



Résidence

L'Orée du Baggersee

Illkirch

07.10.2025

Plan de situation

Illkirch-Graffenstaden



- Terrain vendu par la Commune d'ILLKIRCH
- Décision communale : abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire



Le projet : L'Orée du Baggersee

Premier projet en **Bail Réel Solidaire** dans le Grand Est



Caractéristiques

- Résidence de 25 logements
- Appartements du 2 au 4 pièces
- 32 Places de stationnement
- 1 Local poubelles extérieur
- Cellier sur les balcons
- De vastes terrasses ou balcons
- 1 Local vélos extérieur
- 1 Chaufferie collective

Le projet : L'Orée du Baggersee

Les partenaires

- Partenariat important avec notre notaire : Maître Patricia SCHILLING
- Travail complet sur l'opération pendant 2 ans
- Prémisse d'un partenariat avec la Banque des Territoires mais qui n'a pas eu lieu



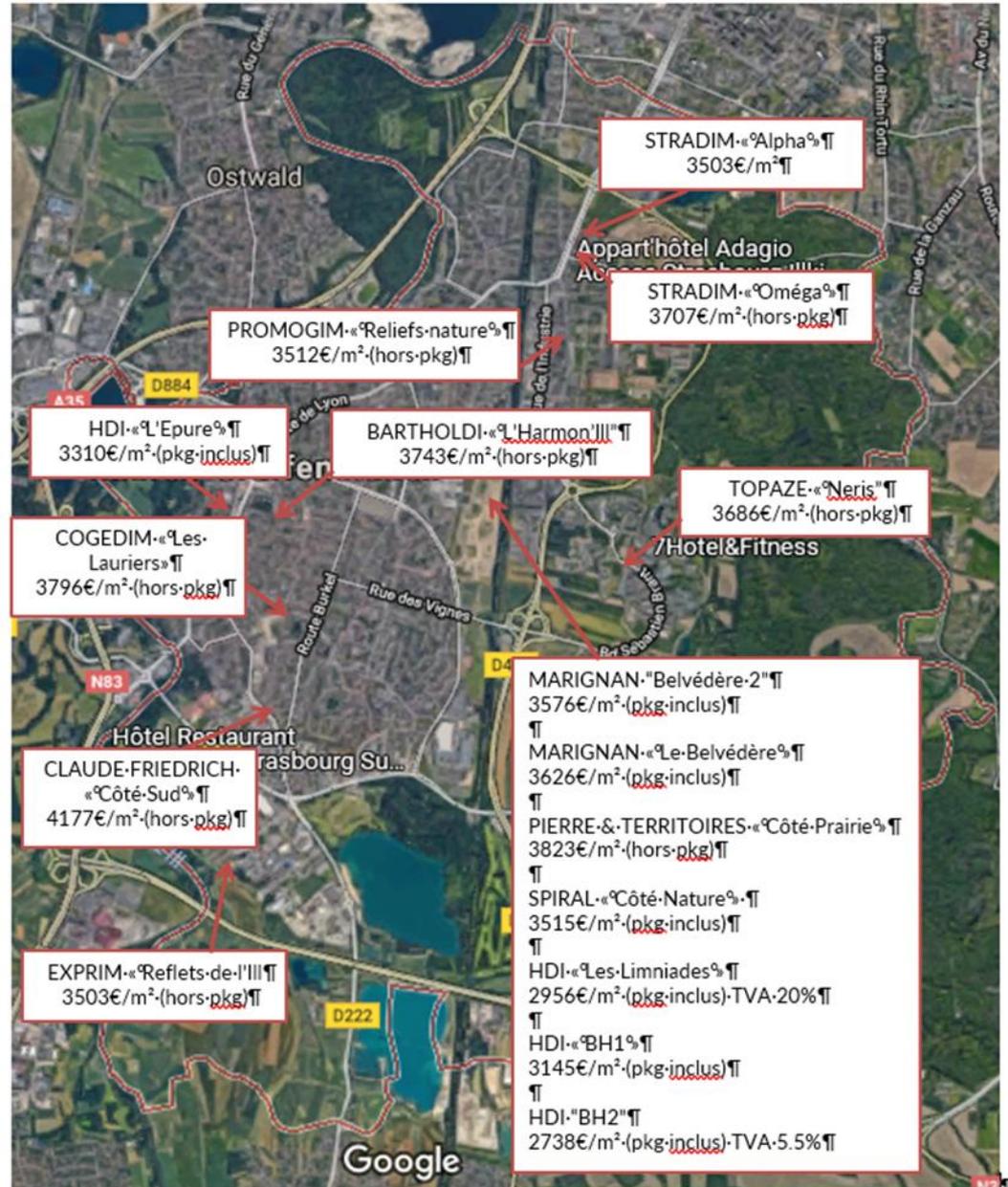
Le projet : L'Orée du Baggersee

La commercialisation

→ Une commercialisation rapide :

Un écart de prix conséquent entre la promotion privée

- HDI 2800€/m² stationnement compris
- Commercialisation en 18 mois dont 95% en moins d'un an



Le projet : L'Orée du Baggersee

La commercialisation

→ Une communication importante pour lancer la première opération sur le Grand Est

Communication réalisée sur les sites marchands, nos réseaux et la presse.

Montant: 3 800 € au logement contre 2 600 € en moyenne



RÉSIDENCE L'ORÉE DU BAGGERSEE
UN NOUVEAU PROGRAMME EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE À ILLKIRCH
 (67400)

PROFITEZ D'UN COUP DE POUCE AVEC LE PRÊT ACCÉSSION ACTION LOGEMENT*

LES AVANTAGES*

- Prix de vente encadré
- 1^{er} projet en BRS sur le Grand Est
- Garantie de rachat et de rélogement
- Assurance incendie

L'Orée du Baggersee
 Illkirch-Graffenstaden

Nouveau
 1^{er} projet dans le Grand Est

Le BRS arrive enfin !
 Devenez propriétaire autrement grâce au Bail Réel Solidaire

2 pièces à partir de 124 400 €	3 pièces à partir de 167 100 €	4 pièces à partir de 237 500 €
---	---	---

Le projet : L'Orée du Baggersee

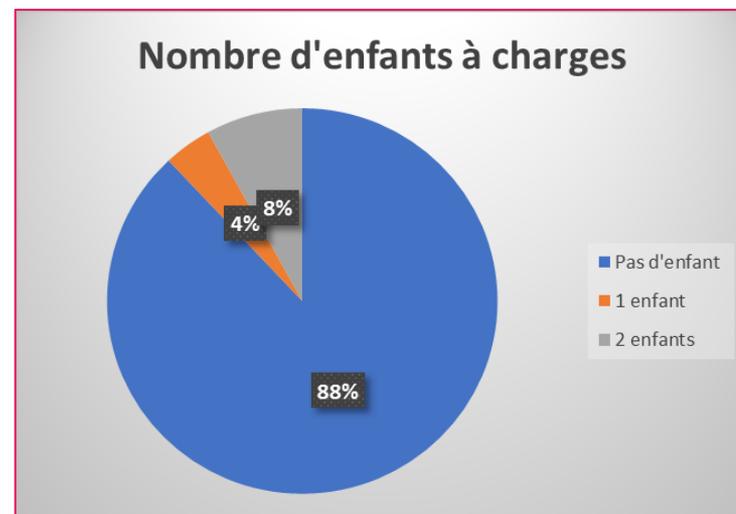
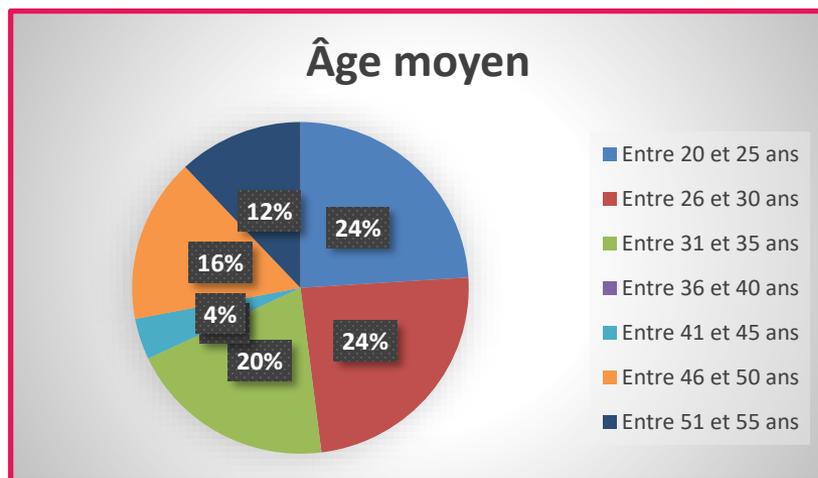
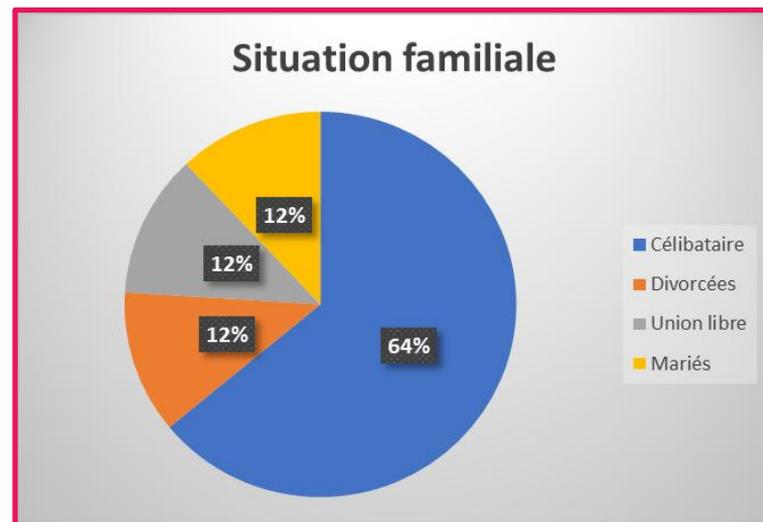
La commercialisation

→ Un accompagnement personnalisé avec beaucoup de pédagogie

Les équipes ont dû faire preuve de patience et de pédagogie face à des ménages complètement novices en accession et BRS. L'accompagnement était prenant.

→ Les acquéreurs

Beaucoup de jeunes acquéreurs et 64 % de célibataires



Le projet : L'Orée du Baggersee

Retours d'expérience

→ Difficultés pour le financement des acquéreurs

Première opération sur le territoire, méconnaissance du dispositif BRS de la part des banquiers. Difficultés pour la mise en place du financement, seul le Crédit Mutuel finançait à des taux supérieurs aux autres projets.

→ Compréhension de la copropriété et du produit

- Nombreux échanges avec les clients sur le produit
- supports pédagogiques vulgarisant le principe du BRS
- réunions pour expliquer la livraison, la copropriété ...

Pourtant, toujours des confusions au moment de la remise des clés:

- appels de fonds / redevance pour le terrain / OFS / syndic...

→ Revente

1 cas de revente suite mutation.

→ Sous location

1 suspicion de location -> interdit dans nos contrats.

Courrier adressé à l'ensemble des copropriétaires pour justifier de l'occupation du logement à titre de résidence principale.

Le projet : L'Orée du Baggersee

Retours d'expérience

- **L'expérience de cette première opération a permis de fluidifier un peu plus le parcours d'acquisition**
- Les partenaires bancaires sont désormais plus nombreux et plus familiers avec le BRS, ce qui réduit les délais et facilite l'obtention de financements.
 - Accompagnement par de nouveaux partenaires tel que l'Eurométropole de Strasbourg, la Banques des Territoires, ...
 - Les équipes d'Habitat de l'Îll (commerciaux, juristes...) sont désormais aguerries au produit. Les processus d'agrément, de signature et d'accompagnement sont plus rapides et confortables pour les acquéreurs.



Le projet : L'Orée du Baggersee

Retour d'expérience

→ Constat

Le foncier abordable a un impact important

→ Les interrogations

- Questionnement sur les reventes dans quelques années, les nouveaux acquéreurs auront-ils les moyens de financer les travaux ?
- Interrogation sur la revente dans plusieurs années = concurrence avec l'ancien



Merci