



PARC HURON  
Illkirch - Graffenstaden

*Stradim*<sup>®</sup>





# ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, LE CADRE DE VIE IDÉAL

Vivre à Illkirch-Graffenstaden, c'est profiter de la vitalité d'un pôle économique, commercial et culturel, comme de la proximité de Strasbourg et de l'Allemagne. Parfaitement desservi par le tram (lignes A et E) et le bus (lignes 62 et 67 passant par le centre-ville), la ville bénéficie d'un emplacement privilégié.

Pôle d'excellence universitaire, Illkirch-Graffenstaden séduit également par la diversité de ses commerces et services, ainsi que par le charme de ses nombreux espaces verts. Traversé par l'Ill et le canal du Rhône au Rhin, l'environnement bénéficie de la présence de nombreux espaces verts, tels que son parc Friedel, et d'une importante forêt, réserve naturelle de Strasbourg, qui confère à la ville un cadre de vie exceptionnel.

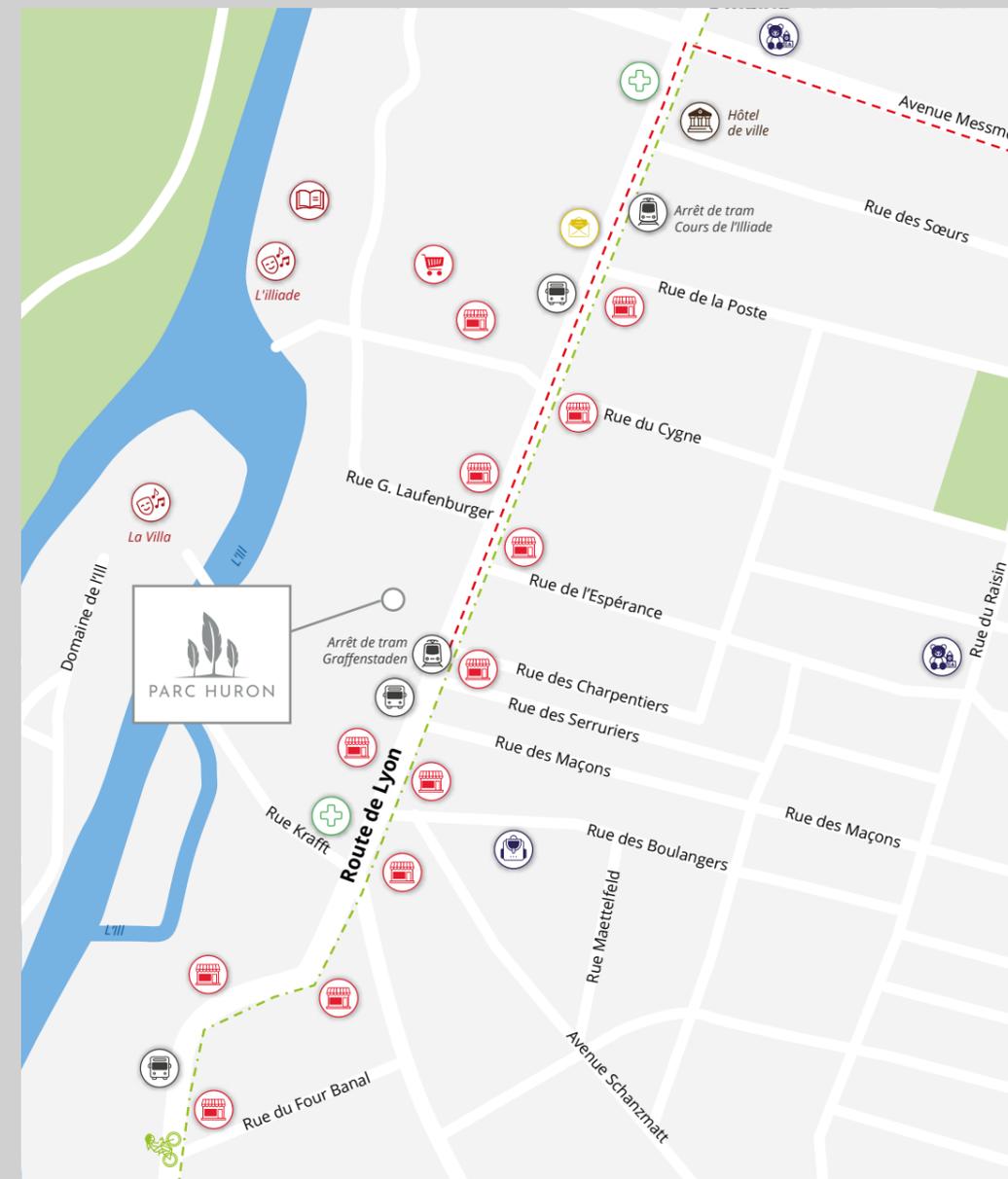


Illkirch-Graffenstaden est pourvue d'un fort bassin d'emploi. La ville possède un technopôle spécialisé dans les biotechnologies et les technologies de l'information : le Parc d'Innovation. Il accueille le pôle de compétitivité Alsace Biovalley, labellisé pôle à vocation mondiale. Il comprend notamment l'IUT Robert-Schuman, deux écoles d'ingénieurs (Télécom Physique Strasbourg et ESBS), la faculté de pharmacie de Strasbourg, de nombreux laboratoires privés et publics ainsi que de nombreuses entreprises innovantes. À proximité se trouvent également trois zones d'activités : Albert Schweitzer, Cor de Chasse et Girlenhirsch.

Multiples centres sportifs et culturels, médiathèque, golf... tout est réuni pour y vivre ses passions.



## Route de Lyon 67400 Illkirch-Graffenstaden



### TRANSPORTS

- Tram arrêt Graffenstaden : au pied de la résidence
- Piste cyclable : au pied de la résidence
- Bus à 10 m : 1 min à pied
- Aéroport de Strasbourg-Entzheim à 9,8 km : 10 min en voiture
- Gare TER Krimmeri-Meinau à 7 km : 20 min en tram
- Gare SNCF TGV de Strasbourg à 12 km : 15 min en voiture

### COMMERCES / SERVICES

- Boulangerie à 62 m : 1 min à pied
- Pharmacie à 100 m : 1 min à pied
- Centre commercial "Centr'ill" à 350 m : 4 min à pied
- Bureau de Poste 500 m : 2 min en vélo

### ÉDUCATION

- Crèche "Tilio" à 550 m : 2 min en vélo
- École primaire "École du Sud" à 160 m : 3 min à pied
- Collège "Les Roseaux" à 1 km : 4 min en vélo
- Lycée "Le Corbusier" à 2,2 km : 6 min en voiture
- Campus d'Illkirch à 2,7 km : 10 min en tram

### LOISIRS

- «La Villa» à 300 m : 4 min à pied
- Médiathèque à 750 m : 3 min en vélo
- Centre culturel "L'Illiadé" à 650 m : 3 min en vélo
- Parc Friedel à 1 km : 13 min à pied
- Complexe sportif Lixenbuhl à 2,5 km : 8 min en vélo
- Lac Achard à 2,4 km : 7 min en vélo
- Golf du Fort à 2,3 km : 5 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation - Source : Google Maps.

## *UNE ADRESSE D'EXCEPTION*

Parc Huron est situé entre la rue Lauffenburger, la route de Lyon et un bras de l'Ill. Cet emplacement privilégié est connecté de façon directe à tous les aménagements récents du centre-ville. Le secteur profite ainsi d'un cadre contemporain et vivant.

Le programme accueille des commerces ainsi que des lieux de promenade et de détente au bord de l'eau. Le passage du tram en pied d'immeuble permet un accès rapide aux équipements de loisirs, de culture et aux services, qui participeront au confort des futures familles. Avec la nouvelle Maison d'Enseignement et Pratique des Arts la Vill'A (danse, musique, théâtre, arts plastiques, cirque, création numérique) et la salle de spectacle l'Illiade, Illkirch-Graffenstaden ouvre ses portes au domaine des Arts, à la carte : spectacles, cours annuels, événements culturels. À ces équipements s'ajoutent le groupe scolaire du Centre et du Sud, la salle des fêtes ou encore l'hôtel de ville. Le centre-ville d'Illkirch-Graffenstaden est ainsi un endroit attractif, culturel, agréable et animé.

Au cœur de l'Eurométropole, Illkirch-Graffenstaden dessine les contours d'une ville résolument tournée vers l'avenir. Portant des ambitions environnementales et humaines fortes, la ville s'imagine comme une nouvelle façon d'habiter en milieu urbain tout en restant proche de la nature.





## *UNE QUALITÉ DE VIE SIGNÉE STRADIM*

### ASSOCIER DÉVELOPPEMENT DURABLE & CONFORT

Afin de répondre aux enjeux climatiques majeurs, la conception des bâtiments vise à limiter les besoins en énergie de chauffage. La conception bioclimatique permet de favoriser au maximum les apports solaires et l'éclairage naturel, tout en maîtrisant le confort en période estivale. La forte qualité de l'enveloppe thermique, traitée par une isolation thermique par l'extérieur, conduit à limiter les déperditions.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire sera assurée par un réseau de chaleur propre, relié à la chaufferie commune et l'ensemble du programme.

Cette production fera appel majoritairement à de l'énergie renouvelable ou de récupération sous deux formes :

- La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par une chaudière à condensation alimentée en partie par du biométhane. Ce gaz vert, issu de stations de traitement et d'épuration, est une énergie de récupération.
- La production de chauffage sera assurée par des pompes à chaleur gaz à absorption, avec récupération sur l'eau de la nappe, source d'énergie renouvelable stable. Ce système présente une très haute performance énergétique avec des rendements de production voisins de 150%.

L'émission dans les logements sera assurée par un plancher chauffant hydraulique à très basse température permettant d'optimiser au mieux le rendement de la pompe à chaleur.

Afin d'associer les enjeux de développement durable au confort des occupants, ce système pourra procurer un abaissement de température en été à partir de la fraîcheur de la nappe, via les circuits de planchers hydrauliques. Cette technique de rafraîchissement passif ne consomme quasiment pas d'énergie.

L'optimisation des besoins liés au chauffage, associée à des systèmes à hauts rendements, permet d'atteindre un niveau de performance énergétique conforme à la RT2012 amélioré de 20%, tout en faisant appel majoritairement aux énergies renouvelables.

En se fixant des objectifs environnementaux et de performances énergétiques élevés, la conception de ce projet s'inscrit véritablement dans une démarche de développement durable.



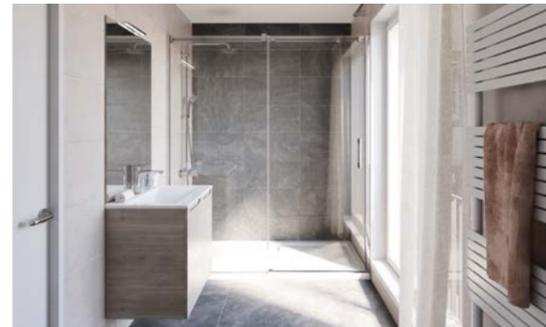
*Idéalement implanté au cœur du centre-ville, entre vie commerciale et nature, PARC HURON initie les codes d'un nouvel art de vivre engagé dans le respect de l'environnement.*

*La conception de la résidence s'appuie sur le choix de matériaux de construction durables, la sélection de solutions techniques de chauffage économes en énergie ou encore la création d'un parking en sous-sol d'environ 400 places complété par une zone de stationnement bleue au sud du projet.*



# DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- ▶ Bâtiment certifié RT2012, dont les performances ont été améliorées de 20%
- ▶ Résidence entièrement arborée
- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ▶ Ascenseur
- ▶ Parking en sous-sol complété d'une zone bleue en aérien au sud du projet
- ▶ Nombreux locaux vélo privés
- ▶ Généreux espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins)
- ▶ Portes palières renforcées
- ▶ Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (châssis compatibles)
- ▶ Placard dans l'entrée (selon plan)
- ▶ Pièces de jour carrelées
- ▶ Salle de bains équipée entièrement carrelée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Revêtements muraux peinture lisse de teinte blanche et plafonds lissés
- ▶ Réseau collectif TV équipé du bouquet TNT
- ▶ Pré-équipement fibre optique
- ▶ Chauffage par aquathermie, chauffage au sol avec possibilité de plancher rafraîchissant en été
- ▶ Chaque logement qui bénéficiera d'une solution de stationnement privé, pourra, en option, être équipé d'une alimentation privée en énergie électrique, raccordée directement depuis son logement à l'emplacement privé de parking en sous-sol pour les futures mises en charge des véhicules





# 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 50 % de votre résidence principale. Avec le dispositif Pinel, votre réduction d'impôts peut atteindre jusqu'à 375 euros par mois. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers perçus et la quote-part de réduction d'impôts.



# 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 leurs 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, telles 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 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.

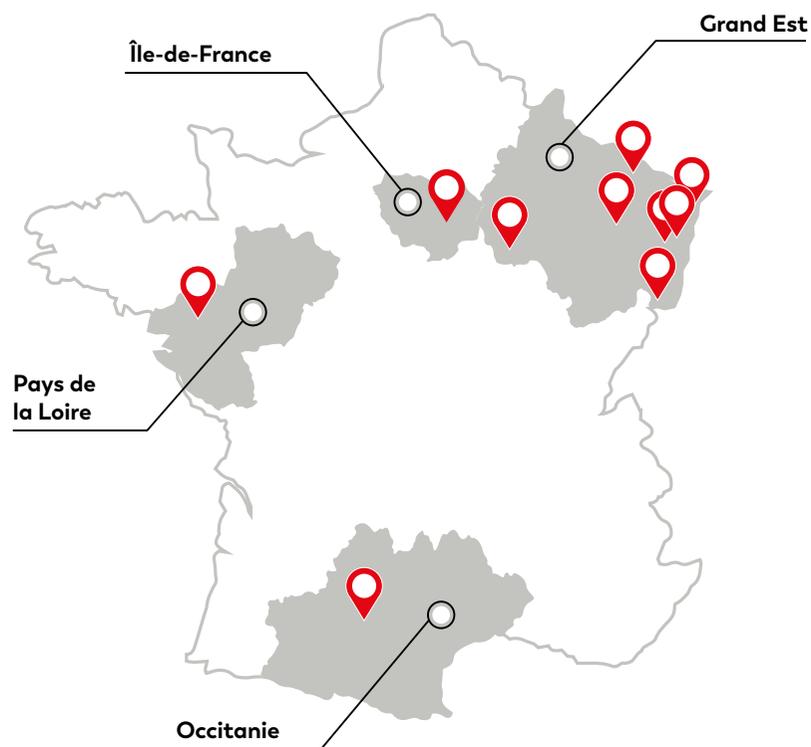
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent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

# 10 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

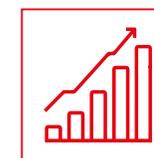
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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 vertueuses... 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*<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

## **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**

70 rue aux Arènes  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

## **LORRAINE - AGENCE DE NANCY**

40 boulevard d'Austrasie  
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