



PARC HURON
Illkirch - Graffenstaden

Stradim[®]



A detailed map of the urban area around Parc Huron. The map shows a network of streets including Avenue Messmer, Rue des Sœurs, Rue de la Poste, Rue du Cygne, Rue G. Laufenburger, Rue de l'Espérance, Rue des Charpentiers, Rue des Serruriers, Rue des Maçons, Rue des Boulangers, Rue Maettelfeld, Avenue Schanzmatt, Rue du Four Banal, Rue Kraft, and Rue du Raisin. A tram line is indicated by a dashed green line with tram icons, with stops at 'Arrêt de tram Cours de l'illade' and 'Arrêt de tram Graffenstaden'. Various facilities are marked with icons: a library (book icon), a music school (musical notes icon), a shopping center (shopping cart icon), a pharmacy (green cross icon), a hospital (blue cross icon), a school (school building icon), a park (green leaf icon), and a playground (playground equipment icon). The map also shows the 'Domaine de l'ill' and 'La Villa' areas. A callout box for 'PARC HURON' is located near the center of the map.

- Tram arrêt Graffenstaden : *au pied de la résidence*
- Piste cyclable : *au pied de la résidence*
- Bus à 10 m : *1 min à pied*
- Aéroport de Strasbourg-Entzheim à 9,8 km : *10 min en voiture*
- Gare TER Krimmeri-Meinau à 7 km : *20 min en tram*
- Gare SNCF TGV de Strasbourg à 12 km : *15 min en voiture*

- Boulangerie à 62 m : 1 min à pied
- Pharmacie à 100 m : 1 min à pied
- Centre commercial "Centr'ill" à 350 m : 4 min à pied
- Bureau de Poste 500 m : 2 min en vélo

- Crèche "Tilio" à 550 m : 2 min en vélo
- École primaire "École du Sud" à 160 m : 3 min à pied
- Collège "Les Roseaux" à 1 km : 4 min en vélo
- Lycée "Le Corbusier" à 2,2 km : 6 min en voiture
- Campus d'Illkirch à 2,7 km : 10 min en tram

- «La Villa» à 300 m : 4 min à pied
- Médiathèque à 750 m : 3 min en vélo
- Centre culturel "L'Illiade" à 650 m : 3 min en vélo
- Parc Friedel à 1 km : 13 min à pied
- Complexe sportif Lixenbuhl à 2,5 km : 8 min en vélo
- Lac Achard à 2,4 km : 7 min en vélo
- Golf du Fort à 2,3 km : 5 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation - Source : Google Maps.

UNE ADRESSE D'EXCEPTION

Parc Huron est situé entre la rue Lauffenburger, la route de Lyon et un bras de l'Ill. Cet emplacement privilégié est connecté de façon directe à tous les aménagements récents du centre-ville. Le secteur profite ainsi d'un cadre contemporain et vivant.

Le programme accueille des commerces ainsi que des lieux de promenade et de détente au bord de l'eau. Le passage du tram en pied d'immeuble permet un accès rapide aux équipements de loisirs, de culture et aux services, qui participeront au confort des futures familles. Avec la nouvelle Maison d'Enseignement et Pratique des Arts la Vill'A (danse, musique, théâtre, arts plastiques, cirque, création numérique) et la salle de spectacle l'Illiade, Illkirch-Graffenstaden ouvre ses portes au domaine des Arts, à la carte : spectacles, cours annuels, événements culturels. À ces équipements s'ajoutent le groupe scolaire du Centre et du Sud, la salle des fêtes ou encore l'hôtel de ville. Le centre-ville d'Illkirch-Graffenstaden est ainsi un endroit attractif, culturel, agréable et animé.

Au cœur de l'Eurométropole, Illkirch-Graffenstaden dessine les contours d'une ville résolument tournée vers l'avenir. Portant des ambitions environnementales et humaines fortes, la ville s' imagine comme une nouvelle façon d'habiter en milieu urbain tout en restant proche de la nature.





UNE QUALITÉ DE VIE SIGNÉE STRADIM

ASSOCIER DÉVELOPPEMENT DURABLE & CONFORT

Afin de répondre aux enjeux climatiques majeurs, la conception des bâtiments vise à limiter les besoins en énergie de chauffage. La conception bioclimatique permet de favoriser au maximum les apports solaires et l'éclairage naturel, tout en maîtrisant le confort en période estivale. La forte qualité de l'enveloppe thermique, traitée par une isolation thermique par l'extérieur, conduit à limiter les déperditions.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire sera assurée par un réseau de chaleur propre, relié à la chaufferie commune et l'ensemble du programme.

Cette production fera appel majoritairement à de l'énergie renouvelable ou de récupération sous deux formes :

- La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par une chaudière à condensation alimentée en partie par du biométhane. Ce gaz vert, issu de stations de traitement et d'épuration, est une énergie de récupération.
- La production de chauffage sera assurée par des pompes à chaleur gaz à absorption, avec récupération sur l'eau de la nappe, source d'énergie renouvelable stable. Ce système présente une très haute performance énergétique avec des rendements de production voisins de 150%.

L'émission dans les logements sera assurée par un plancher chauffant hydraulique à très basse température permettant d'optimiser au mieux le rendement de la pompe à chaleur.

Afin d'associer les enjeux de développement durable au confort des occupants, ce système pourra procurer un abaissement de température en été à partir de la fraîcheur de la nappe, via les circuits de planchers hydrauliques. Cette technique de rafraîchissement passif ne consomme quasiment pas d'énergie.

L'optimisation des besoins liés au chauffage, associée à des systèmes à hauts rendements, permet d'atteindre un niveau de performance énergétique conforme à la RT2012 amélioré de 20%, tout en faisant appel majoritairement aux énergies renouvelables.

En se fixant des objectifs environnementaux et de performances énergétiques élevés, la conception de ce projet s'inscrit véritablement dans une démarche de développement durable.



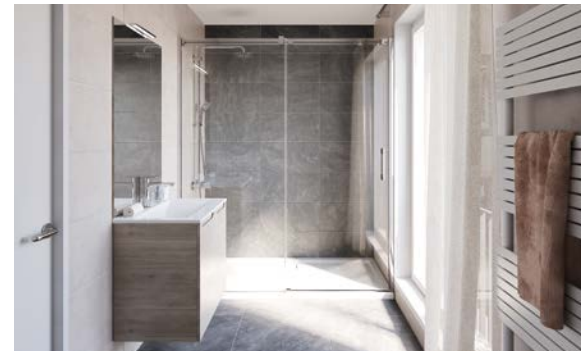
Idéalement implanté au cœur du centre-ville, entre vie commerciale et nature, PARC HURON initie les codes d'un nouvel art de vivre engagé dans le respect de l'environnement.

La conception de la résidence s'appuie sur le choix de matériaux de construction durables, la sélection de solutions techniques de chauffage économes en énergie ou encore la création d'un parking en sous-sol d'environ 400 places complété par une zone de stationnement bleue au sud du projet.



DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- ▶ Bâtiment certifié RT2012, dont les performances ont été améliorées de 20%
- ▶ Résidence entièrement arborée
- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ▶ Ascenseur
- ▶ Parking en sous-sol complété d'une zone bleue en aérien au sud du projet
- ▶ Nombreux locaux vélo privatifs
- ▶ Généreux espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins)
- ▶ Portes palières renforcées
- ▶ Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (châssis compatibles)
- ▶ Placard dans l'entrée (selon plan)
- ▶ Pièces de jour carrelées
- ▶ Salle de bains équipée entièrement carrelée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Revêtements muraux peinture lisse de teinte blanche et plafonds lissés
- ▶ Réseau collectif TV équipé du bouquet TNT
- ▶ Pré-équipement fibre optique
- ▶ Chauffage par aquathermie, chauffage au sol avec possibilité de plancher rafraîchissant en été
- ▶ Chaque logement qui bénéficiera d'une solution de stationnement privatif, pourra, en option, être équipé d'une alimentation privée en énergie électrique, raccordée directement depuis son logement à l'emplacement privatif de parking en sous-sol pour les futures mises en charge des véhicules





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.





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.

RÉDUIRE 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 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.





La TVA réduite

UN COUP DE POUCE PRÉCIEUX POUR L'ACHAT DE VOTRE APPARTEMENT NEUF

ACHETEZ VOTRE APPARTEMENT POUR Y VIVRE

Parmi les principaux dispositifs d'aide à l'accession à la propriété figure la TVA réduite, valable **lorsque vous achetez un logement neuf pour y résider**. Le bien doit être situé dans une zone d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU) ou dans un quartier en développement (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville).

LES CONDITIONS

L'achat du logement doit s'effectuer en tant que personne physique. Pour être éligible à ce dispositif, il faut répondre à un critère financier. En effet, des plafonds de revenus ont été instaurés dans le but de favoriser l'accession. Ce plafond **tient compte des revenus, du nombre de personnes au sein du foyer, ainsi que de la zone géographique**. Vous pouvez ainsi **réaliser des économies sur votre achat immobilier**.

**TVA
RÉDUITE**



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.

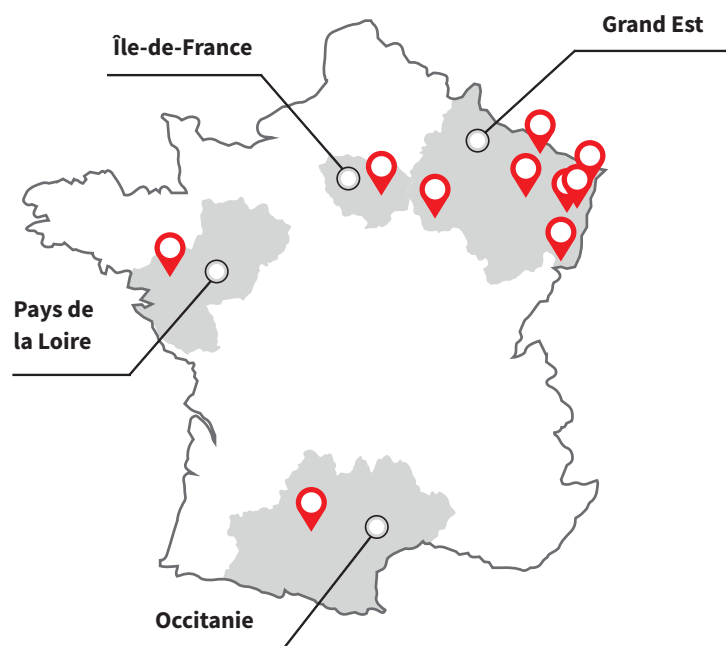
En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien, puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

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 - 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