



*Stradim*<sup>®</sup>

LE PARC DES LUMIÈRES

VERT-SAINT-DENIS





# LE PARC DES LUMIÈRES

Votre échappée verte  
au cœur de Vert-Saint-Denis





.....

## AUX PORTES DE LA CAPITALE Vert-Saint-Denis

.....

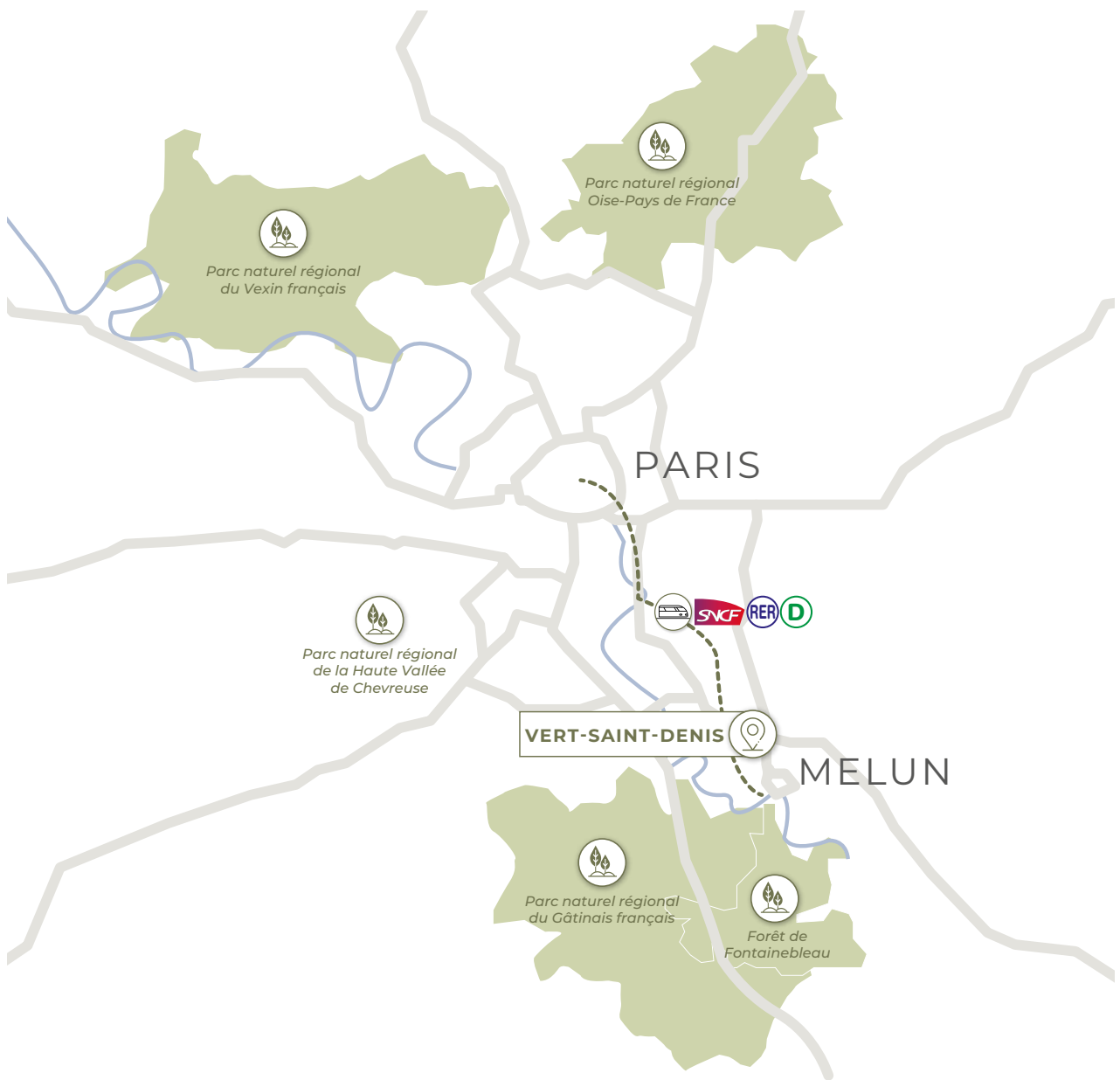
À 42 km de la porte de Bercy, Vert-Saint-Denis dévoile un univers de sérénité au cœur de la Seine-et Marne. Entre ville et campagne, à proximité de Sénart et Melun, et de leurs bassins d'emploi, la ville offre un cadre de vie dynamique et plein de charme.

Toute proche et très bien desservie, la gare RER de Cesson constitue un sérieux atout pour les actifs travaillant à Paris, notamment grâce aux trains directs vers la capitale.

Les 8 000 habitants de Vert-Saint-Denis profitent d'un environnement paisible, verdoyant, et parfaitement adapté aux exigences de la vie moderne. Ils bénéficient d'un accès aisé aux services du quotidien et à maintes possibilités de détente et de loisirs. La commune accueille plus de 200 entreprises qui tirent parti de la vitalité de son tissu économique et de sa situation privilégiée.

Installée entre la Plaine de Brie et la Forêt de Bréviande, la ville a également su conserver le caractère chaleureux d'une agglomération à taille humaine, installée dans un cadre bucolique.





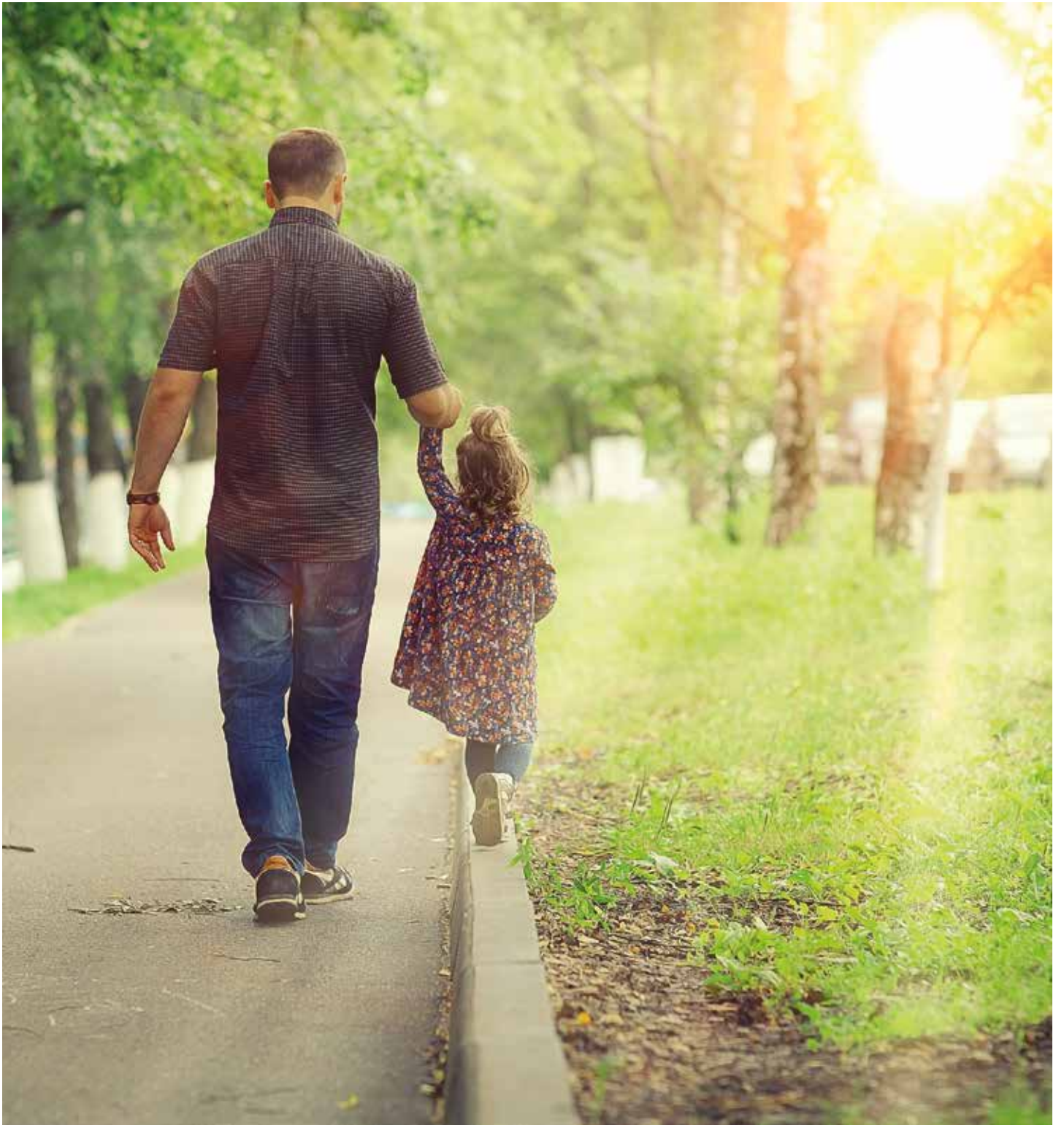
CESSON (RER D) à 2,6 km  
et gare de Melun à 6,2 km  
(RER D + Ligne R du transilien)



A5 à 10 min.



Aéroport international  
de Paris-Orly à 40 min.





---

## UN CADRE DE VIE AUTHENTIQUE

Vert-Saint-Denis conjugue  
énergie urbaine et charmes  
champêtres

---

Conviviale et dynamique, Vert-Saint-Denis est constituée d'un centre-bourg commerçant et actif, ainsi que de deux hameaux champêtres, Pouilly-le-Fort et le Petit Jard. La vie économique locale s'appuie sur la présence de nombreux commerces et entreprises artisanales, installés en cœur de ville et dans les zones d'activités périurbaines.

Forte d'un riche patrimoine architectural et historique (le hameau du Petit Jard vit naître Philippe Auguste), Vert-Saint-Denis cultive son identité de ville accueillante et chaleureuse. Son tissu associatif énergique et les infrastructures communales dédiées aux sports et à la culture offrent de multiples occasions de loisirs et de détente, qui participent à la qualité de vie remarquable des Verdyonisiens.

Verdoyante, la commune dispose de nombreux parcs et aires de loisirs propices aux sorties en famille. Au Sud, la Forêt de Bréviande ravira les amoureux de nature, avec ses allées qui invitent à la promenade et ses nombreux aménagements (Maison de l'Environnement, arboretum, sentier botanique unique, pique-nique et jeux pour les enfants).



# À PROXIMITÉ DE LA RÉSIDENCE

17 rue de Pouilly à Vert-Saint-Denis



Gare RER



Bus



Bureau de poste



Supermarché



Commerce  
Service



Crèche  
École maternelle



## TRANSPORTS

- Gare RER de Cesson à **2,6 km** : 6 min en voiture
- Accès autoroute A5 et A5b à **10 km** : 10 min en voiture
- Bus citilien arrêt Jean Rostand au pied de la résidence

## ÉDUCATION

- Micro Crèche Gaïa, école maternelle à **500 m** : 6 min à pied
- Groupe Scolaire Jean Rostand au pied de la résidence
- Collège Jean Vilar à **1,1 km** : 2 min en bus ligne 42
- Lycée Polyvalent Sonia Delaunay à **1,2 km** : 2 min en voiture

## COMMERCES / SERVICES

- Marie à **800 m** : 10 min à pied
- Bureau de poste à **750 m** : 9 min à pied
- Centre Médical Dionet à **650 m** : 2 min en voiture
- Centre hospitalier de Melun à **2,9 km** : 6 min en voiture
- Pharmacie à **650 m** : 8 min à pied
- Boulangerie à **1 km** : 4 min en voiture
- Supermarché à **1 km** : 4 min en voiture
- Centre commercial Maisonément à **3,6 km** : 7 min en voiture
- Zone d'activité Vert-St-Denis à **3,7 km** : 8 min en voiture
- Parc d'activité De Savigny Le Temple à **2,2 km** : 5 min en voiture
- Zone commerciale Carré Sénart à **10,2 km** : 13 min en voiture
- Zone d'activité de Vaux-le-Pénil à **9,2 km** : 13 min en voiture

## LOISIRS

- Forêt de Bréviande à **3,1 km** : 7 min en voiture
- Château de Vaux-le-Vicomte à **8,2 km** : 12 min en voiture
- Cinéma à **5,5 km** : 8 min en voiture
- Piscine à **2,6 km** : 6 min en voiture
- Médiathèque Médialudo à **650 m** : 8 min à pied
- Maison des Loisirs et de la Culture à **1 km** : 3 min en voiture
- Conservatoire de Musique et de Danse de Melun «Les Deux Muses» à **5,5 km** : 9 min en voiture
- Parc pour enfant à **350 m** : 4 min à pied
- Gymnase Alain Bombard à **850 m** : 2 min en voiture
- Maison des sports à **1,3 km** : 3 min en voiture



École primaire  
Collège / Lycée



Conservatoire de  
Musique et de  
Danse



Centre culturel



Salle de sport



Piscine



Pharmacie



Médiathèque



.....

## UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

Un cadre de vie apaisé  
où il fait bon vivre

.....

Installées au cœur d'un quartier résidentiel, à proximité directe de l'un des quatre groupes scolaires de la commune, les résidences collectives et les maisons du Parc des Lumières proposent un environnement paisible et agrémenté de verdure, dédié au bien-vivre.

À seulement 700 m du centre-bourg et de ses commerces, et de la Place de l'église où se tient le marché hebdomadaire, vous pouvez vous approvisionner simplement en produits locaux et de saison. L'accès aisé aux différents modes de transports et voies de communication simplifie vos journées.



La ville, avec ses nombreuses écoles, de la maternelle au lycée, ses accueils périscolaires et ses structures de garde et de loisirs, offre un cadre idéal pour l'organisation facile d'une vie familiale épanouie.

Pour la détente de toutes les générations, la commune offre une riche palette d'activités culturelles et sportives : gymnase, complexe sportif, piscine, Maison intercommunale des sports et de la culture, médiathèque, Maison des loisirs et de la culture, conservatoire de musique... Les amateurs de plein-air trouveront pour leur part de nombreux lieux adaptés aux balades et activités outdoor, dans un cadre champêtre ou forestier.

DES BÂTIMENTS  
HARMONIEUX DANS  
UN CADRE VERDOYANT  
ET ENCHANTEUR







.....

UNE COMPOSITION  
ARCHITECTURALE  
ÉLÉGANTE ET ENTOURÉE  
DE VERDURE

.....

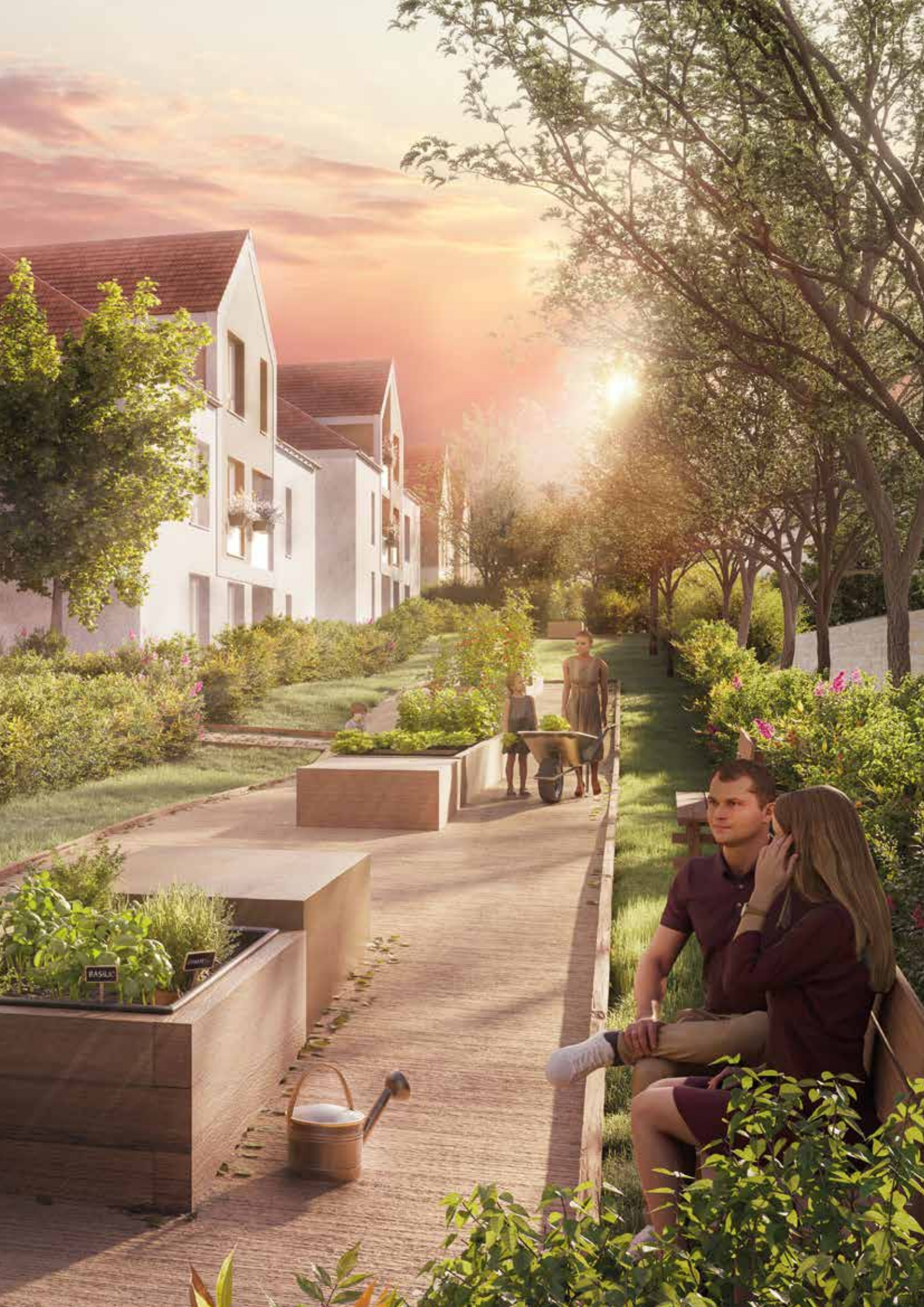


Les volumes harmonieux du Parc des Lumières se parent de teintes douces qui répondent à l'opalescence des garde-corps dépolis. Ses façades claires dévoilent un jeu de contrastes délicat, dont le raffinement est souligné par la noblesse des matériaux mis en œuvre ; elles s'élèvent au-dessus des jardins arborés et des allées fleuries bordées de haies. Les plantations, choisies parmi les essences locales favorisant la biodiversité, enveloppent les constructions d'un délectable écrin végétal.

Le Parc des Lumières forme un ensemble architectural élégant, où l'alliance de trois maisons et six résidences à taille humaine compose un cadre de vie serein et attrayant, conçu pour vous offrir un confort optimal.



UN CADRE DE VIE  
EXCEPTIONNEL, QUI  
FAVORISE LE BIEN-VIVRE  
ET LA CONVIVIALITÉ





.....

UN INTÉRIEUR PENSÉ  
POUR VOTRE BIEN-ÊTRE  
ET VOTRE CONFORT

.....





Le Parc des Lumières propose toute une gamme de logements à la hauteur de vos exigences, déclinés en maisons ou en appartements, du studio au 4 pièces avec possibilité de sur-mesure. Conçu avec soin, en phase avec les codes et les aspirations contemporaines, chacun d'entre eux fait l'objet d'une réalisation rigoureuse et attentive.

Votre futur intérieur propose un ensemble de prestations destinées à vous rendre la vie encore plus douce et à vous laisser profiter pleinement de tous vos moments privilégiés. Chaleureux et doté de superbes volumes, votre futur logement est pensé pour s'adapter à toutes vos envies de décoration et d'agencement, tout en vous procurant un niveau de confort et d'isolation idéal. Lumineux, grâce à une orientation optimale et aux larges ouvrants qui invitent naturellement les rayons du soleil, chaque appartement se prolonge également vers l'extérieur.

Jardins privés, terrasses ou vastes balcons deviennent dès les beaux jours des pièces de vie supplémentaires qui invitent au délasserement comme aux retrouvailles : chez vous, vous profitez pleinement du luxe simple mais irremplaçable qu'offrent les délicieuses journées ensoleillées et les longues soirées estivales.

.....

## DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DE L'ÉLÉGANCE INTÉRIEURE

.....

- Résidence arborée, close et sécurisée.
- Résidence dans un environnement calme et prisé.
- Halls d'entrée réalisés par un architecte d'intérieur.
- Solutions de stationnement en sous-sol (emplacements et garages).
- Parking visiteurs en surface.
- Généreux espaces extérieurs (balcons, terrasses).
- Portes palières renforcées.
- Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatibles).
- Placard dans l'entrée (selon plan).
- Pièce de jour carrelée.
- Faïence dans la salle de bains (voir plan d'implantation).
- Parquet dans les chambres.
- Salle de bains équipée : meuble-vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- Peintures des murs et plafonds lissées.
- Production d'eau chaude et chauffage : pompe à chaleur collective (hybride ou full électrique selon étude thermique), consommations individualisées.
- Pré-équipement fibre optique.
- Pré-équipement pour bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Solution de véhicule en autopartage.







# 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.





# 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.

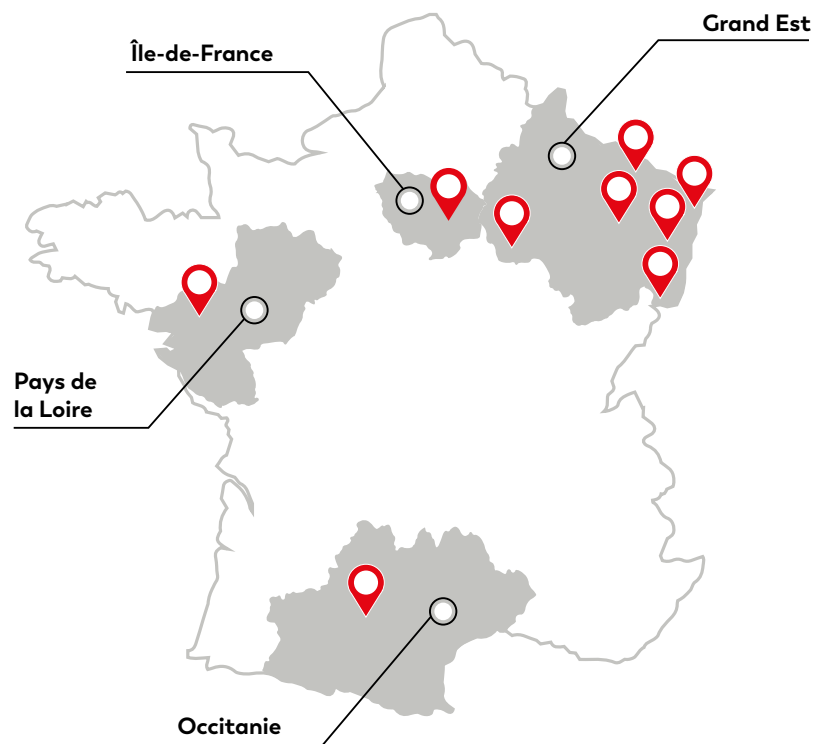
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent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

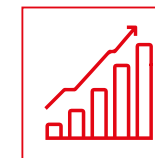
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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