



— STELLA —

**VERDE**

DAMMARIE-LÈS-LYS

*Stradim*<sup>®</sup>



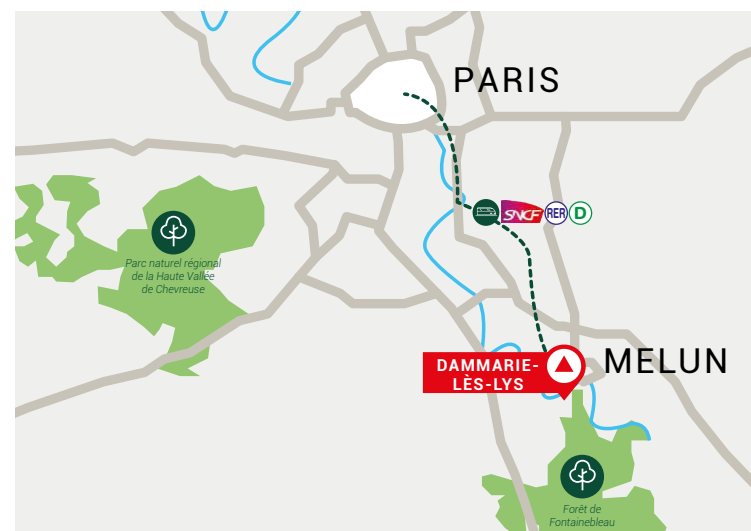


STELLA  
VERDE

*L'art de conjuguer  
nature & vie urbaine*

## Dammarie-lès-Lys

Un nouvel esprit de ville et de vie à 30 min\* de Paris



À 50 km de la porte de Bercy, c'est un univers de quiétude et d'épanouissement pour tous, que propose Dammarie-lès-Lys. Très bien desservie, la gare RER de Melun, toute proche, constitue un atout attractif pour les actifs travaillant à Paris, notamment grâce aux trains directs vers la capitale.

\*En train. Source SNCF.

## À mi-chemin entre la gare de Melun, la Seine et le centre-ville

Opérations de rénovation urbaine, projets d'aménagement du centre-ville, créations d'un écoquartier et d'un centre commercial... la commune propose aux Dammariens un cadre quotidien embelli, au visage toujours plus pratique et agréable à vivre.

Les établissements d'enseignement de qualité répondent présents à l'appel. Les possibilités de sorties culturelles et de loisirs sont variées, avec en fleuron le nouveau site La Cartonnerie (cinéma, patinoire, karting indoor, bowling, restaurants, etc...).

Ici, les amoureux de la nature trouvent un environnement à la mesure de leurs envies de respiration. Les parcs de l'Abbaye, de Farcy ou encore du Château Soubiran avec sa ferme pédagogique infantine, offrent de beaux espaces de détente en ville. S'y ajoute le caractère bucolique des berges de Seine et des grandes balades en forêt de Fontainebleau, toute proche !



Parc du Château Soubiran



Abbaye du Lys

# Une adresse au plus près des usages d'aujourd'hui



Piste cyclable la Rochette

Sur l'avenue du Colonel Fabien, menant de la gare de Melun vers le cœur de Dammarie-lès-Lys, STELLA VERDE s'invite dans un secteur résidentiel calme et verdoyant. Les commerces de proximité, et la halle du marché, qui vous accueille à 1 km les jeudis et dimanches matin, s'accompagnent de différents centres commerciaux aux alentours, aisément accessibles en voiture. Le secteur est doté d'un niveau d'équipements de vie en phase avec les besoins des familles.

Jugez plutôt : dans un rayon de 10 min\* à pied, vous trouvez toutes les structures scolaires accompagnant vos enfants, de la maternelle jusqu'au lycée ! Deux arrêts de bus, dont un au pied de la résidence, favorisent les déplacements de tout un chacun. Le chemin de halage en bord de Seine, mais aussi la base nautique et son école de voile, vous donnent rendez-vous à moins de 10 min\* à vélo. La ville d'un côté, la nature de l'autre, vous avez pleine latitude pour vivre sereinement à votre rythme.



Bords de Seine



Fête du terroir



• Commerces de quartier et établissements scolaires (1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> degrés) à distance piétonne.



• 2 arrêts de bus à distance piétonne desservis par les Melibus A et B.

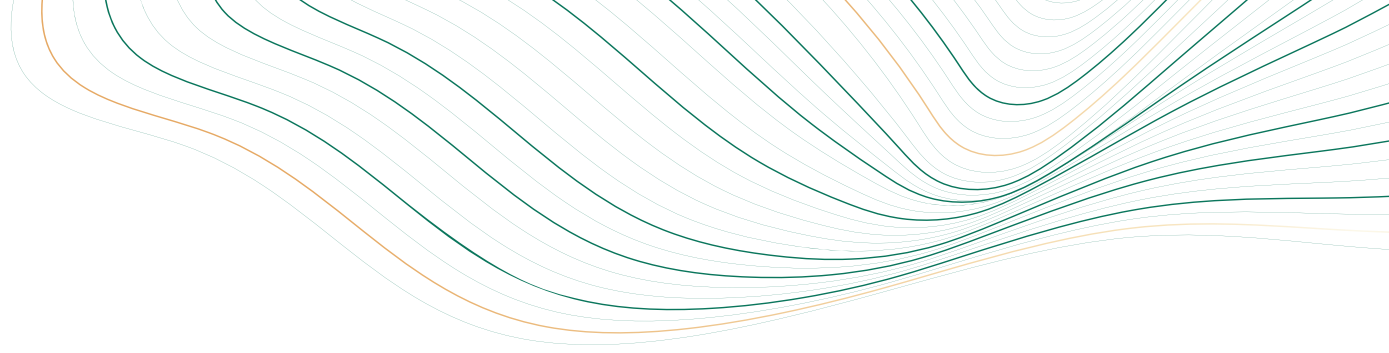


• Gare routière, RER D et ligne R du Transilien à 1,3 km (30 min environ pour rejoindre Paris Gare de Lyon, Châtelet - Les Halles).



• Connexion rapide aux grands axes routiers et autoroutiers (A5, A6, N104, N7...).





## Heureuse communion du végétal et du minéral

En retrait de l'avenue du Colonel Fabien, derrière une élégante grille privatisant les lieux, STELLA VERDE se distingue par son architecture de charme, mêlant expression classique et influences contemporaines. Les 7 unités résidentielles de la propriété accueillent un nombre réduit d'appartements. Elles adoptent une volumétrie simple et soignée, rappelant les codes stylistiques d'un habitat individuel.

Combinant habilement matériaux et tonalités naturels, leur écriture renforce l'identité de chacune, au même titre que l'échelle humaine et le caractère aéré du projet. Dès l'entrée sur site, le visiteur est immédiatement conquis par une autre valeur ajoutée de la résidence : l'omniprésence du règne végétal !

# Un jardin en résidence : l'écrin subliment le bijou

L'attention accordée à la qualité de l'environnement paysager de STELLA VERDE se mesure en beauté au fil des sentes piétonnes : pergolas végétalisées abritant des stationnements extérieurs en pavés enherbés, pelouses accueillantes, massifs fleuris et colorés, grands arbres offrant protection visuelle et solaire aux habitants, jardins privés prolongeant la plupart des appartements du rez-de-chaussée... Les espaces verts communs composent un bel îlot verdoyant où petits et grands viennent jouer, se détendre et farnier à loisir.









## Un univers intérieur empreint de confort...

Du 2 au 4 pièces, les appartements de STELLA VERDE sont le reflet des grands principes actuels d'agencement intérieur et d'une recherche de bien-être durable. Dès le 3 pièces, la majorité d'entre eux profite d'une double orientation, fidèle complice de la lumière naturelle. Tous s'ouvrent sur le cadre paysager par de larges baies vitrées et les volumes de leurs balcons ou terrasses.

## ... et d'esprit d'ouverture

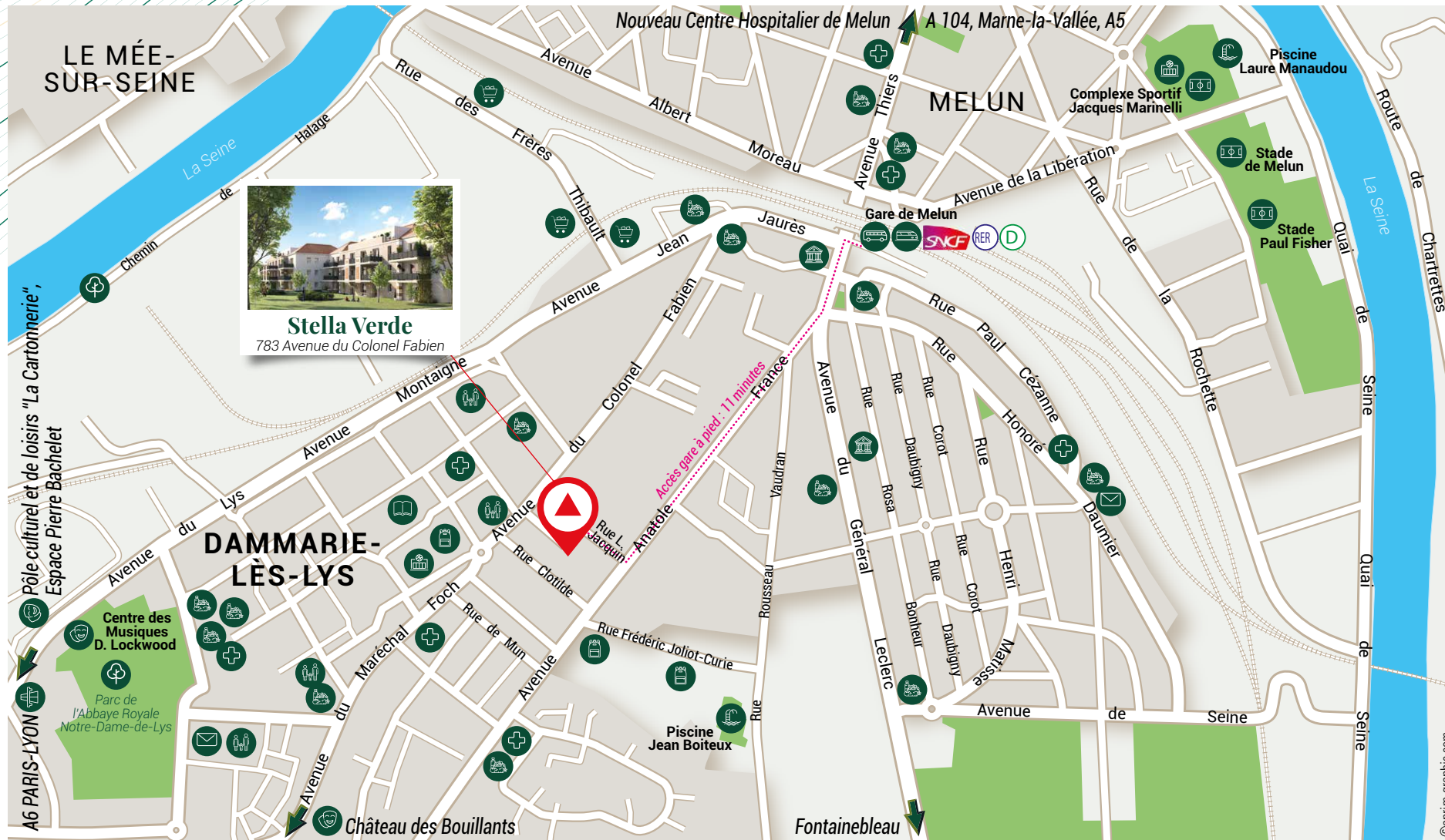
Ces espaces extérieurs, offrant à la pièce de vie principale un véritable prolongement spatial, permettent d'apprécier au mieux le calme des jardins, ainsi que l'ensoleillement favorisé par de bonnes expositions. L'attique de 2 bâtiments réserve aussi à quelques privilégiés le prestige d'appartements 4 pièces semblables à des maisons sous le toit !



### *Des prestations à la hauteur de vos exigences*

- ▶ Résidence arborée, close et sécurisée.
- ▶ Résidence à deux pas de la gare de Melun, dans un environnement calme et prisé.
- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur.
- ▶ Solutions de stationnement en sous-sol (emplacements et garages).
- ▶ Généreux espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins).
- ▶ Portes palières renforcées.
- ▶ Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatibles).
- ▶ Placard dans l'entrée (selon plan).
- ▶ Pièce de jour carrelée, gammes chez Porcelanosa.
- ▶ Faïence dans la salle de bain (voir plan d'implantation), gammes chez Porcelanosa.
- ▶ Parquet dans les chambres.
- ▶ Salle de bain équipée : meuble-vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- ▶ Peinture des murs et plafonds lissés.
- ▶ Production d'eau chaude et chauffage : chaudière gaz à très haut rendement (consommations individualisées).
- ▶ Pré-équipement fibre optique.

# Tous les attraits d'une vie pratique et agréable





## Une qualité de desserte favorisant la mobilité



Arrêt de bus : « Politzer » (Melibus A) au pied de la réalisation, « Joliot Curie » à 6 min\* (Melibus N).



Gare de Melun (RER D, ligne R du Transilien) et gare routière (28 lignes de bus) à 11 min\* de marche.



Accès à l'A5 à 12 min\* et à l'A6 à 15 min\*.



Aéroport international de Paris-Orly à 40 min\*.

## Un quartier vivant dans lequel s'épanouir



Commerces de quartier (salon de coiffure, pharmacie, restaurant, boulangerie-pâtisserie).



Marché couvert à 5 min\* à vélo.



Supermarchés à 3 min en voiture, centre commercial à 8 min\* en voiture.



École maternelle Jacques Gondouin à 5 min\* à pied, école élémentaire Henri Wallon à 3 min\* à pied.



Collège Georges Politzer à 4 min\* à pied, lycée polyvalent Frédéric Joliot à 8 min\* à pied.



Antenne melunaise de l'université de Paris II Panthéon-Assas à 10 min\* en voiture.

## Des lieux d'intérêt autour de vous



Gymnase Jacques Anquetil à 3 min\* à pied.



Piscine Jean Boiteux à 11 min\* à pied.



Médiathèque Albert Schweitzer à 4 min\* à pied.



Parc de l'Abbaye royale Notre Dame du Lys à 3 min\* à vélo, chemin de halage en bord de Seine à 6 min\* à vélo.



Espace événementiel Pierre Bachelet, espace d'expositions du château des Bouillants, centre des Musiques Didier Lockwood, pôle culturel et de loisirs La Cartonnerie à 5 min\* en voiture.

\*Temps indicatifs, sans circulation – Sources : SNCF, transdev-idf/vianavigo, Google Maps.

Illustrations non contractuelles - Réalisation : Okénite Animation 03 25 45 12 77 - Crédits photos : Okénite Animation, Shutterstock, Mairie de Dammarie-lès-Lys.  10-31-3162 / Certifié PEFC / pefc-france.org



# 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.







# La TVA réduite

*Un coup de pouce précieux pour l'achat de votre appartement neuf.*

## ACHETEZ VOTRE APPARTEMENT POUR Y VIVRE

Parmi les principaux dispositifs d'aide à l'accession à la propriété figure la TVA réduite, valable lorsque vous achetez un logement neuf pour y résider. Le bien doit être situé dans une zone d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU) ou dans un quartier en développement (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville).

## LES CONDITIONS

L'achat du logement doit s'effectuer en tant que personne physique. Pour être éligible à ce dispositif, il faut répondre à un critère financier. En effet, des plafonds de revenus ont été instaurés dans le but de favoriser l'accession. Ce plafond tient compte des revenus, du nombre de personnes au sein du foyer, ainsi que de la zone géographique. Vous pouvez ainsi réaliser des économies sur votre achat immobilier.

**TVA  
RÉDUITE**

Réduction de 14,5% de la TVA : sous réserve d'éligibilité.

# 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.

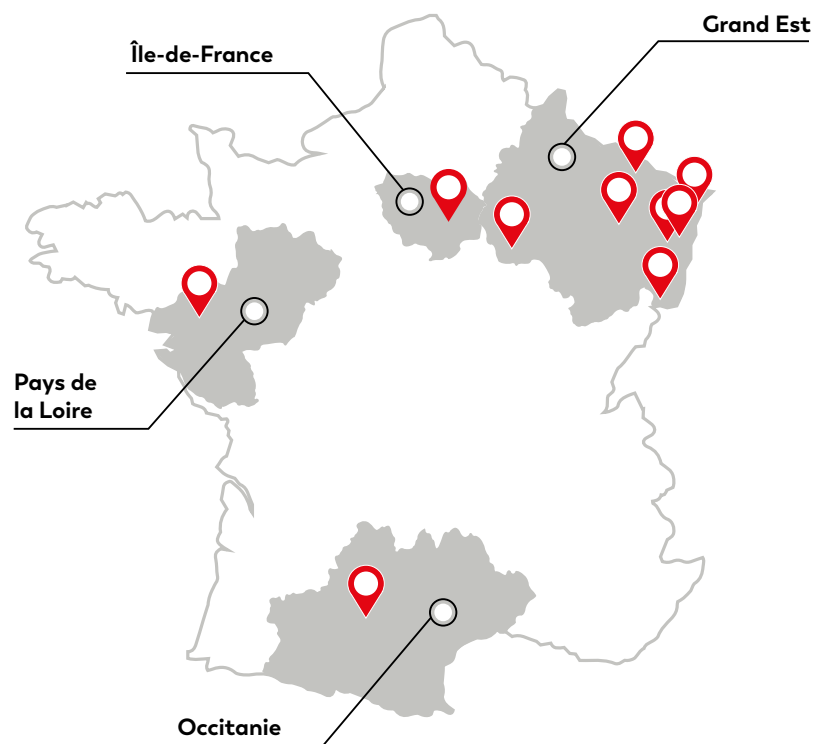
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent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

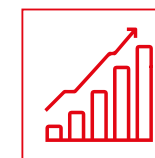
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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