

STRASBOURG [67000] NEMEA-STRASBOURG-NEUDORF



Une résidence d'affaires au cœur de l'Europe

L'Alsace, une position stratégique au cœur de l'Europe



Misez sur une région attractive et dynamique

À la croisée des grands axes, l'Alsace bénéficie d'une situation privilégiée aux côtés de la Suisse et de l'Allemagne. Biculturelle et bilingue de par son histoire et sa géographie, elle a joué un rôle de premier ordre dans la construction de l'Union Européenne et le développement des échanges franco-allemands. Fière de ses origines comme de ses traditions, elle a hérité d'un patrimoine d'une richesse remarquable qui en fait une destination des plus prisées. À la fois chaleureuse et conviviale, l'Alsace est une région aux multiples facettes. Avec sa route des vins, ses marchés de Noël, ses villages fleuris et ses maisons à colombages, elle attire les touristes du monde entier.



Strasbourg, capitale européenne

Le regard tourné vers l'avenir et le cœur battant au rythme de l'Europe, Strasbourg rayonne par son dynamisme économique et ses richesses culturelles. Capitale européenne et métropole à taille humaine, elle s'illustre sur la scène internationale, notamment avec le siège du Parlement européen et la Cour européenne des droits de l'Homme. De la Grande-Île à la Neustadt, Strasbourg dévoile un patrimoine remarquable et surprend par une architecture à la fois contemporaine et audacieuse. Au cœur de la vieille ville,

12,2 millions
de touristes par an
dans la région

Source : ORT Alsace

10,8 millions
de nuitées
marchandes en
2014 en Alsace

Source : ORT Alsace

42 %
de clients étrangers
dans l'hôtellerie
alsacienne

Source : ORT Alsace

classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, la pierre raconte l'histoire dans un dédale de ruelles qui s'enlacent autour de son imposante cathédrale. Emblématique et multiculturelle, Strasbourg incarne les valeurs fondamentales de l'Europe. Vivant au rythme de son ouverture sur le monde, elle figure aux premiers rangs des villes les plus fréquentées du pays, notamment durant les marchés de Noël qui attirent près de 2 millions de visiteurs par an. Ville d'affaires, diplomatique, étudiante et touristique, Strasbourg séduit assurément tous les publics.



*Sources : Ville de Strasbourg

Strasbourg, une ville en pleine expansion



1^{ère}
région

en termes
d'investissements
étrangers directs

Source : Strasbourg Eurometropole

35
millions

d'habitants
dans un rayon
de 200 km

Source : Strasbourg Eurometropole

80%

du marché européen
dans un rayon
de 500 km

Source : Ville de Strasbourg

1200

entreprises
étrangères
dans la région

Source : Agence de l'Attractivité de l'Alsace



85 000
journées
d'affaires
en 2013

Source : ORT Alsace

2^{ème}
ville
diplomatique
de France

Source : Ville
de Strasbourg

3^{ème}
ville
de congrès
en France

Source : Ville
de Strasbourg

250
hectares
aménagés

Source : Ville
de Strasbourg

500
millions
d'euros
investis sur les
20 ans à venir

Source : Ville
de Strasbourg

Strasbourg, destination d'affaires par excellence

Sur la rive gauche du premier fleuve commercial d'Europe, Strasbourg apparaît comme une véritable plateforme entre les marchés francophone et germanophone. Grâce à son dynamisme économique, elle joue un rôle moteur dans le développement de l'espace trinational du Rhin Supérieur : l'une des régions les plus actives d'Europe.

Ouverte sur le monde et résolument tournée vers l'avenir, la préfecture d'Alsace a su attirer de nombreuses multinationales et ne cesse d'accroître son attractivité grâce à sa capacité d'innovation. Avec ses 5 pôles de compétitivité et ses 77 unités de recherche, elle rayonne de par son implication dans les secteurs d'avenir. Les institutions européennes contribuent aussi largement à l'essor du tourisme d'affaires à Strasbourg : les 751 députés du Parlement Européen s'y réunissent 12 fois par an durant 4 jours. Durant les périodes de sessions parlementaires, la plupart des hôtels affichent complet !

Autoroutes ou aéroports, voies ferrées ou fluviales, sa position stratégique la rendent facilement accessible depuis les grandes villes de France et d'Europe. Avec ses infrastructures, ses réseaux et ses institutions, Strasbourg attire à la fois les entreprises, les investisseurs, les élus et les chercheurs du monde entier.

Les Deux Rives, un nouveau quartier sur le Rhin

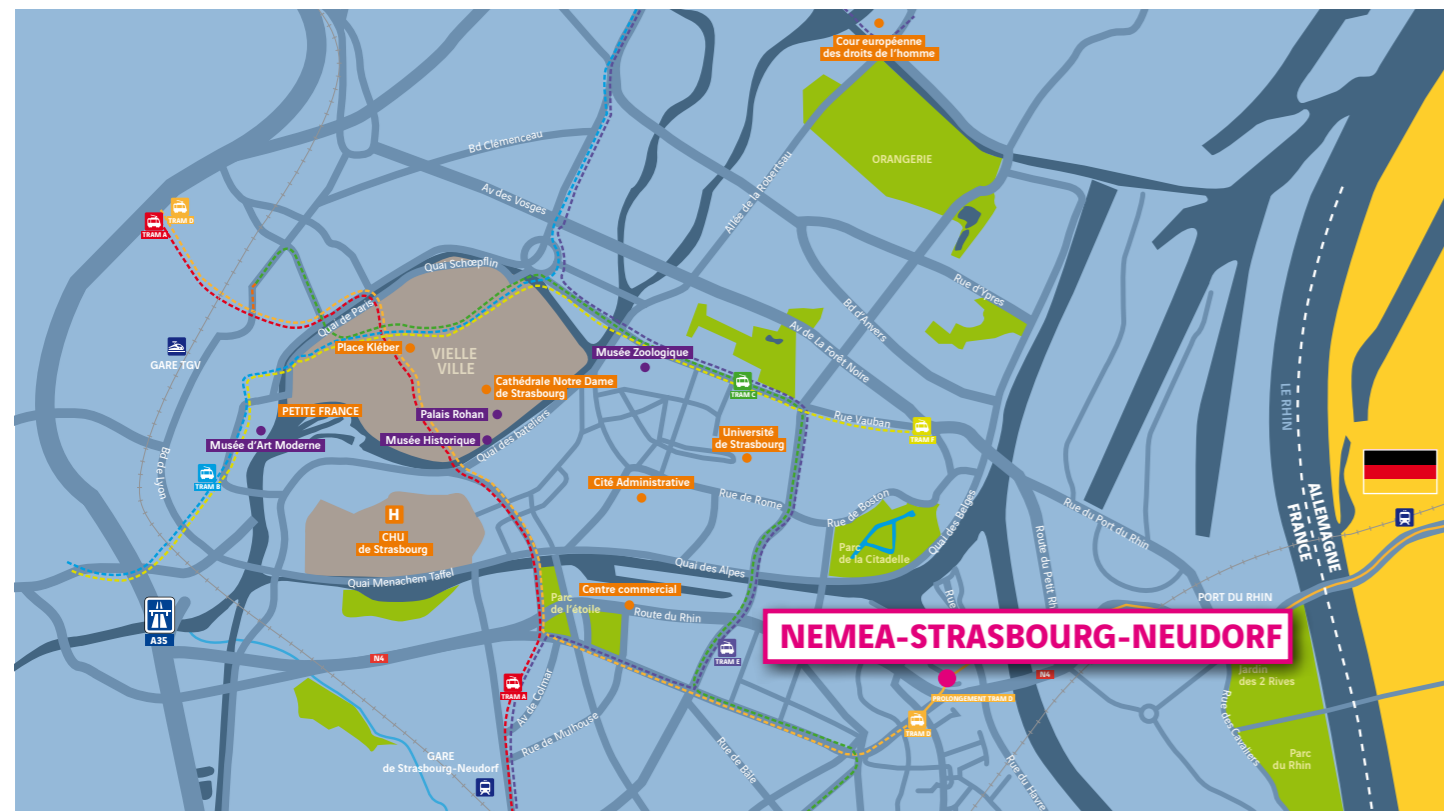
Véritable métropole à 360 degrés, la Ville de Strasbourg mène l'un des projets urbains les plus ambitieux de son histoire. Avec le projet « Deux Rives Strasbourg-Kehl », elle tend à gommer ses frontières pour tracer un trait d'union entre la France et l'Allemagne.

À travers la reconquête et l'aménagement des 250 hectares de friches portuaires qui s'étendent le long du Rhin, Strasbourg se réapproprie ses rives avec élégance. Au programme : logements, commerces, jardins publics, équipements de loisirs, services de proximité et extension de la ligne de tramway jusqu'à Kehl (Allemagne). Transfrontalière par excellence, elle redessine ses contours pour situer le Rhin au cœur du développement de son territoire et affirme une nouvelle fois sa vocation européenne.

NEMEA-STRASBOURG-NEUDORF, une résidence d'affaires au cœur de la nouvelle ville

Au cœur de l'un des plus grands projets d'aménagement urbain de France, **la résidence NEMEA-STRASBOURG-NEUDORF** bénéficie d'un emplacement privilégié dans le nouveau quartier des Deux Rives (à l'angle de la route du Rhin et de la rue de Nantes). À seulement quelques minutes du centre-ville de Strasbourg et aux portes de la frontière allemande, elle est implantée à proximité des grands axes et de toutes les commodités. Dans le cadre du prolongement de la ligne D du tramway qui sera mise en service à partir de 2017*, elle sera idéalement desservie par le réseau de transports

en commun strasbourgeois (arrêt Citadelle au pied de la résidence). Destinée à une clientèle d'affaires et de tourisme urbain, cette nouvelle résidence gérée par NÉMÉA propose 163 appartements**, du studio au 2 pièces, répartis sur différents niveaux et des espaces communs dédiés aux services et à la détente. Affichant une architecture moderne et épurée, elle offre des hébergements équipés***, aux surfaces agréables et fonctionnelles, qui en font un lieu idéal pour les séjours touristiques et les déplacements d'affaires.



*Source : Ville de Strasbourg. **Dans la limite des stocks disponibles. *** La liste est disponible sur demande à notre espace de vente via le descriptif technique commercial.

À proximité des lieux incontournables

- Centre historique à 3,5 km
- Institutions européennes à 5 km
- Gare TGV de Strasbourg à 5 km
- 7 musées dans un rayon de 3 km
- Centre commercial de Rivetoile à 2 km

Source : Google maps



Un lieu de séjour idéal





Des espaces communs dédiés aux **services et à la détente**

- Piscine intérieure chauffée
- Espace fitness
- Salle de petit déjeuner
- Bagagerie
- Laverie / lingerie
- Local à vélos
- Parking souterrain



Opter pour un investissement en résidence de tourisme urbain : **un choix gagnant !**

La clientèle d'affaires occupe une place prépondérante parmi la clientèle totale des résidences de tourisme françaises. Le tourisme urbain représente ainsi plus de 25 % des nuitées totales en résidences de tourisme. Mieux, 20 % du volume total de clients des résidences de tourisme correspond à une clientèle d'affaires, particulièrement attirée par la liberté et les services propres à ce type d'hébergement.

D'une façon générale, les résidences de tourisme urbain accueillent une clientèle mixte, professionnelle en large mesure mais aussi de loisirs, notamment durant les mois d'été où l'activité économique et de congrès est moins importante. De ce fait, le taux de remplissage des résidences de tourisme urbain est supérieur de 5 % à ceux de l'hôtellerie traditionnelle.



Les chiffres clés du tourisme d'affaires

→ **83,5 millions** de nuitées d'affaires dans l'hôtellerie française en 2013

→ **47,8%** Part des nuitées d'affaires en milieu urbain

Source : DGE

→ **70%** Taux d'occupation moyen annuel des résidences de tourisme urbain

→ **4,2 jours** Durée moyenne des séjours en résidences de tourisme urbain

Sources : SNRT

Investir dans une résidence de tourisme d'affaire avec VINCI Immobilier

Un investissement de valeur !

- Une situation géographique de 1^{er} choix
- Un bien dans un site idéal
- Un gestionnaire offrant dans le cadre d'un bail commercial signé avec chaque investisseur :
 - un confort de gestion
 - une rentabilité sur le long terme
 - un loyer net de charges courantes et d'entretien

Des avantages fiscaux ⁽¹⁾ exceptionnels !

- Récupération de la TVA ⁽²⁾
- Option du bénéfice LMNP Censi Bouvard
11% de réduction d'impôt possible ⁽³⁾
- Option du bénéfice LMNP classique
L'amortissement du bien permet d'obtenir des revenus locatifs nets d'impôts pour une période pouvant aller jusqu'à 25 ans.

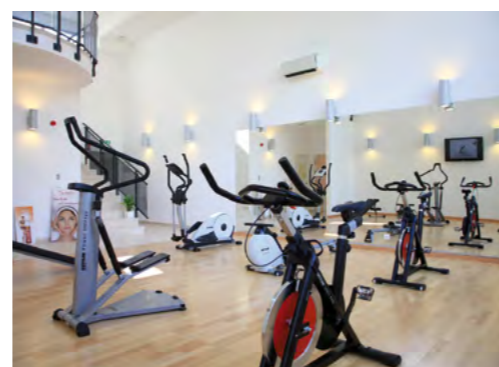
Une expertise reconnue !

- Un acteur majeur du marché
- Un savoir-faire reconnu
- Une construction de qualité
- Des partenaires de renom

(1) Les conditions détaillées d'application des avantages fiscaux sont disponibles en espace de vente. Le bénéfice des avantages fiscaux est soumis à vérification de la part de l'administration.

(2) Conformément aux dispositions de l'article 261 D du CGI. Location assujettie à la TVA ouvrant droit à récupération de la TVA versée lors de l'acquisition.

(3) Conformément aux dispositions de l'article 199 sexvicies du CGI : réduction d'impôt de 11 % du prix de revient de l'acquisition HT - hors mobilier - acquise pour toute signature notaire réalisée à compter de 2012 et jusqu'au 31 décembre 2016 - pour un investissement plafonné à 300 000 € HT - sous réserve de louer le logement pendant 9 ans.



Exemples de résidences Nemea

POUR VOUS ACCOMPAGNER Des acteurs majeurs de l'immobilier



VINCI Immobilier PROMOTION
SAS au capital de 4 398 000.00 Euros
Immatriculée au RCS de Nanterre
sous le numéro 339 788 309

59, rue Yves Kermen
92650 BOULOGNE-BILLANCOURT



LA DOMANIALE (filiale du Groupe NEMEA)
SARL au capital de 10 000 €
Immatriculée au RCS de Bordeaux
Sous le numéro 437 927 163

Immeuble Le Diamant
10 bis rue Gutenberg - 33700 MERIGNAC

La référence d'un grand groupe immobilier

Filiale immobilière du groupe VINCI, l'un des premiers groupes mondiaux de concessions-construction, VINCI Immobilier bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et de l'immobilier d'entreprise. Ses 445 collaborateurs hautement qualifiés répartis dans 15 implantations contribuent à maintenir un haut niveau de qualité, pour que l'immobilier d'aujourd'hui soit le patrimoine de demain.

Nos principales références en Résidences gérées :

LE GRAND LODGE - CHÂTEL (74) - 113 lots - ouverture 2012
LE HAMEAU DES AIRELLES II - MONTGENÈVRE (05) - 69 lots - ouverture 2011
APPART'CITY - NICE (06) - 129 lots - ouverture 2011
LES LUMIÈRES - LYON SAINTE ANNE (69) - 130 lots - ouverture 2012
DOMAINE DE FONTFREDE - MARSEILLE (13) - 79 lots - ouverture 2012
LE MAS DES FLAMANTS - AIGUES MORTES (30) - 64 lots - ouverture 2012
APPART'CITY - CANNES MANDELIEU (06) - 112 lots - ouverture 2012
LES JARDINS D'ISAURE - TOULOUSE (31) - 116 lots - ouverture 2013
LES JARDINS DES 2 RIVES - STRASBOURG (67) - 113 lots - ouverture 2014

L'expertise d'un gestionnaire reconnu

Le Groupe NEMEA a assuré son développement de façon régulière et soutenue depuis sa création en 1994, avec l'exploitation à ce jour de 50 résidences en gestion propre et 30 résidences pour le compte de professionnels du tourisme. Pour accompagner son développement, NEMEA a renforcé son partenariat avec le Groupe Crédit Agricole en faisant intervenir à son capital le CA Aquitaine Expansion et GSO Capital. Propriétaire de quatre enseignes, le Groupe NEMEA est l'un des plus gros opérateurs gestionnaires de résidences de tourisme : ● Nemea Appart'Hotel : gestion de résidences hôtelières de centre ville. ● Nemea Appart'Etud : gestion de résidences étudiantes. ●●● Nemea résidences Vacances : gestion de résidences de tourisme à la mer, à la montagne et à la campagne. ● Nemea Vacances : agence de voyages. Afin d'assurer un remplissage optimum des résidences qu'il exploite, NEMEA travaille en partenariat avec les principaux « Tours Opérateurs Européens », en plus de sa clientèle directe via la publicité et son site internet : www.nemea.fr.



Accès* à Strasbourg

En voiture

- Depuis Francfort (215 km) : Autoroute A5
- Depuis Genève (390 km) : Autoroutes A1 et A5
- Depuis Paris (490 km) : Autoroute A4

En avion

- Aéroport Strasbourg-Entzheim (21 km)
- + de 200 destinations nationales et internationales

En train :

- Gare TGV de Strasbourg (5 km)

*Sources : google maps.

Les illustrations et les plans contenus dans cette brochure sont une libre interprétation du projet élaboré par les artistes. En conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple. Illustrations d'ambiance, non contractuelles. Ne pas jeter sur la voie publique. Crédits photos : VINCI Immobilier - Basilico Design - Nemea - Carine André - Shutterstock - X. Conception : Advert Impact - Avril 2015. Signification des abréviations : ORT (Observatoire Régional du tourisme), DGE (Direction Générale des Entreprises), SNRT (Syndicat National des Résidences de Tourisme).

INFORMATIONS 7 JOURS SUR 7

0 811 555 550

(PRIX D'UN APPEL LOCAL SUR UN POSTE FIXE)

www.vinci-immobilier.com