



# CLOS DES ROSES

TOULOUSE

*Stradim*<sup>®</sup>





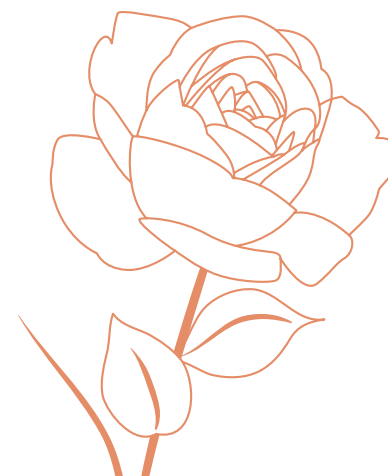
# L'ART DE VIVRE À TOULOUSE

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.





# CLOS DES ROSES

TOULOUSE



## VOIRE INTÉRIEUR CONFORTABLE ET SUR-MESURE

Réalisée avec des matériaux soigneusement sélectionnés et de qualité, la résidence garantit un excellent confort thermique et acoustique en toutes saisons. Acheter un logement neuf, c'est l'assurance de profiter d'un bien conforme aux dernières normes de construction, offrant modernité et performance énergétique optimale.

Grâce à notre service de conception participative, vous avez la possibilité de modifier l'agencement et de choisir des finitions adaptées à vos goûts. Notre équipe vous conseille et vous accompagne pour créer un intérieur qui correspond à vos habitudes. Ainsi vous façonnez votre futur logement selon vos envies.



### Des prestations à la hauteur de vos exigences

- ◆ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ◆ Visiophone
- ◆ Carrelage dans les pièces de vie
- ◆ 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

# UNE ADRESSE EXCEPTIONNELLE



Quartier résidentiel pavillonnaire, Lalande bénéficie d'un emplacement idéal. À seulement quelques pas du centre-ville et des bassins d'emplois environnants, il profite d'une véritable vie de quartier. Desservi par les lignes de bus 29, 60, 69 et 105 et la station de métro « La Vache », rejoindre l'hypercentre de la ville rose est facilement réalisable en seulement quelques minutes à pied. En voiture, le quartier est accessible directement par la sortie 12 du périphérique extérieur, ou la sortie 33B du périphérique intérieur.

Traversé par l'avenue de Fronton et animé par tous les services et commerces de proximité indispensables au quotidien, il offre à ses habitants un cadre de vie particulièrement privilégié. Mairie de quartier, Poste, crèche, écoles maternelles et élémentaires, supermarché, épicerie, boucherie, centre médical et tabac presse se concentrent au cœur du quartier.

Enfin, pour vos activités familiales, de nombreuses infrastructures de loisirs se situent à proximité, comme le Parc de la Maurine, la zone verte de Sesquières avec son lac ou encore le parc d'attraction K'Ptain Park.

## 238 avenue de Fronton à TOULOUSE



  
Supermarché  
Hypermarché

  
Commerce  
Service

  
Crèche  
École maternelle

  
École primaire  
Collège

  
Lycée / École  
d'enseignement  
supérieur

  
Pharmacie

  
Bureau de  
poste

  
Station vélo

  
Gymnase / Stade  
Complexe sportif

### TRANSPORTS

- Bus à 180 m : 2 min à pied
- Metro ligne B et future ligne C à 1,7 km : 6 min à vélo et accessible en bus 7 min
- Gare SNCF de Lalande à 450 m : 2 min à vélo

### COMMERCE / SERVICES

- Pharmacie à 50 m : 1 min à pied
- Carrefour express à 50 m : 1 min à pied
- Superette Spar à 190 m : 2 min à pied
- Intermarché à 1,3 km : 4 min en voiture
- Clinique des Minimes à 2,7 km : 7 min en voiture

### ÉDUCATION

- Crèche Babylou à 210 m : 3 min à pied
- École maternelle Jean Monnet à 51 m : 1 min à pied
- École élémentaire Lalande à 250 m : 3 min à pied
- Collège Rosa Parks à 1,3 km : 4 min en vélo
- Lycée des métiers du bâtiment Urbain Vitry à 2,1 km : 7 min en voiture

### LOISIRS

- Base de loisirs de Sesquières à 3 km : 7 min en voiture
- Cinéma Utopia à 2,7 km : 7 min en voiture
- Théâtre de la Violette à 2,8 km : 7 min en voiture
- Parc de la Maourine à 3,2 km : 11 min en vélo

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.



# Pourquoi choisir un appartement neuf ?

*Pour votre résidence principale, 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 adaptées 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.

## **AIDE À L'ACHAT DE VOTRE LOGEMENT NEUF**

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 50 % de votre résidence principale.



# La conception participative

*Des appartements personnalisés  
et adaptés au quotidien de nos clients.*

Notre métier implique de tout mettre en œuvre et d'être à l'écoute de nos clients pour réaliser les aménagements dont ils profiteront chaque jour, c'est pourquoi nous leur proposons de prendre part à la conception participative de leur futur logement.

L'expérience de notre service technique intégré nous permet de réaliser leur projet sur mesure. De la conception jusqu'aux finitions, tous les acteurs se mobilisent pour offrir un service de proximité exceptionnel. Les futurs propriétaires peuvent ainsi modifier tant les prestations intérieures que les agencements de leur futur logement, par exemple pour déplacer une cloison ou agrandir un espace.

Ils bénéficient d'un interlocuteur privilégié, à même d'apporter les solutions techniques à chacun de leurs souhaits, adaptés à leurs besoins et habitudes vie. Épaulés par des outils numériques, tels que les visites virtuelles et modélisations 3D, nous aidons nos clients à visualiser parfaitement leur futur bien. Nous les accompagnons dans leurs choix avec précision et mettons un point d'honneur à répondre efficacement à toutes leurs attentes.



# Le Prêt à Taux Zéro

*Une aide à l'achat exceptionnelle qui vous permet de financer jusqu'à 50 % de votre logement.*

## COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) permet de financer jusqu'à 50 % 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 statut du bailleur privé Dispositif Jeanbrun



## QU'EST-CE QUE LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ ?

Le statut du bailleur privé est un dispositif permettant des réductions d'impôts. Il est destiné aux particuliers qui investissent dans un logement neuf en France, dans le but de le mettre en location et de se constituer ainsi un patrimoine immobilier.

## COMMENT FONCTIONNE LE DISPOSITIF JEANBRUN ?

L'atout phare de ce statut réside dans son système d'amortissement particulièrement incitatif. Le taux varie selon le type de location choisi :

- 3,5 % pour une location intermédiaire
- 4,5 % pour une location sociale
- 5,5 % pour une location très sociale.

Cet amortissement, qui s'applique sur 80 % de la valeur du bien, permet de réduire potentiellement ses revenus fonciers et une partie de son revenu imposable, diminuant ainsi son imposition. La somme maximale au titre de l'amortissement est de 8 000 €, montant qui peut être majoré de 2 000 € ou 4 000 € lorsque 50 % au moins des revenus bruts sont affectés respectivement à la location sociale ou très sociale.

## LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, plusieurs engagements doivent être respectés. L'investisseur s'engage à louer le bien nu pendant au moins neuf ans en tant que résidence principale du futur locataire. Aucun lien de famille ne doit exister entre le locataire et le bailleur. L'investissement est possible sous forme de SCI, mais le démembrement de propriété

n'est pas autorisé dans le cadre de ce dispositif.

## POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUF ?

L'immobilier neuf constitue aujourd'hui l'un des placements les plus performants. Il permet de bâtir un patrimoine solide avec un effort d'épargne maîtrisé, que ce soit en utilisant l'effet de levier d'un crédit ou en optant pour un placement sur fonds propres. Au-delà de la performance financière et de la réduction d'impôts, l'investissement immobilier permet de répondre à plusieurs objectifs majeurs :

- se constituer un patrimoine durable
- préparer sereinement sa retraite
- générer de futurs revenus complémentaires
- protéger ses proches.

# Le Groupe Stradim

## **Promoteur-Constructeur depuis plus de 30 ans**

Depuis sa création en 1990 sous l'impulsion de Rémi Hagenbach, le Groupe Stradim porte une vision audacieuse du métier de promoteur-constructeur, tournée vers l'avenir, l'environnement et le vivre-ensemble. Il propose des réalisations de qualité, qui intègrent toutes les perspectives d'évolution à long terme, l'harmonie urbaine et les impératifs sociétaux et écologiques.

Devenue une référence nationale, Stradim doit sa réputation à son ancrage local et à l'engagement de ses équipes. Aujourd'hui, plus de 140 collaborateurs s'investissent pour maîtriser chaque projet avec une coordination optimale et une réactivité sans faille, de la recherche du terrain à la remise des clés.

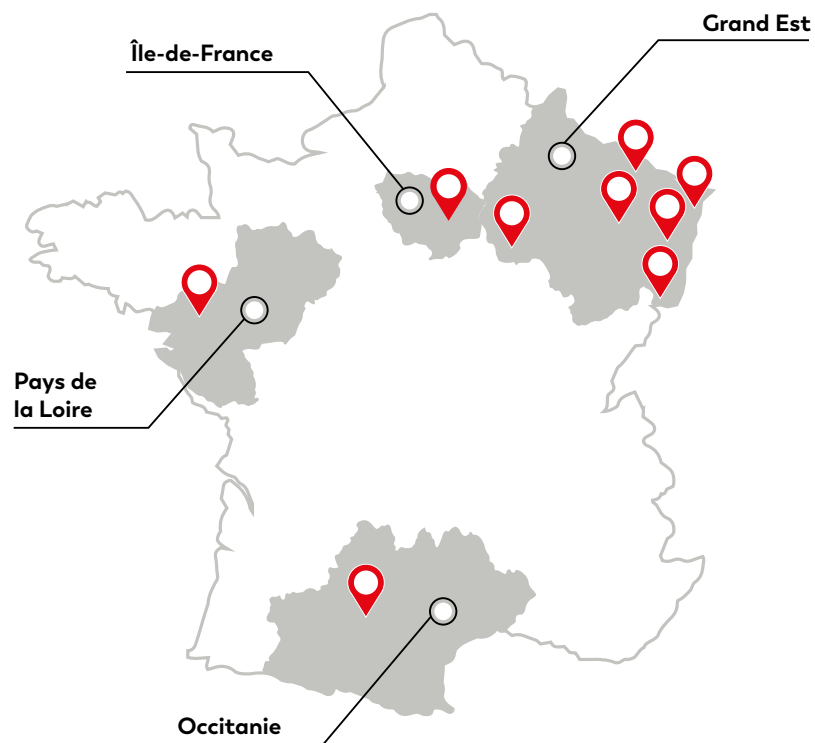
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent pour bâtir les logements vertueux de demain.

## **À l'écoute des clients et au service de la qualité de vie**

Nous mesurons pleinement les enjeux de notre activité, pour les personnes impliquées comme pour l'environnement. Nous mettons donc systématiquement l'accent sur les solutions pérennes, qui préservent et améliorent la qualité de vie de tous.

Parce que les projets d'acquisition de résidence principale ou d'investissement de nos clients représentent des étapes de vie importantes, nos conseillers sont entièrement à leur écoute et les accompagnent à chaque moment. Les futurs propriétaires ou investisseurs bénéficient ainsi de conseils avisés et personnalisés pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.

# 9 AGENCES EN FRANCE



## *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

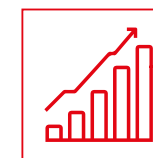
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**PROMOTEUR  
CONSTRUCTEUR**



**PLUS DE 140  
COLLABORATEURS  
RÉPARTIS SUR 4 RÉGIONS**



**UN GROUPE COTÉ  
EN BOURSE DEPUIS  
L'AN 2000**

# Agir pour rendre la ville plus durable

## La transition écologique au cœur de notre savoir-faire

Nos programmes sont en première ligne de la transition écologique et énergétique. Le bilan carbone prend en compte le chantier et l'ensemble du projet, sur toute sa durée de vie. Nous employons des matériaux durables, visons la réduction des consommations d'eau et d'énergie, et adoptons des solutions d'isolation, de chauffage et de rafraîchissement bioclimatiques, économes et vertueux... Les enjeux environnementaux font partie intégrante de notre métier et nous participons aux évolutions de l'espace urbain, comme l'essor des mobilités douces ou la végétalisation des villes.

## Agir : plus qu'un devoir, c'est une évidence

Notre activité nous offre la capacité d'agir de manière responsable et durable pour l'environnement, et nous nous faisons une obligation de relever ce défi. Au-delà du respect des normes, l'ensemble de nos collaborateurs prend à cœur ces préoccupations et c'est tout naturellement qu'elles sont au centre de nos attentions : pendant la conception, durant la construction et bien entendu une fois les bâtiments livrés, dans leur usage quotidien.



### ÉVOLUTIF ET DURABLE

*Dès la conception, nous prenons en compte l'ensemble du cycle de vie de nos projets, et chacun de ses aspects. Nous sommes également attentifs aux évolutions la ville, à laquelle nos réalisations participent.*

---

### ENGAGÉ ET RESPONSABLE

*Nous nous engageons à ce que chacune de nos réalisations soit à la hauteur des enjeux auxquels fera face la ville de demain.*

---

### CULTIVER LA CONFIANCE

*Futurs propriétaires et occupants, résidents du quartier, élus et collectivités... Nos interlocuteurs sont multiples, mais tous nos échanges reposent sur une fondation solide : la confiance.*

---

# Stradim®



## 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

### **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**

70 rue aux Arènes  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

### **LORRAINE - AGENCE DE NANCY**

40 boulevard d'Austrasie  
54000 Nancy  
03 83 98 05 57

### **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