

VILLAS BIZIENNE
GUÉRANDE

Stradim[®]
▲
ATLANTIQUE

GUÉRANDE

RICHE D'HISTOIRE ET DE NATURE

Entre les estuaires de la Loire et de la Vilaine, à une heure de Vannes et de l'aéroport international Nantes-Atlantique, Guérande domine la presqu'île qui porte son nom. Son économie est soutenue par l'important tissu d'entreprises réparties dans ses quatre parcs d'activités dédiés à l'artisanat, au commerce et au tertiaire.

La vie culturelle guérandaïse, dont le point d'orgue est la fête médiévale qui attire des dizaines de milliers de visiteurs, profite toute l'année de la vitalité des nombreuses associations de la commune. Pour leurs loisirs et leur détente, les Guérandais peuvent aussi bien compter sur les clubs sportifs de la ville que sur la richesse de la nature environnante.

Installée entre le marais de Brière et l'Océan Atlantique, Guérande accueille quatre espaces naturels classés sur son territoire. Parmi eux, les marais salants font de Guérande un nom reconnu sur les tables du monde entier. Son patrimoine historique est remarquablement mis en valeur, comme en témoignent les remparts médiévaux parmi les enceintes urbaines les mieux conservées du pays.



Marais de Brière



Cité médiévale



Collégiale Saint-Aubin



Marais salants



La porte Saint-Michel



TGV direct de Paris à
St Nazaire ou La Baule ,
puis bus jusqu'à Guérande



Saint-Nazaire à 20 km



Aéroport Nantes Atlantique
à 56 min* de Guérande



Vélocéan : un itinéraire de 148km
développé entre Saint-Nazaire et
Pénestin

*Temp indicatif, sans circulation

UNE ADRESSE CENTRALE DANS UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION

Les Villas Bizienne bénéficient d'un emplacement idéal, à proximité de nombreux commerces et services du quotidien. Le marché, couvert et en plein air qui se tient jusqu'à quatre fois par semaine, vous permet de vous approvisionner toute l'année en produits frais et de saison.

Harmoniser votre vie quotidienne est chose aisée. Situé à cinq minutes en voiture des principaux axes de communication, le programme est également proche des transports en commun, qui facilitent vos déplacements dans la commune et permettent de rejoindre rapidement la gare TGV de Saint-Nazaire ou de la Baule.

Votre vie parentale est simplifiée par la présence des nombreux établissements scolaires de la ville (8 écoles maternelles et élémentaires, 3 collèges et 3 lycées) et par les structures de garde et d'accueil périscolaire. À moins d'un kilomètre du centre culturel Athanor (médiathèque, salles de spectacle et d'exposition, cybercentre et conservatoire de musique) et de l'École des Arts et du Patrimoine (théâtre, danse, cirque, dessin...), vos loisirs et ceux de vos enfants sont si faciles à organiser.

UN HAVRE DE PAIX DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

Les Villas Bizienne forment un ensemble intimiste, composé de maisons et d'habitations collectives à dimension humaine. Au cœur de vastes et verdoyants jardins, plantés d'arbres et d'allées fleuries, les bâtiments coiffés d'ardoise dévoilent leurs élégantes façades gris silex bardées de bois.

Appartements et maisons se prolongent tous de généreux espaces extérieurs, terrasses ou jardins, qui deviennent de véritables pièces de vie dès les beaux jours. Idéalement orientés, ils vous invitent à profiter pleinement des longues journées d'été.



UN ENSEMBLE ARCHITECTURAL
CONÇU POUR LE BIEN-VIVRE.



UN ENSEMBLE RÉSIDENTIEL MODERNE DÉDIÉ AU BIEN-VIVRE

Chaque logement du 2 au 5 pièces, avec possibilité de sur-mesure, bénéficie de finitions soignées et de prestations à la hauteur de vos exigences. Leurs confortables volumes se prêtent à vos envies d'agencement et vous permettent d'y installer l'intérieur convivial et chaleureux qui vous ressemble.

Vous aurez ainsi tout loisir de profiter chaque jour du confort de votre logement neuf, dans un cadre de vie exceptionnel.

DES PRESTATIONS POUR UN CONFORT QUOTIDIEN

- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
 - Ascenseur*
 - Portes palières renforcées
- Peintures intérieures des murs et plafonds lisses
- Carrelage au sol dans les pièces de vie 45x45cm
- Carrelage ou parquet stratifié dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
 - Baies vitrées coulissantes dans le séjour
- Fenêtres à système oscillant battant dans les chambres
- Volets roulants motorisés sur la baie principale du séjour
 - Balcons, terrasses et jardins extérieurs
- Balcons/terrasses équipés d'un point lumineux
- Chauffage au gaz par chaudière individuelle





UN EMPLACEMENT DE CHOIX

33 Faubourg Bizienne
44350 Guérande



Transports

- Bus arrêt La Gaudinais ligne 10 à **350 m** : 4 min à pied
- Gare de la Baule Escoublac à **9 km** : 14 min en voiture
- Gare de Saint-Nazaire à **18,9 km** : 17 min en voiture
- Pistes cyclables **dans la rue**

Commerces / Services

- Boulangerie à **350 m** : 6 min à pied
- Marché alimentaire à **500 m** : 2 min en vélo
- Supermarché Carrefour City à **1,2 km** : 4 min en voiture
- Hôtel de ville à **800 m** : 3 min en vélo
- Bureau de poste à **1,2 km** : 5 min en vélo
- Pharmacie à **500 m** : 3 min en vélo
- Hôpital à **1,1 km** : 2 min en voiture

Éducation

- Multi-accueil Les Castellous à **2 km** : 5 min en voiture
- École privée Sainte-Marie à **350 m** : 4 min à pied
- Collège Saint Jean-Baptiste à **200 m** : 3 min à pied
- Lycée La Mennais à **950 m** : 3 min à vélo

Loisirs

- Centre culturel Athanor à **1 km** : 4 min en vélo
- Cinéma à **1 km** : 4 min en vélo
- Sentier de Grande Randonnée 3 à **650 m** : 9 min à pied
- Centre aquatique Jean Pierre Dhonneur à **1,9 km** : 4 min en voiture
- Complexe sportif de Kerbiniou à **2 km** : 5 min en voiture
- Plage des Bretons à **7 km** : 10 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.

Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à STRADIM ESPACE PROMOTION, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les logements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations des aménagements extérieurs et d'ambiance, non contractuelles. ESPACE PROMOTION - 3 rue pégase - 67960 ENTZHEIM - RCS Strasbourg B 395 203 995. Conception et réalisation: Okénite Animation 03 25 45 12 77. Crédits photos: © Okénite Animation, © Shutterstock, © Alamy image, © Adobe Stock. Imprimé par OTT IMPRIMEURS / PRINTOT&IXO IMPRIMEURS : Parc d'Activités Les Pins - 9 Rue des Pins - 67310 Wasselonne.



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.





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.

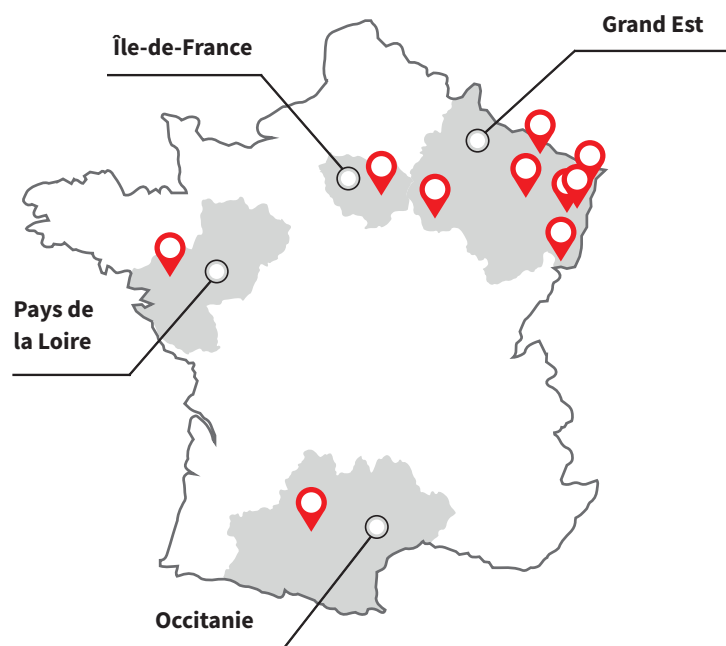
En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien, puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

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