



LIEU D'EXCEPTION - SAINT-LOUIS

Bouygues  
Immobilier   
LA VIE COMMENCE ICI



Saint-Louis



La Passerelle des Trois Pays



Bâle - Basel

## VIVRE AU CŒUR DES 3 FRONTIÈRES

C'est dans le Sud Alsace, au carrefour de la Suisse et de l'Allemagne, que L'Archipel-3F prend racine, au cœur d'un territoire dynamique qui bénéficie du rayonnement des 2 régions parmi les plus riches d'Europe avec d'un côté Bâle et son Baselland, et de l'autre le Bade-Wurtemberg et la Forêt-Noire.

De nombreuses entreprises, leaders dans les domaines de l'aviation (Amac Aerospace, Jet Aviation), la chimie, la pharmaceutique (BASF, Novartis, Roche...) et l'industrie de pointe (ARaymond, Cryostar...) ainsi que de grandes banques internationales, y sont implantées et participent à son développement.

Expositions, musées et festivals internationaux, gastronomie, théâtre, opéra... Vivre au cœur des 3 Frontières c'est aussi profiter d'une richesse multiculturelle et d'un art de vivre uniques.

La région des 3 Frontières, une localisation rare, parfaite pour y vivre et y investir.



**3 FRONTIÈRES**



Aéroport International :  
7 millions de passagers/  
90 destinations <sup>(1)</sup>



Autoroutes tri-nationales



Gares TGV  
Mulhouse - Paris en 3h  
Mulhouse - Zürich en 1h30 <sup>(2)</sup>



Ports rhénans de  
Bâle à Strasbourg



Carrefour culturel



La Coupole théâtre et cinéma



Le Forum



La Fondation Fernet-Branca



Le tram transfrontalier



La gare



Les pistes cyclables



La Petite Camargue Alsacienne

## BIEN VIVRE À SAINT-LOUIS

Au cœur de l'Europe, Saint-Louis, à l'image de ses voisins suisses et allemands tout proches, opère depuis quelques années sa métamorphose.

Des nouveaux projets architecturaux ambitieux, contemporains et éco-responsables redessinent la cité ludovicienne, L'Archipel-3F en est le porte-étendard.

Itinéraires cyclables, liaisons piétonnes, parcs et corridors écologiques permettent de circuler à pied d'un quartier à un autre et inscrivent Saint-Louis dans la "Trame Verte" alsacienne et la "Trame Nature" transfrontalière. L'Archipel-3F s'intègre harmonieusement dans ces réseaux d'énergie douce et renouvelable.

Saint-Louis devient une ville verte, une ville en mouvement dont le cadre de vie relève de nouveaux défis pour le bien-être de ses habitants.



3<sup>ème</sup> Commune  
du Haut-Rhin (68)



50 Ha d'espaces verts



31 km de pistes cyclables



Tramway transfrontalier  
Bâle - Saint-Louis



15 lignes de Bus



Suisse : 1 min.  
Allemagne : 7 min.  
Strasbourg : 1h30<sup>(2)</sup>

## UNE BELLE OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT PATRIMONIAL

Sa situation géographique, son cadre de vie accueillant, son important bassin d'emploi, ses nombreuses infrastructures et sa forte demande locative font de Saint-Louis une ville attractive et prépondérante en matière d'investissement immobilier.



La vue depuis le parc Hess



La vue du parvis depuis l'avenue de Bâle

## VOTRE BIEN-ÊTRE “NATURE” EST ICI !

C'est en bordure du parc Hess que L'Archipel-3F s'implante sur l'ancien site de l'entreprise SES Sterling pour en faire une opération d'aménagement urbain d'exception.

Une réhabilitation réussie qui fait de L'Archipel-3F un tout nouveau quartier durable.

Puisant son inspiration urbanistique et architecturale dans tout ce que la nature peut nous apporter de mieux, L'Archipel-3F est un ensemble de résidences harmonieux dont les appartements éco-conçus offrent des espaces de vie pensés pour répondre aux exigences de toutes les générations.

L'Archipel-3F, c'est une invitation au bien-être, un nouvel art de vivre respectueux de ses résidents comme de son environnement !

Ambiance crépusculaire au cœur de la résidence

## UN POUMON VERT AU CŒUR DE LA VILLE

L'Archipel-3F, le bien nommé, est situé au milieu d'un océan de verdure. Respect environnemental et modernité en sont les maîtres-mots.

Le réaménagement du parc Hess, prolongé avec les très nombreux espaces verts et arborés qui entourent les résidences de L'Archipel-3F offrent à ses habitants un véritable îlot de fraîcheur de 2 hectares.

Des parcelles fleuries avec des essences locales non allergènes, peu gourmandes en entretien et en eau, des grands arbres dont les espèces sont rigoureusement choisies, constituent un environnement remarquable et favorable à la biodiversité.

Les parkings sont souterrains, seuls les piétons et deux-roues cheminent dans le parc. Autant de mobilités douces que chaque riverain peut apprécier en toute sécurité. Les accès aux résidences sont privés et se font à l'aide d'un badge.

Le parvis public, situé à l'angle de l'avenue de Bâle et de la rue du Rhône, renforce le maillage de ce nouveau quartier qui privilégie les commerces et services en pieds d'immeubles et dans les rues adjacentes.

Habiter L'Archipel-3F c'est profiter pleinement d'un lieu "nature" d'exception placé sous le signe de la quiétude.



Toits végétalisés



Lieu préservé,  
sécurisé et clôturé



2 Ha de nature



Circulations douces



Parcs à vélos



Bornes de recharge  
électrique en option



Parkings souterrains

## UN ÎLOT DE FRAÎCHEUR DE 2 HECTARES



*Parkings enterrés  
et végétalisés*



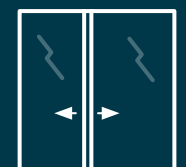
Double exposition



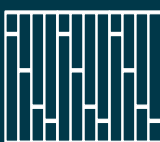
Du studio au 5 pièces  
de 26 à 127 m<sup>2</sup> (3)



Grandes terrasses  
et loggias de 10 à 54 m<sup>2</sup> (3)



Baies vitrées coulissantes  
dans la pièce principale



Parquet dans  
les pièces sèches



Faïence murale  
dans la salle de bain



La vue depuis le dernier étage des Marquises



Une vue intérieure

## DES ESPACES DE VIE D'EXCEPTION

L'Archipel-3F c'est d'abord une signature et une conception architecturales d'exception dans un cadre préservé. Avec leurs lignes contemporaines épurées, leurs parements en bois et leurs toitures végétalisées, les bâtiments de L'Archipel-3F sont un trait d'union entre esthétique et nature.

Les résidences sont de beaux écrans parfaitement isolés qui accueillent des appartements harmonieux et fonctionnels possédant de belles ouvertures pour profiter en toute saison d'une belle lumière naturelle. Ils bénéficient également de vastes terrasses protégées du soleil et du vent, une invitation à la détente et au bien-être.

L'architecture intérieure est composée de beaux volumes attribués aux lieux de vie. Quant aux espaces de nuit, ils sont conçus pour préserver la quiétude et le repos de leurs occupants. Toutes les résidences de L'Archipel-3F bénéficient de prestations de haut standing et s'accordent avec tous les modes de vie pour un confort optimal au quotidien.

Avec L'Archipel-3F, quel que soit le lieu, intérieur ou extérieur, tout y est pensé pour offrir le privilège du meilleur à ses résidents.



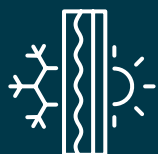
La vue depuis la rue du Rhône



Réseau de chauffage  
urbain de la ville  
de Saint-Louis



Chauffage au sol



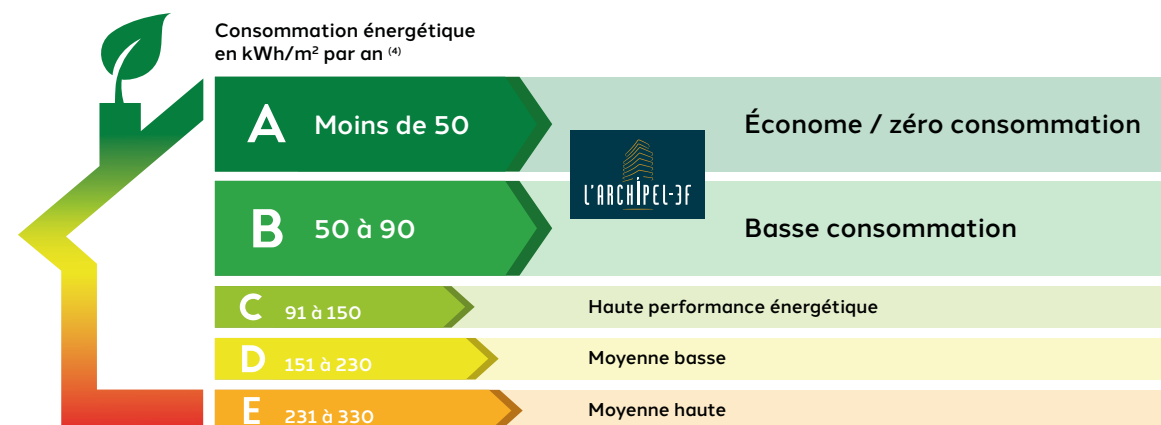
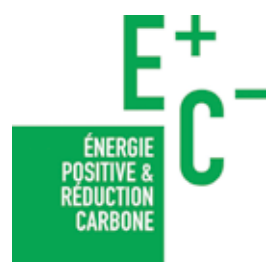
Confort thermique

## DES BÂTIMENTS ÉCO-CONÇUS ET BAS CARBONE POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

De l'orientation des résidences et de leurs appartements, à l'emploi de matériaux à faible empreinte carbone en passant par l'utilisation des énergies renouvelables, L'Archipel-3F s'illustre par sa capacité à répondre aux nouvelles normes.

Les résidences de L'Archipel-3F sont des constructions à énergie positive et à faible impact environnemental. Les matériaux choisis pour leurs performances énergétiques permettent d'obtenir le label E+C- : Énergie positive et bas Carbone.

Les résidents bénéficient ainsi de prestations de qualité durable et optimale et synonymes de confort et tranquillité.



## RACCORDEMENT AU RÉSEAU DE CHALEUR DE LA VILLE

Tourné vers l'avenir, résolument vert, L'Archipel-3F bénéficie des bienfaits du réseau de chaleur connecté à la chaudière biomasse de Saint-Louis. **Ses avantages :**

- > une chaleur décarbonée produite à partir de matières renouvelables,
- > le contrôle et la maîtrise des émissions,
- > un mode de chauffage plus vertueux et une économie d'énergie.



Nouveau quartier



Marché locatif attractif



50% de la population active de la région travaille en Suisse



Revenus supérieurs à la moyenne départementale



Éligible aux dispositifs d'incitation fiscale

## LE BON PLACEMENT AU BON EMPLACEMENT

La valeur d'un bien est déterminée par son emplacement. C'est une des règles d'or de l'immobilier toujours privilégiée par Bouygues Immobilier.

Le choix de Saint-Louis s'explique d'une part par la pertinence de son renouveau urbain et, d'autre part, par son marché locatif florissant. Au cœur de la nouvelle trame paysagère de la ville, à deux pas de Bâle, émerge un tout nouveau quartier dont L'Archipel-3F est le marqueur.

Aujourd'hui comme demain, L'Archipel-3F a tous les atouts indispensables pour valoriser immédiatement votre bien, sa mise en location ou sa revente future. L'Archipel-3F est un véritable capital immobilier qui fait fructifier tout investissement.

## PROFITEZ D'AVANTAGES POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE

### DISPOSITIF PINEL

Investissez dans le neuf et profitez des avantages du dispositif Pinel <sup>(5)</sup>.

- jusqu'à 14% de réduction d'impôts
- une flexibilité dans la durée de location (6, 9, 12 ans)
- la possibilité de louer à vos enfants ou parents (plus largement à un ascendant ou descendant)

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôts.

## POURQUOI CHOISIR BOUYGUES IMMOBILIER ?

Notre différence ? Des logements qui répondent à vos aspirations et un engagement sans faille.



### UNE ÉQUIPE ENGAGÉE POUR VOUS

Nous sommes à vos côtés. Dès la réservation de votre logement, et jusqu'à dix ans après la remise des clés.



### UN FINANCEMENT FACILITÉ

Nos courtiers partenaires vous aident à monter votre dossier <sup>(6)</sup>.



### GESTION ET PROTECTION À LA DEMANDE

Nous gérons la location de votre bien sur simple demande. Et en cas de revente imprévue, sa valeur est garantie <sup>(7)</sup>.

### DISPOSITIF LMNP

#### LE STATUT DE LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP) <sup>(8)</sup>

Le LMNP est un statut permettant à tout contribuable français de bénéficier d'une optimisation d'impôts pour l'achat d'un bien d'habitation neuf ou ancien, dans le but de mettre en location son logement meublé (selon décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015).

#### LES AVANTAGES DU STATUT LMNP



Optimiser sa fiscalité



Constituer un patrimoine



Diversifier ses placements



Compléter ses revenus et préparer sa retraite

**Nos conseillers sont à votre écoute pour vous apporter une solution adaptée à vos attentes !**



Angle avenue de Bâle  
et rue du Rhône  
68300 SAINT-LOUIS

03 89 70 99 90

Espace de vente  
16 rue du Bassin d'Austerlitz  
STRASBOURG

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



<sup>(1)</sup> Données chiffrées 2022. <sup>(2)</sup> Valeurs de temps et de distances données à titre indicatif. <sup>(3)</sup> Sous réserve de stock disponible. <sup>(4)</sup> La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par le label E+C-. <sup>(5)</sup> Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L271-1 du code de la construction et de l'habitation). Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans, 9 ans ou 12 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novovicis du code général des impôts. La réduction d'impôt sur le revenu est de 9% pour 6 ans de location, 12% pour 9 ans de location, et 14 pour 12 ans de location calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000€. Faire un investissement immobilier présente des risques. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Conditions détaillées sur [www.bouygues-immobilier.com](http://www.bouygues-immobilier.com) ou sur simple demande. <sup>(6)</sup> L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt et si celui n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées (article L.312-5 du code de la consommation). Aucun versement de quelle que nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. La Centrale de Financement, courtier en Opérations de Banque, SAS au capital de 908.000€ dont le siège social est situé au 75 rue Saint Lazare 75009 Paris – RCS PARIS 791400005 – N° Gestion 2013 B03986 – APE 6492Z – Immatriculation ORIAS N°13002170 – RCPIOB 8079845 – RCPIA 8357126 – La liste de tous les établissements de crédits partenaires de La Centrale de Financement est disponible sur [www.lacentraledefinancement.fr](http://www.lacentraledefinancement.fr). MONEMPRUNT.COM, SAS au capital de 160 480 Euros, dont le siège social est sis 25, rue de l'étang au diable, monemprunt.com, Espace d'affaires Centre E.Leclerc, 35760 SAINT GREGOIRE, immatriculée à RCS de RENNES sous le n°821 207 081, représentée par son président, Monsieur Arnaud GUILLEUX. ORIAS : n°16004773 en tant que Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP) qui travaille avec différents organismes bancaires dont la liste est disponible sur <https://www.monemprunt.com>. <sup>(7)</sup> Voir conditions détaillées (notamment carence, franchise, durée et plafonds) et tarifs disponibles sur demande. Date de limite de souscription pour la livraison. Date de souscription pour la Bien Protégé : 6 mois avant la livraison. Renseignements et conditions disponibles en espace de vente et sur [www.bouygues-immobilier.com](http://www.bouygues-immobilier.com). <sup>(8)</sup> Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation). Réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 sexvicies du code général des impôts, pour tout investissement locatif destinée à la location meublée non-professionnelle (LMNP), égale à 11%. Cette réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement. Le montant des investissements est retenu dans la limite globale de 300.000 € par an (quel que soit le nombre de logements acquis). Faire un investissement immobilier présente des risques. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article l200-0 A du CGI. Bouygues Immobilier, SAS, au capital de 138.577.320€, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy-les-Moulineaux (92130), intermédiaire en opération de banque, catégorie mandataire intermédiaire en Opérations de Banque (MIOB) inscrit à l'ORIAS sous le N°13006299. Conception : SKERZO. Architecte : DEA Architectes. Perspectiviste : Visiolab, illustrations non contractuelles. Paysagiste : Sortons du bois. Crédits photos : Adobe Stock. Mars 2024.