

Arbor & Sens

LUTTERBACH

Stradim[®]





UNE VILLE DYNAMIQUE, CONJUGUANT NATURE, CULTURE ET BON VIVRE

À 4 km du centre-ville de Mulhouse, Lutterbach bénéficie d'**une situation idéale entre ville et forêt**. Ses habitants profitent d'un accès facile à l'autoroute A36, qui met l'EuroAirport à 25 minutes seulement, ainsi qu'à la RN 66 qui relie le sud de l'agglomération mulhousienne à la vallée de la Doller. La gare de Lutterbach est desservie par le tram-train, qui permet de rejoindre la gare et le **cœur de Mulhouse en 15 minutes à peine**, et par le TER en direction de Cernay, Thann et Kruth.

Le dynamisme de ses entreprises et ses **nombreux commerces et services de proximité** témoignent de l'attractivité de la commune et simplifient le quotidien. Ses **établissements scolaires publics et privés**, de la maternelle au collège, ainsi que ses structures de garde et d'animation pour la jeunesse, **facilitent l'organisation de la vie familiale**.

Entre la forêt de Nonnenbruch et les rives de la Doller, la ville de Lutterbach propose une **qualité de vie remarquable, propice aux activités de plein air**. Son centre d'initiation à la nature atteste de l'engagement de la commune pour l'éducation à l'environnement et son parcours sylvestre se prête aussi bien aux activités sportives qu'à la découverte de la forêt.





AU CALME, UNE ADRESSE CONTEMPORAINE EN PLEIN CŒUR DE LA VILLE

Au cœur d'un quartier pavillonnaire calme agrémenté de jardins, la résidence Arbor & Sens vous permettra de tirer chaque jour tout le parti d'un **emplacement idéal** : vous ne serez qu'à 500 m de l'école primaire ou des commerces et des services du centre-ville, et à moins de 900 m de la gare, du complexe sportif, de la maternelle et du collège, ou encore du supermarché le plus proche.

Au quotidien, les nombreuses associations sportives et culturelles de la commune, qui profitent des multiples équipements que la ville met à leur disposition, proposent une **large palette d'activités pour vos loisirs et votre détente**.

Dans un cadre de vie paisible et verdoyant, bénéficiant d'un **maillage efficace de transports en commun et d'un accès rapide aux axes de communication**, votre future résidence dispose de tous les atouts pour devenir un havre de paix, parfaitement adapté à vos besoins et à vos envies.



ÊTRE BIEN CHEZ VOUS !

L'architecture contemporaine de la résidence Arbor & Sens et ses volumes harmonieux lui permettent de s'intégrer parfaitement au bâti environnant. Aux abords de la résidence, les jardins arborés accompagnent son esthétique et les essences locales sont mises à l'honneur, de façon à **respecter et favoriser la biodiversité**.

À taille humaine, la résidence se compose de 15 logements seulement, de 2 et 3 pièces (avec la possibilité de logement sur-mesure). Chaque appartement dispose d'un espace de vie extérieur. **Terrasses et balcons** sont disposés afin que vous puissiez en profiter en toute quiétude, d'autant plus que la résidence se situe en retrait de la rue.

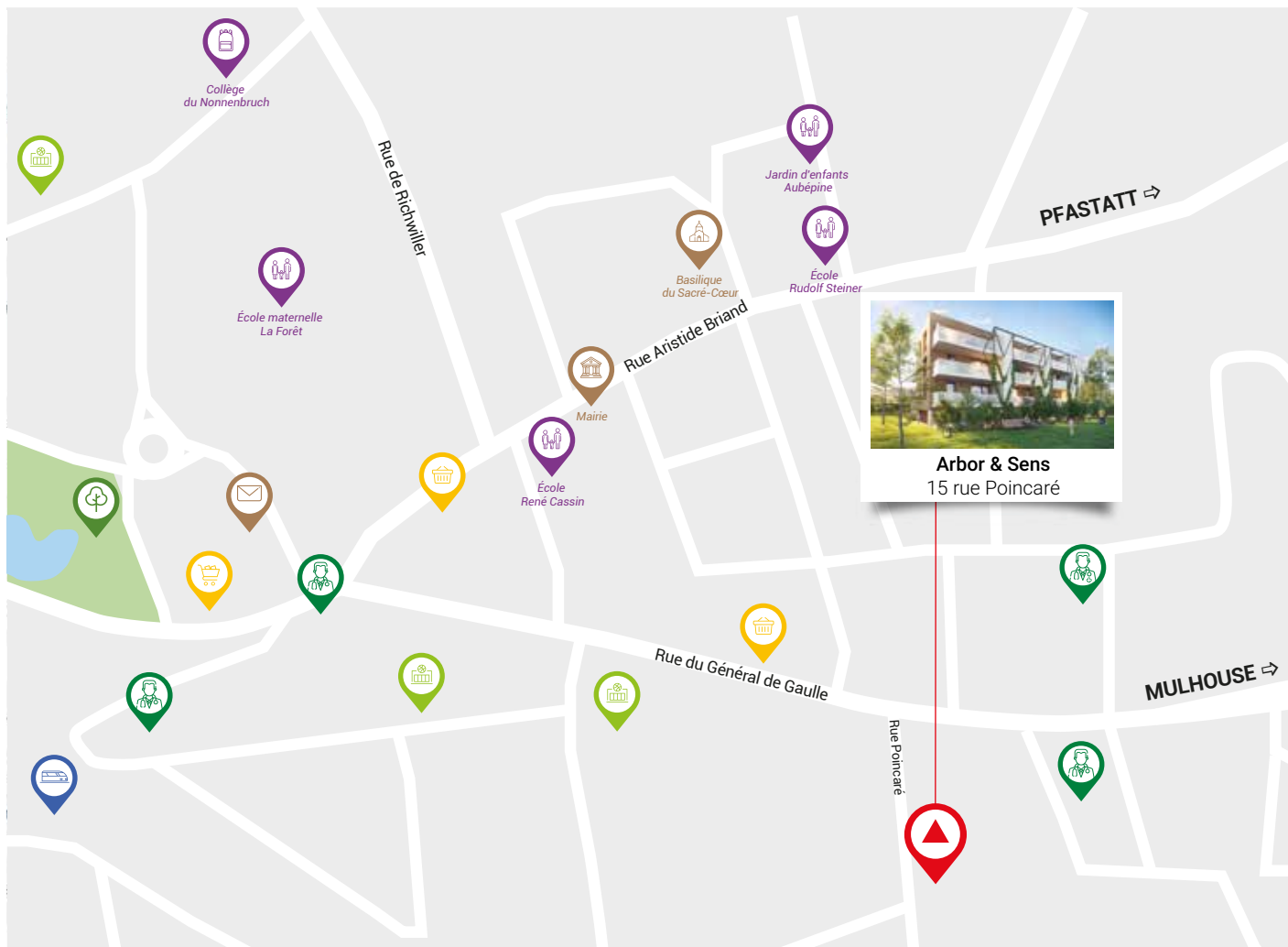
Les intérieurs sont bien pensés et adaptés à votre quotidien. L'agencement et la distribution des pièces sont **étudiés pour votre confort**. **Fonctionnel et lumineux**, votre futur logement est conçu pour vous permettre de l'aménager de la manière qui vous correspond le mieux. Votre future adresse vous invite ainsi à bénéficier d'**une qualité de vie exceptionnelle, dans un logement neuf et idéalement situé**.



DES PRESTATIONS POUR UN CONFORT QUOTIDIEN

- Ascenseur
- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Solution de stationnement (parking)
- Local vélo
- Porte palière renforcée, coupe-feu
- Placard dans le hall d'entrée de l'appartement (selon plan)
- Pièces de jour carrelées
- Parquet stratifié dans les chambres
- Plafonds et murs en peinture lisse blanche
- Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatibles)
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- Point lumineux sur la terrasse
- Possibilité de pack de rangement (en option)
- Chauffage collectif au gaz avec compteur individuel
- Réseau collectif TV équipé du bouquet TNT

À PROXIMITÉ DE LA RÉSIDENCE



- Accès autoroute A36 à 3 min
- Gare de Lutterbach à 10 min à pied
- Commerces et services à proximité
- Supermarchés à 10 min à pied
- Jardin d'enfants à 3 min, écoles maternelles et primaires à respectivement 5 min
- Collège à 12 min à pied Lycées à 10 min
- La Poste à 8 min à pied
- Centre sportif à 10 min à pied
- Parc à 10 min à pied
- Médecins à 5 min à pied



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**.

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

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.





Le Prêt à Taux Zéro

UNE AIDE À L'ACHAT EXCEPTIONNELLE QUI VOUS PERMET
DE FINANCER JUSQU'À 40 % DE VOTRE LOGEMENT

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) permet de **financer jusqu'à 40 % de votre acquisition à un taux zéro**. Ce prêt améliore votre scoring en banque et cerise sur le gâteau, il est exempté de frais de dossier.

LES CONDITIONS

Ce prêt est soumis à un plafond de revenus selon le foyer fiscal de référence. Afin de valider ses avantages, il est nécessaire de présenter un statut de locataire pendant deux années précédant votre acquisition. Le montant du PTZ accordé **dépend de la zone où se situe votre futur logement**. Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts.

UN REMBOURSEMENT LISSÉ DANS LE TEMPS

Le principe même du fonctionnement du PTZ réside dans le différé de mensualité dans le temps pouvant aller de cinq à quinze années.

La durée totale du prêt peut s'étendre jusqu'à 25 ans. Vous pouvez ainsi envisager sereinement l'avenir, et devenir propriétaire du logement de vos rêves.





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.

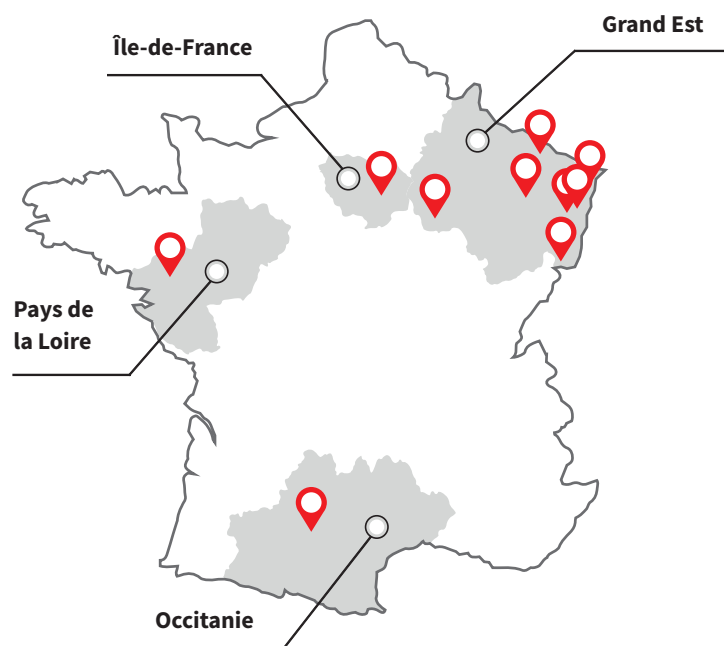
En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien, puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

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



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 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.

Nos agences

SIÈGE DU GROUPE STRADIM

3 rue Pégase - Aéroport 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