

Les Jardins SOPHORAS





LA VILLE DE BISCHHEIM

- Population:

- 7^e commune du département du Bas Rhin , au Nord de Strasbourg
- -18.000 HABITANTS :
- 42,4 % couples avec enfant
- 22% familles monoparentales
- 35,6 % couples sans enfant



- Bassins d'emplois et activités économiques :

- Pole automobile de Bischheim_ Hoenheim
- Tecnicentre sncf
- Schiltigheim et l'espace Européen : 580 entreprises

L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

18 /28 route de Brumath



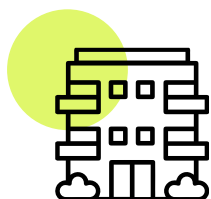
VIE DE QUARTIER

- **COMMERCES DE PROXIMITE et SERVICES à 300m** : epicerie, supermarché , salon de coiffure
- Pharmacie et médecin
- Hypermarché à 1km
- Ecole maternelle Les pruneliers à 7 mn à pied
- Collège de Lamartine à 13 mn à pied
- **TRANSPORTS:**
 - A35 à 600m
 - Gare TER de Bischheim
 - Arret de bus marc seguin ligne 76 à 2mn à pied
 - Arret de Bus Poincarré ligne 60 à 6mn à pied



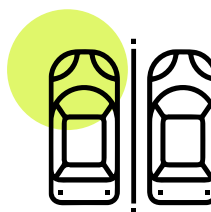
LE PROJET

Maitre d'ouvrage : Marignan
Architecte : RHB architectes



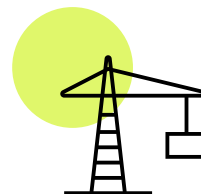
3 BATIMENTS

Bat B et C en accession
BAT A LLI
2 surfaces bureaux bat A et C



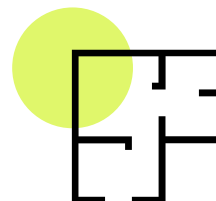
STATIONNEMENTS

Sous-sol R-1 (sauf T1)



PERMIS obtention mars 2024

Livraison prévisionnelle T4 2026



61 LOGEMENTS bat B ET C



PARTICULARITES DU PROGRAMME

TVA 5.5
3 bâtiments avec double attique

PLAN DE MASSE

5 T1	26 T2	25 T3	5 T4
31m2	43m2	64m2	75m2



PERSPECTIVE côté Ouest



PERSPECTIVE côté rue , Est



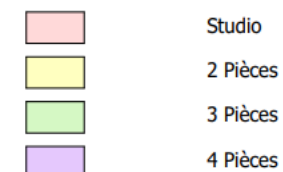
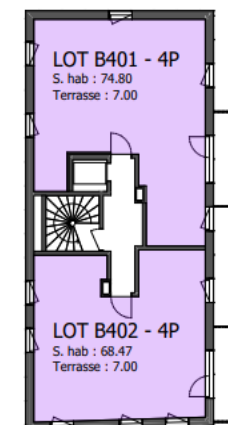
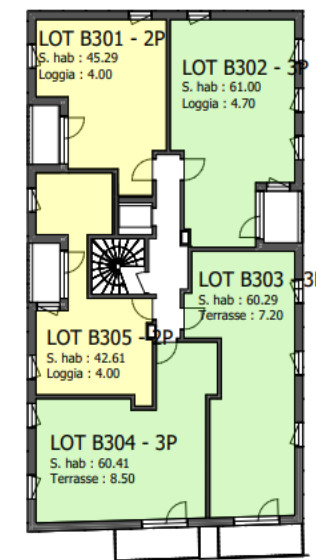
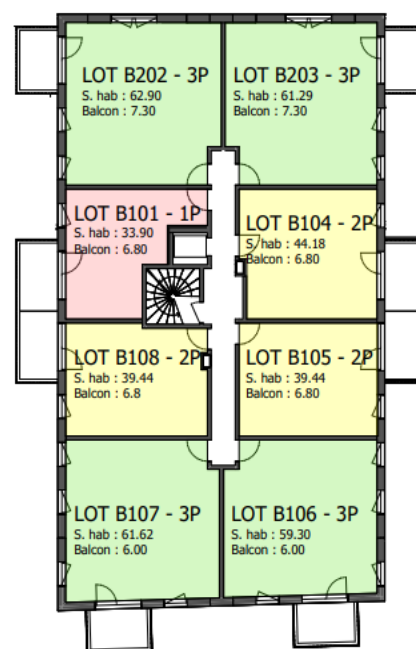
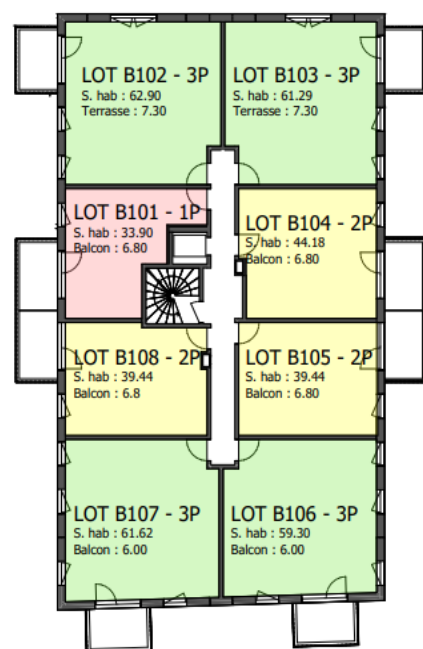
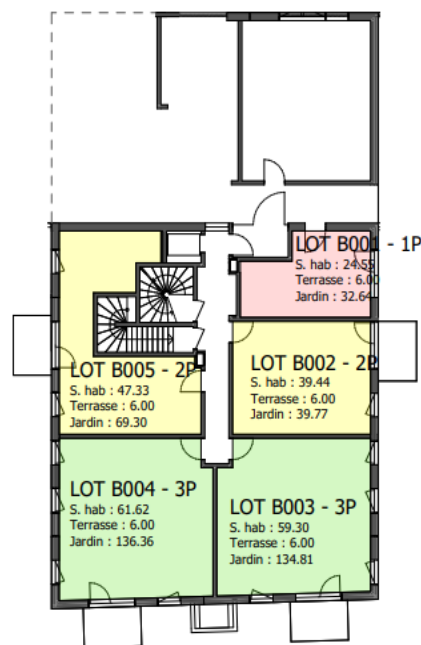
Vue intérieure



Des rez de jardins privatifs généreux



SYNOPTIQUE BAT B



PRESTATIONS

Énergie

- RE2020
- Chauffage par chaudière collective à haute performance énergétique
- Production eau chaude par pompe à chaleur
- Panneaux photovoltaïques en toiture

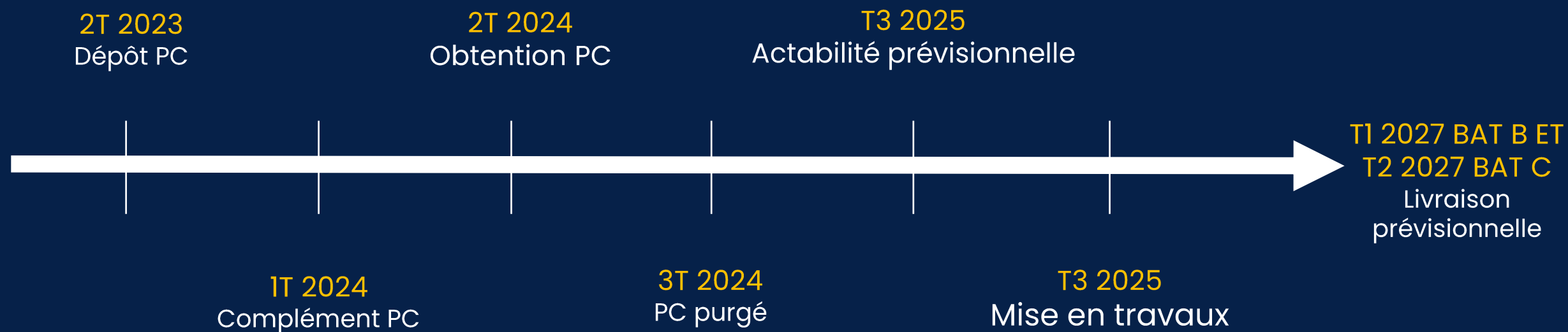
Confort

- Volets roulants toutes baies
- Revêtements de sols en PVC
- Menuiseries PVC
- Faïence au droit des baignoires
- Radiateur sèche serviettes

La résidence

- Accès sécurisé à la résidence / visiophone
- Stationnements sous-sol
- Local vélos avec accès sécurisé
- Espaces extérieurs à jouissance privative

CHRONOLOGIE DE L'OPERATION



LES 5 POINTS FORTS DU PROJET



1 . LA TVA 5.5 sur un emplacement de qualité



2. axes routiers à proximité immédiate



3 . L'architecture du programme en 3 bâtiments avec double attique

4. La proximité de toutes les commodités : écoles et commerces à moins de 500m



5. Les espaces paysagers de la résidence dans un environnement très urbain

Vues sur jardins ouvriers bat C



N°	Type	Bât.	Etage	Expo	SHAB	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking	PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
01-B206	T3	2	2		59,3	6		62,30			704 €	825 €	50 €	875 €	12,5	1 135 €	19,1
01-B207	T3	2	2		61,6	6		64,60			723 €	856 €	50 €	906 €	12,5	1 171 €	19,0
01-B208	T2	2	2		39,4	6,8		42,80			551 €	626 €	50 €	676 €	13,8	858 €	21,8
01-B301	T2	2	3		45,3		4	47,30			588 €	692 €	50 €	742 €	13,8	934 €	20,6
01-B302	T3	2	3		61		4,7	63,35			716 €	826 €	50 €	876 €	12,3	1 135 €	18,6
01-B303	T3	2	3		60,4		7,2	64,00			723 €	848 €	50 €	898 €	12,5	1 162 €	19,2
01-B304	T3	2	3		60,7		8,5	64,95			727 €	861 €	50 €	911 €	12,5	1 177 €	19,4
01-B305	T2	2	3		42,4		4	44,40			567 €	649 €	50 €	699 €	13,8	885 €	20,9
01-B401	T4	2	4		72,2		7	75,70			813 €	939 €	50 €	989 €	11,7	1 271 €	17,6
01-B402	T4	2	4		71,6		19	76,10			817 €	952 €	50 €	1 002 €	11,8	1 286 €	18,0
01-B001	T1	2			24,6			24,60	34,00		333 €	466 €	50 €	516 €	21,0	686 €	27,9
01-B101	T1	2	1		33,9	6,8		37,30			506 €	541 €	50 €	591 €	17,4	771 €	22,7
01-C01	T3	3			57,2			57,20			666 €	728 €	50 €	778 €	12,0	1 017 €	17,8
01-C02	T2	3			43,2			43,20			556 €	618 €	50 €	668 €	13,5	849 €	19,7
01-C03	T3	3			60,9			60,90			695 €	775 €	50 €	825 €	12,0	1 074 €	17,6
01-C04	T3	3			61,4			61,40			701 €	781 €	50 €	831 €	12,0	1 081 €	17,6
01-C05	T3	3			64			64,00			723 €	814 €	50 €	864 €	12,0	1 121 €	17,5
01-C06	T2	3			46,2			46,20			579 €	661 €	50 €	711 €	13,5	898 €	19,4
01-C11	T3	3	1		63,5			63,50			718 €	808 €	50 €	858 €	12,0	1 113 €	17,5
01-C12	T2	3	1		43,2	7		46,70			586 €	683 €	50 €	733 €	13,8	924 €	21,4
01-C13	T3	3	1		67,6			67,60			749 €	860 €	50 €	910 €	12,0	1 176 €	17,4
01-C14	T4	3	1		77,8	12		83,80			881 €	1 048 €	50 €	1 098 €	11,8	1 402 €	18,0
01-B003	T3	2			59,3			59,30	134,50		684 €	817 €	50 €	867 €	13,0	1 125 €	19,0
01-B004	T3	2			61,6			61,60	143,60		703 €	849 €	50 €	899 €	13,0	1 163 €	18,9
01-B005	T2	2			47,4			47,40	74,10		589 €	703 €	50 €	753 €	14,0	947 €	20,0
01-B102	T3	2	1		62,9	7,3		66,55			745 €	882 €	50 €	932 €	12,5	1 202 €	19,1
01-B103	T3	2	1		61,3	7,3		64,95			727 €	861 €	50 €	911 €	12,5	1 177 €	19,2
01-B104	T2	2	1		44,2	6,8		47,60			592 €	696 €	50 €	746 €	13,8	939 €	21,2
01-B105	T2	2	1		39,4	6,8		42,80			551 €	626 €	50 €	676 €	13,8	858 €	21,8
01-B106	T3	2	1		59,3	6		62,30			704 €	825 €	50 €	875 €	12,5	1 135 €	19,1
01-B107	T3	2	1		61,6	6		64,60			723 €	856 €	50 €	906 €	12,5	1 171 €	19,0
01-B108	T2	2	1		39,4	6,8		42,80			551 €	626 €	50 €	676 €	13,8	858 €	21,8
01-B201	T1	2	2		33,9	6,8		37,30			506 €	541 €	50 €	591 €	17,4	771 €	22,7
01-B202	T3	2	2		62,9	7,3		66,55			745 €	882 €	50 €	932 €	12,5	1 202 €	19,1
01-B203	T3	2	2		61,3	7,3		64,95			727 €	861 €	50 €	911 €	12,5	1 177 €	19,2
01-B204	T2	2	2		44,2	6,8		47,60			592 €	696 €	50 €	746 €	13,8	939 €	21,2
01-B205	T2	2	2		39,4	6,8		42,80			551 €	626 €	50 €	676 €	13,8	858 €	21,8

* Plafond communiqué à titre indicatif

N°	Type	Bât.	Etage	Expo	SHAB	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking	PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
01-C15	T3	3	1		64,9			64,90			726 €	826 €	50 €	876 €	12,0	1 135 €	17,5
01-C16	T2	3	1		43,9			43,90			561 €	628 €	50 €	678 €	13,5	860 €	19,6
01-C17	T2	3	1		43			43,00			554 €	615 €	50 €	665 €	13,5	846 €	19,7
01-C18	T2	3	1		42,7			42,70			550 €	611 €	50 €	661 €	13,5	841 €	19,7
01-C21	T3	3	2		63,6			63,60			719 €	809 €	50 €	859 €	12,0	1 115 €	17,5
01-C22	T2	3	2		43,3			43,30			558 €	620 €	50 €	670 €	13,5	851 €	19,6
01-C23	T3	3	2		67,6			67,60			749 €	860 €	50 €	910 €	12,0	1 176 €	17,4
01-C24	T4	3	2		77,8			77,80			827 €	948 €	50 €	998 €	11,5	1 282 €	16,5
01-C25	T3	3	2		64,6			64,60			723 €	822 €	50 €	872 €	12,0	1 130 €	17,5
01-C26	T2	3	2		43,9			43,90			561 €	628 €	50 €	678 €	13,5	860 €	19,6
01-C27	T2	3	2		43,6			43,60			562 €	624 €	50 €	674 €	13,5	856 €	19,6
01-C28	T2	3	2		42,7			42,70			550 €	611 €	50 €	661 €	13,5	841 €	19,7
01-C31	T2	3	3		41,1			41,10			539 €	588 €	50 €	638 €	13,5	814 €	19,8
01-C32	T2	3	3		41,9			41,90			544 €	600 €	50 €	650 €	13,5	828 €	19,8
01-C33	T3	3	3		63,6			63,60			719 €	809 €	50 €	859 €	12,0	1 115 €	17,5
01-C34	T3	3	3		63,3			63,30			715 €	805 €	50 €	855 €	12,0	1 110 €	17,5
01-C35	T2	3	3		39,5			39,50			527 €	565 €	50 €	615 €	13,5	788 €	20,0
01-C36	T2	3	3		42,2			42,20			548 €	604 €	50 €	654 €	13,5	832 €	19,7
01-C41	T2	3	4		41,8			41,80			543 €	598 €	50 €	648 €	13,5	826 €	19,8
01-C42	T4	3	4		76			76,00			816 €	926 €	50 €	976 €	11,5	1 256 €	16,5
01-C43	T2	3	4		45,9			45,90			576 €	657 €	50 €	707 €	13,5	893 €	19,5

* Plafond communiqué à titre indicatif