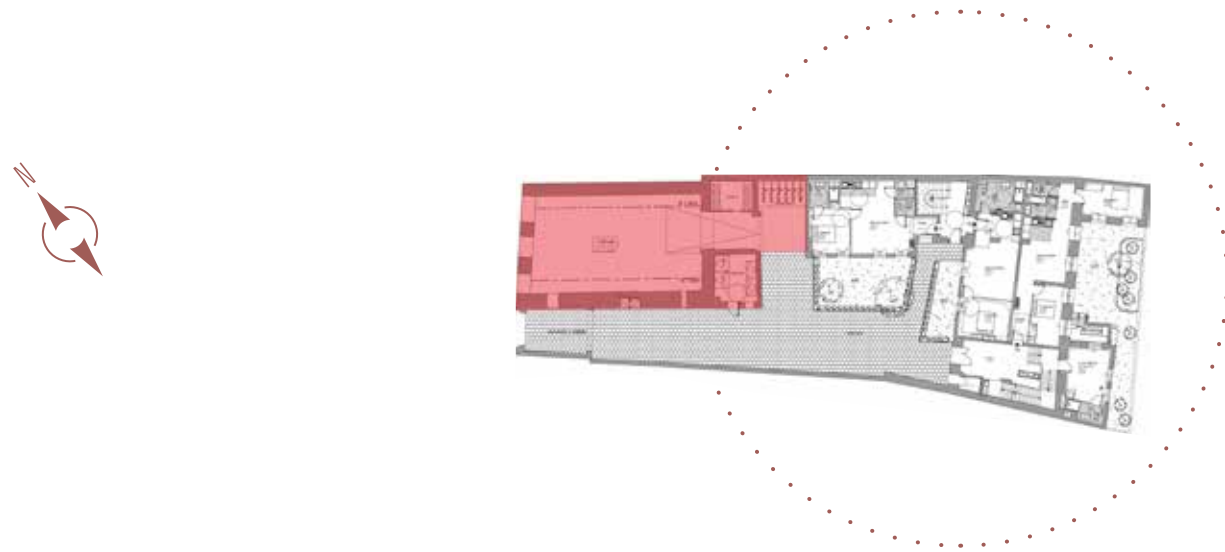
LES CUISINES

- Plans de travail en quartz naturel de type Silestone
- Poignées de porte en inox
- Évier rectangulaire en résine ultragranit ou en inox
- Hotte à recyclage de marque Bosch
- Robinetterie mitigeur de marque Grohe
- Réfrigérateur intégré de marque Bosch
- Table de cuisson vitrocéramique 2 feux de marque Viva





Bâtiment A

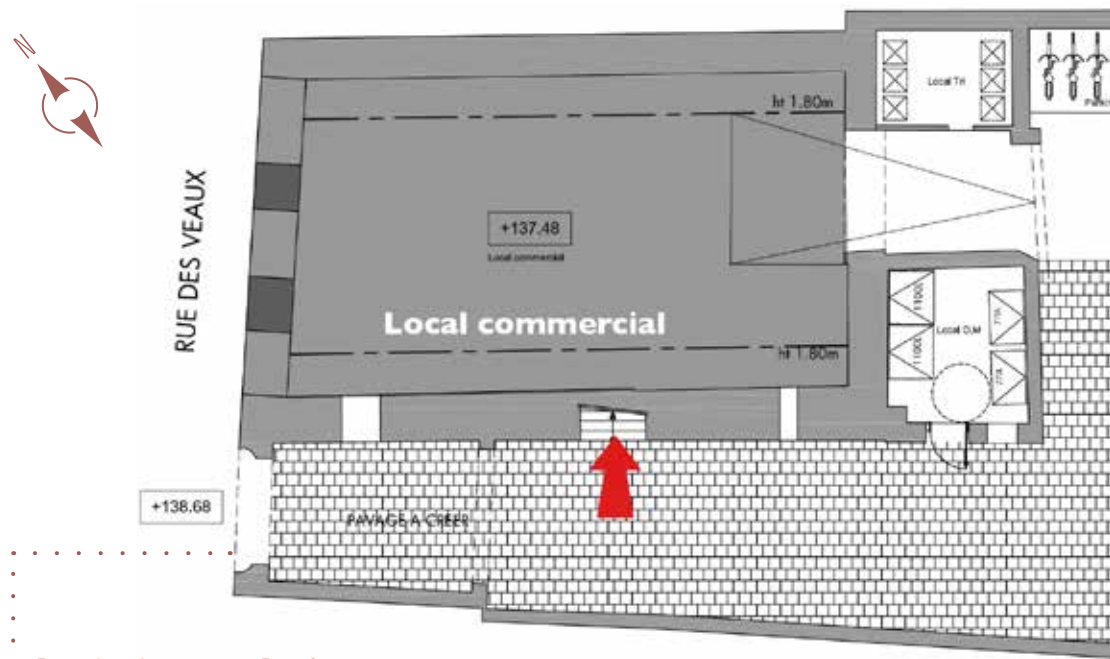


● studio ● T2 ● T3



1^{er} étage - Bat A

● studio ● T2 ● T3



Rez-de-chaussée - Bat A

● studio ● T2 ● T3



2^e étage - Bat A

● studio ● T2 ● T3



3^e étage - Bat A

Bâtiment B

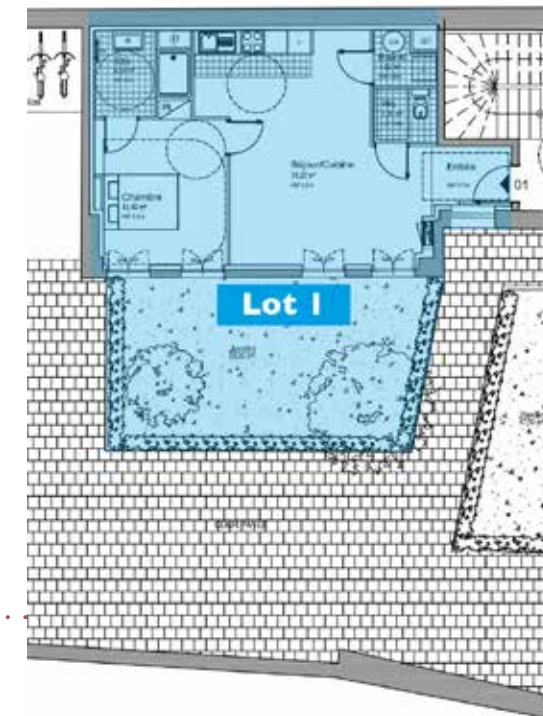


● studio ● T2 ● T3



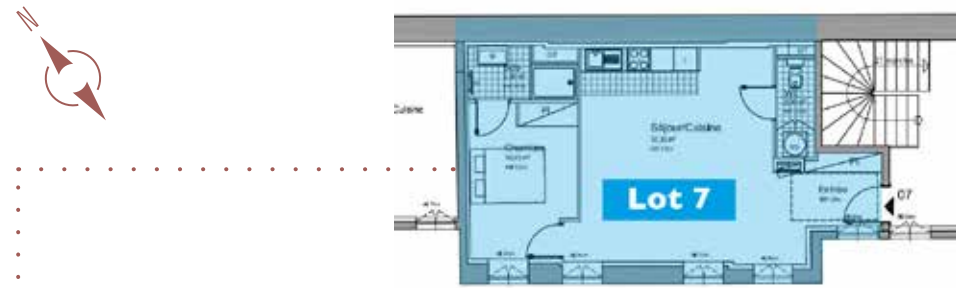
4^e étage et combles - Bat A

● studio ● T2 ● T3



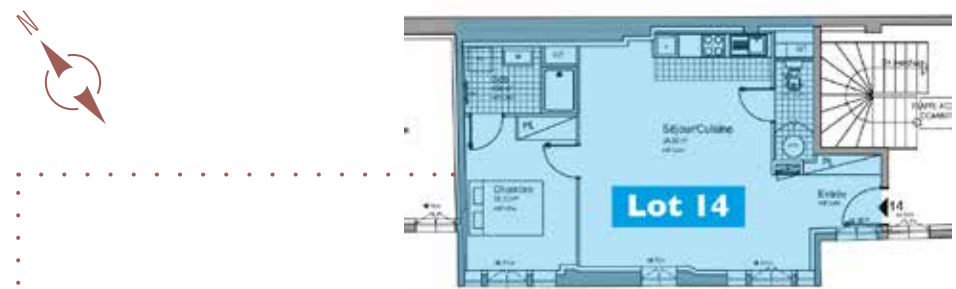
Rez-de-chaussée - Bat B

● studio ● T2 ● T3



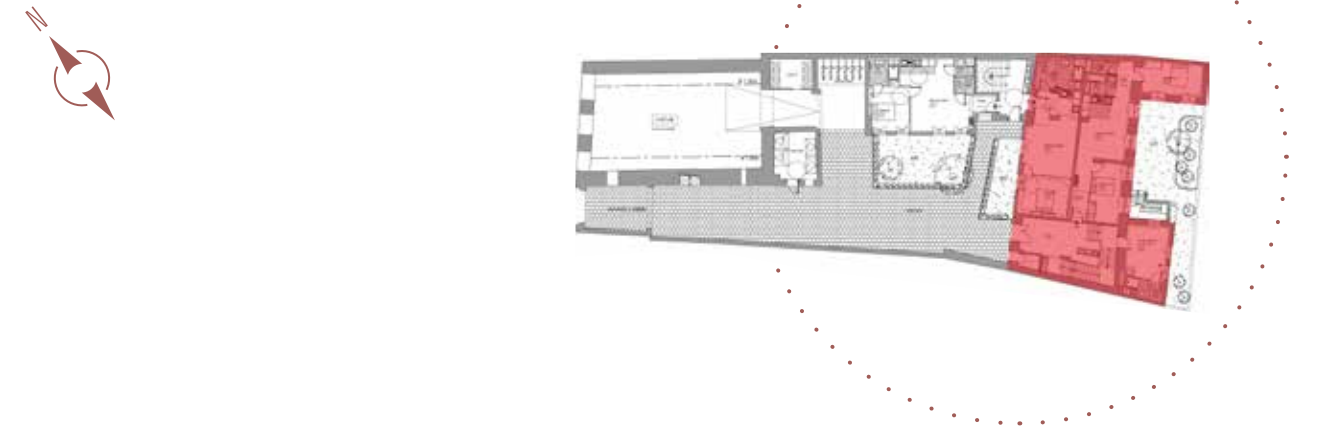
1^{er} étage - Bat B

● studio ● T2 ● T3

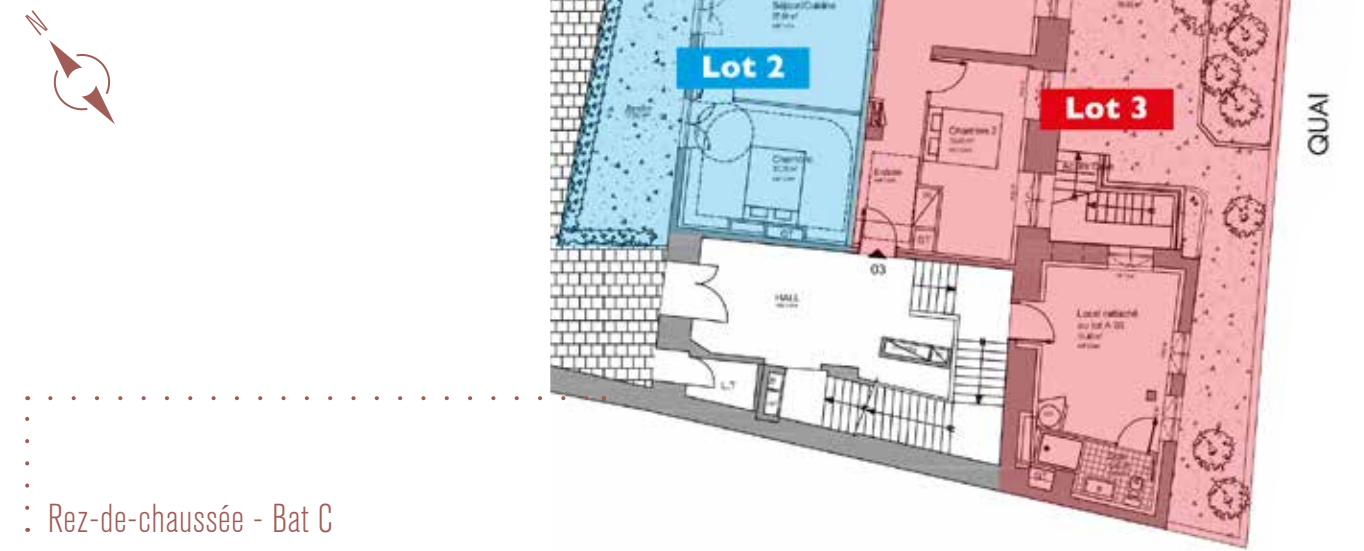


2^e étage - Bat B

Bâtiment C

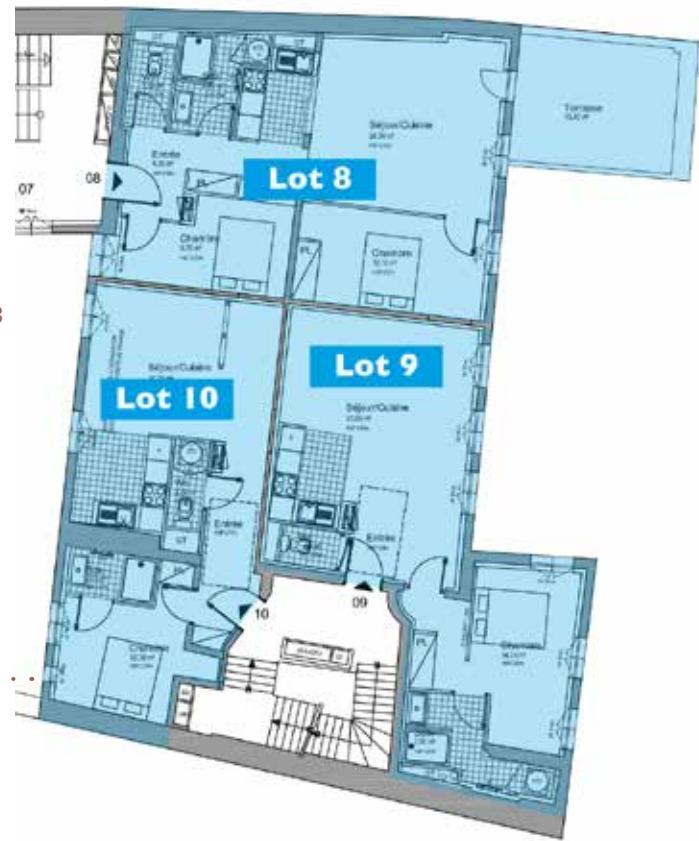


● studio ● T2 ● T3



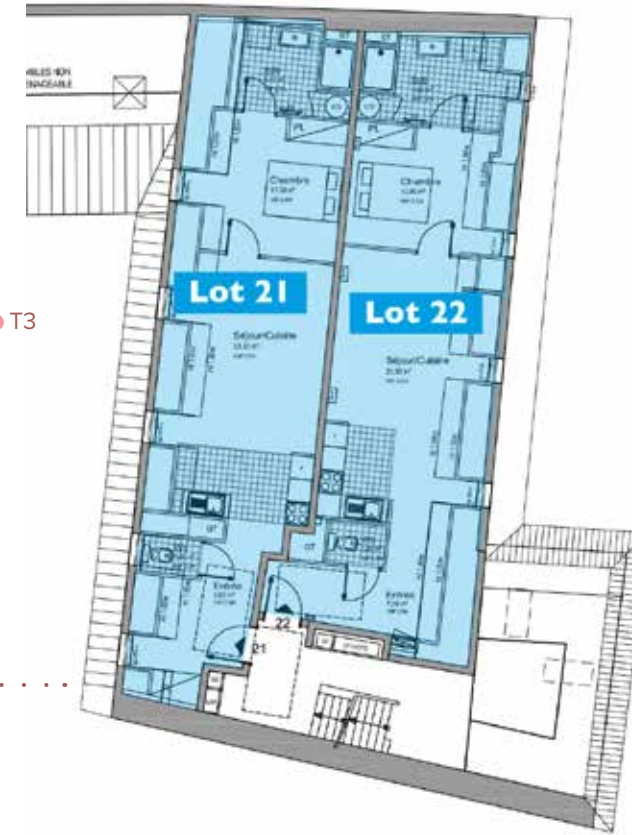
Rez-de-chaussée - Bat C

● studio ● T2 ● T3



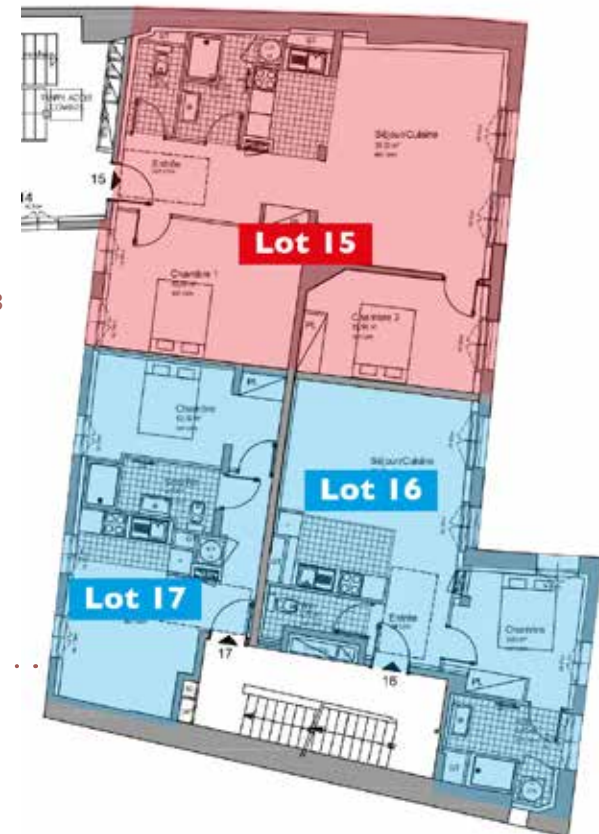
1^{er} étage - Bat C

● studio ● T2 ● T3



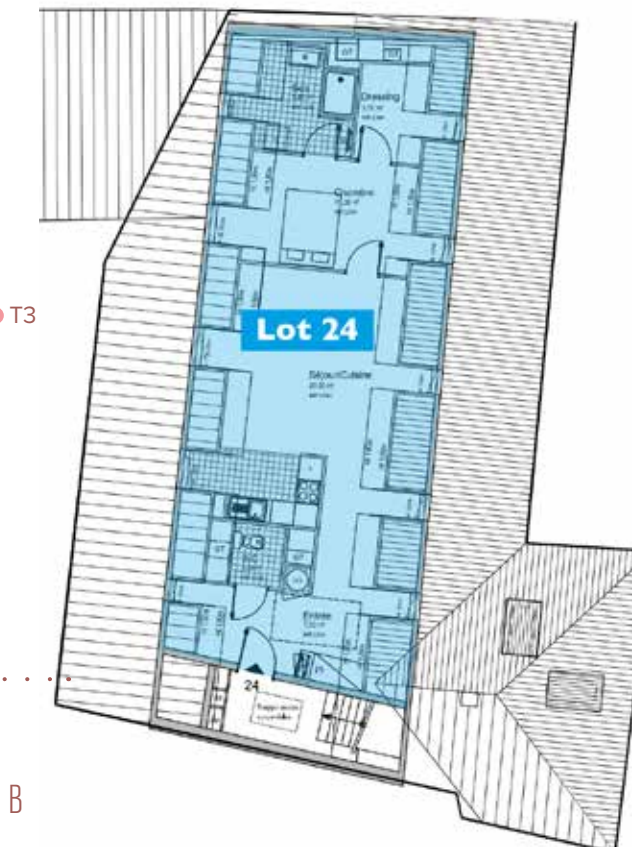
3^e étage - Bat B

● studio ● T2 ● T3



2^e étage - Bat B

● studio ● T2 ● T3



4^e étage et combles - Bat B

Un investissement

éligible au dispositif Malraux

Situé au cœur du quartier historique de Strasbourg, le Passage de l'ill ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

Avantages et conditions du régime fiscal

Une réduction d'impôt de 30% du montant des travaux, dans les limites suivantes :

- **Le 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.

Investir comporte des risques

Le non-respect des engagements de location et de 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 votée pour renforcer la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique français. Ce dispositif a grandement facilité la restauration immobilière du centre 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

Un opérateur immobilier de référence

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.

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.



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 aux 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 garanties patrimoine confiance

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

Notre service relation client

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

Nos demeures sont uniques
vous l'êtes aussi.

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr



Ce qu'il faut retenir



Une localisation idéale

Au cœur du centre-ville historique.
Abords immédiats de la cathédrale.



Un cadre de vie agréable

Emplacement privilégié.
Appartements riches d'éléments
patrimoniaux conservés.
Nombreux appartements avec vue sur l'ill.



Un investissement performant

Éligible au dispositif Malraux.

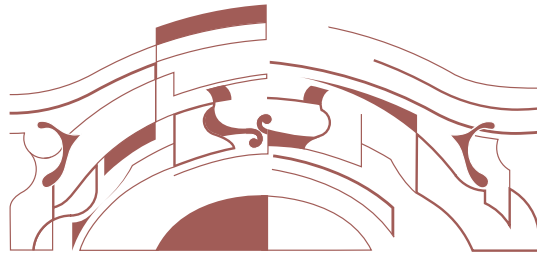


Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800€ - RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel

Crédit Photos : Antoine Piechaud - P.9 : Shutterstock - Perspectives : Agence Captiv - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif
Conception graphique : Box Conseil - 09/2021

Le Passage de l'ill

20 rue des veaux
67000 Strasbourg



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.



www.histoire-patrimoine.fr
▶ N°Cristal 09 69 32 21 89
APPEL NON SURTAXÉ
contact@hpre.fr

Eligible au dispositif fiscal
MALRAUX