

# Le Clos des Ducs

M A S S Y

*Stradim*<sup>®</sup>



# Massy, une ville dynamique à proximité de Paris



GARE DE MASSY TGV



PARC DE LA TUILERIE



RUE COMMERCANTE



À SEULEMENT 20 KM DE PARIS, MASSY, VILLE DYNAMIQUE, EST AU CŒUR DES RÉSEAUX DE TRANSPORT ET PROCHE DU PÔLE PARIS-SACLAY. »»

Située à une vingtaine de kilomètres de Paris, Massy associe vitalité urbaine et tranquillité. Avec son accès aisé à Versailles, l'aéroport d'Orly, et les principaux centres d'affaires via le RER, le TGV, et bientôt le Grand Paris Express, Massy est idéale pour ceux qui recherchent un **cadre de vie de qualité** tout en restant **proches des centres d'activité majeurs**.

La ville bénéficie également d'une **forte attractivité** grâce à sa proximité avec le pôle d'innovation Paris-Saclay, faisant de Massy un choix judicieux pour vivre ou investir.

Engagée dans le **développement durable** et le **bien-être de ses habitants**, la commune compte de nombreux espaces verts, dont les parcs de Vilgénis et Georges Brassens. Le centre-ville, animé par une riche offre culturelle, des commerces variés et des infrastructures modernes, répond parfaitement aux besoins des résidents.



22 RUE DE VILGÉNIS - 91300 MASSY

# Vilgénis, un quartier qui a tout pour plaire !



## SE DÉPLACER

- Bus à 400 m
- Gare de Massy Palaiseau : TGV/Train - RER - Bus à 1 km

## FAIRE SES COURSES

- Boulangerie à 200 m
- Pharmacie à 700 m
- Supermarché à 170 m
- Centre commercial E.Leclerc à 1,2 km
- Hôpital à 2 km

## S'INSTRUIRE

- Crèche à 550 m
- École maternelle à 350 m
- École élémentaire à 350 m
- Collège à 1,5 km
- Lycée à 400 m
- Résidence étudiante à 1 km

## SE DIVERTIR

- Parc de Vilgénis à 600 m
- Parc de jeux pour enfants à 550 m
- Complexe sportif à 1,4 km
- Cinéma à 1,5 km
- Piscine à 1 km



Hypermarché  
et commerces



Bus



Enfants



Enseignement  
supérieur



Campus



Cinéma



Pharmacie

Temps indicatifs à pieds, sans circulation – Source : Google Maps.



LE QUARTIER DE VILGÉNIS,  
UN CADRE VERDOYANT ET CONNECTÉ,  
PARFAIT POUR LES FAMILLES ET  
LES PROFESSIONNELS CHERCHANT  
DYNAMISME ET TRANQUILLITÉ. »»

Le **nouveau quartier de Vilgénis**, où se trouve Le Clos des Ducs, illustre parfaitement l'harmonie entre nature et urbanisme moderne. **Pensé comme un parc habité**, il allie espaces verts luxuriants et infrastructures contemporaines, créant une atmosphère à la fois énergique et accueillante.

Tout près, **le parc de Vilgénis** invite les résidents à profiter de vastes étendues de végétation pour des moments de divertissement ou de détente en plein air. Les commerces, supermarchés, restaurants et établissements scolaires de premier plan, y compris des crèches et des lycées réputés, simplifient et enrichissent la vie quotidienne des habitants. De plus, **des arrêts de bus facilement accessibles à pied ou à vélo** permettent de rejoindre rapidement les **stations de RER** et le **tramway**, offrant une connexion aisée à Paris et ses environs.





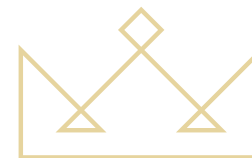
### *Le mot de l'architecte*

*Imaginée comme une grande maison familiale, cette architecture crée un environnement qui nous fait nous sentir heureux...*

## Le Clos des Ducs, un choix d'exception !

Le Clos des Ducs conjugue **design contemporain et fonctionnalités**. Avec ses façades en écomatériaux et ses balcons en aluminium laqué, chaque détail architectural a été pensé pour s'intégrer harmonieusement dans son environnement tout en améliorant le confort des habitants. Les **espaces verts** soigneusement aménagés autour de la résidence embellissent le cadre de vie et offrent des lieux de détente à quelques pas de votre porte.

Ce programme bénéficie également d'une **mobilité facilitée** par un parking en sous-sol sécurisé, des aires de stationnement pour vélos, et des installations pour véhicules électriques.



## Du 2 au 4 pièces, des logements haut de gamme conçus pour votre confort

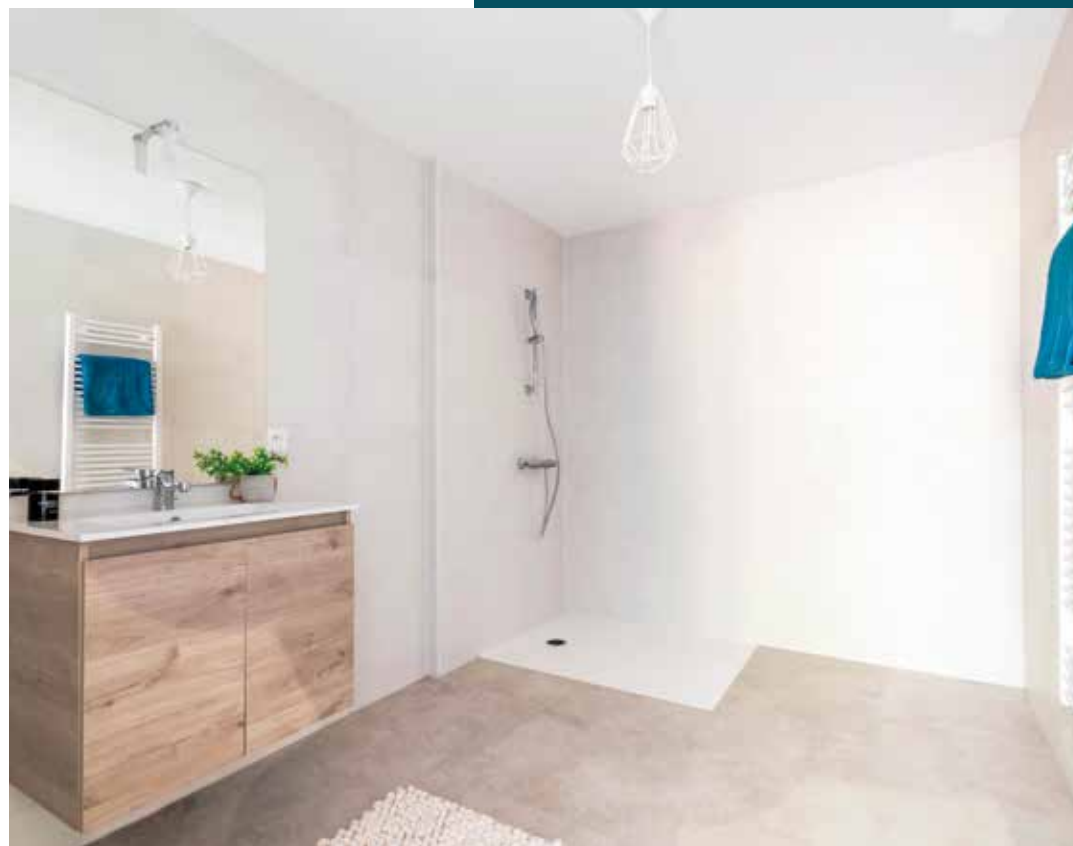
Chaque appartement, **du 2 au 4 pièces**, est un havre de paix spacieux et lumineux, avec de magnifiques vues et de vastes terrasses et balcons où vous pourrez vous détendre et profiter des journées ensoleillées.

Les logements, soigneusement conçus avec des **matériaux de haute qualité**, garantissent à la fois une durabilité et une esthétique raffinée. Grâce à la **conception participative**, vous avez également la liberté de personnaliser votre espace selon vos désirs avec une variété de finitions et d'aménagements, permettant à votre intérieur de refléter votre style personnel.

Pour votre **confort au quotidien en toute saison**, les appartements du Clos des Ducs sont équipés de technologies modernes, incluant une isolation acoustique et thermique performante.







SPACIEUX ET LUMINEUX, LES LOGEMENTS OFFRENT DES FINITIONS PERSONNALISABLES, UNE ISOLATION OPTIMALE ET DES ESPACES EXTÉRIEURS GÉNÉREUX. »»

# Des prestations à la hauteur de vos exigences

- ◆ Résidence arborée, close et sécurisée.
- ◆ Environnement calme et prisé
- ◆ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur.
- ◆ Portes palières renforcées.
- ◆ Peinture des murs et plafonds lissée.
- ◆ Menuiseries oscillo-battantes sur châssis compatibles.
- ◆ Pièces de jour et humides carrelées.
- ◆ Parquet dans les chambres.
- ◆ Faïence dans la salle de bains (voir plan d'implantation).
- ◆ Salle de bains équipée : meuble-vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- ◆ Production d'eau chaude et chauffage : chaudière gaz collective à très haut rendement (hybride en cas de besoin), consommations individualisées.
- ◆ Pré-équipement fibre optique.
- ◆ Vastes espaces extérieurs.
- ◆ Solutions de stationnement en sous-sol (emplacements et garages).







# 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 adaptées 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 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 vie. Épaulés par des outils numériques, tels 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.



Loi  
**PINEL**

# 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.

*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.

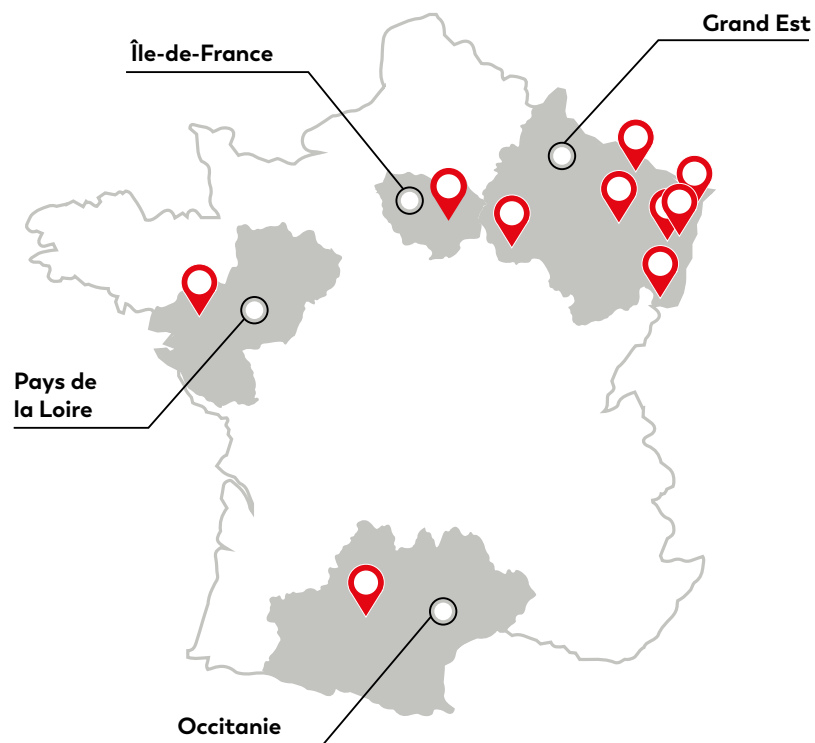
## **À l'écoute des clients et au service de la qualité de vie**

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

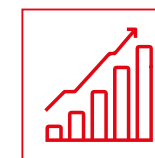
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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 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 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

### **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