



L'OLEA

L'UNION

*Stradim*<sup>®</sup>

—▲—  
OCCITANIE



# TOULOUSE

*Toujours plus attractive !*

Avec plus de 15 000 nouveaux habitants chaque année, Toulouse conforte son dynamisme et multiplie les grands projets d'aménagements urbains.

Si l'aéronautique et le spatial sont les secteurs les plus marquants du développement économique, la métropole se distingue également dans les domaines des biotechnologies, de l'électronique et des nanotechnologies, attirant ainsi les plus grands chercheurs, informaticiens et scientifiques de la planète.

Deuxième ville universitaire de France avec plus de 120 000 étudiants, la ville rose dispose également d'équipements culturels de premier plan.

Enfin, grâce au développement de son aéroport et de ses infrastructures, Toulouse dynamise son tourisme et occupe une place stratégique entre Atlantique, Méditerranée et Pyrénées.





## *L'art de vivre à l'Union*

Située au nord-est de la ville rose et faisant partie de Toulouse métropole, l'Union bénéficie d'une position stratégique et allie douceur de la périphérie et dynamisme de la ville. Connectée à la fois au périphérique Toulousain et à l'autoroute A68 reliant Albi, la ville est idéalement située près de la zone d'activité tertiaire et commerciale de Balma-Gramont.

Dans un environnement verdoyant, l'Union offre un cadre de vie agréable et dispose de tous les services et commerces de proximité. Elle profite d'un cœur de ville animé, avec son marché en plein vent, d'une vie associative riche, et pour les amoureux de sport, d'espaces verts naturels, d'aires de jeux et de nombreux parcours sportifs.

L'Union séduit par sa remarquable qualité de vie et sa situation aux portes de Toulouse !







## La résidence **L'OLEA**

La résidence L'OLEA se situe dans un quartier pavillonnaire, à l'entrée de la ville de l'Union, face au parc de Malpagat. Elle est desservie par les lignes de bus 40, 43, 73, 76 ainsi que le linéo 9, permettant ainsi un accès rapide et facile au centre-ville de Toulouse et au métro Toulousain.

Accessible à seulement quelques minutes à pied, l'espace commercial Saint-Caprais de l'Union propose tous les services et commerces de proximité qui permettront aux habitants de L'OLEA de bénéficier d'une véritable vie de quartier.

Composée de deux bâtiments d'une vingtaine d'appartements chacun, la résidence vient parfaitement s'intégrer dans son environnement, reprenant les codes architecturaux traditionnels des habitations voisines tout en alliant la modernité et le confort d'une construction nouvelle.

Chaque appartement de standing du T2 au T4 profite d'une véritable terrasse, d'un balcon ou d'une loggia, ainsi que d'une place de stationnement en sous-sol, accessible par ascenseur. Au rez-de-chaussée, les appartements bénéficient de grands jardins privés !



### Des prestations à la hauteur de vos exigences

- ◆ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ◆ Visiophone
- ◆ Carrelage au sol dans les pièces de vie, dimension 45x45 cm
- ◆ Parquet dans les chambres
- ◆ Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche serviettes
- ◆ Peinture lisse sur les murs
- ◆ Volets roulants électriques dans le séjour
- ◆ Fenêtres à système oscillo-battant
- ◆ Possibilité de rez-de-jardin



## 27/29 avenue de Toulouse – 31240 L'UNION

### TRANSPORTS

- Bus arrêt Bayonne à **300 m** : 4 min à pied
- Gare Toulouse Matabiau à **5,1 km** : 15 min en voiture
- Piste cyclable : *au pied de la résidence*

### COMMERCES / SERVICES

- Pharmacie à **500 m** : 6 min à pied
- Boulangerie à **450 m** : 2 min à vélo
- Supermarché Casino à **500 m** : 3 min en vélo
- Hypermarché Intermarché à **1 km** : 4 min en voiture
- La Poste à **1 km** : 5 min en vélo

### ÉDUCATION

- Micro Crèche Montessori à **550 m** : 7 min à pied
- École primaire Borde Olivier à **900 m** : 4 min en vélo
- Collège Georges Chaumeton à **1,6 km** : 7 min en vélo

### LOISIRS

- Parc de Malpagat à **650 m** : 9 min à pied
- Salle de spectacles à **900 m** : 4 min en vélo
- Cinéma Le Lumière à **1 km** : 4 min en voiture
- Stade Saint Caprais à **1,1 km** : 3 min en voiture
- Piscine à **1,9 km** : 5 min en voiture
- Lac de Saint-Caprais à **2 km** : 6 min en vélo



Supermarché  
Hypermarché



Commerce  
Service



Crèche  
École maternelle



École primaire  
Collège



Pharmacie



Bureau de  
poste



Gymnase / Stade  
Complexe sportif

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.

## AGENCE DE TOULOUSE

Allée Jean Jaurès / 3 rue Caffarelli - 31000 Toulouse  
05 34 365 365 - [accueil@stradim.fr](mailto:accueil@stradim.fr) - [www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)

**SIÈGE DU GROUPE**  
3 rue Pégase  
67960 Entzheim  
03 88 15 40 50

**AGENCE DE HAGUENAU**  
6 rue de la Moder  
67500 Haguenau  
03 88 73 10 55

**AGENCE DE MULHOUSE**  
3 rue Lefebvre  
68100 Mulhouse  
03 89 66 03 20

**AGENCE DE STRASBOURG**  
258 avenue de Colmar  
67000 Strasbourg  
03 88 32 62 11

**AGENCE DE TROYES**  
57 bis boulevard du 14 juillet  
10000 Troyes  
03 25 83 12 12

**AGENCE DE MELUN**  
24 place Saint-Jean  
77000 Melun  
01 60 66 23 20

**AGENCE DE METZ**  
36 rue Pasteur  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

**AGENCE DE NANCY**  
232 av. du Général Leclerc  
54000 Nancy  
03 87 57 52 54

**AGENCE DE NANTES**  
29 boulevard Guist'haou  
44000 Nantes  
02 40 72 55 84



# 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 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.

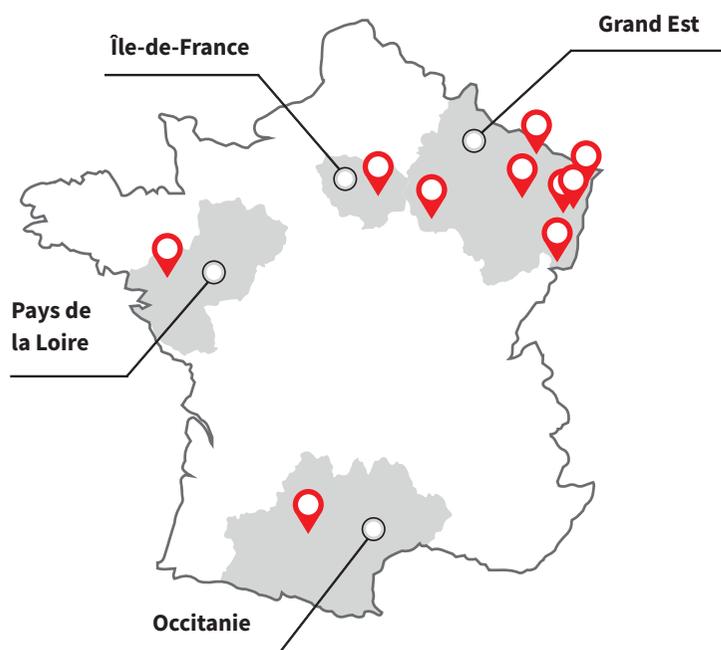
En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien, puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

## **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



# 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