

**EDEN SQUARE**  
SAINT-LOUIS

*Stradim*<sup>®</sup>



# EDEN SQUARE

SAINT-LOUIS

“ Au cœur de Saint-Louis, une résidence d'exception qui conjugue nature et élégance. ”

**Le dynamisme de Saint-Louis  
offre une qualité de vie privilégiée**

À la pointe Sud de l'Alsace, Saint-Louis se niche au cœur des Trois-Frontières, au carrefour de la France, de la Suisse et de l'Allemagne. 3<sup>e</sup> ville du Haut-Rhin, sa vitalité économique profite pleinement de sa situation géographique d'exception et du rayonnement de Bâle, sa voisine.

Installée sur un axe de communication européen majeur, Saint-Louis propose un accès aisé à tous les modes de déplacement. Premier arrêt sur la ligne TER Bâle-Strasbourg, elle bénéficie de la présence de l'EuroAirport, et de la proximité des autoroutes. Desservi par le tramway bâlois, son réseau de transport en commun s'étend au-delà des frontières.

Les Ludoviciens disposent d'un cadre de vie privilégié, riche en commerces, services et possibilités de sorties. Les amateurs d'art et d'histoire seront comblés par la pléthore d'événements locaux et d'infrastructures culturelles, dont la prestigieuse Fondation Fernet-Branca, au centre de Saint-Louis. Les amoureux de nature trouveront leur bonheur sur les sentiers préservés de la Petite Camargue Alsacienne, vaste refuge de biodiversité aux portes de la ville.



Petite Camargue



Parc des Eaux Vives



Fondation Fernet-Branca



Tram

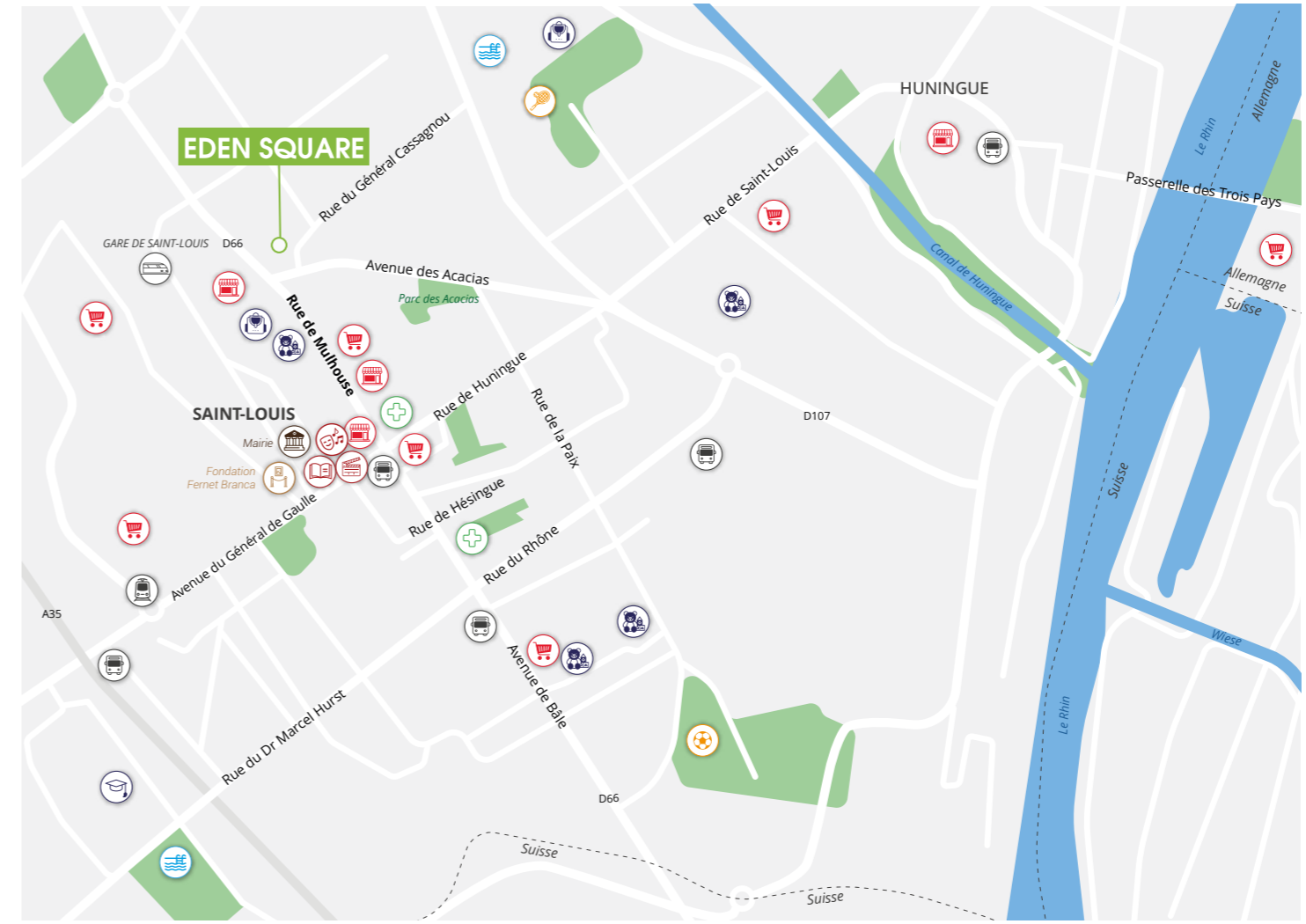


**Profitez d'un cadre verdoyant et des atouts de la vie urbaine**

Habillée de verdure, la résidence s'élève au cœur de Saint-Louis, près de tous les commerces et services. Le marché hebdomadaire, à seulement 7 minutes à pied, offre un large choix de produits frais et locaux.

Eden Square est idéalement située à proximité des établissements scolaires de Saint-Louis, de la maternelle au lycée, ainsi que des nombreuses solutions de garde qui simplifient votre vie de famille. La variété des infrastructures et clubs de sport (piscines, complexe sportif, stade, ...) et des installations culturelles (médiathèque, cinéma, théâtre, école de danse et de musique, ...), de même que les 50 hectares de parcs municipaux, répondent à toutes vos envies de détente.

## RUE DU GÉNÉRAL CASSAGNOU À SAINT-LOUIS



- Supermarché / Hypermarché
- Commerce / Service
- Crèche / École maternelle
- École primaire / Collège
- Lycée / École d'enseignement supérieur
- Pharmacie
- Médiathèque
- Cinéma
- Stade / Terrain de sports
- Tennis club
- Piscine

### Transports

- Bus à 700 m : 7 min à pied
- Tram à 700 m : 3 min en vélo
- Gare de Saint-Louis à 500 m : 2 min en vélo

### Commerces / Services

- Supermarché à 800 m : 10 min à pied
- Pharmacie à 350 m : 5 min à pied
- Boulangerie à 300 m : 4 min à pied
- Mairie à 500 m : 7 min à pied

### Éducation

- Micro-crèche à 1 km : 3 min en voiture
- Écoles maternelle et primaire à 1 km : 3 min en voiture
- Collège à 2 km : 4 min en voiture
- Lycée à 2 km : 5 min en voiture

### Loisirs

- Piscine à 650 m : 6 min en vélo
- Cinéma à 700 m : 9 min à pied
- Théâtre à 700 m : 8 min à pied
- Médiathèque à 750 m : 9 min à pied
- Tennis club à 1,3 km : 7 min en vélo
- Stade à 1,9 km : 5 min en voiture
- Centre nautique à 2 km : 8 min en vélo

*Temps indicatifs, sans circulation - Source : Google Maps.*

**Un écrin de verdure  
au coeur de la ville**

Idéalement située dans un paisible quartier résidentiel, Eden Square s'intègre harmonieusement à son environnement verdoyant grâce à son esthétique soignée et moderne.

Les façades aux volumes élégants de la résidence se parent d'un jeu de couleurs, où se mêlent blanc ivoire, brun clair et vert prairie. Le bâtiment s'entoure d'une ceinture de végétation qui abrite une aire de loisirs, véritable terrain de jeu pour les enfants, et accueille un jardin partagé convivial qui invite aux échanges entre voisins.





**Conçu pour  
votre confort et  
votre bien-être**

Chacun des logements bénéficie de prestations choisies pour votre confort et est conçu pour vous permettre d'aménager l'intérieur chaleureux qui vous ressemble. Le haut niveau d'isolation acoustique et thermique, ainsi que le soin apporté aux finitions, vous invitent à profiter en toute quiétude de votre appartement.

Les généreuses ouvertures laissent entrer la lumière en abondance dans les pièces de vie. Dès la venue des beaux jours, elles se prolongent naturellement sur de spacieuses terrasses, propices aux retrouvailles et aux moments de détente au soleil.



### Des prestations à la hauteur de vos exigences

- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ▶ Ascenseur
- ▶ Porte palière renforcée
- ▶ Pièces de jour carrelées
- ▶ Parquet stratifié dans les chambres
- ▶ Plafond et mur en peinture lisse blanche
- ▶ Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Placard dans l'entrée de l'appartement (selon plan)
- ▶ Local vélo
- ▶ Solutions de stationnement : parking (en option)
- ▶ Cave (en option)





# Pourquoi choisir un appartement 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 AU QUOTIDIEN

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 APPARTEMENT 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 de vie. 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 LE PTZ 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.





# 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**

Réduction de 14,5% de la TVA : sous réserve d'éligibilité.  
Voir conditions avec nos conseillers



# 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 35 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.

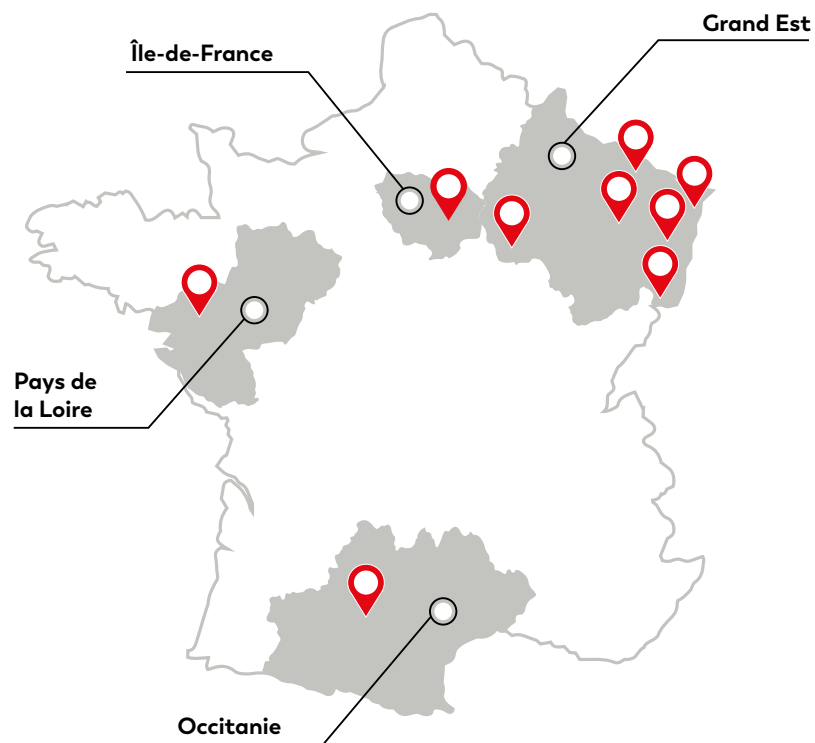
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent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

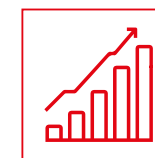
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**PROMOTEUR  
CONSTRUCTEUR**



**PLUS DE 140  
COLLABORATEURS**



**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 de 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*<sup>®</sup>

---



# 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