



# L'AMARYLLIS

DAMMARIE-LES-LYS

*Stradim*<sup>®</sup>



# L'AMARYLLIS

## DAMMARIE-LES-LYS

---

EN SEINE-ET-MARNE, À 30 MINUTES DE PARIS, DAMMARIE-LES-LYS SE FÉLICITE  
D'UN MARIAGE RÉUSSI ENTRE UN ENVIRONNEMENT NATUREL REMARQUABLE  
ET UN CADRE DE VIE EMBELLI. CONVIVIALE, DYNAMIQUE ET ENGAGÉE,  
ELLE POSSÈDE TOUS LES ATOUTS D'UNE ADRESSE IDÉALE POUR VIVRE OU INVESTIR.

VOUS ALLEZ ADORER VIVRE À DAMMARIE-LES-LYS !

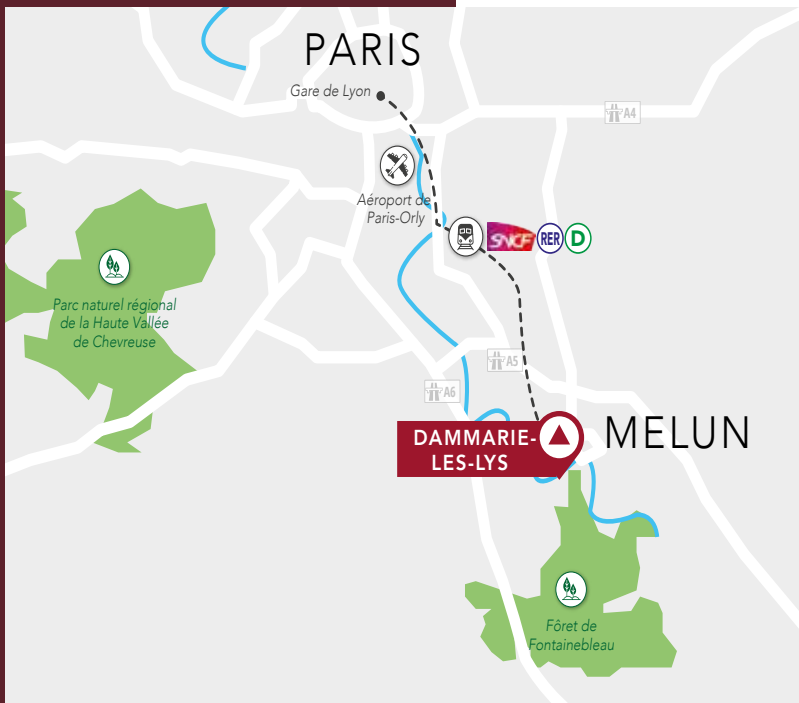
# DAMMARIE-LES-LYS, PARFAIT ÉQUILIBRE ENTRE NATURE ET VIE URBAINE

Limitrophe de Melun et encadrée par la Seine et la forêt de Fontainebleau, Dammarie-lès-Lys combine les **charmes d'un environnement exceptionnel** et préservé entre parcs, espaces boisés et patrimoine historique, offrant à ses 21 000 habitants de splendides espaces de détente.

Généreusement dotée en équipements sportifs et espaces de loisirs avec, en fleuron, le nouveau complexe de La Cartonnerie, (cinéma, patinoire, karting indoor, bowling, restaurants, etc.) Dammarie-lès-Lys se place parmi **les villes les mieux équipées de Seine-et-Marne**.

L'attractivité de Dammarie-lès-Lys est également confortée par sa **proximité avec la gare RER de Melun**, futur pôle d'échange multimodal, assurant une connexion rapide et directe avec la Capitale (30 minutes) mais aussi par ses nombreux projets de développement tels que le réaménagement de son centre-ville, du Pôle Santé de l'Ermitage et la restructuration de la zone d'activités de Chamlys accueillant dorénavant une soixantaine d'enseignes.





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



A5 à 13 min\* et à A6 à 15 min\*.



Aéroport international de Paris-Orly à 45 min\*.

\*Temps indicatifs, sans circulation

## LE CHARME D'UNE ADRESSE RARE, CONNECTÉE À VOS BESOINS

La résidence Amaryllis se distingue d'emblée par son emplacement rare, au 410 de l'avenue du Colonel Fabien, trait d'union entre la gare de Melun et le centre de Dammarie-lès-Lys. **Le quartier, paisible et arboré**, séduit par son environnement résidentiel privilégié. Maisons bourgeoises et petits immeubles plus récents se partagent le décor urbain et contribuent au caractère recherché des lieux.

À quelques minutes\* à pied, le quartier dispose de nombreux établissements scolaires, de la maternelle au lycée ainsi que de tous les lieux d'intérêt garantissant **un quotidien pratique**. Vous pourrez également profiter de la halle du marché les jeudis et dimanches matins et de différents centres commerciaux aux alentours.

Le chemin de halage en bord de Seine, la Sablière et ses associations dédiées aux sports nautiques, le complexe de loisir, la Cartonnerie mais aussi la piscine Jean Boiteux, vous donnent rendez-vous à moins de 10 minutes\* à vélo de la résidence l'Amaryllis.

Favorisant les déplacements de tout un chacun, deux arrêts de bus à moins de 300 mètres\* de la résidence et la gare de Melun à 12 min à pied\*, garantissent une desserte de qualité et font de l'Amaryllis **une adresse infiniment agréable**.

# QUAND LA NATURE **SERT D'ÉCRIN** À L'ARCHITECTURE

Favorisant la sérénité de tous, les 3 entités de la résidence se développent en deuxième ligne de l'avenue du Colonel Fabien, autour d'un **paisible cœur d'îlot paysager**.

L'écriture architecturale à la fois sobre et raffinée de l'ensemble, fait écho à l'environnement existant et plus particulièrement à la villa classée voisine.

Les décalages de volumes et les toits à 4 pans dessinent des séquences rythmées et favorisent **un ensoleillement maximum** tout en protégeant habilement l'intimité des balcons ou loggias. Témoinnant également du soin apporté à la construction, d'élégants parements en pierre habillent pans de façades, soubassements ou piliers en contraste avec les enduits blanc cassé et beige-taupe.



CÔTÉ RUE, LA LIMITE DE PROPRIÉTÉ  
MET EN SCÈNE DEUX POTEAUX SAUVEGARDÉS,  
HABILLÉS DE BRIQUES BICOLORES,  
CLIN D'ŒIL À L'ARCHITECTURE  
DE LA MAISON RIVERAINE.







# CONFORT & BIEN-ÊTRE

Du 2 au 4 pièces (réalisation sur-mesure possible), les appartements de l'Amaryllis dévoilent des intérieurs aux **prestations de qualité** répondant aux aspirations actuelles : pièce de vie fonctionnelle aux volumes généreux prolongée sur l'extérieur par de beaux balcons ou loggias, larges baies vitrées... Véritable luxe au cœur de la ville, certains appartements du rez-de-chaussée disposent d'un jardin privatif.

Structurant l'espace situé en contact avec l'avenue, les accès voitures et piétons et les stationnements, établis majoritairement en sous-sol, préservent **la tranquillité des résidents** et libèrent ainsi un maximum d'espace au cadre paysager entièrement piéton.

Les grands arbres, les haies vives et arbustes aux essences variées, les surfaces engazonnées et les sentes piétonnes qui desservent les bâtiments, déclinent autant d'ambiances végétales appelant à la promenade et à la rencontre entre voisins autour de quelques murets d'agrément.



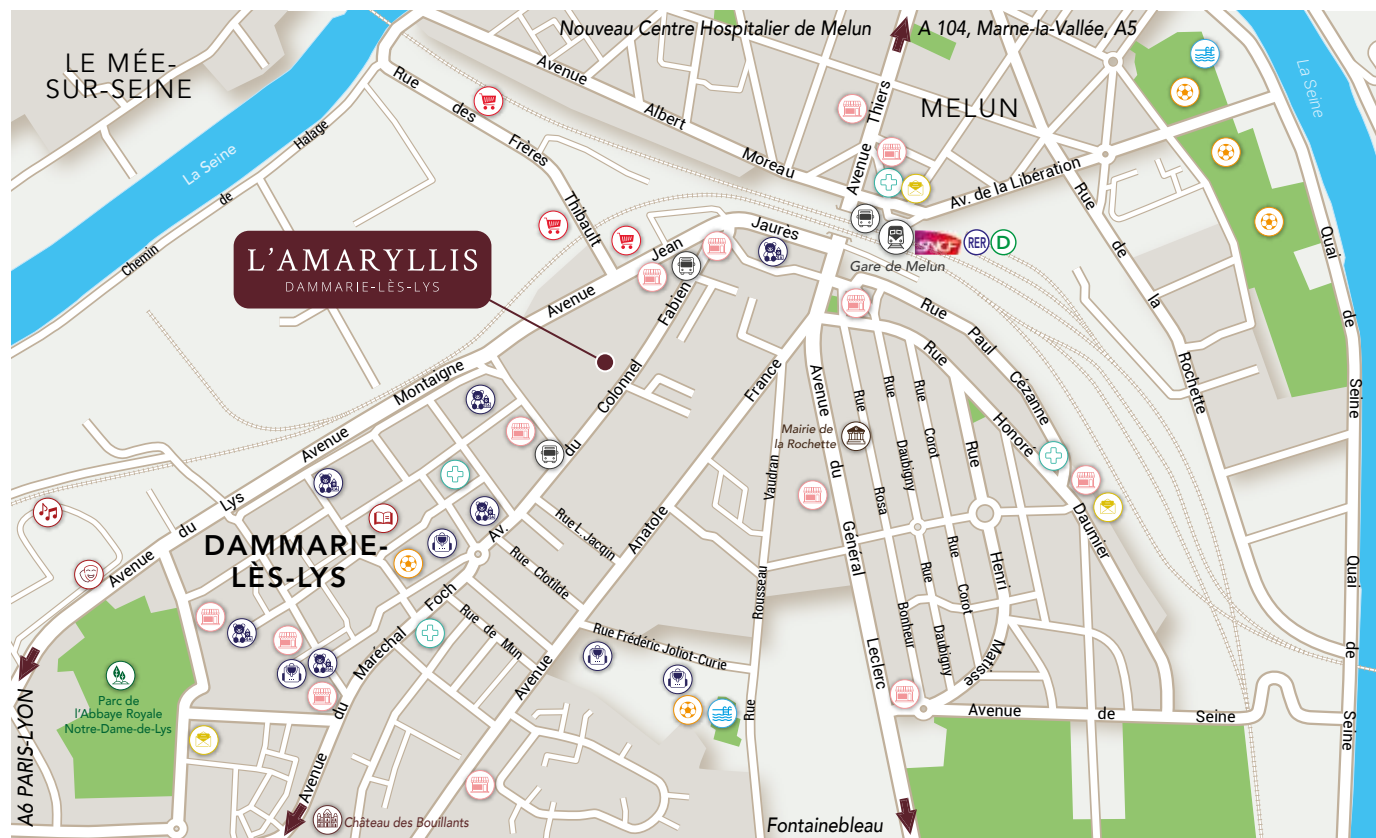
Exemple d'un appartement 3 pièces

## 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 recherché.
- ▶ Halls d'entrée réalisés 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, gamme de chez Porcelanosa.
- ▶ Faïence dans la salle de bains (voir plan d'implantation), gamme de chez Porcelanosa.
- ▶ Parquet dans les chambres.
- ▶ Salle de bains 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 (consommation individualisée).
- ▶ Pré-équipement fibre optique.

# UN EMPLACEMENT DE CHOIX

410/424 Avenue du Colonel Fabien  
77190 Dammarie-lès-Lys



## À proximité de la résidence

### Transports

- Gare de Melun à **900 m** : 12 min à pied
- Bus ligne A arrêt Fabien à **280 m** : 3 min à pied

### Commerces / Services

- Bureau de poste à **1 km** : 5 min en voiture
- Pharmacie à **500 m** : 6 min à pied
- Boulangerie à **600 m** : 7 min à pied
- Supermarché Lidl à **1,4 km** : 4 min en voiture
- Centre commercial Chamlys à **4,7 km** : 10 min en voiture
- Marché couvert à **1,7 km** : 6 min en vélo

### Éducation

- Multi-accueil Les Daminous à **700 m** : 8 min à pied
- École maternelle Jules Verne à **270 m** : 3 min à pied
- École élémentaire René Coty à **400 m** : 5 min à pied
- Collège Georges Politzer à **600 m** : 8 min à pied
- Lycée polyvalent Frédéric Joliot Curie à **1 km** : 13 min à pied

### Loisirs

- Gymnase Jacques Anquetil à **600 m** : 8 min à pied
- Piscine Jean Boiteux à **1,9 km** : 4 min en voiture
- Médiathèque Albert Schweitzer à **750 m** : 9 min à pied
- Pôle culturel et de loisirs La Cartonnerie à **3,1 km** : 6 min en voiture
- Espace Pierre Bachelet à **3,1 km** : 6 min en voiture
- Parc de l'Abbaye royale Notre Dame du Lys à **2,7 km** : 6 min en voiture
- Chemin de halage en bord de seine à **2 km** : 6 min en vélo

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



Commerce  
Service



Supermarché  
Hypermarché



Bureau de poste



Pharmacie



Stade  
Terrain de sports



Piscine



Crèche  
École maternelle



École primaire  
Collège / Lycée



Espace Pierre  
Bachelet



Médiathèque



Parc



Pôle culturel et de loisirs  
La Cartonnerie



# Pourquoi choisir un appartement 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 AU QUOTIDIEN

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.

## AIDE À L'ACHAT DE VOTRE APPARTEMENT NEUF

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.



# 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 de vie. 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 LE PTZ 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.  
Voir conditions avec nos conseillers



# Le statut du bailleur privé Dispositif Jeanbrun



## QU'EST-CE QUE LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ ?

Le statut du bailleur privé est un dispositif permettant des réductions d'impôts. Il est destiné aux particuliers qui investissent dans un logement neuf en France, dans le but de le mettre en location et de se constituer ainsi un patrimoine immobilier.

## COMMENT FONCTIONNE LE DISPOSITIF JEANBRUN ?

L'atout phare de ce statut réside dans son système d'amortissement particulièrement incitatif. Le taux varie selon le type de location choisi :

- 3,5 % pour une location intermédiaire
- 4,5 % pour une location sociale
- 5,5 % pour une location très sociale.

Cet amortissement, qui s'applique sur 80 % de la valeur du bien, permet de réduire potentiellement ses revenus fonciers et une partie de son revenu imposable, diminuant ainsi son imposition. La somme maximale au titre de l'amortissement est de 8 000 €, montant qui peut être majoré de 2 000 € ou 4 000 € lorsque 50 % au moins des revenus bruts sont affectés respectivement à la location sociale ou très sociale.

## LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, plusieurs engagements doivent être respectés. L'investisseur s'engage à louer le bien nu pendant au moins neuf ans en tant que résidence principale du futur locataire. Aucun lien de famille ne doit exister entre le locataire et le bailleur. L'investissement est possible sous forme de SCI, mais le démembrement de propriété

n'est pas autorisé dans le cadre de ce dispositif.

## POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUF ?

L'immobilier neuf constitue aujourd'hui l'un des placements les plus performants. Il permet de bâtir un patrimoine solide avec un effort d'épargne maîtrisé, que ce soit en utilisant l'effet de levier d'un crédit ou en optant pour un placement sur fonds propres. Au-delà de la performance financière et de la réduction d'impôts, l'investissement immobilier permet de répondre à plusieurs objectifs majeurs :

- se constituer un patrimoine durable
- préparer sereinement sa retraite
- générer de futurs revenus complémentaires
- protéger ses proches.

# Le Groupe Stradim

## **Promoteur-constructeur depuis plus de 35 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.

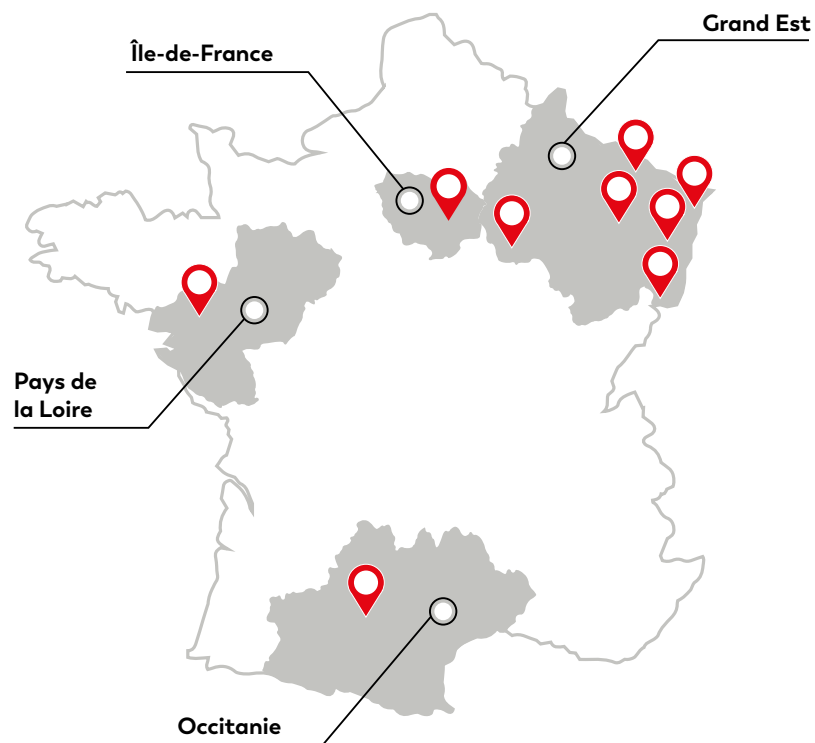
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent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

# 9 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

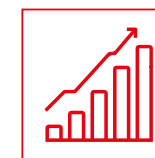
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**PROMOTEUR  
CONSTRUCTEUR**



**PLUS DE 140  
COLLABORATEURS**



**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 de 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 83 98 05 57

## **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