



# CONSTELLATION

LA BAULE-ESCOUBLAC

*Stradim*<sup>®</sup>

▲  
ATLANTIQUE

# CONSTELLATION

LA BAULE-ESCOUBLAC

UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE ET RAFFINÉE  
DANS UN ÉCRIN DE VERDURE.

# ENTRE OCÉAN ET NATURE PRÉSERVÉE, LA BAULE-ESCOUBLAC DISTILLE SON ART DE VIVRE

---

L'attractivité de La Baule-Escoublac naît de l'alchimie entre son effervescence radieuse, son cadre enchanteur et son atmosphère paisible.

À moins d'une heure de Nantes, La Baule-Escoublac est idéalement située. Généreusement boisée, la commune est entourée par la nature préservée du parc naturel de Brière et des marais salants de Guérande ; sa superbe plage embrasse les flots de la baie du Pouliguen.

Les dunes du Bois d'Amour invitent aux promenades à l'ombre des pins. Elles s'élèvent entre la mythique et trépidante station balnéaire de La Baule et le bourg d'Escoublac, véritable havre de paix. Ses calmes quartiers résidentiels disposent d'un accès facile aux commerces et aux transports.

Festivals, concerts en plein air, sports équestres, randonnées, sans oublier les loisirs nautiques auxquels se prêtent volontiers la plage et l'océan : La Baule-Escoublac est l'endroit rêvé pour profiter d'une vie rythmée qui laisse la part belle aux loisirs.



Port de plaisance



Parc naturel de Brière



Gare



# UNE ADRESSE D'EXCEPTION

4 AVENUE HENRI BERTHO  
LA BAULE-ESCOUBLAC



La gare SNCF de La Baule-Escoublac est située à 5 min en voiture de la résidence. Le TGV Atlantique relie Nantes en 53 min et Paris-Montparnasse en 3h15.

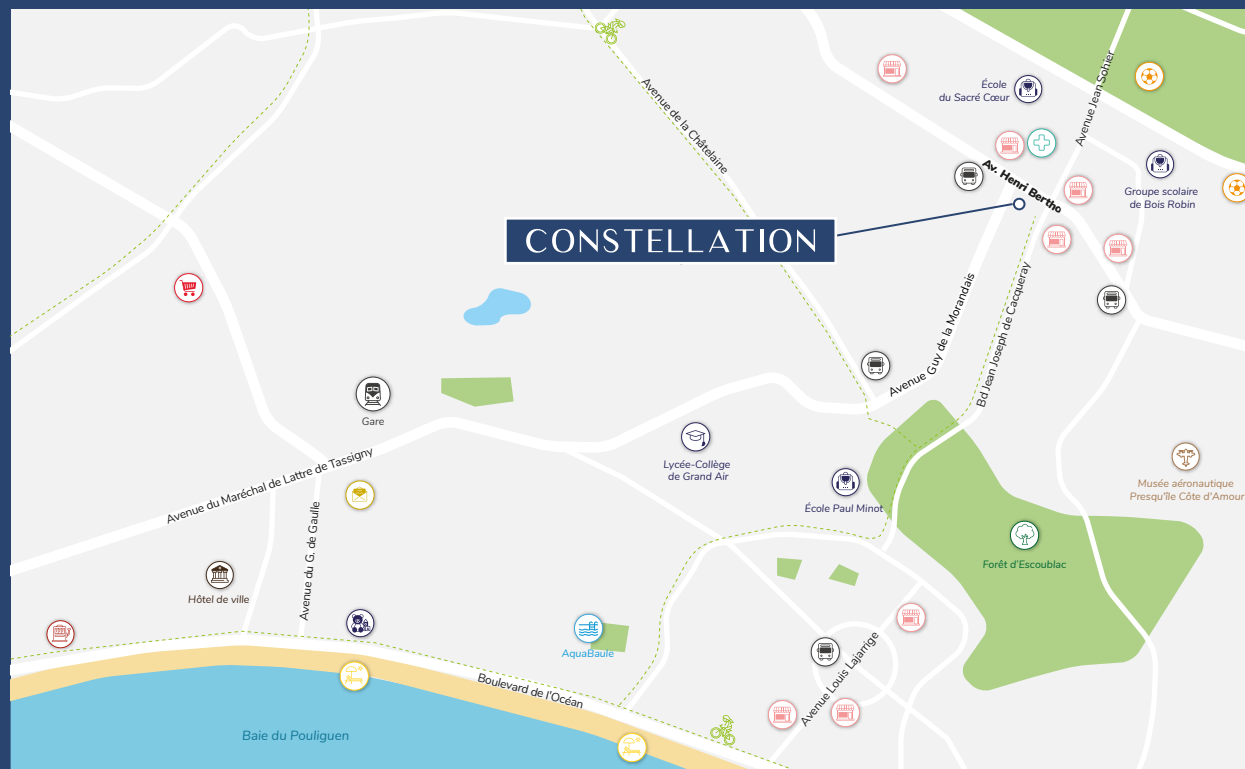
Le trajet en TER entre Saint-Nazaire / La Baule-Escoublac s'effectue en 19 min, et La Baule-Escoublac / Nantes en 1h.



L'aéroport international de Nantes-Atlantique se trouve à 75 km de la résidence (52 min en voiture), dessert Lyon et Paris en 1h15. Vols réguliers vers les grandes métropoles européennes.



À moins de 15 min de Saint-Nazaire, 1h de Nantes, 1h45 de Rennes et 4h30 de Paris via l'autoroute A11.



## Transports

- Bus : *au pied de la résidence*
- Gare de La Baule-Escoublac à **2,7 km** : 5 min en voiture
- Piste cyclable : *au pied de la résidence*

## Commerces / Services

- Supermarché Carrefour Express à **90 m** : 1 min à pied
- Pharmacie à **110 m** : 1 min à pied
- Boulangerie à **230 m** : 3 min à pied
- Centre commercial des Salines à **3,5 km** : 7 min en voiture

## Éducation

- Multi-accueil Les petits grains de sable à **3,5 km** : 9 min en voiture
- École privée du Sacré-Cœur à **280 m** : 4 min à pied
- Groupe scolaire de Bois Robin à **550 m** : 7 min à pied
- Lycée Collège de Grand Air à **1,8 km** : 7 min en vélo

## Loisirs

- Plage à **2,5 km** : 8 min en vélo
- Forêt d'Escoublac à **1,6 km** : 6 min en vélo
- Complexe sportif Alain Burban à **700 m** : 9 min à pied
- Casino à **4,8 km** : 12 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.



## PROFITEZ SEREINEMENT DU QUOTIDIEN DANS UNE VILLE PLEINE DE VITALITÉ

---

Les habitants de La Baule-Escoublac bénéficient de nombreux équipements sportifs et culturels (médiathèque, espace culturel, musées, stades et complexes sportifs, ...) que la municipalité met à disposition des associations de la commune.

La localité est également l'endroit idéal pour s'épanouir en famille : ses dix établissements scolaires, de la maternelle au lycée, et ses structures de garde et d'accueil périscolaire simplifient la vie parentale.

Au cœur de La Baule-Escoublac, les commerces de proximité et les services du quotidien (Poste, maison médicale, mairie, ...) sont tous accessibles en quelques minutes à pied. Les quatre marchés de la commune permettent de s'approvisionner en produits frais et locaux favorisant les circuits courts.







# DANS UN CADRE DE VERDURE, UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE ET ÉLÉGANTE

Avec leurs abords plantés d'arbres et leur convivial potager partagé, les trois bâtiments de la résidence Constellation forment un ensemble élégant, dans le centre d'Escoubiac. Leurs toits coiffés d'ardoises et leurs façades claires, rythmées de tons ocre et bleu pastel, s'inspirent du patrimoine architectural local.

Les volumes généreux des logements sont conçus pour vous permettre de bénéficier d'un intérieur lumineux et facile à agencer. La qualité des prestations, associée au soin apporté aux finitions, vous invitent à faire de votre domicile le cadre confortable et fonctionnel de votre quotidien.

Dès la venue des beaux jours, la vaste terrasse dont dispose votre appartement devient une véritable pièce de vie supplémentaire, propice à la détente et aux retrouvailles au soleil ou sous les étoiles. Vous pourrez ainsi profiter pleinement de chaque moment passé dans votre logement, dans un cadre chaleureux et verdoyant.



## DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ▶ Généreux espaces extérieurs
- ▶ Portes palières renforcées
- ▶ Ascenseur
- ▶ Peintures intérieures des murs et plafonds lisses
- ▶ Carrelage au sol dans les pièces de vie, dimension 45x45 cm
- ▶ Baies vitrées coulissantes dans le séjour
- ▶ Fenêtres à système oscillo-battant dans les chambres
- ▶ Volets roulants motorisés sur la baie vitrée principale du séjour
- ▶ Balcons / terrasses équipés d'un point lumineux
- ▶ Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Chauffage au gaz collectif avec compteur individuel





# 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.



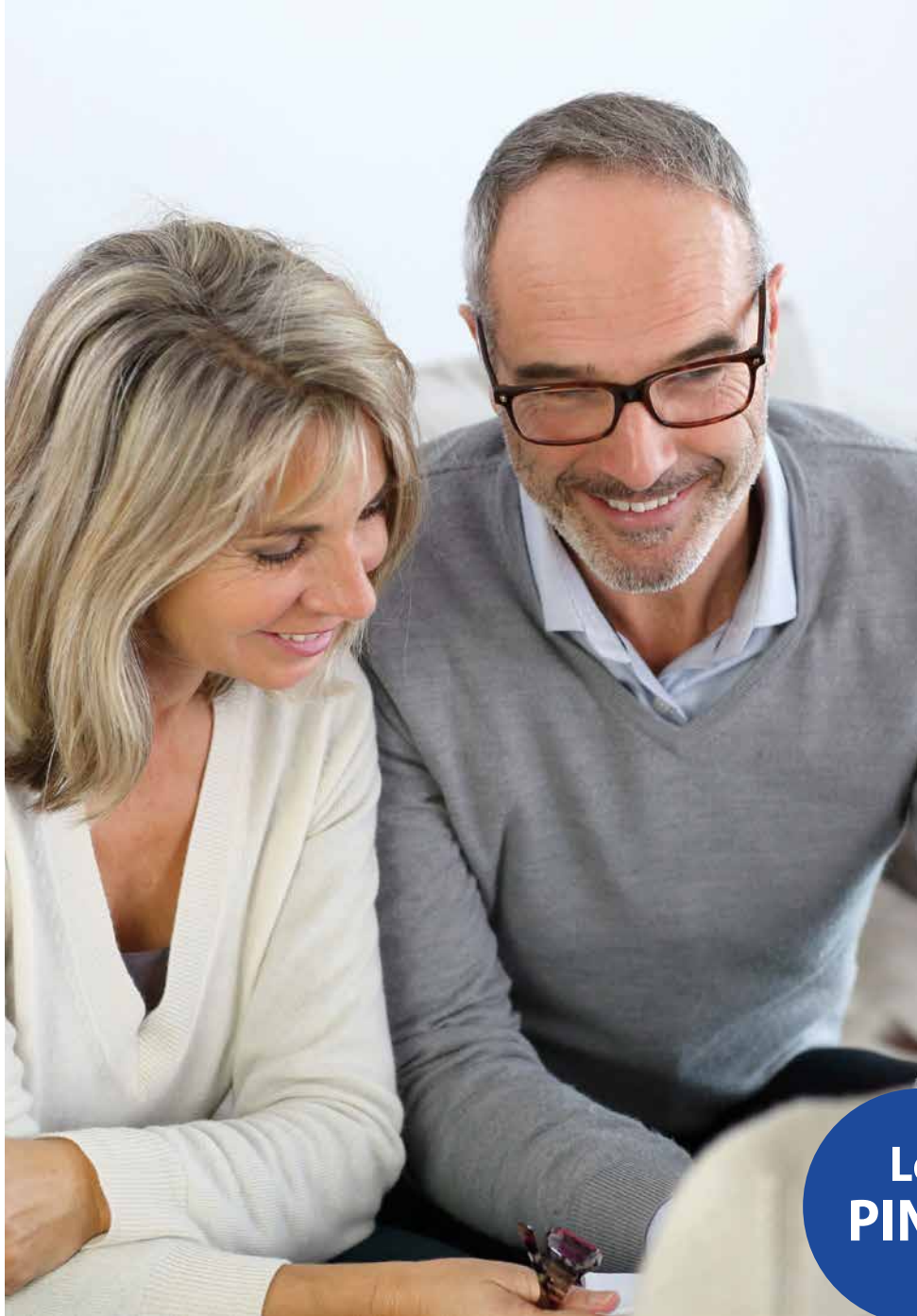
# La conception participative

*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.



# Les avantages d'un investissement locatif

## PRÉPARER VOTRE RETRAITE

Investir dans l'immobilier locatif permet de se constituer un patrimoine. Cela aide aussi à créer sereinement un complément de revenus. Les rentes immobilières sont en effet une manière simple et éprouvée de compléter ses revenus et préparer son avenir.

## RÉDUISEZ VOS IMPÔTS

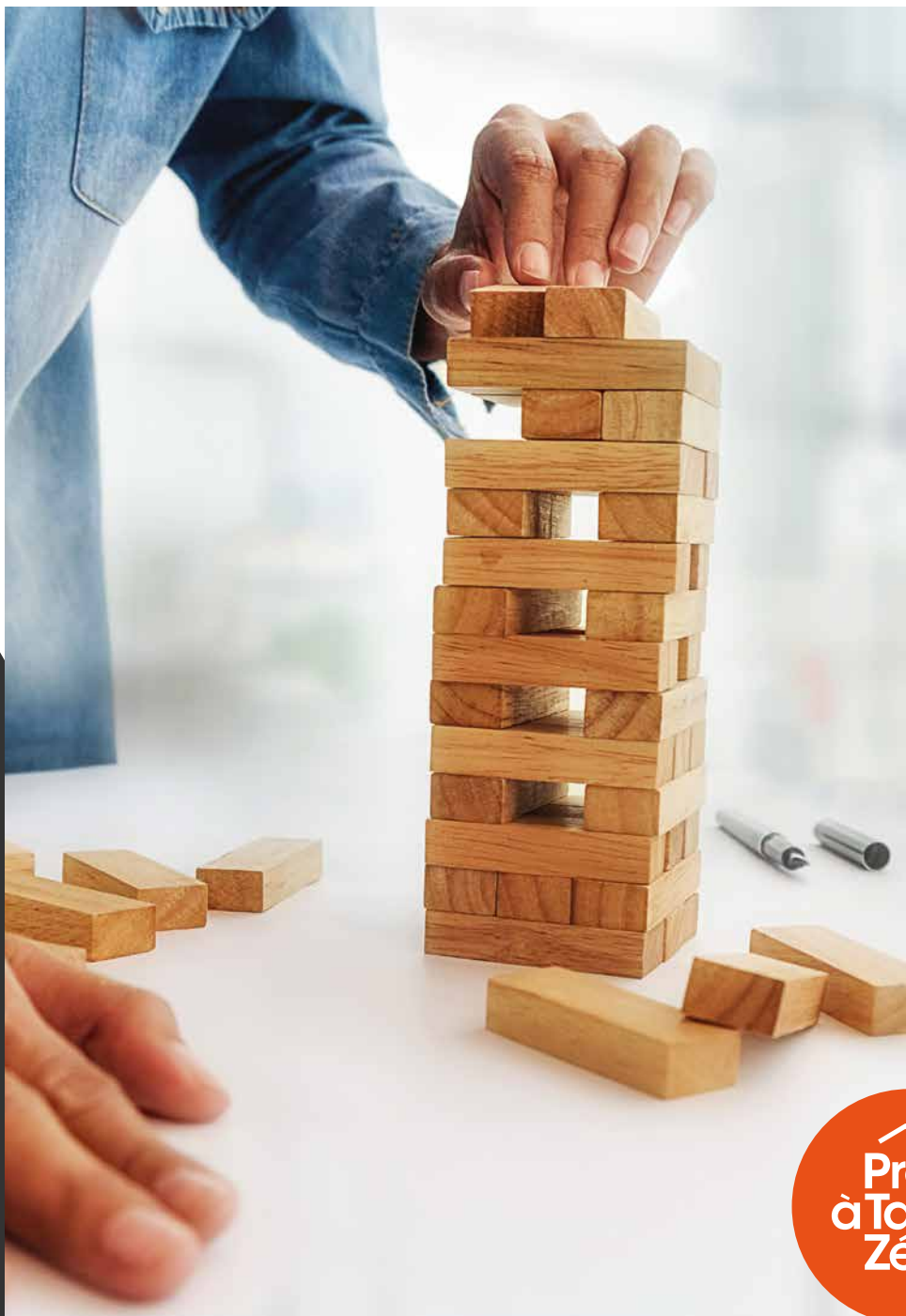
Le dispositif Pinel vous permet de profiter d'avantages notables en matière de fiscalité, et vous ouvre de belles perspectives sur le long terme. Les économies d'impôts peuvent en effet s'élever jusqu'à 375 € par mois. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers et à terme vous fera bénéficier d'une bonne rentabilité tout en conservant votre patrimoine.

## CRÉER UN PATRIMOINE IMMOBILIER

Lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat d'un appartement fait partie des pistes à privilégier, car il comporte une série de garanties rassurantes pour l'acheteur. Un logement neuf est synonyme de sérénité : s'inscrivant avec l'inflation, votre investissement immobilier vous permet de générer des revenus réguliers. Investir dans un logement Stradim, c'est mettre à l'abri ses proches et leur transmettre un patrimoine immobilier solide.

Loi  
**PINEL**

*Réduire ses impôts  
jusqu'à 375 € / mois*



# 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.

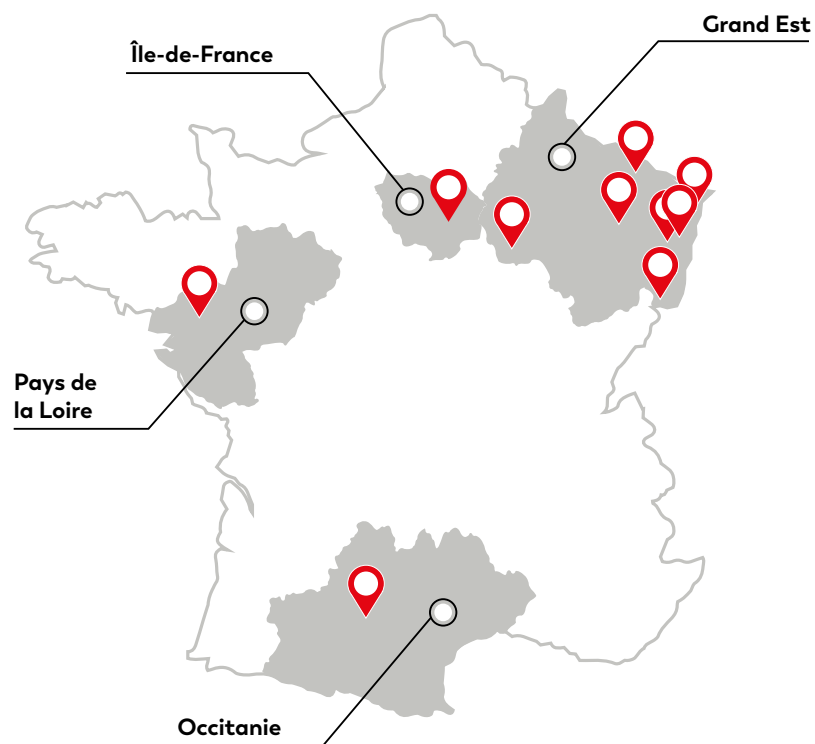
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent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

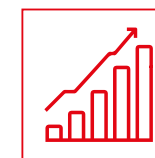
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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