

LA RÉSIDENCE   
**LORELEI**

STRASBOURG





# STRASBOURG

## CAPITALE ALSACIENNE CONNECTÉE À L'EUROPE



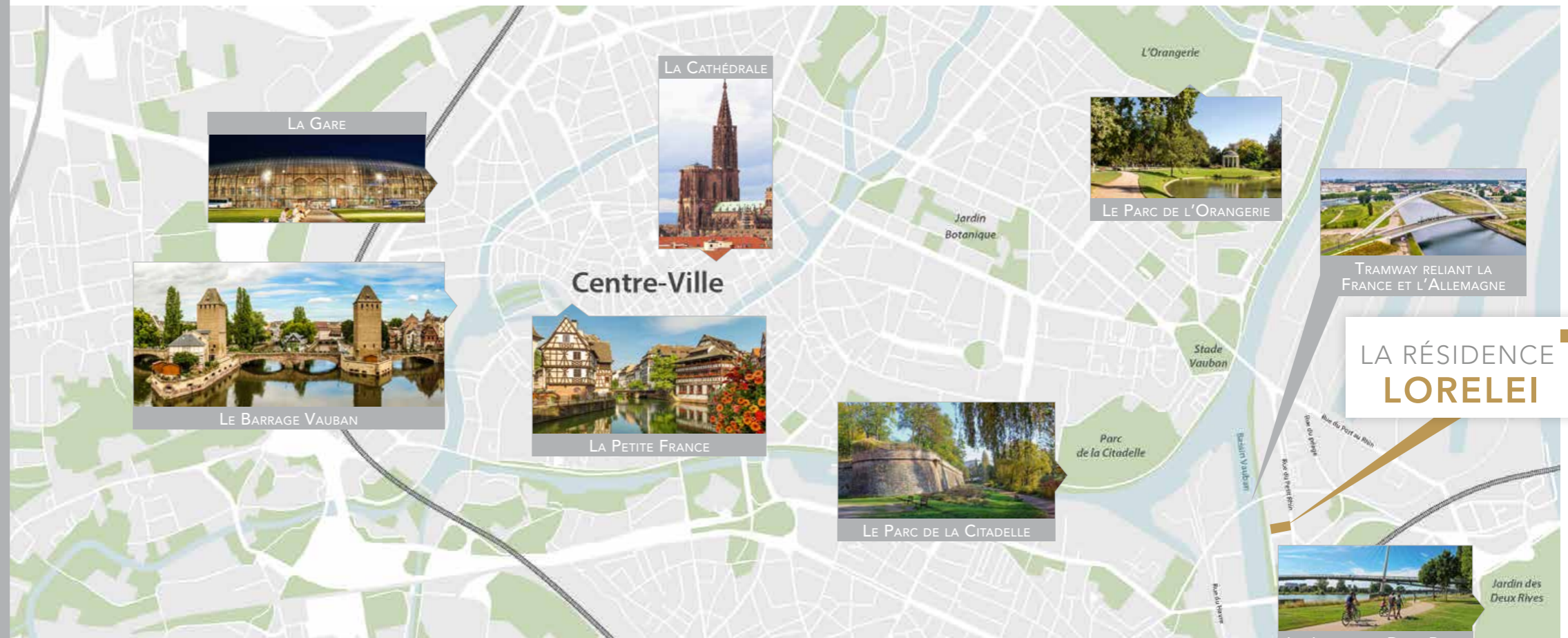
Strasbourg, cette ville frontalière bénéficie d'un patrimoine riche d'une culture et d'une architecture aux influences françaises et allemandes.

Ville riche de ses échanges culturels et du dynamisme économique, elle séduit toutes les générations et dispose d'une population cosmopolite. Profitant d'une place privilégiée au sein de l'Europe, la ville abrite de nombreuses institutions telles que le Parlement Européen et le Conseil de l'Europe. L'Eurométropole est largement desservie par les transports en commun autant pour y circuler que pour voyager. Elle est d'ailleurs classée 1<sup>ère</sup> ville cyclable de France: autant d'alternatives qui permettent de mettre la voiture de côté.

La Grande Île, classée au Patrimoine Mondial de l'Humanité depuis 1988 saura vous séduire par ses bâtisses, sa gastronomie, sa vie culturelle, son art de vivre et ses 200 Ha de nature qui se mêlent aux espaces urbains.

Vous pourrez déambuler et flâner au cœur de différents quartiers, apprécier les rues bucoliques de la Petite France et admirer les façades colorées des maisons d'époque à colombages ainsi que ses monuments en grès rose des Vosges.

Avec ses 162 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, Strasbourg a su s'imposer comme l'une des métropoles les plus paysagères de France. Vous ne serez jamais loin de la nature pour vous ressourcer.



1<sup>ère</sup>

au classement des métropoles les plus attractives selon leurs habitants

3<sup>ème</sup>

au classement de la qualité de vie en France

3<sup>ème</sup>

ville verte de France



505 272 habitants Eurométropolitains  
290 576 habitants Strasbourgeois



Secteur économique et de développement dynamique



Riche patrimoine historique

## UNE VILLE ULTRA-CONNECTÉE



- Accès TGV:

- ◆ 1 h 45 de Paris Est
- ◆ 1 h 50 de Charles de Gaulle TGV
- ◆ À moins de 2h: Metz, Stuttgart, Luxembourg, Francfort, Marne la Vallée et Dijon



- Accès aériens:

Aéroport qui brasse 1 300 000 voyageurs par an et connecté avec les plus grands Hubs européens.



- Accès Bus / Tramway



La communauté urbaine de Strasbourg bénéficie d'un important réseau de transport en commun: tramway et bus.

Vous pourrez bénéficier d'un accès direct vers la ville de Kehl en Allemagne via la ligne D du Tramway



- Pistes cyclables:

Une « ville vélooptimiste » qui compte 600 km de piste cyclable.



# PROJET DEUX-RIVES / QUARTIER STARLETTE: CONSTRUIRE AVEC LA NATURE



Venez profiter d'une promenade sur les quais du bassin Vauban

Venez habiter dans le plus grand projet du territoire: le projet Deux-Rives s'étend du quartier du Neudorf à la ville de Kehl en Allemagne.

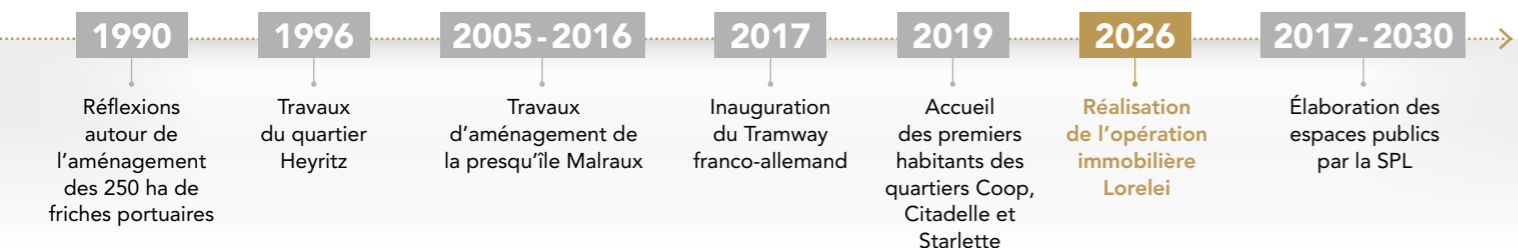
## Chiffres clés du projet:

- ◆ 250 hectares aménagés
- ◆ 4 quartiers: Port du Rhin, Coop, Citadelle, Starlette
- ◆ Plus de 2000 arbres plantés
- ◆ 8500 emplois

Lorelei s'inscrit au cœur d'un projet qui permet de créer des quartiers vivants à taille humaine et qui favorise les rencontres tout en bénéficiant de services de proximité.

« La promesse d'une excursion décalée, intime et surprenante, qui raconte quatre quartiers attachants, au cœur d'un territoire en perpétuelle métamorphose »

Pia Imbs, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg  
Jeanne Barseghian, Maire de Strasbourg



# LA RÉSIDENCE LORELEI



Le quartier Starlette situé entre le parc du Petit Rhin et le bassin Vauban offre des sentiers et des jardins au cœur des îlots bâtis. Les bâtiments à hauteurs multiples privilégient l'ensoleillement et libèrent des vues généreuses vers le bassin Vauban et la ville.

Notre programme immobilier est situé route du Petit Rhin à Strasbourg, au cœur du projet Deux-Rives qui offre de nombreuses commodités et infrastructures:

## ◆ Les commerces à proximité:

- **Loisirs:** le jardin des deux rives, le bassin Vauban, salle de sport à moins de 2 km,
- **Commerces de proximité:** le City Center Kehl à 9 mn en tramway, le centre commercial Rivétoile et le magasin Leclerc à 2 km,
- **Établissements scolaires:** à 7 mn des écoles, collèges, lycées (Les pinsons, École Ampère, Robert Schuman,...),
- **Santé:** Clinique Rhéna et pharmacie à 1km.

## ◆ Le quartier Starlette accueillera:

- **Loisirs:** parc du petit Rhin avec ses aires de jeux,



Le parc du Petit Rhin

- **Commerces de proximité** en pied d'immeuble des bâtiments,,
- **Établissements scolaires:** école maternelle et primaire, à proximité immédiate du programme.
- **Micro-crèche**



## ◆ Les transports:

- Une piste cyclable longe la ligne de tram et sera complétée sur la route du Petit Rhin,
- Gare de Strasbourg: 16 mn en voiture ou 24 mn en tramway,
- Centre-ville: 15-20 mn en tramway,
- Proximité de l'arrêt de tram Starcoop.



# BIENVENUE DANS LORELEI



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

"Le projet se développe autour du bassin Vauban et vient s'inscrire dans un paysage historiquement portuaire, avec ses silos et ses grandes structures industrielles. Ce projet de logements est conçu comme un seul grand bâtiment qui coexiste et dialogue avec ces volumes énigmatiques, symboles de l'histoire du site... Le projet propose une volumétrie offrant au projet de multiples orientations et permettant de le relier aux éléments forts du contexte: le pont existant, le pont neuf et le bassin.

La trame de façade fait référence à l'architecture vernaculaire alsacienne et aux structures industrielles du port, invitant à de nouvelles manières de vivre et d'habiter.

Tout un réseau d'espaces extérieurs est constitué. En complément du jardin central de l'îlot et des toits-terrasses, la majorité des appartements possède une terrasse filante tout le long de la façade. Cet espace extérieur privé fonctionne comme une extension de l'intérieur de l'appartement et permet à la vie de chaque unité de s'étendre ou de se retrancher en fonction des saisons de l'année.

Ainsi émerge une architecture partagée et généreuse: un bâtiment à l'échelle du Bassin Vauban et à l'échelle de l'habitant."

L'architecte, OFFICE  
Kersten Geers David Van Severen

# UNE RÉSIDENCE DE STANDING DANS UN CADRE VERDOYANT PROCHE DE L'EAU

## PINEL +

Bénéficiez d'une réduction  
d'impôts allant **jusqu'à 21 %**  
du prix du bien grâce  
au dispositif  
Pinel+.\*

Cette résidence sans égale vous propose des logements allant du T1 au T4 entièrement dédiés au confort et au bien-être de ses habitants.

Une attention particulière a été portée à la conception des logements afin d'offrir un cadre de vie agréable et chaleureux à ses résidents.

Les logements bénéficieront d'une vue dégagée sur le cœur d'îlot verdoyant et sur le bassin Vauban.

À partir du T2, vous pourrez profiter d'une orientation étudiée avec soin sur vos balcons.

\* Le non-respect des engagements de location entraîne la perte de bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Consultez le site [www.eiffage-immobilier.fr](http://www.eiffage-immobilier.fr) pour en savoir plus.





# VIVEZ EN ACCORD AVEC LA NATURE: UN HABITAT RESPONSABLE POUR UN AVENIR DURABLE



Eiffage Immobilier va au-delà des règles environnementales en vigueur en proposant une résidence innovante avec de très faibles consommations et un haut niveau de confort.

Lorelei profite de besoins bioclimatiques **10 % plus performants** d'un point de vue économie d'énergie et qualité environnementale grâce à l'orientation de l'immeuble, son isolation performante, la qualité de ses vitrages et de ses énergies renouvelables.

Sensible à l'environnement, Eiffage Immobilier souhaite réduire son impact carbone à travers ses projets dont Lorelei qui a un **impact carbone réduit de 13 %** par rapport à un immeuble similaire.







# LA BIODIVERSITÉ AU CŒUR DE LA RÉSIDENCE



La résidence bénéficiera d'une forte biodiversité grâce au cœur d'îlot et aux toitures végétalisées.

Des lieux d'exception avec **plus de 1 300 m<sup>2</sup> d'espaces partagés** répartis sur 3 jardins suspendus : venez profiter de **3 toitures agréablement aménagées** de serres, de potagers et jardinières. Contemplez la vue imprenable depuis ces terrasses partagées, lieux de vie, de rencontres et d'échanges.



Un mode de vie durable et respectueux de l'environnement :

- ◆ Panneaux solaires photovoltaïques : énergie produite bénéficiant à la copropriété
- ◆ Réseau de chaleur urbain riche en énergies renouvelables
- ◆ Utilisation de matériaux biosourcés et démarche bas carbone
- ◆ Label RE2020 -10 % : garantir un confort pour ses occupants avec de faibles consommations



## UN LOGEMENT CERTIFIÉ



L'attestation NF Habitat remise lors de la livraison de votre appartement confirme que celui-ci est conforme aux exigences d'un produit de qualité et de performance supérieure.

NF Habitat HQE, des logements évalués et construits sur des exigences multicritères :

- ◆ **Acoustique:** Isolation acoustique performante assurant une tranquillité entre logements et espaces communs
- ◆ **Économie d'énergie:** logement basse consommation et systèmes de ventilation vérifiés pour apporter un confort thermique en hiver comme lors des grosses chaleurs d'été
- ◆ **Sécurité et sûreté:** Sécurité de la résidence et du logement
- ◆ **Qualité de l'air:** Garantir la qualité de l'air intérieur
- ◆ **Conception fonctionnelle:** Aménagement intérieur pensé pour votre confort: ameublement aisé, cuisine spacieuse permettant de nombreux rangements. Intégration de placards.
- ◆ **Confort:** bonne répartition de la lumière du jour grâce à une surface de vitrage plus importante, et prise en compte des éventuelles surchauffes en cas de température élevée.

La certification NF Habitat HQE, c'est l'assurance d'un logement de très bonne qualité, d'une réduction de charges et de la valorisation patrimoniale de votre bien.



## VOTRE ESPACE INTÉRIEUR

- ◆ Parquet contrecollé dans l'entrée, le séjour, les chambres et le dégagement pour les T3/T4 et stratifié pour les T1/T2
- ◆ Carrelage et faïence dans la salle de bain et la salle d'eau.
- ◆ Salle de bain et salle d'eau aménagées avec meuble vasque, miroir, bandeau lumineux, robinet thermostatique et radiateur sèche-serviette
- ◆ Chauffage au sol dans le séjour, chambres et salle d'eau.
- ◆ Espace de rangement

## DES ESPACES COMMUNS ÉLÉGANTS

- ◆ Hall d'entrée sécurisé par un sas avec système de badge, digicode et vidéophone
- ◆ Ascenseur
- ◆ Éclairage par détecteurs de mouvements dans les circulations

## DES ESPACES DE VIE EXTÉRIEURS

- ◆ Balcon, terrasse privative
- ◆ Terrasses végétalisées en toitures
- ◆ Des rues apaisées, libérées des voitures
- ◆ Cœur d'îlot verdoyant

## MOBILITÉ

- ◆ Une résidence qui privilégie les mobilités douces: parkings vélos, cargos
- ◆ Hyperproximité des transports en commun
- ◆ Places de stationnement réservées en parking silo





## EIFFAGE IMMOBILIER

LA FORCE D'UN GRAND GROUPE ALLIÉE  
À LA PROXIMITÉ D'ÉQUIPES EXPÉRIMENTÉES

Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage – 3e acteur français de BTP et concessions – développe **une offre multi-produit audacieuse** conjuguant expertise technique et innovation. Ses réalisations témoignent de cette synergie Groupe pour aboutir à **une construction durable tournée vers la qualité de vie au quotidien de ses utilisateurs. Inventer une ville plus respectueuse, accompagner l'avènement du monde numérique, être un acteur majeur de la mobilité, relier les hommes entre eux... sont autant d'enjeux qui guident l'action Eiffage.**

**Filiale du groupe Eiffage**, Eiffage Immobilier développe, partout en France et au Benelux, **une offre étendue** qui la place parmi les **acteurs incontournables du secteur**. L'entreprise conjugue avec talent les métiers de promoteur et constructeur en travaillant exclusivement avec Eiffage Construction. Avec près de **4 000 logements** commercialisés chaque année, Eiffage Immobilier propose un habitat confortable et économe qui s'appuie sur de forts engagements environnementaux et de performance énergétique.

Sur le terrain, les équipes d'Eiffage Immobilier s'attachent quotidiennement à mériter **la confiance** que vous nous accordez en vous garantissant **un logement conforme à vos attentes et livré dans les délais**. Et parce que nous voulons vous offrir bien plus que notre savoir-faire de constructeur-promoteur, nous mettons à votre disposition **une sélection d'adresses de premier plan, des finitions de qualité, le choix des meilleurs matériaux** ainsi qu'un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet.

Ces engagements, ce sont ceux portés par notre charte client « Carrément Engagé ». À travers 10 actions majeures, nous nous impliquons tout au long de votre projet immobilier pour assurer votre satisfaction: confiance, qualité, dialogue, conformité, information, esthétisme, personnalisation, accompagnement, sérénité et écoute. Découvrez-les en détail sur notre site Internet. ♦



## UNE DÉMARCHE QUALITÉ ET ENVIRONNEMENT

Eiffage Immobilier donne sens à ses pratiques à travers la mise en place d'un « **Système de Management Responsable** » (SMR), reconnu par Cerqual – organisme certificateur indépendant. Le SMR atteste de l'intégration de nos valeurs RSE dans notre système de management: achats responsables, gestion des risques intégrée... Certaines directions d'Eiffage Immobilier ont également la certification **ISO 9001** qui constitue une reconnaissance officielle de leurs engagements et pratiques visant à améliorer la satisfaction client, et/ou **ISO 14001** qui prend en compte de façon systématique l'impact des activités sur l'environnement, dans le but de l'évaluer et de le réduire.



Eiffage Immobilier va plus loin et confirme son engagement en faveur du développement durable à travers l'obtention du droit d'usage de la marque **NF Habitat HOE** dont bénéficie cette opération. Cette certification constitue un repère de qualité pour un logement sain, sûr et confortable, et également un repère de performance pour un habitat durable. Elle atteste d'une production de logements offrant une bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement. Elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.



## RENSEIGNEMENTS ET VENTES :

[eiffage-immobilier.fr](http://eiffage-immobilier.fr) <sup>(3)</sup>

**0 800 734 734**

Service & appel  
gratuits

[nordest.immobilier@eiffage.com](mailto:nordest.immobilier@eiffage.com)



**Loi Pinel : Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.**

(1) PTZ+ : valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour l'acquisition par un primo-accédant de sa résidence principale neuve. Attribution du prêt soumise à conditions notamment de ressources, voir décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 (sous réserve d'acceptation du dossier par un établissement bancaire). Détails des conditions auprès des conseillers commerciaux ou sur le site [www.eiffage-immobilier.fr](http://www.eiffage-immobilier.fr).

(2) Loi Pinel : réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et en fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location nue à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné déterminé par zones géographiques et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt applicable dépend du prix d'acquisition, de la durée d'engagement pour la location, de l'année d'acquisition et des critères applicables aux logements. Le prix d'acquisition du bien est retenu dans la limite de 5 500 € du mètre carré et d'un montant global d'investissement de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. Le bénéfice de ces incitations entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI. Pinel + : Pour une acquisition en 2023 et 2024, les taux initiaux de la réduction de 12 % (pour 6 ans de location), 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition, sont maintenus pour les opérations portant, soit sur des logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville soit sur des logements respectant des critères de qualité d'usage ou de confort et des critères de performance énergétique et environnementale définis par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022. Ainsi, pour les logements acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2024 le décret précité précise que les logements devront présenter un niveau de performance environnementale fondé sur les exigences de la réglementation environnementale «RE2020 seuils 2025 » et ceux acquis neufs en 2024 devront, en outre, être notés en classe A dans le cadre du DPE. S'agissant des critères relatifs à la qualité d'usage d'un logement, le décret prévoit qu'elle caractérise par une surface habitable minimale suivant la typologie du logement (28 m<sup>2</sup> pour un T1, 45 m<sup>2</sup> pour un T2, 62 m<sup>2</sup> pour un T3, 79 m<sup>2</sup> pour un T4, 96 m<sup>2</sup> pour un T5), l'existence d'espaces extérieurs privatifs ou à jouissance privative d'une surface minimale suivant la typologie du logement et l'existence de deux orientations différentes pour les logements de type «T3» et plus. Faire un investissement immobilier présente des risques (ex : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Nous vous incitons à vérifier auprès de votre conseiller fiscal vos conditions d'éligibilité et votre capacité d'engagement dans ce dispositif fiscal. Consulter [www.eiffage-immobilier.fr](http://www.eiffage-immobilier.fr) pour en savoir plus.

(3) Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 dite "Informatique et Libertés", vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier, 11 place de l'Europe - 78140 Vélizy-Villacoublay. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Document non contractuel. Siège social : 11 place de l'Europe, 78140 Vélizy-Villacoublay. Conception : [www.creative-agency.alsace](http://www.creative-agency.alsace) - Crédits photos : Adobe Stock. Mai 2023.