



STRASBOURG

MY WORK STRASBOURG

RUE DU MARÉCHAL LEVEBVRE

**L'OPPORTUNITÉ D'INVESTIR
AU CŒUR D'UN QUARTIER
QUI SE RÉINVENTE !**

DÉCOUVRIR

**Bouygues
Immobilier** 
LA VIE COMMENCE ICI

[Voir les mentions légales](#)

AUTOUR DE
VOTRE RÉSIDENCE

Strasbourg, l'équilibre parfait entre tradition et modernité

Vibrante, authentique et résolument tournée vers l'avenir, Strasbourg séduit par son art de vivre alliant tradition et modernité.

LIRE LA SUITE



VOTRE VILLE



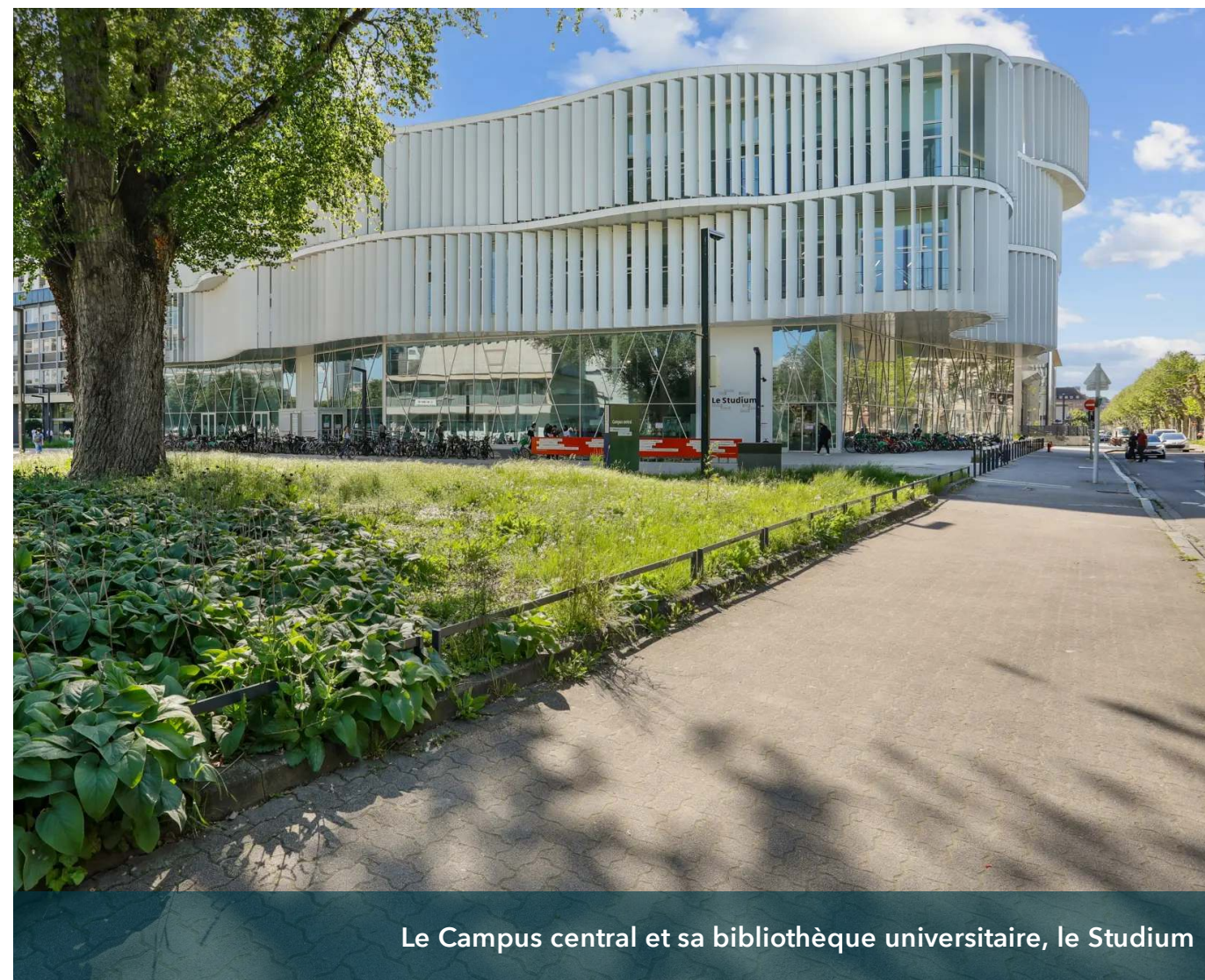
Centre-ville, cathédrale Notre-Dame de Strasbourg



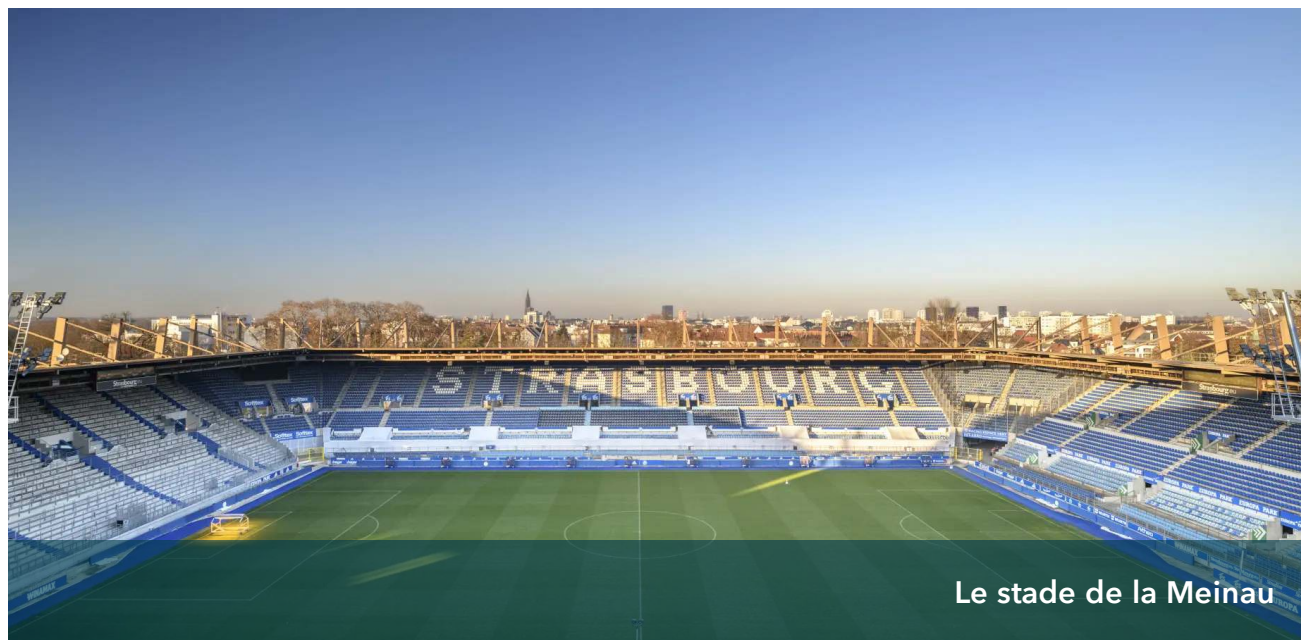
Aushopping Illkirch Baggersee



Une des nombreuses pistes cyclables de l'Eurométropole



Le Campus central et sa bibliothèque universitaire, le Studium



Le stade de la Meinau



Le lycée Couffignal



À 1h46 de **Paris**



À 4 min de l'**autoroute M34**
À 15 min de l'**aéroport international de Strasbourg**
À 19 min de **Kehl**

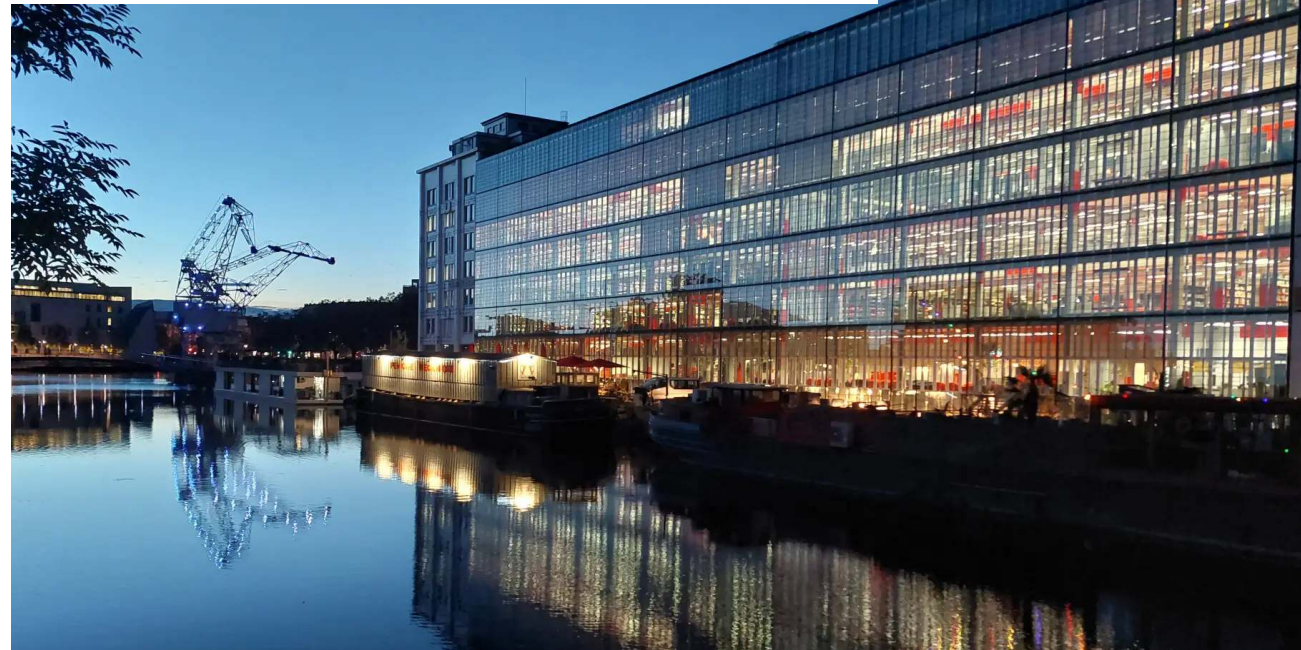


En tramway
À 8 min du **centre-ville**
À 23 min de **la gare centrale**



À 15 min de **la gare centrale**
À 22 min du **Parc d'Innovation d'Illkirch-Strasbourg**

LES ALENTOURS DE VOTRE RÉSIDENCE



Une résidence connectée et un quotidien facilité

La Belle Fabrique s'installe dans le quartier de la Meinau à Strasbourg, un secteur en pleine évolution urbaine. Longtemps marqué par son passé industriel, **le quartier se transforme aujourd'hui** pour offrir un cadre de vie plus apaisé, mixte et accessible.

Connectée au centre-ville par le tramway, proche des écoles, commerces, équipements sportifs et structures associatives, **La Belle Fabrique** profite d'une localisation idéale, entre dynamisme citadin et esprit de quartier.

La résidence introduit de **nouveaux usages** et **une véritable trame végétale** dans un secteur historiquement minéral. Espaces de détente, cheminements doux et cœur d'îlot paysager redonnent toute sa place à **la nature en ville**.

15 min

Campus d'Illkirch et de l'Esplanade

15 min

Parc d'Innovation d'Illkirch

9 min

Gare Krimmeri-Meinau



Sport & culture

- Stade de la Meinau
- Bibliothèque André Malraux
- La Scène



Crèches et écoles

- Nouveau groupe scolaire Krimmeri-Meinau
- École du Neufeld
- Lycée Couffignal



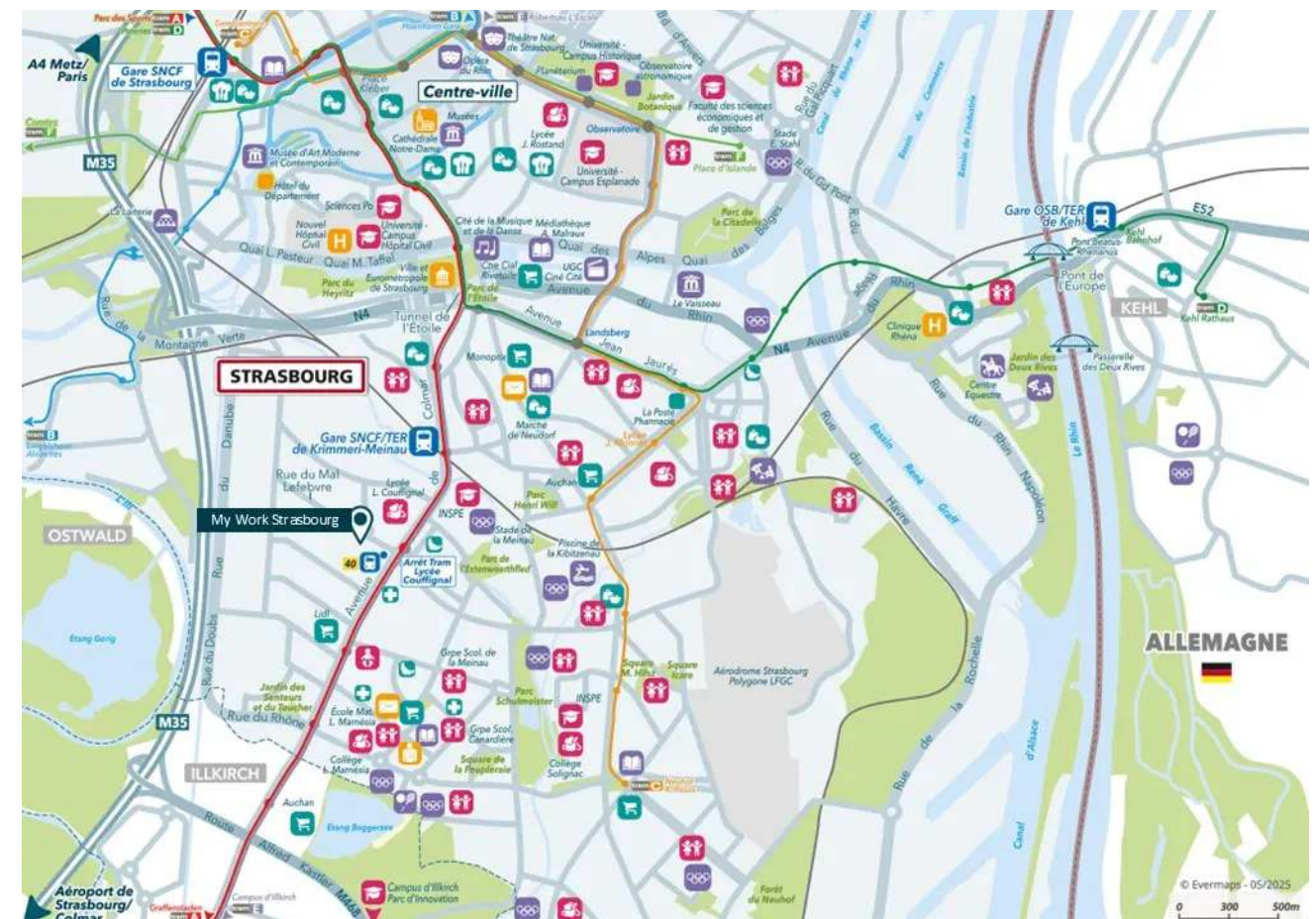
Ville verte

- 5ème étoile label Territoire Engagé Transition Écologique [ADEME, 2024].
- 3ème ville verte



Transports en commun

- **À 1 min à pied** de la résidence : [Arrêt Couffignal] Lignes de tram A et E
- **Au pied de la**



VOTRE RÉSIDENCE

PLAN MASSE

COMPOSITION



La résidence My Work Strasbourg propose, dans le bâtiment B3 du projet, **37 appartements du studio au 2 pièces** avec possibilité de choisir le pack meubles pour un logement équipé.

La résidence propose également des **espaces et services partagés** pour faciliter la vie au quotidien et favoriser la convivialité et le confort d'usage :

- La **présence d'un régisseur** sur certaines plages horaires pour vous accueillir ;
- Un **espace de coworking** agrémenté d'un espace de détente avec kitchenette et d'une **quiet room** attenante pour travailler au calme ;
- Une petite **salle de sport** équipée ;
- Une **laverie**.

Illustration due à la libre interprétation de l'artiste, non contractuelle. Appartements vendus non meublés. La

VOTRE RÉSIDENCE

R+1

COMPOSITION



Au **1er étage** de la résidence My Work Strasbourg, les résidents trouveront le **bureau du régisseur** ainsi que l'**espace de coworking**. C'est l'endroit idéal pour travailler à plusieurs et dans un environnement autre que chez soi.

Un **espace de détente avec kitchenette** vient compléter ce lieu de convivialité et une **quiet room** est attenante pour ceux qui préfèrent travailler au calme.

Illustration due à la libre interprétation de l'artiste, non contractuelle. Appartements vendus non meublés. La



VOTRE RÉSIDENCE

R+2

COMPOSITION



Au **2ème étage** de la résidence My Work Strasbourg se trouve la **laverie** accessible à tous les habitants de la résidence.

Elle est équipée de plusieurs lave-linge et sèche-linge.

Illustration due à la libre interprétation de l'artiste, non contractuelle. Appartements vendus non meublés. La

VOTRE RÉSIDENCE

R+3

COMPOSITION



Au **3ème étage** de la résidence My Work Strasbourg, les résidents pourront bénéficier d'une petite **salle de fitness équipée** pour pouvoir faire facilement une séance de sport à n'importe quel moment de la journée.

Illustration due à la libre interprétation de l'artiste, non contractuelle. Appartements vendus non meublés. La

VOTRE RÉSIDENCE VUE EXTÉRIEURE



Illustration due à la libre interprétation de l'artiste, non contractuelle. Appartements vendus non meublés. La

VOTRE RÉSIDENCE VUE COEUR D'ÎLOT



Illustration due à la libre interprétation de l'artiste, non contractuelle. Appartements vendus non meublés. La

VOTRE RÉSIDENCE

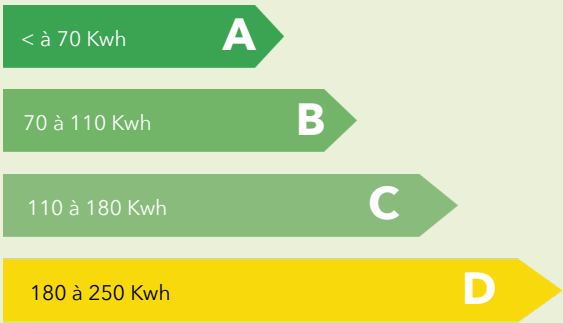


Une résidence idéalement conçue pour les citadins dynamiques

L'ensemble du projet dans lequel prend place la résidence My Work Strasbourg est réalisé autour d'un cœur d'îlot paysager, accessible uniquement des résidents et invitant à la déambulation et aux rencontres entre voisins.

L'architecture sobre de la résidence s'ancre parfaitement dans son environnement. S'élevant jusqu'au R+7, certains privilégiés pourront profiter de vues dégagées sur ce nouveau quartier.

Pensée pour faciliter le quotidien des habitants, les divers services et espaces permettent de se rencontrer et d'échanger.



Un bâtiment basse consommation⁽¹⁾ : économe en énergie et respectueux de l'environnement
La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la

norme Réglementation Environnementale 2020



Les + de la résidence

Une résidence connectée pour un quotidien facilité



Tramways au pied de la résidence (lignes A et E), arrêts de bus, pistes cyclables.



A proximité immédiate des commerces et établissements scolaires.

Être en sécurité



Des accès surveillés par des caméras.

Profiter d'espaces extérieurs



Un cœur d'îlot dédié à la résidence pour profiter de la nature en ville.



Des aménagements paysagers qualitatifs conçus pour ce nouveau quartier, pour un

Un nouveau quartier faisant la part belle aux mobilités douces

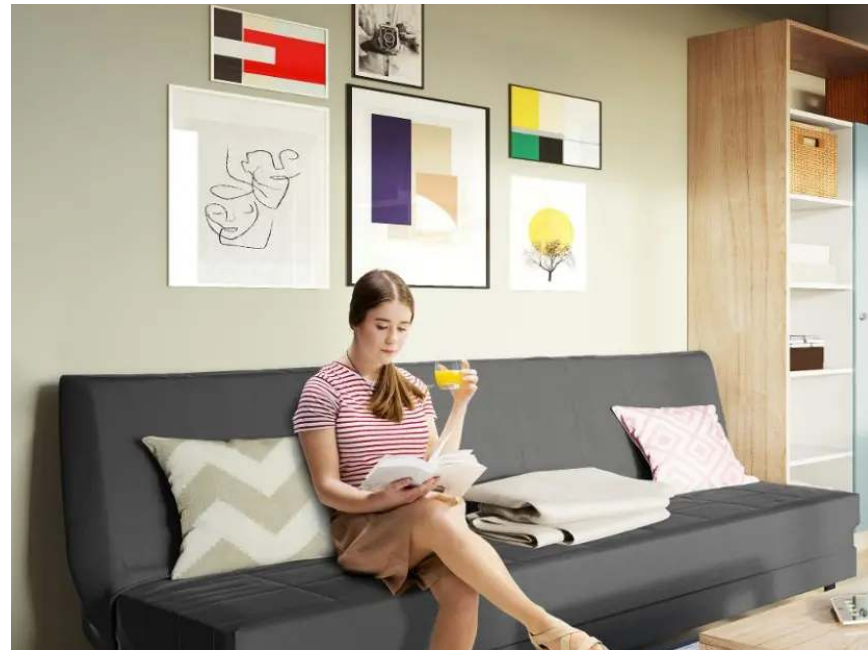


Un local vélos sécurisé et des arceaux vélos à l'extérieur.



Déambulations piétonnes et pistes cyclables sécurisées pour desservir le nouveau quartier.

VOTRE LOGEMENT



Un espace de vie lumineux et fonctionnel



La conception des appartements permet de proposer aux habitants des logements modernes et fonctionnels où chaque m² a été pensé et optimisé pour faciliter la vie des résidents.

Prestations incluses dans votre logement



Une kitchenette équipée avec évier, meuble sous évier, plaque de cuisson 2 feux, réfrigérateur top, un meuble haut



Une salle d'eau avec receveur de douche, pare-douche et meuble vasque avec miroir.



Des rangements intégrés pour un intérieur fonctionnel.



- Menuiseries extérieures en PVC
- Peinture praya fin
- Sols PVC

Pour aller plus loin

Pour faciliter la location de votre bien immobilier :



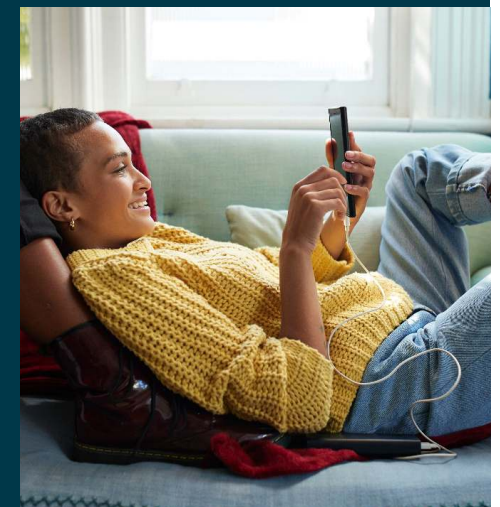
Pack mobilier en option pour meubler les appartements.



Raccordement sur le réseau de chauffage urbain avec distribution par radiateur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.



Respect de la Règlementation Environnementale 2020, seuils 2025.



Pour en savoir plus :
Investir en meublé
grâce au statut LMNP

VOTRE SOLUTION LOUER MEUBLÉ

VOTRE PACK POUR MEUBLER & GÉRER VOTRE INVESTISSEMENT⁽¹⁾

À PARTIR DE

2 799 €⁽²⁾

+ GESTION 7,2% / MOIS⁽³⁾

EN SAVOIR PLUS



CHOISISSEZ VOTRE PACK ET VOTRE LOGEMENT SERA PRÊT À LOUER !

Profitez de la **Solution Louer Meublé** de Bouygues Immobilier et finalisez votre investissement immobilier en toute sérénité.

Pour chaque projet d'investissement, définissez le pack qui correspond à votre besoin, profitez de la livraison et l'installation du mobilier pour une mise en location rapide.

PACK SOLO

PACK DUO

PACK ZEN

PACK SOLO

Kit mobilier - à partir de 2 799 €
(hors cuisine). Livré et installé.

Électroménager composé d'un
réfrigérateur et d'un micro-ondes

**Accompagnement par
expert-comptable** (en option)

LES AVANTAGES DE LA LOCATION MEUBLÉE



Le Pinel c'est fini
Découvrez nos dispositifs
liés à l'investissement locatif
(statut LMP/LMNP, LLI,...)



**Constituer son
patrimoine** pour assurer
son avenir ou protéger
ses ayants-droits



Optimiser sa fiscalité
par des revenus
locatifs défiscalisés
en tout ou partie



**Compléter ses revenus
et préparer sa retraite**
Anticiper son pouvoir
d'achat avec une fiscalité
avantageuse

[Voir les mentions légales](#)



Découvrez un exemple :

INVESTISSEZ

DANS UN STUDIO
dans un My Campus
pour

105 000 €

RÉCUPÉREZ

17 500 €
de TVA (soit 20%)

Pourquoi investir dans une de nos résidences **My Campus / My Work** ?



Des résidences idéalement situées pour les étudiants et jeunes actifs, à proximité des transports et des pôles universitaires



Des espaces communs conviviaux et sécurisés



Grâce à la location meublée, bénéficiez de revenus supérieurs à une location en nu



Possibilité de récupérer la TVA en proposant des services para-hôteliers

Quelle fiscalité pour le statut LMNP ?

Les revenus perçus dans le cadre du statut LMNP sont imposés dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux), généralement plus favorable que celle des revenus fonciers.



Le régime forfaitaire des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)



Le réel simplifié

NOS SERVICES

**POUR VOUS
ACCOMPAGNER**

LA GESTION LOCATIVE



LA CONCIERGERIE



LE KIT MOBILIER



L'EXPERT COMPTABLE



[Voir les mentions légales](#)

BOUYGUES IMMOBILIER



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 partenaires bancaires vous accompagnent dans le financement de votre projet.



Gestion et protection à la demande

Nous gérerons la location de votre bien sur simple demande. Et en cas de revente imprévue, sa valeur est garantie.

[En savoir plus sur les avantages Bouygues Immobilier](#)

NOS AUTRES RÉALISATIONS

Les autres programmes neufs Bouygues Immobilier



[Strasbourg - La Belle Fabrique](#)

