



PARC HURON  
Illkirch - Graffenstaden

*Stradim*<sup>®</sup>



# ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

## OÙ IL FAIT BON VIVRE

Vivre à Illkirch-Graffenstaden, c'est profiter de la vitalité d'un pôle économique, commercial et culturel, comme de la proximité de Strasbourg et de l'Allemagne. Parfaitement desservie par le tram (lignes A et E) et le bus (lignes 62 et 67 passant par le centre-ville), la ville bénéficie d'un emplacement privilégié.

Pôle d'excellence universitaire, Illkirch-Graffenstaden séduit également par la diversité de ses commerces et services, ainsi que par le charme de ses nombreux espaces verts. Traversé par l'Ill et le canal du Rhône au Rhin, l'environnement bénéficie de la présence de nombreux espaces verts, tels que son parc Friedel, et d'une importante forêt, réserve naturelle de Strasbourg, qui confère à la ville un cadre de vie exceptionnel.

Illkirch-Graffenstaden est pourvue d'un fort bassin d'emploi. La ville possède un technopôle spécialisé dans les biotechnologies et les technologies de l'information : le Parc d'Innovation. Il accueille le pôle de compétitivité Alsace Biovalley, labellisé pôle à vocation mondiale. Il comprend notamment l'IUT Robert-Schuman, deux écoles d'ingénieurs (Télécom Physique Strasbourg et ESBS), la faculté de pharmacie de Strasbourg, de nombreux laboratoires privés et publics ainsi que de nombreuses entreprises innovantes. À proximité se trouvent également trois zones d'activités : Albert Schweitzer, Cor de Chasse et Girlenhirsch.

Multiples centres sportifs et culturels, médiathèque, golf... tout est réuni pour y vivre ses passions.



A photograph of a modern residential development. The buildings are multi-story with white facades and balconies. Some balconies have glass railings, while others have perforated metal screens. The ground floor features large glass windows. In the center, there is a lush green courtyard with a lawn, several trees, and a landscaped area with tall grasses and shrubs. The sky is bright blue with scattered white clouds. The overall atmosphere is clean, modern, and green.

## AU CŒUR DU PARC

Une architecture élégante,  
mettant en valeur le lien  
entre nature et bien-vivre



## CÔTÉ EAU

Un cadre de vie exceptionnel,  
prisé pour son esprit bucolique

# 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, évènements culturels.

À ces équipements s'ajoutent le groupe scolaire du Centre et du Sud, la salle des fêtes ou encore l'hôtel de ville et son nouvel espace d'accueil. 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.



L'hôtel de ville et son nouvel espace d'accueil



La salle de spectacle l'Illiade



Idéalement implanté au cœur du centre-ville, entre vie commerçante 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.

# 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.



PARC HURON  
Illkirch - Graffenstaden

## 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 et chambre carrelées : carrelage à choisir dans la gamme Privilège retenue par le maître d'œuvre, plinthes en carrelage assorties
- ▶ 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

## CÔTÉ TRAM

Parfaitement desservie par le tram et le bus, la résidence bénéficie d'un emplacement privilégié au centre-ville



# CÔTÉ ILL

Une résidence harmonieusement  
intégrée à son environnement



# LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES & COMMERCES À PROXIMITÉ



-  Accès autoroute A35 à 3 min
-  Aéroport de Strasbourg-Entzheim à 10 min
-  Gare TER Krimmeri-Meinau à 15 min  
Gare SNCF TGV de Strasbourg à 15 min
-  Tram ligne A, arrêt Graffenstaden au pied de la résidence
-  Bus lignes 62 et 67 à proximité
-  Commerces et services à proximité immédiate
-  Centre commercial Centr'III à proximité  
Centre Baggersee et La Vigie à 10 min
-  École et collège à moins de 5 min à pied  
Lycée Le Corbusier à 7 min  
Campus d'Illkirch à 8 min (desservi par le tram)
-  Parc Friedel à 12 min à pied
-  Piscine de la Hardt à 8 min  
Lac Acharé à 7 min
-  Pharmacies à moins de 5 min à pied
-  Médecins à moins de 5 min à pied
-  Le Parc d'Innovation de Strasbourg à 8 min
-  L'Illiade à 4 min à pied  
La Vill'A à proximité
-  Hôtel de ville 5 min à pied
-  Complexe sportif Lixenbuhl à 8 min
-  Golf du Fort à 5 min  
Golf club de Strasbourg à 18 min
-  Pistes cyclables reliées à l'ensemble du réseau cyclable de plus de 600 km de l'Eurométropole



## LE GROUPE STRADIM

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.

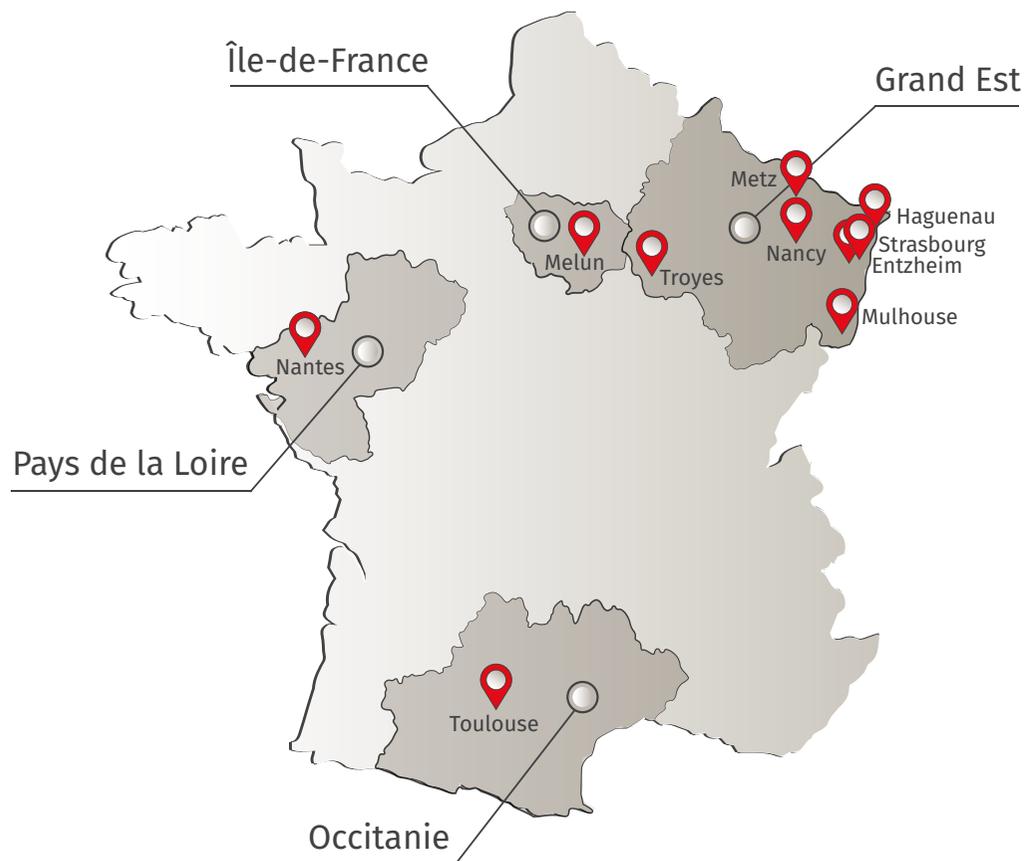
---

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, de petites résidences 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

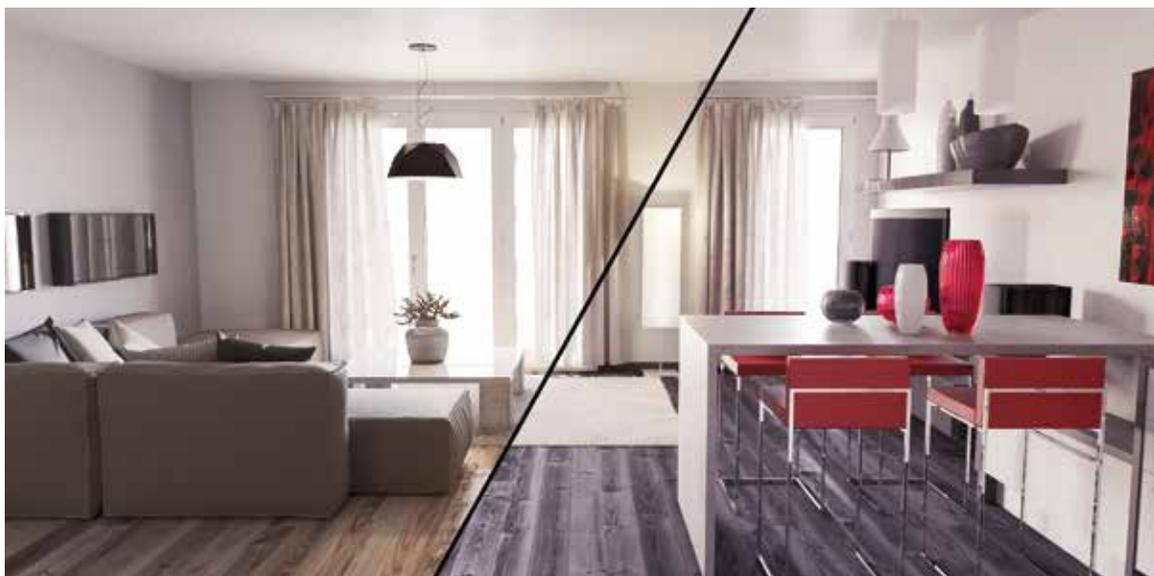
Stradim compte aujourd'hui plus de 120 collaborateurs, développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux, mobilisés pour la réalisation des projets d'acquisition de résidence principale ou d'investissement dans la pierre de nos clients. Chaque futur propriétaire ou investisseur bénéficie de conseils avisés et personnalisés pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.



## UN POSITIONNEMENT SOUTENU PAR UNE DYNAMIQUE MULTI-RÉGIONALE

Le Groupe 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 à 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 Troyes, Melun, Metz, Nantes, Toulouse et Nancy.



**POUR L'ENSEMBLE DE NOS RÉSIDENCES,  
BÉNÉFICIEZ DE L'AIDE DE NOS CONSEILLERS  
QUI VOUS ACCOMPAGNENT  
ET GUIDENT VOTRE PROJET PERSONNALISÉ**

Notre service commercial agit depuis plus de 25 ans en vente de proximité. Une offre conséquente en habitation principale, investissement locatif et résidence secondaire permet à tous nos conseillers de vous apporter la réponse adaptée à votre projet immobilier.

## POUR L'ENSEMBLE DE NOS RÉSIDENCES, BÉNÉFICIEZ D'UNE CONCEPTION PARTICIPATIVE DE VOTRE LOGEMENT !

Fort d'un service technique intégré, nous permettant de réaliser sur-mesure l'ensemble des logements que nous proposons à la vente, nous avons depuis de nombreuses années mis en place un service de conception participative.

Nos futurs acquéreurs ont donc la possibilité de modifier tant les agencements que les prestations intérieures de leur futur logement Stradim.

L'ensemble des acteurs de ce service de proximité exceptionnel se tiennent à votre écoute, il vous suffit pour cela de prendre contact avec nos conseillers.





## CHOISIR L'IMMOBILIER NEUF

Vous souhaitez investir, acheter votre résidence principale pour la première fois, l'équipe Stradim vous accompagne à chaque étape de votre projet.

### POURQUOI ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE DANS LE NEUF ?

#### ► POUR LA SIMPLICITÉ

Nous analysons vos besoins immobiliers et vous proposons des réponses adaptées, au plus près de vos attentes avec l'accompagnement d'un interlocuteur unique, professionnel de l'immobilier.

#### ► POUR LA MODERNITÉ DES PRESTATIONS

Les biens neufs ont en effet l'avantage d'être fonctionnels, mieux agencés, souvent plus lumineux et présentent logiquement des matériaux et des équipements de dernière génération mieux adaptés aux attentes et aux usages actuels. Quant à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, elle est bien sûr garantie.

#### ► DES ÉCONOMIES ASSURÉES

En achetant un appartement ou une maison neuve, les acquéreurs réalisent un investissement sur le long terme et pour cause : qui dit immobilier neuf, dit respect des dernières normes en vigueur. Labellisées BBC ou RT 2012, les constructions de la dernière génération sont en effet synonymes d'économies d'énergie. Moins de déperditions de chaleur, une meilleure circulation de l'air, une isolation plus performante en toutes saisons permettent de limiter les frais et de bénéficier de charges allégées au quotidien.

#### ► POUR LES AIDES À L'ACHAT ET LES AVANTAGES FISCAUX

Dans le cadre d'un achat en Vefa, les frais de notaire sont réduits et les acquéreurs peuvent également bénéficier d'une exonération de taxe foncière au cours des deux premières années. Dans les autres cas de figure, et selon certaines conditions, 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.



## LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO EST EXCEPTIONNEL !

-  Financement jusqu'à 40 % de l'achat de votre bien immobilier neuf
-  Plus accessible grâce à l'augmentation des plafonds de revenus
-  Différé de remboursement pour tous, sur une période comprise entre 5 et 15 ans
-  Durée du prêt étendue jusqu'à 25 ans



## TRANSFORMEZ VOS IMPÔTS EN PATRIMOINE

Optez pour la réduction d'impôts loi Pinel Mézard et bénéficiez d'un fort rendement locatif.

---



### RÉALISEZ DES ÉCONOMIES D'IMPÔTS

Grâce à la loi Pinel Mézard, réduisez vos impôts jusqu'à 21% du montant de votre investissement.



### PRÉPAREZ VOTRE RETRAITE

Votre patrimoine immobilier sera un futur complément de revenus, source de placement à forte rentabilité.



### CAPITALISEZ

Constituez-vous un patrimoine immobilier financé en grande partie par les loyers et les réductions d'impôts.



### PROTÉGEZ VOS PROCHEs

Constituez-vous un patrimoine transmissible, de futures rentes mensuelles et surtout une protection de vos proches dès le premier jour.



## ANTICIPEZ VOTRE FUTURE RETRAITE

Synonyme d'une baisse de revenus inexorable pour les actifs, la retraite préoccupe souvent celles et ceux qui s'inquiètent de la stabilité de leur niveau de vie.

Les placements immobiliers, s'ils sont réalisés avec soin, peuvent néanmoins permettre de renverser la balance et d'envisager plus sereinement ces années de retraite et ce, aussi bien pour soi que pour ses proches.

---

### ► INVESTIR DANS UNE VALEUR SÛRE

Si les placements risqués trouveront toujours des candidats, lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat en VEFA, soit l'achat sur plans, est notamment à privilégier car il va de pair avec une série de garanties incontestables pour l'acheteur. Synonyme de sérénité, l'investissement immobilier peut également permettre de profiter d'un revenu complémentaire garanti et ce, contrairement aux placements dans les banques (loi sapin II). Ce placement restera donc synonyme d'une excellente rentabilité à court comme à long terme, un atout de taille pour soi-même mais également pour les générations futures.

### ► INVESTIR POUR SE CRÉER UN COMPLÉMENT DE REVENUS

S'il permet évidemment de se constituer un patrimoine sans mettre à mal son pouvoir d'achat, investir dans l'immobilier locatif permet aussi de se créer un complètement de revenus à la fin de sa carrière professionnelle. Les rentes immobilières issues de ce dernier représenteront en effet une manière de compléter une pension de retraite. De plus, la Loi Pinel est particulièrement avantageuse puisqu'elle permet de bénéficier d'avantages notables au moment de l'achat, notamment en termes de fiscalité, tout en offrant également de belles perspectives sur le long terme en termes de capitalisation. En effet, toutes les économies réalisées par ce biais représentent autant de possibilités de placer cet argent en banque et d'en tirer les bénéfices sur le long terme.

### ► INVESTIR POUR TRANSMETTRE UN PATRIMOINE À SES PROCHES

Bien préparer sa retraite, c'est également s'assurer de mettre ses proches à l'abri du besoin en leur transmettant un patrimoine immobilier solide. Ce patrimoine foncier, concret et pouvant être synonyme d'une excellente rentabilité s'il est bien choisi, pourra s'adapter aux besoins de ses héritiers et répondra à leurs besoins spécifiques. S'ils sont notamment en quête d'un capital dont ils pourraient disposer à leur guise, une revente pourra permettre de profiter d'une plus-value intéressante, notamment si le bien est situé dans une zone géographique attractive.

Siège du Groupe - 3 rue Pégase - 67960 Entzheim  
03 88 15 40 60 - [accueil@stradim.fr](mailto:accueil@stradim.fr) - [www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)

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 av. du Général Leclerc  
54000 Nancy  
03 87 57 52 54

OCCITANIE

**Agence de Toulouse**

3 rue Caffarelli  
31000 Toulouse  
05 34 36 53 65

PAYS DE LA LOIRE

**Agence de Nantes**

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