



**SOLARIS**

**SAINT LOUIS**



## L'ESSENTIEL RÉUNIT AUTOUR DE CHEZ VOUS



Gare, Marché de la Place de l'Europe et  
centre-ville accessibles en 4 min\*  
Frontière suisse en 13 min\*



Tramway ligne 3 « Saint-Louis Soleil » à 100 m\*  
Bus ligne 3 « Saint-Louis Soleil » à 100 m\*  
Bus ligne 2 « Couronne » à 250 m\*  
Gare TER de Saint-Louis à 4 min en bus\*



École maternelle Nussbaum à 950 m\*  
École élémentaire de Bourgfelden à 800 m\*  
Collège Gérard de Nerval à 14 min en bus\*  
Lycée Jean Mermoz à 750 m\*



Supermarché à 300 m\*



Hôpital de Saint-Louis à 350 m\*  
Médiathèque Le Parnasse à 650 m\*  
Cinéma et Théâtre La Coupole à 750 m\*  
Grand casino de Bâle à 7 min en voiture\*



Hôtel de Ville à 450 m\*





# PLAN MASSE

PC en cours d'instruction 29 lots  
Dont 23 en accession

| 9 TYPES 2 | 13 TYPES 3 | 1 TYPE 4 |
|-----------|------------|----------|
| 47m2      | 62 m2      | 83m2     |





Vue de l'entrée





# PERSPECTIVE

## Insertion environnement

La résidence est en retrait de la rue





## L'EXPRESSION D'UN AUTHENTIQUE CONFORT

Des prestations dédiées  
à votre bien-être

### ÉNERGIE

- Règlement thermique RE2025
- Production d'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur air/eau
- Chauffage par chaudière collective gaz, émission par radiateur basse température
- Eclairage des parties communes par détecteur de présence

### CONFORT

- Menuiseries en PVC à double vitrage
- Volets roulants manuels
- Sèche-serviettes dans les salles de bains
- Revêtements de sols carrelés dans les pièces humides
- Salle de bains équipée d'un meuble-vasque
- Revêtements de sols parquet contrecollé dans toutes les pièces saufs salle d'eau et WC
- Placards aménagés

### SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès du hall d'entrée par vidéophone
- Portes palières avec serrure 3 points
- Ascenseur desservant tous les étages
- Parking en aérien et en sous-sol
- Locaux vélos





## **Les points forts du projet :**

### **1. EMPLACEMENT**

- Proximité frontière
- Proximité transports : tram « soleil » à l'entrée de la résidence
- Supermarché à 300m
- Proximité écoles
- Position sur site : en retrait de la rue , dans un écrin de verdure

### **2. TAILLE DE LA RESIDENCE**

- Petite copropriété qui se différencie de grands/hauts immeubles dans le neuf sur St louis

### **3. Beaux logements en REZ DE JARDIN**

c'est un atout d'avoir un jardin en plein centre ville !

## **Les objections et contre argumentaire**

**1.** Environnement urbain peu qualitatif , immeubles années 70 .

- **Non visibles de la résidence, la vue est arborée .  
Un square est accessible à côté de la résidence**

# ANNEXES



# Etude locative

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage LLI B1 valeur : 11,68 € / m<sup>2</sup>

| DESIGNATION |      |      |       |      | SURFACES  |                   |        |          |        |                                   | PARKING |
|-------------|------|------|-------|------|-----------|-------------------|--------|----------|--------|-----------------------------------|---------|
| N°          | Type | Info | Etage | Expo | Habitable | Balcon/<br>Loggia | Annexe | Pondérée | Jardin | Terrasse<br>non<br>pondérab<br>le | Parking |
| 1           | T3   | 1    |       | n    | 60,74     |                   | 6,6    | 64,04    |        | 32,7                              |         |
| 4           | T2   | 1    |       | n    | 42,15     |                   | 3,84   | 42,35    |        | 73,88                             |         |
| 5           | T3   | 1    |       | s    | 68,94     |                   | 4      | 70,94    |        | 163,90                            |         |
| 6           | T3   | 1    |       | s    | 59,49     |                   | 6,43   | 62,71    |        | 51,97                             |         |
| 7           | T2   | 1    |       | s    | 42,37     |                   | 6,73   | 45,74    |        | 57,41                             |         |
| 101         | T2   | 1    | 1     | n    | 43,23     |                   | 6,4    | 46,43    |        |                                   |         |
| 102         | T2   | 1    | 1     | n    | 42,15     |                   | 8,42   | 46,36    |        |                                   |         |
| 103         | T3   | 1    | 1     | s    | 68,85     |                   | 5,94   | 71,82    |        |                                   |         |
| 104         | T3   | 1    | 1     | s    | 59,46     |                   | 6,54   | 62,73    |        |                                   |         |
| 105         | T3   | 1    | 1     | s    | 57,51     |                   | 6,86   | 60,94    |        |                                   |         |
| 106         | T3   | 1    | 1     | o    | 60,39     |                   | 7,01   | 63,90    |        |                                   |         |
| 109         | T2   | 1    | 1     | n    | 42,39     |                   | 5,58   | 45,18    |        |                                   |         |
| 201         | T2   | 1    | 2     | n    | 43,23     |                   | 6,4    | 46,43    |        |                                   |         |
| 202         | T2   | 1    | 2     | n    | 42,15     |                   | 8,42   | 46,36    |        |                                   |         |
| 203         | T3   | 1    | 2     | s    | 68,61     |                   | 5,94   | 71,58    |        |                                   |         |
| 204         | T3   | 1    | 2     | s    | 59,46     |                   | 6,54   | 62,73    |        |                                   |         |
| 205         | T3   | 1    | 2     | s    | 57,52     |                   | 6,86   | 60,95    |        |                                   |         |
| 206         | T3   | 1    | 2     | o    | 60,38     |                   | 7,86   | 64,31    |        |                                   |         |
| 209         | T2   | 1    | 2     | n    | 42,39     |                   | 5,56   | 45,17    |        |                                   |         |
| 301         | T3   | 1    | 3     | e    | 64,68     |                   | 7,1    | 68,23    |        |                                   |         |
| 302         | T4   | 1    | 3     | s    | 82,51     |                   | 41,1   | 87,01    |        |                                   |         |
| 303         | T2   | 1    | 3     | s    | 43,63     |                   | 5,78   | 46,52    |        |                                   |         |
| 305         | T3   | 1    | 3     | o    | 67,05     |                   | 8,84   | 71,47    |        |                                   |         |

## Projection des loyers à 2027

| LOYERS                   |                                       |                  |                                     |               | MEUBLÉS                                 |               |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|
| PLAFOND<br>LOYER HC<br>• | LOYER<br>MARCHÉ HC<br>HORS<br>PARKING | LOYER<br>PARKING | LOYER TOTAL<br>HC PARKING<br>INCLUS | Loyer /<br>M² | LOYER<br>MEUBLÉ HC<br>PARKING<br>INCLUS | Loyer /<br>M² |
| 747 €                    | 710 €                                 | 60 €             | 839 €                               | 13,8          | 874 €                                   | 14,4          |
| 568 €                    | 589 €                                 | 60 €             | 707 €                               | 16,8          | 817 €                                   | 19,4          |
| 803 €                    | 805 €                                 | 60 €             | 943 €                               | 13,7          | 992 €                                   | 14,4          |
| 732 €                    | 690 €                                 | 60 €             | 818 €                               | 13,7          | 856 €                                   | 14,4          |
| 598 €                    | 590 €                                 | 60 €             | 709 €                               | 16,7          | 818 €                                   | 19,3          |
| 601 €                    | 595 €                                 | 60 €             | 714 €                               | 16,5          | 828 €                                   | 19,2          |
| 601 €                    | 580 €                                 | 60 €             | 698 €                               | 16,6          | 808 €                                   | 19,2          |
| 805 €                    | 794 €                                 | 60 €             | 931 €                               | 13,5          | 991 €                                   | 14,4          |
| 732 €                    | 689 €                                 | 60 €             | 816 €                               | 13,7          | 856 €                                   | 14,4          |
| 718 €                    | 663 €                                 | 60 €             | 788 €                               | 13,7          | 828 €                                   | 14,4          |
| 746 €                    | 698 €                                 | 60 €             | 826 €                               | 13,7          | 869 €                                   | 14,4          |
| 591 €                    | 584 €                                 | 60 €             | 702 €                               | 16,6          | 811 €                                   | 19,1          |
| 601 €                    | 595 €                                 | 60 €             | 714 €                               | 16,5          | 828 €                                   | 19,2          |
| 601 €                    | 580 €                                 | 60 €             | 698 €                               | 16,6          | 808 €                                   | 19,2          |
| 810 €                    | 792 €                                 | 60 €             | 929 €                               | 13,5          | 987 €                                   | 14,4          |
| 732 €                    | 689 €                                 | 60 €             | 816 €                               | 13,7          | 856 €                                   | 14,4          |
| 719 €                    | 664 €                                 | 60 €             | 789 €                               | 13,7          | 828 €                                   | 14,4          |
| 751 €                    | 697 €                                 | 60 €             | 825 €                               | 13,7          | 868 €                                   | 14,4          |
| 590 €                    | 584 €                                 | 60 €             | 702 €                               | 16,6          | 811 €                                   | 19,1          |
| 780 €                    | 747 €                                 | 60 €             | 879 €                               | 13,6          | 930 €                                   | 14,4          |
| 934 €                    | 914 €                                 | 60 €             | 1 062 €                             | 12,9          | 1 219 €                                 | 14,8          |
| 603 €                    | 601 €                                 | 60 €             | 720 €                               | 16,5          | 835 €                                   | 19,1          |
| 809 €                    | 774 €                                 | 60 €             | 909 €                               | 13,6          | 965 €                                   | 14,4          |

\* Plafond communiqué à titre indicatif