

VILLA RÉGENCE  
STRASBOURG

*Stradim*<sup>®</sup>



# VILLA RÉGENCE

*Cultiver un art de vivre d'exception  
au cœur du centre-ville de Strasbourg*

*Strasbourg, capitale européenne,  
tire sa force de son dynamisme économique  
et préserve son patrimoine historique et environnemental.*



Active et accueillante, Strasbourg offre une qualité de vie unique, illustrée par son authenticité et la mise en valeur de sa richesse architecturale. Innovante et engagée, elle multiplie les initiatives durables et vertueuses pour développer la ville de demain.

Au cœur des échanges européens, Strasbourg héberge les sièges de nombreuses institutions régionales et internationales, comme le Conseil de l'Europe, la Cour Européenne des Droits de l'Homme et le Parlement Européen.

Cité universitaire majeure, elle tire pleinement parti de son emplacement privilégié à la croisée de l'Europe. Elle accueille ainsi de nombreux sièges d'entreprises et s'appuie sur un solide tissu économique.

Ses habitants bénéficient des transports en commun de l'Eurométropole, en particulier du plus grand réseau de tramway de France, qui se prolonge jusqu'à l'Allemagne voisine. Pionnière des mobilités douces, la ville dispose du premier réseau cyclable de France, avec 600 km de pistes réservées au vélo.





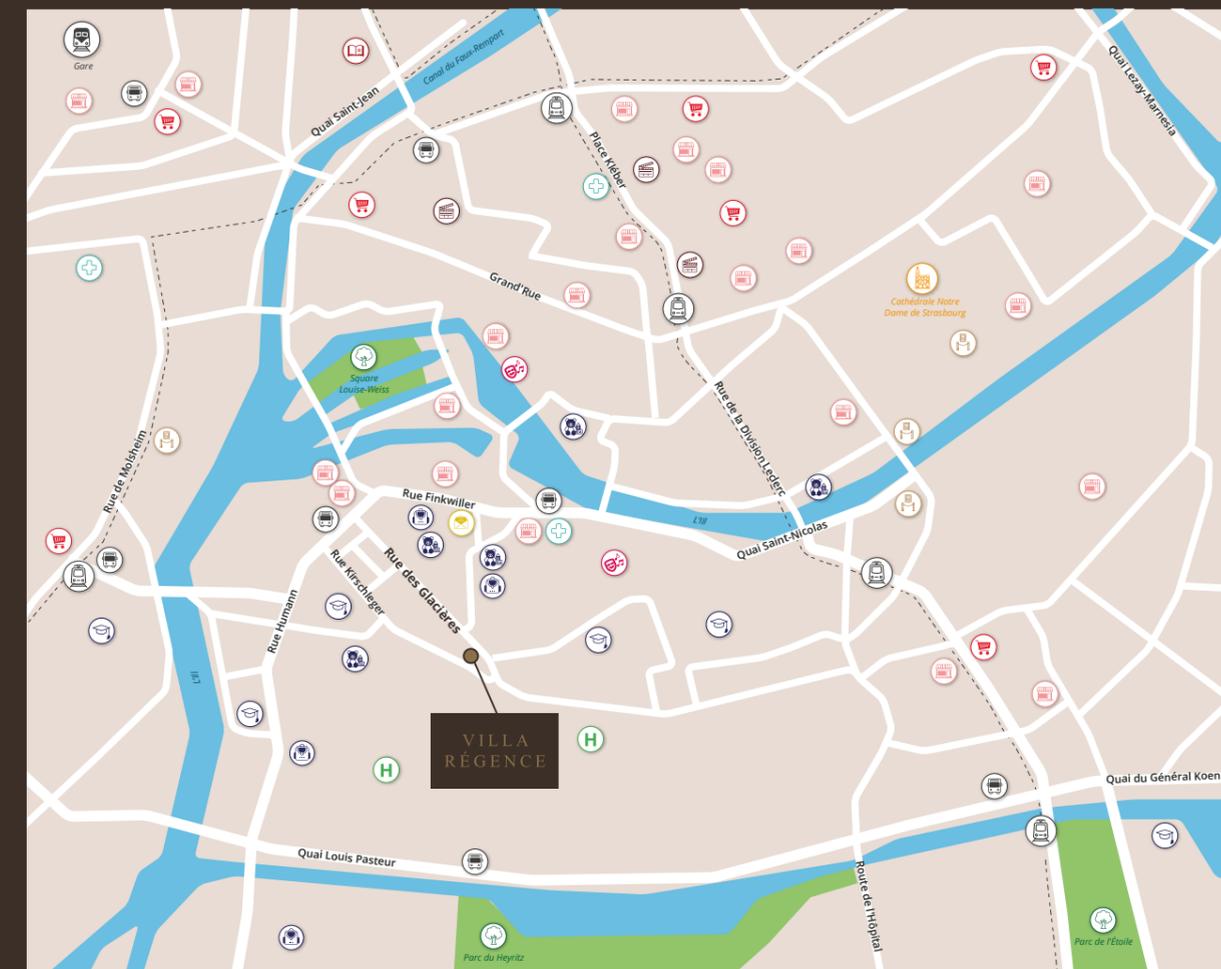
*La Villa Régence bénéficie d'un emplacement parfait, nichée dans une rue paisible au centre de Strasbourg.*



Installée face aux bâtiments classés de l'établissement des Haras, la résidence Villa Régence jouit d'une situation exceptionnelle, entre l'Hôpital Civil et la Petite France. À deux pas du centre-ville, à quelques minutes à pied de la gare centrale et du Musée d'Art Moderne, son adresse prestigieuse la place naturellement au plus près de nombreux commerces et services de proximité.

Les écoles du centre de Strasbourg, de la maternelle à l'université, ainsi que les nombreuses crèches et structures de garde du voisinage facilitent l'organisation de votre quotidien.

Pour votre détente et vos loisirs, les possibilités infinies offertes par les restaurants, terrasses et salles de spectacles accessibles à pied depuis la résidence vous promettent pléthore de soirées conviviales et sorties entre amis.



## TRANSPORTS

- Bus à 290 m : 4 min à pied
- Tram arrêt Musée d'Art Moderne à 700 m : 9 min à pied
- Gare de Strasbourg à 1,4 km : 7 min en vélo

## COMMERCES / SERVICES

- Boulangerie à 210 m : 3 min à pied
- Pharmacie à 270 m : 3 min à pied
- Bureau de poste à 900 m : 5 min en vélo
- Supermarché Carrefour City à 750 m : 4 min en vélo
- Centre commercial Place des Halles à 1,4 km : 6 min en vélo
- Nouvel Hôpital Civil à 550 m : 7 min à pied

## ÉDUCATION

- Crèche Stenger Bachman à 1 km : 3 min en vélo
- École maternelle / élémentaire Finkwiller à 230 m : 3 min à pied
- Collège Louis Pasteur à 1 km : 5 min en vélo
- Lycée Louis Pasteur à 650 m : 3 min en vélo
- Faculté de médecine à 210 m : 3 min à pied

## LOISIRS

- Square Louise-Weiss à 500 m : 6 min à pied
- TJP - Centre Dramatique National à 450 m : 6 min à pied
- Musée d'Art Moderne et Contemporain à 700 m : 8 min à pied
- Cinéma Vox à 800 m : 10 min à pied
- Médiathèque Olympe de Gouges à 1,2 km : 6 min en vélo



### Stations de tram

Musée d'Art Moderne (Ligne B) à 700 m  
Porte de l'Hôpital (lignes A et D) à 750 m



### Arrêts de bus

à moins de 500 m



### Gare TGV

à 6 minutes à vélo



### Accès autoroutier

à 5 minutes en voiture

*Une architecture élancée et gracieuse  
s'intégrant parfaitement dans son environnement.*



Depuis la rue, la Villa Régence dévoile son caractère d'exception par son architecture épurée. L'alliance entre l'équilibre des volumes et la sobriété des lignes résolument contemporaines confère à cette résidence une élégance délicate. Les larges fenêtres et terrasses qui s'ouvrent à chaque étage, jusque dans sa toiture mansardée coiffée de zinc, sont synonymes de lumière et légèreté.

L'accès au bâtiment se fait par une allée traversant une ravissante cour verdoyante. Les essences qui s'épanouissent sur ses pelouses fleuries et plantées d'arbres sont choisies parmi la flore locale favorisant la biodiversité.





*Chacun des appartements fait l'objet  
d'une conception minutieuse et de finitions soignées  
à la hauteur de vos exigences.*



Les volumes généreux des appartements de la résidence Villa Régence sont conçus avec attention, pour vous permettre d'y aménager l'intérieur chaleureux qui vous ressemble. Les prestations haut de gamme sont sélectionnées pour votre confort et votre sérénité.

Tous les logements se prolongent également à l'extérieur par des terrasses. Elles deviendront aux beaux jours de véritables pièces de vie supplémentaires, qui vous permettront de profiter d'agréables moments au soleil.



*Des prestations  
pour un confort quotidien*



Ascenseur

Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur

Porte palière renforcée

Carrelage haut de gamme dans les pièces de vie

Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes

WC suspendus

Chauffage au sol

Volets électriques

Solutions de stationnement (en option)

Local vélo





# Pourquoi choisir un appartement neuf ?

**POUR VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE OU VOTRE INVESTISSEMENT LOCATIF : DÉCOUVREZ TOUS LES ATOUTS DU NEUF.**

## SIMPLICITÉ ET LOGEMENT SUR-MESURE

Vous bénéficiez de **l'accompagnement d'un interlocuteur unique**, professionnel de l'immobilier. Son analyse de vos besoins immobiliers lui permet de vous proposer **des conseils et des solutions adaptés** pour personnaliser la taille, l'organisation et l'aménagement de l'appartement, au plus près de vos attentes.

## ÉCONOMIES ET CONFORT

En achetant un appartement neuf, vous réalisez un investissement sur le long terme et pour cause : immobilier neuf est synonyme de **respect des dernières normes en vigueur**. Empreintes d'un haut niveau d'exigence en matière de performance énergétique, nos constructions garantissent une chaleur mieux maîtrisée, une meilleure circulation de l'air et une isolation plus performante en toutes saisons. Tout cela permet logiquement de générer des économies.

## MODERNITÉ DES PRESTATIONS

Les biens neufs ont l'avantage d'être fonctionnels, bien agencés et lumineux. Ils sont composés de matériaux et **d'équipements de dernière génération**, davantage adaptés aux attentes et aux usages actuels. Quant à **l'accessibilité** pour les personnes à mobilité réduite, elle est bien sûr totalement garantie et respecte les normes en vigueur.

## AIDES À L'ACHAT ET AVANTAGES FISCAUX

Dans le cadre d'un achat sur plans (VEFA), **les frais de notaire sont réduits** et les acquéreurs peuvent également bénéficier selon les communes **d'exonération de taxes foncières**. En cas de financement de sa résidence principale et selon certains critères, il est possible de profiter **des avantages du prêt à taux zéro**. Cette aide exceptionnelle peut permettre de financer jusqu'à 40 % de votre résidence principale. Avec **les dispositifs Pinel et Pinel+**, les économies fiscales peuvent s'élever jusqu'à 500 € par mois, et permettre de réduire vos impôts. Ainsi, votre patrimoine immobilier **est financé en grande partie par les loyers perçus et la quote-part de réduction d'impôts**.



# La conception participative

## VOTRE APPARTEMENT PERSONNALISÉ ET ADAPTÉ À VOTRE QUOTIDIEN

Parce que c'est notre métier de tout mettre en œuvre et d'**être à votre écoute** pour réaliser les aménagements dont vous profiterez chaque jour, Stradim vous propose la conception participative de votre futur logement.

L'expérience de notre service technique intégré nous permet de **réaliser sur-mesure votre projet**. De la conception jusqu'aux finitions, tous les acteurs se mobilisent pour **vous offrir un service de proximité exceptionnel**. Vous pouvez ainsi modifier tant **les agencements que les prestations intérieures** de votre futur logement signé Stradim.



Pour bénéficier de ce service de personnalisation, rien de plus simple : **il suffit de prendre contact avec nos conseillers**, qui sauront apporter les réponses techniques à chacun de vos souhaits et vous accompagner avec précision dans chacun de vos choix.

# Les avantages d'un investissement locatif

*Réduire ses impôts jusqu'à 500 € / mois*

## PRÉPARER VOTRE RETRAITE

Investir dans l'immobilier locatif permet de **se constituer un patrimoine**. Cela aide aussi à créer sereinement **un complément de revenus**. Les rentes immobilières sont en effet une manière simple et éprouvée de compléter ses revenus et préparer son avenir.

## RÉDUISEZ VOS IMPÔTS

Les dispositifs Pinel/Pinel+ vous permettent de profiter d'avantages notables en matière de fiscalité, et vous ouvrent de belles perspectives sur le long terme. Les **économies d'impôts peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 € par mois**, et permettre de **réduire vos impôts**. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers et à terme vous fera bénéficier d'une bonne rentabilité tout en conservant votre patrimoine.

## CRÉER UN PATRIMOINE IMMOBILIER

Lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat d'un appartement fait partie des pistes à privilégier, car il comporte **une série de garanties rassurantes pour l'acheteur**. Un logement neuf est synonyme de sérénité : s'inscrivant avec l'inflation, votre investissement immobilier vous permet de **générer des revenus réguliers**. Investir dans un logement Stradim, c'est mettre à l'abri ses proches et leur transmettre un patrimoine immobilier solide.



*PINEL / PINEL+ : le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*



# Le Groupe Stradim

## **PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR DEPUIS 32 ANS**

Créé en 1990 sous l'impulsion de Rémi Hagenbach, le Groupe Stradim s'est construit au fil des ans une réputation de promoteur-constructeur rigoureux et audacieux qui lui a permis de s'imposer comme une référence dans son domaine d'activité, tant dans sa région d'origine, l'Alsace, que sur le plan national.

Le Groupe Stradim a su se doter d'une organisation efficace lui permettant de conduire et de mener à bien des opérations immobilières de tailles variables, des résidences intimistes de quelques logements à des projets urbains d'envergure comptant plusieurs bâtiments. Grâce à l'intégration verticale de tous les métiers de la promotion immobilière, le Groupe maîtrise chaque projet depuis la recherche du terrain jusqu'à la remise des clés au client avec une coordination optimale et une réactivité sans faille.

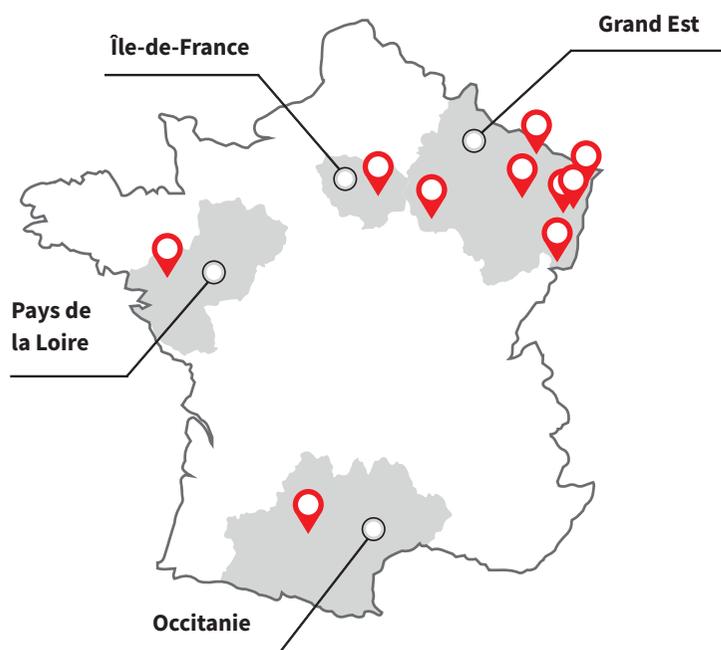
En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien, puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

## **UN ACCOMPAGNEMENT QUI FAVORISE LA SÉRÉNITÉ**

Stradim compte aujourd'hui plus de 140 collaborateurs, développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux, mobilisés pour la réalisation des projets d'acquisition de résidence principale ou d'investissement dans la pierre de nos clients. Chaque futur propriétaire ou investisseur bénéficie de conseils avisés et personnalisés pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.

## Une dynamique multi-régionale

Stradim a adopté dès 1996 une stratégie de croissance externe afin d'exporter son savoir-faire développé en Alsace dans des régions dynamiques, par l'acquisition de sociétés bénéficiant d'une solide notoriété dans l'Est Parisien, à Nantes et Toulouse, devenant ainsi **un promoteur multi-régional**. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis **notre siège à Entzheim** en périphérie de Strasbourg et nos agences de **Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes**.



**10**  
**Agences**  
**en France**

## Stradim en quelques chiffres



140 collaborateurs  
répartis sur 4 régions



Chiffre d'affaires  
167 561 000 euros TTC



959 contrats  
de réservation



720 appartements livrés



Un groupe coté en bourse  
depuis l'an 2000



# Nos engagements

**ANIMÉ PAR DES VALEURS FORTES, LA CONFIANCE, L'EXCELLENCE ET L'INNOVATION, LE GROUPE STRADIM S'ENGAGE À TOUS LES NIVEAUX.**

## **UNE SOLIDARITÉ ANCRÉE DANS LES TERRITOIRES**

Engagé de longue date au côté des associations locales, Stradim renouvelle son soutien chaque année dans des domaines variés et essentiels : le sport, la culture et les actions caritatives et humanitaires.

## **DES VALEURS PARTAGÉES PAR TOUS NOS COLLABORATEURS ET LA TRANSMISSION D'UN SAVOIR**

Les collaborateurs qui rejoignent le Groupe Stradim apportent leurs savoir-faire et expertise pour mener à bien l'ensemble des projets. Notre culture managériale permet à chacun de porter les valeurs chères à Stradim et de les appliquer au quotidien. Notre société accueille régulièrement des étudiants, à qui ces valeurs sont tout naturellement véhiculées. Stradim a à cœur de transmettre son savoir-faire et de former les jeunes.

## **DES LIENS FORTS AVEC DES PARTENAIRES DE CONFIANCE**

Stradim participe au dynamisme économique local. Notre vision de notre métier nous permet de favoriser l'emploi et l'insertion professionnelle dans les territoires où nous bâtissons. Pour nos chantiers, nous faisons systématiquement appel à des entreprises locales, qui partagent nos valeurs et avec lesquelles nous tissons des liens durables. Pour nous, c'est primordial.

## **DES CHANTIERS RESPONSABLES**

Nous signons une charte « chantier propre » avec nos partenaires, afin de nous assurer que notre éthique de travail est portée par tous les professionnels qui interviennent sur nos chantiers. Elle reflète notre engagement pour la propreté, la gestion des déchets, la protection de l'environnement et la limitation des nuisances éventuelles.

Elle met l'humain au centre de nos préoccupations, en insistant notamment sur la protection des travailleurs.

## **UNE GESTION RAISONNÉE DES MATÉRIAUX**

Pour limiter l'impact de notre activité sur les ressources de la planète, nous nous engageons à intégrer davantage de matériaux renouvelables à nos projets, et à réemployer les déchets de déconstruction lorsque c'est possible.

Stradim s'investit sur le marché de la rénovation et de la réhabilitation, pour proposer des bâtiments à la durée de vie prolongée, plus respectueux de l'environnement, du confort et de la santé de leurs occupants.

## **DONNER UNE NOUVELLE VIE AUX FRICHES**

Nous intervenons essentiellement dans des zones déjà artificialisées. Notre objectif est de « créer la ville sur la ville » en donnant une nouvelle fonction à des espaces délaissés. En les remplaçant par des projets mixtes, nous répondons à un impératif environnemental, tout en dessinant une ville meilleure, plus intense et plus vivante, à échelle humaine.

## **LA CONSTRUCTION DURABLE AU SERVICE DE LA QUALITÉ DE VIE**

Nous portons une grande attention au choix des sites d'implantation de nos programmes. Les opérations se trouvent à proximité des bassins d'emplois et des transports en commun, des équipements publics et des infrastructures de loisirs, ainsi que des espaces verts.

Le bien-être des futurs occupants est au cœur de notre démarche. Pour cela, nous impliquons tous les acteurs du projet en amont des programmes.

Enfin, Stradim considère que le cadre de vie ainsi que l'environnement sont des biens à part entière et qu'il est essentiel de favoriser l'harmonie visuelle. Pour cela, nous mettons un point d'honneur à respecter l'identité architecturale de chaque région dans toutes de nos réalisations.

## **IMAGINER ET CONSTRUIRE UNE VILLE PLUS DURABLE, PLUS HUMAINE ET PLUS VERTE**

Dès la conception de nos projets, nous allions innovation et ingénierie verte. Nos architectes conçoivent des bâtiments quasiment autonomes et peu gourmands en énergie, qui bénéficient d'une approche bioclimatique et d'une isolation thermique et acoustique soignée. Les certifications qui garantissent les performances techniques et environnementales, ainsi que le confort de nos logements (Label BBC, RT 2012 et RE 2020) témoignent de notre engagement.

En réalité, les bâtiments Stradim dépassent souvent les exigences environnementales en vigueur, grâce à un souci de l'excellence qui s'exprime dans chaque détail ! Nous construisons des bâtiments adaptés aux usages de demain et notre vision de l'urbanisme intègre les évolutions en cours vers des mobilités plus vertes et plus responsables. Afin de préserver et d'encourager la biodiversité, nous nous engageons à limiter l'imperméabilisation des sols et à réintroduire pleinement la nature en ville.

# Nos agences

## SIÈGE DU GROUPE STRADIM

3 rue Pégase - Aéroparc de Strasbourg  
67960 Entzheim  
03 88 15 40 50

## ALSACE - AGENCE DE HAGUENAU

6 rue de la Moder  
67500 Haguenau  
03 88 73 10 55

## ALSACE - AGENCE DE MULHOUSE

3 rue Lefebvre  
68100 Mulhouse  
03 89 66 03 20

## ALSACE - AGENCE DE STRASBOURG

258 avenue de Colmar  
67000 Strasbourg  
03 88 32 62 11

## CHAMPAGNE - AGENCE DE TROYES

57 bis boulevard du 14 juillet  
10000 Troyes  
03 25 83 12 12

## ÎLE-DE-FRANCE - AGENCE DE MELUN

24 place Saint-Jean  
77000 Melun  
01 60 66 23 20

## LORRAINE - AGENCE DE METZ

36 rue Pasteur  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

## LORRAINE - AGENCE DE NANCY

232 avenue du Général Leclerc  
54000 Nancy  
03 87 57 52 54

## OCCITANIE - AGENCE DE TOULOUSE

Allée Jean Jaurès / 3 rue Caffarelli  
31000 Toulouse  
05 34 365 365

## PAYS DE LA LOIRE - AGENCE DE NANTES

29 boulevard Guist'hau  
44000 Nantes  
02 40 72 55 84