



VILAS BIZIENNE  
GUÉRANDE

*Stradim*<sup>®</sup>

ATLANTIQUE

# GUÉRANDE

## RICHE D'HISTOIRE ET DE NATURE

Entre les estuaires de la Loire et de la Vilaine, à une heure de Vannes et de l'aéroport international Nantes-Atlantique, Guérande domine la presqu'île qui porte son nom. Son économie est soutenue par l'important tissu d'entreprises réparties dans ses quatre parcs d'activités dédiés à l'artisanat, au commerce et au tertiaire.

La vie culturelle guérandaïse, dont le point d'orgue est la fête médiévale qui attire des dizaines de milliers de visiteurs, profite toute l'année de la vitalité des nombreuses associations de la commune. Pour leurs loisirs et leur détente, les Guérandais peuvent aussi bien compter sur les clubs sportifs de la ville que sur la richesse de la nature environnante.

Installée entre le marais de Brière et l'Océan Atlantique, Guérande accueille quatre espaces naturels classés sur son territoire. Parmi eux, les marais salants font de Guérande un nom reconnu sur les tables du monde entier. Son patrimoine historique est remarquablement mis en valeur, comme en témoignent les remparts médiévaux parmi les enceintes urbaines les mieux conservées du pays.



Marais de Brière



Cité médiévale



Collégiale Saint-Aubin



Marais salants



La porte Saint-Michel



TGV direct de Paris à St Nazaire ou La Baule , puis bus jusqu'à Guérande



Saint-Nazaire à 20 km



Aéroport Nantes Atlantique à 56 min\* de Guérande



Vélocéan : un itinéraire de 148km développé entre Saint-Nazaire et Pénestin

\*Temp indicatif, sans circulation

# UNE ADRESSE CENTRALE DANS UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION

Les Villas Bizienne bénéficient d'un emplacement idéal, à proximité de nombreux commerces et services du quotidien. Le marché, couvert et en plein air qui se tient jusqu'à quatre fois par semaine, vous permet de vous approvisionner toute l'année en produits frais et de saison.

Harmoniser votre vie quotidienne est chose aisée. Situé à cinq minutes en voiture des principaux axes de communication, le programme est également proche des transports en commun, qui facilitent vos déplacements dans la commune et permettent de rejoindre rapidement la gare TGV de Saint-Nazaire ou de la Baule.

Votre vie parentale est simplifiée par la présence des nombreux établissements scolaires de la ville (8 écoles maternelles et élémentaires, 3 collèges et 3 lycées) et par les structures de garde et d'accueil périscolaire. À moins d'un kilomètre du centre culturel Athanor (médiathèque, salles de spectacle et d'exposition, cybercentre et conservatoire de musique) et de l'École des Arts et du Patrimoine (théâtre, danse, cirque, dessin...), vos loisirs et ceux de vos enfants sont si faciles à organiser.



# UN HAVRE DE PAIX DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

Les Villas Bizienne forment un ensemble intimiste, composé de maisons et d'habitations collectives à dimension humaine. Au cœur de vastes et verdoyants jardins, plantés d'arbres et d'allées fleuries, les bâtiments coiffés d'ardoise dévoilent leurs élégantes façades gris silex bardées de bois.

Appartements et maisons se prolongent tous de généreux espaces extérieurs, terrasses ou jardins, qui deviennent de véritables pièces de vie dès les beaux les jours. Idéalement orientés, ils vous invitent à profiter pleinement des longues journées d'été.



UN ENSEMBLE ARCHITECTURAL  
CONÇU POUR LE BIEN-VIVRE.





# UN ENSEMBLE RÉSIDENTIEL MODERNE DÉDIÉ AU BIEN-VIVRE

Chaque logement du 2 au 5 pièces, avec possibilité de sur-mesure, bénéficie de finitions soignées et de prestations à la hauteur de vos exigences. Leurs confortables volumes se prêtent à vos envies d'agencement et vous permettent d'y installer l'intérieur convivial et chaleureux qui vous ressemble.

Vous aurez ainsi tout loisir de profiter chaque jour du confort de votre logement neuf, dans un cadre de vie exceptionnel.

## DES PRESTATIONS POUR UN CONFORT QUOTIDIEN

- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
  - Ascenseur\*
  - Portes palières renforcées
- Peintures intérieures des murs et plafonds lisses
- Carrelage au sol dans les pièces de vie 45x45cm
- Carrelage ou parquet stratifié dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
  - Baies vitrées coulissantes dans le séjour
- Fenêtres à système oscillant battant dans les chambres
- Volets roulants motorisés sur la baie principale du séjour
  - Balcons, terrasses et jardins extérieurs
- Balcons/terrasses équipés d'un point lumineux
- Chauffage au gaz par chaudière individuelle







# UN EMPLACEMENT DE CHOIX

33 Faubourg Bizienne  
44350 Guérande



## Transports

- Bus arrêt La Gaudinais ligne 10 à **350 m** : 4 min à pied
- Gare de la Baule Escoublac à **9 km** : 14 min en voiture
- Gare de Saint-Nazaire à **18,9 km** : 17 min en voiture
- Pistes cyclables **dans la rue**

## Commerces / Services

- Boulangerie à **350 m** : 6 min à pied
- Marché alimentaire à **500 m** : 2 min en vélo
- Supermarché Carrefour City à **1,2 km** : 4 min en voiture
- Hôtel de ville à **800 m** : 3 min en vélo
- Bureau de poste à **1,2 km** : 5 min en vélo
- Pharmacie à **500 m** : 3 min en vélo
- Hôpital à **1,1 km** : 2 min en voiture

## Éducation

- Multi-accueil Les Castellous à **2 km** : 5 min en voiture
- École privée Sainte-Marie à **350 m** : 4 min à pied
- Collège Saint Jean-Baptiste à **200 m** : 3 min à pied
- Lycée La Mennais à **950 m** : 3 min à vélo

## Loisirs

- Centre culturel Athanor à **1 km** : 4 min en vélo
- Cinéma à **1 km** : 4 min en vélo
- Sentier de Grande Randonnée 3 à **650 m** : 9 min à pied
- Centre aquatique Jean Pierre Dhonneur à **1,9 km** : 4 min en voiture
- Complexe sportif de Kerbiniou à **2 km** : 5 min en voiture
- Plage des Bretons à **7 km** : 10 min en voiture

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





# 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

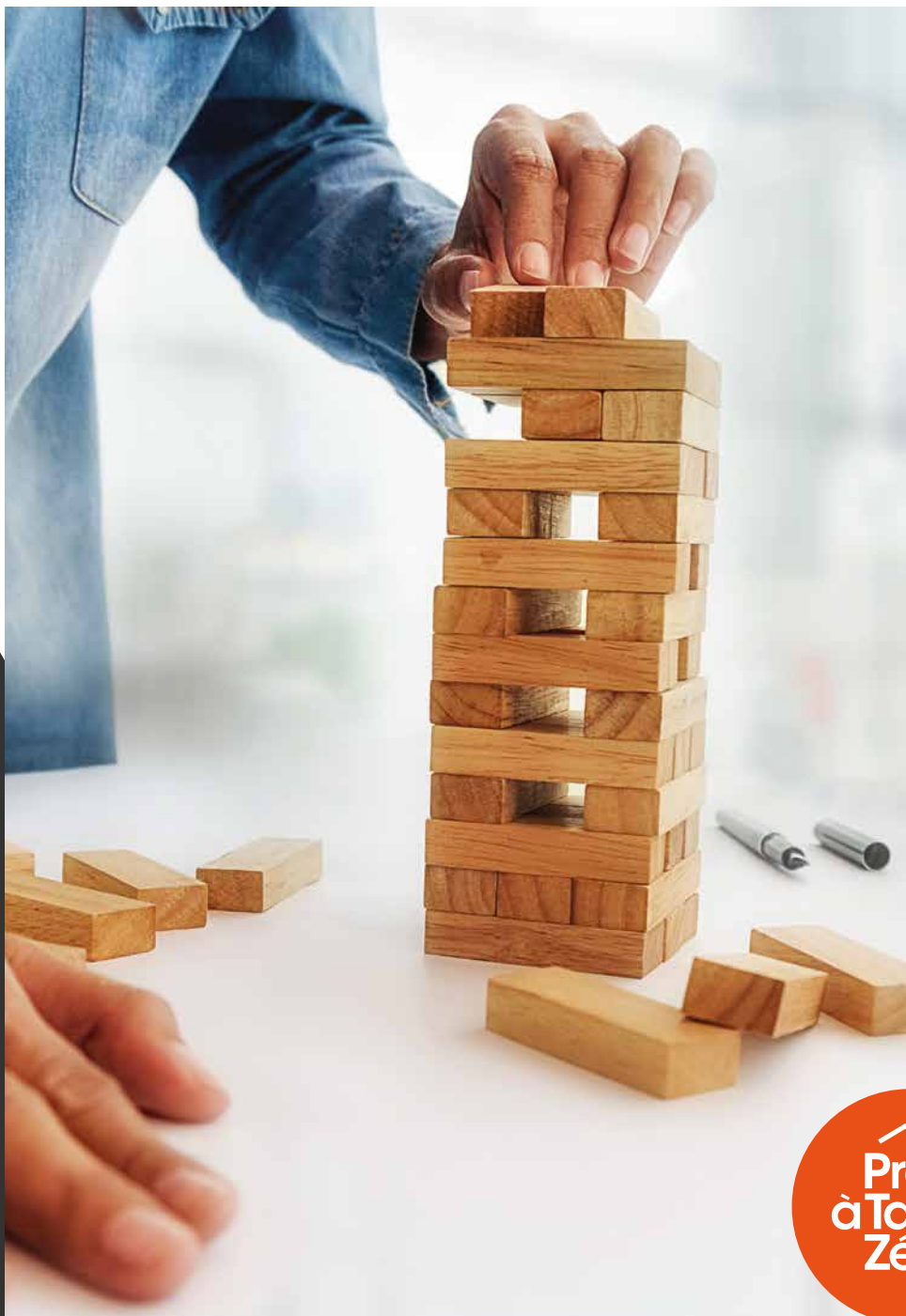
*Des appartements personnalisés  
et adaptés au quotidien de nos clients.*

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.

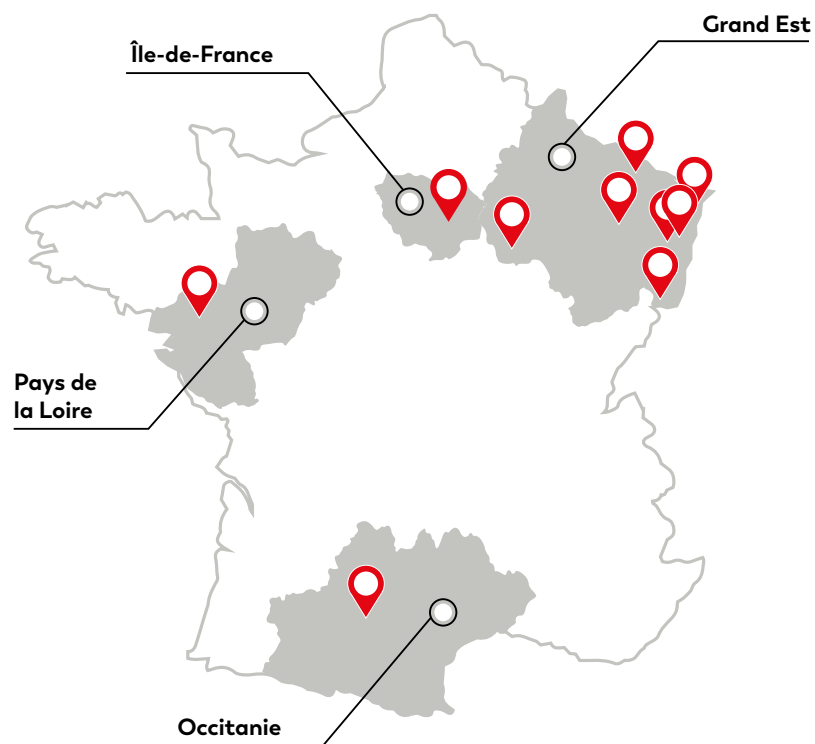
## **À l'écoute des clients et au service de la qualité de vie**

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

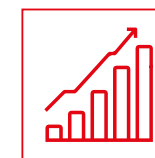
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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