



LE CLOS VAUBAN

THIONVILLE

Stradim[®]





UNE SITUATION IDÉALE AU CŒUR DE THIONVILLE

Thionville bénéficie d'une attractivité exceptionnelle en raison de sa situation frontalière, à moins de 25 km de Metz et du Luxembourg. La deuxième ville de Moselle profite aussi pleinement de sa **proximité avec la Belgique et l'Allemagne**. Sa gare TGV permet de rejoindre Paris en 1h45 et Luxembourg-Ville en moins d'une demi-heure. Les aéroports internationaux de Luxembourg et Lorraine Airport se trouvent à seulement 45 minutes.

Ses **nombreux équipements culturels** (Conservatoire de musique, salles de concerts et orchestre symphonique, cinéma et théâtres, médiathèque Le Puzzle, Espace d'Art et musée...) et sportifs (centre aquatique, nombreux stades et gymnases) proposent une **offre complète de détente et de loisirs**.

Engagée pour la préservation de l'environnement, la municipalité développe activement les modes de transports en commun et doux (57 km de pistes cyclables, 200 gares-cycles et abris sécurisés). Des plantations d'essences variées fleurissent la commune et favorisent la biodiversité, et plus de 20 000 arbres apportent **fraîcheur et verdure jusqu'au cœur de la ville**. Aux portes de l'agglomération, la forêt thionilloise s'étend sur plus de 700 hectares et promet des heures de balades en pleine nature aux amateurs de randonnées à pied ou à vélo.





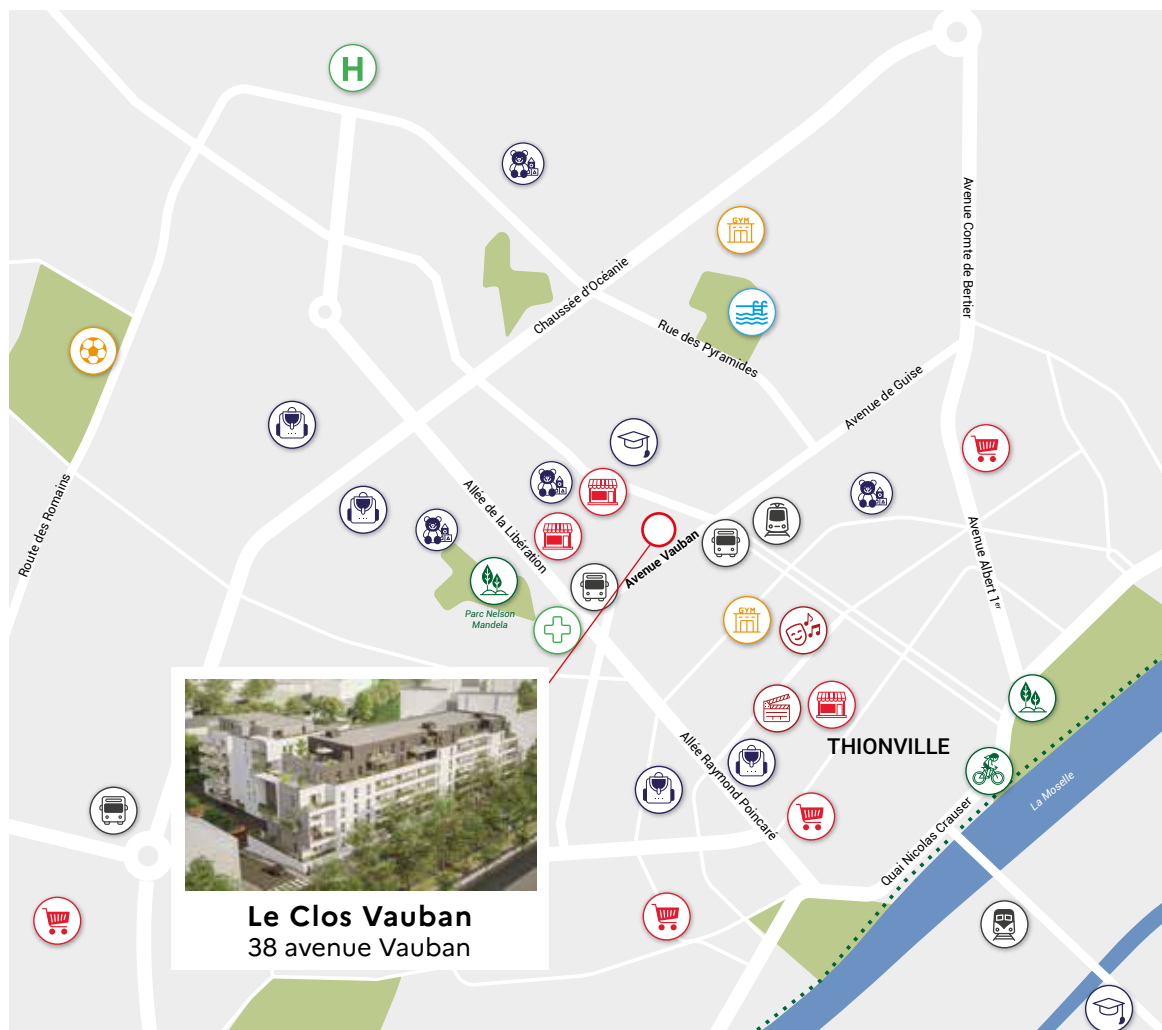
VIVRE SEREINEMENT AU SEIN D'UNE VILLE DYNAMIQUE

Le programme Le Clos Vauban s'élève le long d'une **avenue arborée dans le quartier résidentiel de la Briquerie** et bénéficie d'une situation idéale qui simplifie l'organisation du quotidien. **Parfaitement connectée**, la résidence se trouve à moins de 2 km de la gare et 5 minutes suffisent pour rejoindre l'autoroute A31.

À pied, il ne faut que **10 minutes pour se rendre au centre-ville** et profiter de ses commerces, de ses services et de ses lieux de sortie. De plus, la résidence se trouve à quelques pas du théâtre et du gymnase, où de nombreuses associations proposent chaque jour des activités variées et pour tous les âges.

Organiser sa vie de famille est également chose facile, grâce à **la proximité des structures de garde et des nombreux établissements scolaires**, publics et privés, de la maternelle à l'université.

À PROXIMITÉ DE LA RÉSIDENCE



Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.

TRANSPORTS

- Bus arrêt Clémenceau à proximité immédiate
- Tram arrêt Clémenceau à proximité immédiate
- Gare à 2 km : 6 min en voiture
- Voie verte d'environ 30 km entre Apach et Thionville

COMMERCES/SERVICES

- Boulangerie à 1,7 km : 4 min en voiture
- Pharmacie à 800 m : 10 min à pied
- Supermarchés à 1,4 km : 7 min en voiture
- Centre commercial 1,4 km : 7 min en voiture
- La Poste à 1 km : 3 min en voiture
- Hôpital Bel-Air - CHR Metz-Thionville à 1,7 km : 5 min en voiture

ÉDUCATION

- Crèche à 500 m : 7 min à pied
- École maternelle et primaire à 600 m : 7 min à pied
- Collège à 650 m : 8 min à pied
- Lycée à 350 m : 4 min à pied
- IUT de Thionville/Yutz à 3,1 km : 7 min en voiture

LOISIRS

- Centre Aquatique Communautaire à 750 m : 3 min en vélo
- Théâtre de Thionville à 650 m : 8 min à pied
- Cinéma La Scala à 750 m : 9 min en voiture
- Salle de concert L'Aérogare à 1,4 km : 5 min en voiture
- Gymnase municipal à 650 m : 8 min à pied
- Stade Omnisports de Guentrange à 2,3 km : 9 min en vélo
- Parc Nelson Mandela à 550 m : 7 min à pied

UN CONFORT DE VIE EXCEPTIONNEL



Les bâtiments de la résidence Le Clos Vauban forment **un ensemble urbain épuré, à la conception résolument contemporaine**. Les sobres volumes des façades élégantes et soulignées de teintes douces, se révèlent derrière **la végétation qui s'élève en cœur d'îlot** et le long de l'avenue.

Chacun des logements, du **2 au 5 pièces avec possibilité de sur-mesure**, bénéficie de prestations de qualité et de finitions soignées. Leur agencement est pensé pour vous permettre d'y aménager l'intérieur chaleureux qui vous correspond et les performances de l'isolation acoustique et thermique offrent un confort à la hauteur de vos exigences.

Les larges ouvertures laissent entrer librement la lumière dans les pièces de vie, prolongées par de vastes terrasses, pour vous permettre de profiter pleinement des beaux jours.



Les prestations

- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ▶ Visiophone
- ▶ Ascenseur
- ▶ Plafond et mur en peinture lisse blanche
- ▶ Porte palière renforcée
- ▶ Placard dans le hall d'entrée de l'appartement (selon plan)
- ▶ Pièces de jour carrelées
- ▶ Parquet stratifié dans les chambres
- ▶ Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Volets roulants électriques
- ▶ Chauffage collectif au gaz avec compteur individuel
- ▶ Solutions de stationnement en option (garage et parking)
- ▶ Local vélos



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.



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.

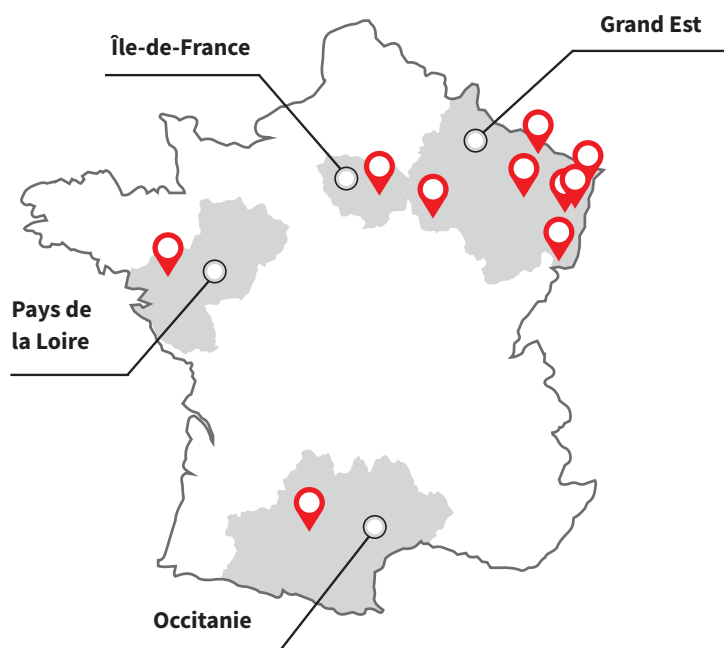
En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien, puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

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