

RÉSIDENCE  
**L'ALLÉE ROYALE**  
—  
**FONTAINEBLEAU**

# Fontainebleau, un cadre de vie d'exception



À SEULEMENT **45 MINUTES DE PARIS EN TRAIN**, FONTAINEBLEAU EST UN CHOIX IDÉAL POUR CONJUGUER TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE ET ACCESSIBILITÉ.

Habiter **Fontainebleau**, c'est opter pour un cadre de vie équilibré entre dynamisme urbain et sérénité. Ville à taille humaine, elle séduit par son patrimoine, ses infrastructures modernes et son environnement préservé. Avec ses nombreux commerces de proximité, ses écoles réputées et ses espaces verts, Fontainebleau répond aux attentes des familles, des actifs, des seniors et des investisseurs en quête de **qualité de vie**.

Son centre-ville animé offre un accès immédiat aux services essentiels tout en préservant un **charme historique** unique. La proximité de la forêt domaniale de 22 000 hectares et du château inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO confère à la ville une identité forte et un cadre de vie privilégié.

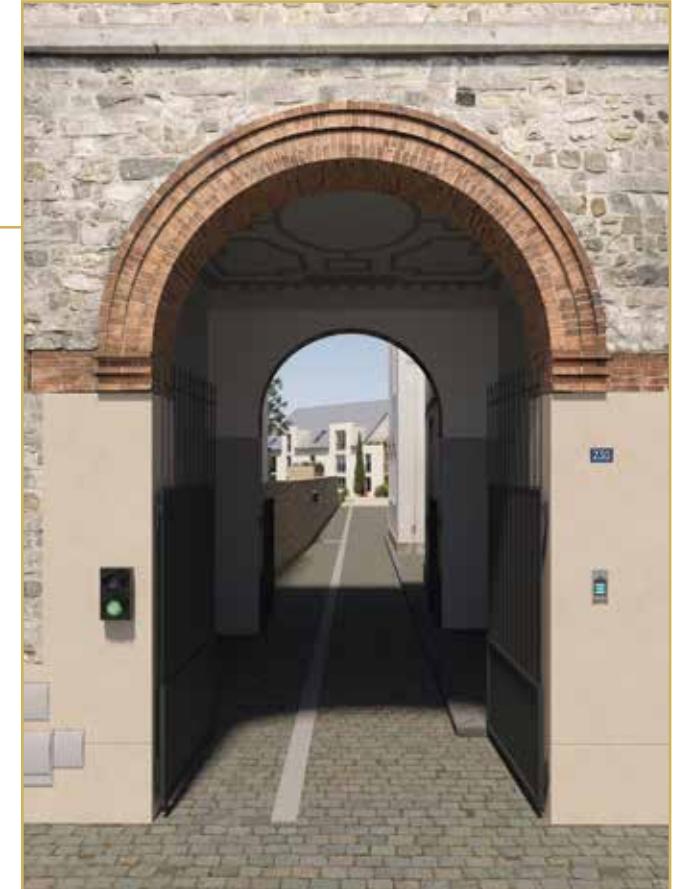
C'est au cœur de cet environnement d'exception que s'intègre harmonieusement **L'Allée Royale**, une résidence élégante qui s'inscrit dans le patrimoine prestigieux de Fontainebleau.





## Une situation idéale, entre ville et nature

L'Allée Royale s'inscrit dans un **quartier résidentiel prisé**, offrant un équilibre rare entre animation et quiétude. Implantée en retrait de la Rue Grande, la résidence bénéficie d'un accès discret tout en étant connectée aux services essentiels.



Son environnement immédiat allie des rues commerçantes animées, des établissements scolaires accessibles et des espaces verts préservés. L'architecture du programme s'intègre harmonieusement à un tissu urbain mélant bâties historiques et réalisations contemporaines.

Sa position, quant à elle, garantit **calme et intimité**, tout en profitant d'une proximité directe avec le cœur vivant de Fontainebleau.

# Des logements conçus pour le confort et la sérénité



Les appartements de L'Allée Royale offrent un cadre de vie harmonieux, où **luminosité, espace et intimité** se conjuguent avec élégance. Chaque logement bénéficie d'un **agencement optimisé** qui met en valeur les volumes et capte la lumière naturelle grâce à de **larges ouvertures** et des **espaces extérieurs privatifs** tels que balcons, terrasses et loggias.

L'architecture soignée s'intègre parfaitement à son environnement tout en proposant des **prestations modernes et durables**. La sélection rigoureuse des matériaux assure une **excellente isolation thermique et acoustique** pour un confort optimal au quotidien. Certains appartements sont conçus en **duplex**, offrant des volumes généreux et un agencement original. Les finitions de qualité et la conception qui privilient la **tranquillité des résidents** font de **L'Allée Royale** une adresse où **bien-être et élégance** s'expriment naturellement.

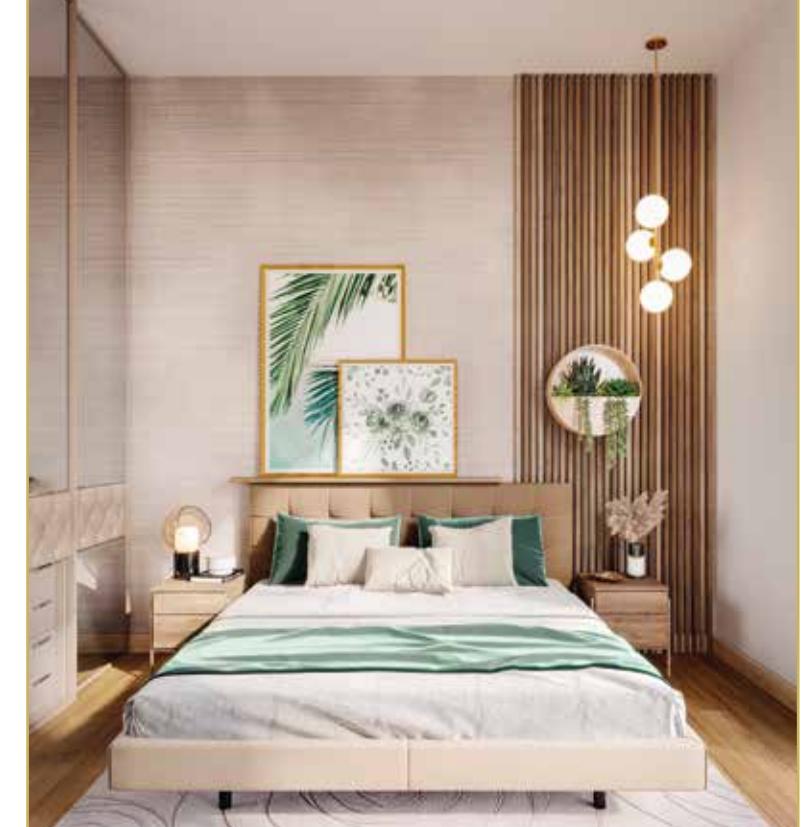




# La conception participative : un appartement à votre image

Parce que chaque mode de vie est unique, **L'Allée Royale** vous offre la possibilité de **personnaliser votre futur logement** grâce à la **conception participative**. Nous mettons à votre disposition notre **service technique intégré** pour adapter l'agencement et les prestations intérieures selon vos envies et vos besoins.

Du choix des matériaux aux finitions, nos équipes vous accompagnent à chaque étape afin de créer un espace qui vous ressemble. Ce service de personnalisation vous permet d'optimiser votre cadre de vie en ajustant votre intérieur selon vos habitudes.



Pour bénéficier de cet accompagnement sur-mesure, il vous suffit de **contacter nos conseillers**.

À votre écoute, ils sauront vous guider dans vos choix et vous apporter les réponses techniques adaptées pour faire de votre appartement un lieu qui vous correspond parfaitement.

# Des prestations à la hauteur de vos exigences



- ◆ Pompe à chaleur hybride collective avec consommation individualisée
- ◆ Planchers chauffants
- ◆ Sèche-serviette électrique dans les salles de bains
- ◆ Carrelage 60 x 60 dans les pièces de vie et salle de bain
- ◆ Parquet contrecollé dans les chambres
- ◆ WC suspendu

- ◆ Cloisons « Placostil » (72mm) avec laine isolante
- ◆ Peinture lisse aux murs et plafonds
- ◆ Menuiseries extérieures en aluminium
- ◆ Volets roulants à commande électrique
- ◆ Porte palière par serrure de sécurité 5 points et cylindre A2P\*\*
- ◆ Larges espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins)

- ◆ Résidence close, sécurisée et généreusement arborée
- ◆ Solutions de stationnements en sous-sol
- ◆ Halls décorés par un architecte d'intérieur
- ◆ Conception sur-mesure possible
- ◆ Résidence RE2020



# Rue Grande à Fontainebleau



**PROJIM À MELUN**  
1 Place Praslin - 77000 MELUN



**Stradim**

SIÈGE DU GROUPE  
**ENTZHEIM**

AGENCES STRADIM EN FRANCE

**HAGUENAU | METZ | MULHOUSE | NANCY | NANTES | TOULOUSE | TROYES**

## TRANSPORTS

- > Arrêt de bus (ligne 1) à 3 min à pied
- > Gare de Fontainebleau-Avon à 8 min en voiture

## COMMERCES / SERVICES

- > Supermarché à 3 min en voiture
- > Boulangerie à 7 min à pied
- > Bureau de poste à 3 min à vélo
- > Pharmacie à 4 min à vélo
- > Centre hospitalier à 5 min en voiture

## ENFANTS

- > Crèche à 3 min en vélo
- > École maternelle à 4 min à vélo
- > École élémentaire à 4 min en voiture
- > Collège à 6 min à vélo
- > Lycée à 5 min en voiture

## LOISIRS

- > Centre sportif à 8 min en voiture
- > Parc du Château de Fontainebleau à 2 min à vélo
- > Théâtre à 4 min à vélo
- > Cinéma à 7 min en voiture
- > Centre équestre à 7 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 appartements sont vendus tels quels hors aménagements et non meublés. Illustrations des aménagements extérieurs et d'aménagements intérieurs non réalisés. Crédits photo : ©kenite, ©LDD, ©Shutterstock, Imprimé par OTT IMPRIMEURS / PRINT OTT 8x0



## AGENCE STRADIM

24 place Saint-Jean - 77000 MELUN  
01 60 66 23 20 - [accueil.melun@stradim.fr](mailto:accueil.melun@stradim.fr) - [www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)

# 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

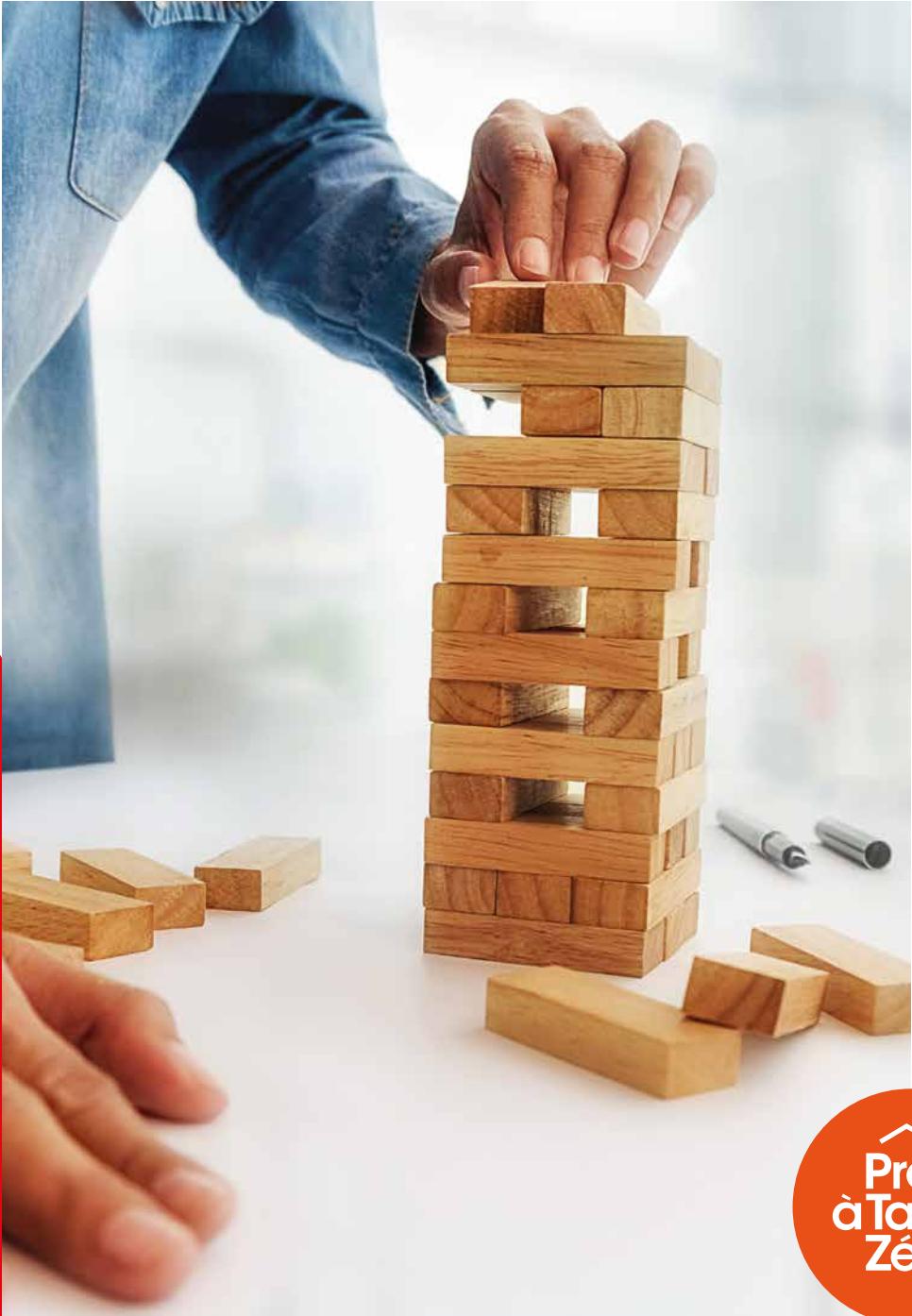
*Des appartements personnalisés et adaptés au quotidien de nos clients.*

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.





PTZ : voir conditions d'éligibilité avec nos conseillers.

# 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.



# 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 ?

Latout 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 neuf 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 démembrément 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 bâtrir 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-contracteur 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-contracteur, 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.

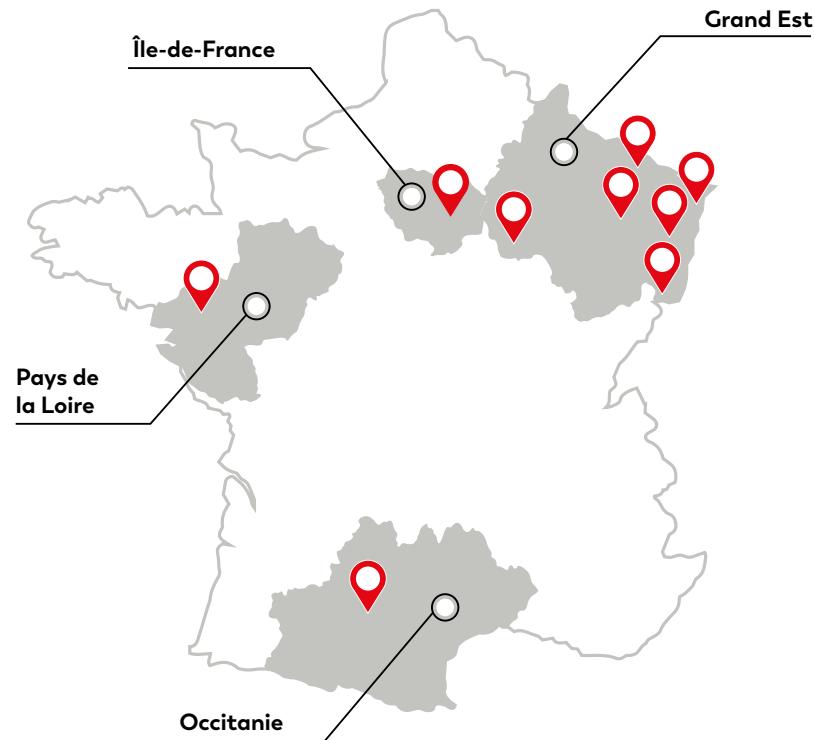
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent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

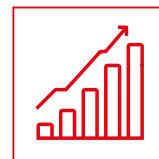
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



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, économies 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.



# 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

## 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