



LES JARDINS DE SAINT-ANGE

DAMMARIE - LES - LYS

*Stradim*<sup>®</sup>







LES JARDINS DE SAINT-ANGE

D A M M A R I E - L E S - L Y S

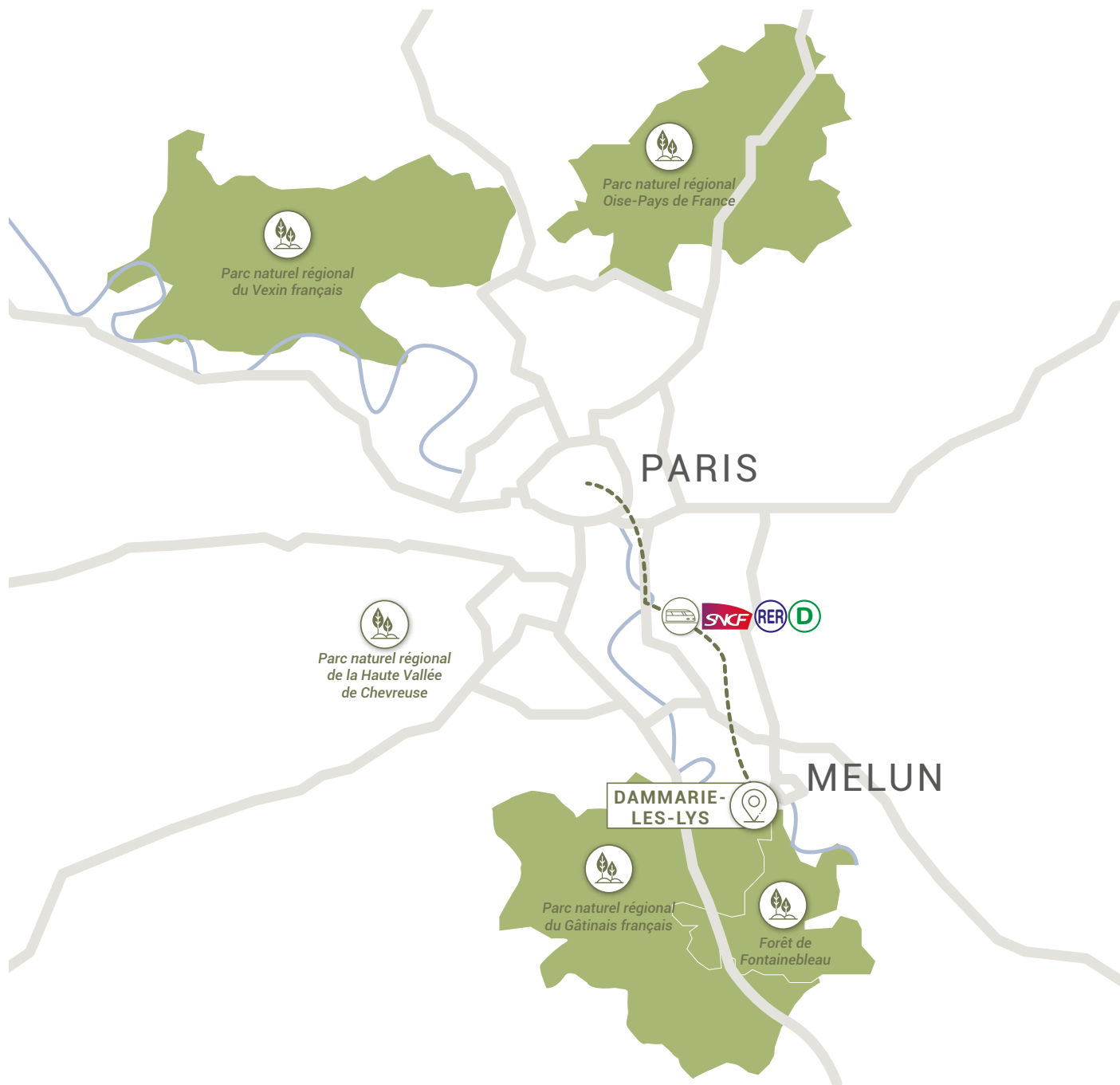
Architecture et nature en parfaite harmonie vous offrent l'exception.



# AUX PORTES DE LA CAPITALE

## DAMMARIE-LES-LYS

À 50 km de la porte de Bercy, c'est un univers de quiétude et d'épanouissement pour tous, que propose Dammarie-les-Lys. Toute proche et très bien desservie, la gare RER de Melun constitue un sérieux atout pour les actifs travaillant à Paris, notamment grâce aux trains directs vers la capitale. Les 22 000 habitants de Dammarie-les-Lys profitent d'un environnement parfaitement adapté aux exigences de la vie citadine actuelle. Ils bénéficient d'un accès aisé aux services du quotidien et à maintes possibilités de détente et de loisirs. La commune accueille plus de 2000 entreprises qui tirent parti de la vitalité de son tissu économique et de sa situation privilégiée. Blottie entre la Seine et la Forêt de Fontainebleau, la ville témoigne de l'alliance réussie entre dynamisme et sérénité, patrimoine et modernité, urbanité et nature.



GARE DE MELUN, RER D ET  
LIGNE R DU TRANSILIEN À 2,8 KM  
(30 min environ pour rejoindre Paris Gare  
de Lyon, Châtelet - Les Halles).



A5 À 24 MIN.



AÉROPORT INTERNATIONAL  
DE PARIS-ORLY À 45 MIN.



# ENTRE VILLE & NATURE

## DAMMARIE-LES-LYS INVITE AU BIEN-VIVRE

Dammarié-les-Lys dispose d'un environnement verdoyant tout simplement exceptionnel. Ses charmants parcs urbains et les vastes espaces de la forêt de Fontainebleau couvrent la moitié du territoire de la commune. Ils invitent naturellement aux balades familiales ou aux activités sportives de plein-air, tout comme les ravissants chemins qui serpentent sur les berges boisées de la Seine.

Fière de son remarquable patrimoine historique et architectural, la ville s'applique à sa préservation et à sa mise en valeur. Le Parc de l'Abbaye dessine ainsi un cadre attrayant, propice aux moments de détente. Le Château du Lys accueille un centre dédié à la musique, celui des Bouillants un espace d'exposition et le parc du Château Soubiran abrite une ferme pédagogique, dont les nombreux animaux émerveillent petits et grands.

La commune est également engagée dans des projets d'aménagements et de rénovation urbaine, afin de répondre aux enjeux actuels et procurer aux Dammariens un cadre de vie enjoué, agréable et toujours plus pratique au quotidien.





# À PROXIMITÉ DE LA RÉSIDENCE

45-93 rue du Caporal Félix Poussineau  
77190 Dammarie-les-Lys



Gare TER



Bureau de poste



Supermarché



Commerce  
Service



École de musique



Centre culturel



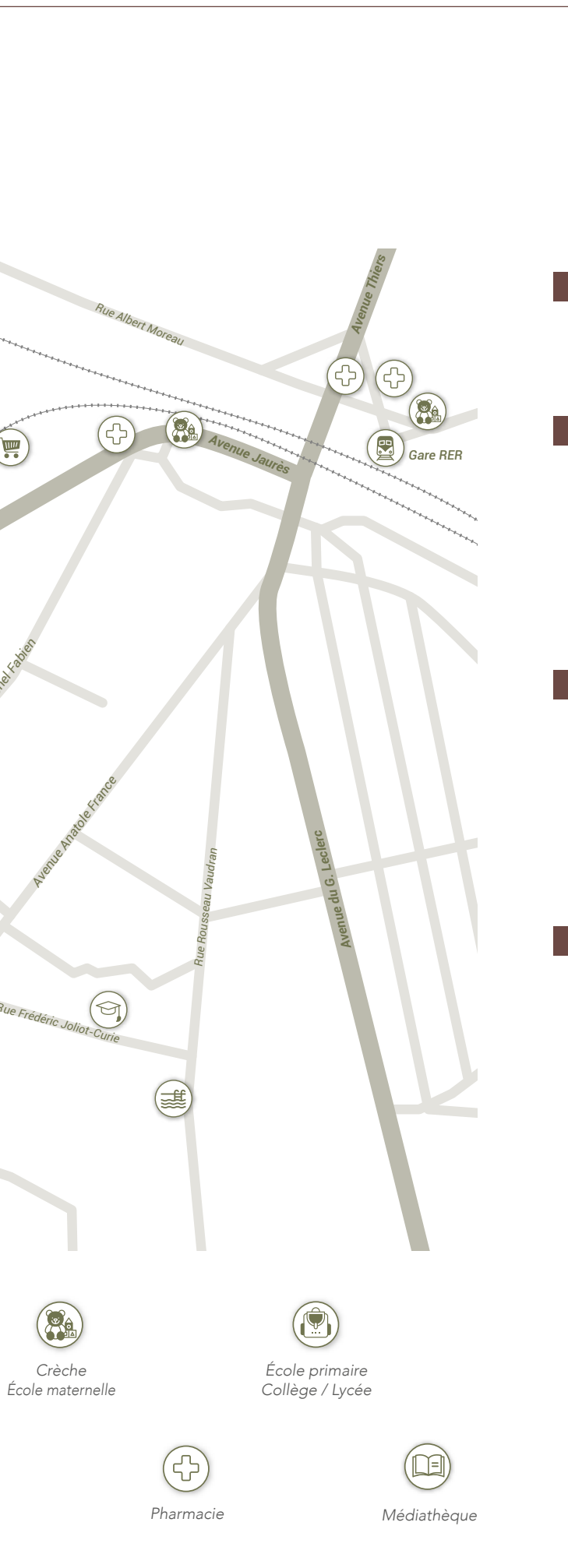
Club de  
Sport de glace



Salle de sport



Piscine



## TRANSPORTS

- Gare de Melun à **2,8 km** : 8 min en voiture
- Bus ligne E arrêt Villon à **350 m** : 5 min à pied

## ÉDUCATION

- Crèche Les Petits Chaperons Rouges à **1,3 km** : 4 min en voiture
- École primaire Paul Doumer à **1,2 km** : 3 min en voiture
- Collège Georges Politzer à **1,4 km** : 4 min en voiture
- Lycée polyvalent Frédéric Joliot Curie à **2,3 km** : 7 min en voiture
- Pigier Melun établissement d'enseignement supérieur à **450 m** : 6 min à pied

## COMMERCES / SERVICES

- Bureau de poste à **750 m** : 10 min à pied
- Pharmacie à **1,2 km** : 3 min en voiture
- Boulangerie à **850 m** : 3 min en voiture
- Supermarché Lidl à **2,1 km** : 5 min en voiture
- Centre commercial Chamlys à **2,3 km** : 7 min en voiture
- Marché couvert à **1,1 km** : 4 min en voiture

## LOISIRS

- Salle de Hit Fitness à **450 m** : 6 min à pied
- Club des sports de glace à **750 m** : 9 min à pied
- Cinéma à **280 m** : 3 min à pied
- Piscine Jean Boiteux à **2,6 km** : 7 min en voiture
- Médiathèque Albert Schweitzer à **1,3 km** : 4 min en voiture
- Centre des Musiques Didier Lockwood à **270 m** : 4 min à pied
- Pôle culturel et de loisirs La Cartonnerie à **600 m** : 7 min à pied
- Espace Pierre Bachelet à **500 m** : 6 min à pied
- Parc de l'Abbaye royale Notre Dame du Lys à **500 m** : 7 min à pied
- Chemin de halage en bord de Seine à **1,9 km** : 5 min en vélo



# UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ

## TOURNÉ VERS LE CHÂTEAU DE SAINT-ANGE





L'offre culturelle riche et la myriade de possibilités sportives sont d'autant plus appréciables qu'elles sont faciles d'accès.

À quelques pas de la résidence, La Cartonnerie regroupe cinéma, patinoire, karting indoor et restaurants. Les infrastructures municipales (salles de spectacle et d'exposition, médiathèque et centres culturels) soutiennent une vie culturelle dynamique. Dammarie-les-Lys, avec plus de 60 associations sportives, est l'une des villes les mieux équipées de Seine-et-Marne. Ses gymnases, piscines, ou courts de tennis proposent aux Dammariens des solutions de détente actives et énergiques.

Les nombreux commerces et services facilitent l'organisation du quotidien et le marché permet de s'approvisionner, deux fois par semaine, en produits frais et de saison. Dammarie-les-Lys dispose d'une vingtaine d'écoles, de la maternelle au lycée, d'accueils périscolaires et de loisirs, et de multiples structures de garde. Elle réunit ainsi tous les éléments propices à la gestion d'une vie familiale sereine.





PAISIBLEMENT INSTALLÉS  
AU CŒUR D'UN VASTE  
PARC ARBORÉ



# UNE ARCHITECTURE RAFFINÉE

## DANS UN ÉCRIN VÉGÉTAL

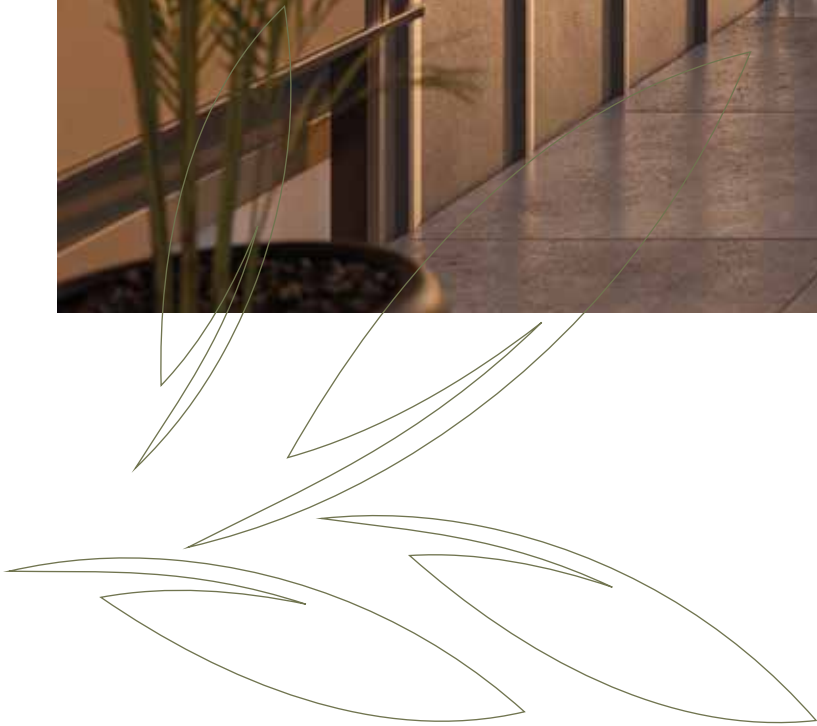
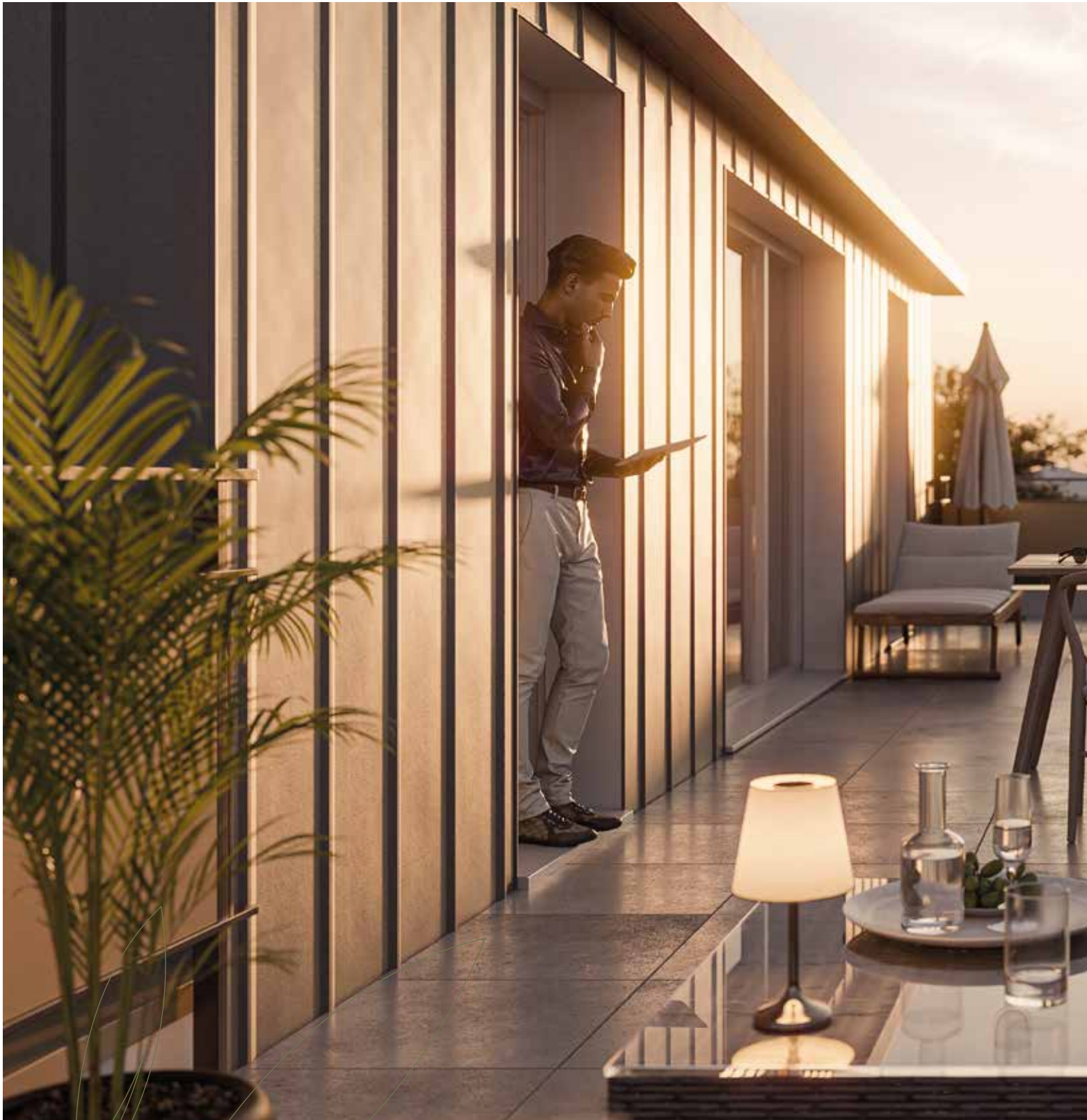
Paisiblement installés au cœur d'un vaste parc, Les Jardins de Saint-Ange dévoilent une architecture élégante, sobre et lumineuse, aux généreuses terrasses ceintes de garde-corps alliant des teintes brun-gris et ivoire, tournées vers le soleil.

Les volumes harmonieux des deux bâtiments de la résidence sont mis en valeur par les couleurs délicates et la noblesse des matériaux. Leurs silhouettes distinguées se coiffent de zinc ; les façades claires se parent d'un blanc éclatant. Elles sont encadrées de corniches aux tons chaleureux et soulignées par les briques en terre cuite des parements du rez-de-chaussée.

Entourée de grandes étendues de verdure arborée, la résidence est adossée à un délicieux espace boisé classé, hérité du parc du Château de Saint-Ange voisin. Les arbustes et plantes à fleurs de ses parterres ont été choisis parmi les essences locales, sélectionnées pour favoriser la biodiversité et composer un décor relaxant et serein.









ESPACE ET VUE POUR SUBLIMER  
VOS MOMENTS LES PLUS SIMPLES



# 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).
- 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, 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.
- Peintures des murs et plafonds lissées.
- Production d'eau chaude et chauffage : chaudière gaz à très haut rendement (consommation individualisée).
- Pré-équipement fibre optique.
- Pré-équipement pour bornes de recharge pour véhicules électriques.





# POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

## UN INTÉRIEUR PENSÉ POUR LES USAGES D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Les logements des Jardins de Saint-Ange se déclinent du 2 au 4 pièces, avec possibilité de sur-mesure. Conçu avec attention, chacun d'entre eux fait l'objet d'une réalisation rigoureuse et soignée, en phase avec les aspirations et exigences actuelles.

Les intérieurs proposent le meilleur des prestations contemporaines et incitent à une vie agréable et sereine. Fonctionnels et lumineux, leurs généreux volumes se prêtent à vos envies d'agencement, d'ameublement et de décoration. Chaleureux et pensé pour vous procurer un niveau de confort et de tranquillité optimal, votre futur logement se prolonge tout naturellement vers l'extérieur.

Terrasses et balcons constituent de véritables pièces de vie supplémentaires. Elles vous offrent l'incomparable privilège de profiter à l'envi des splendides journées ensoleillées et de la douceur d'innombrables soirées d'été.







# 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.

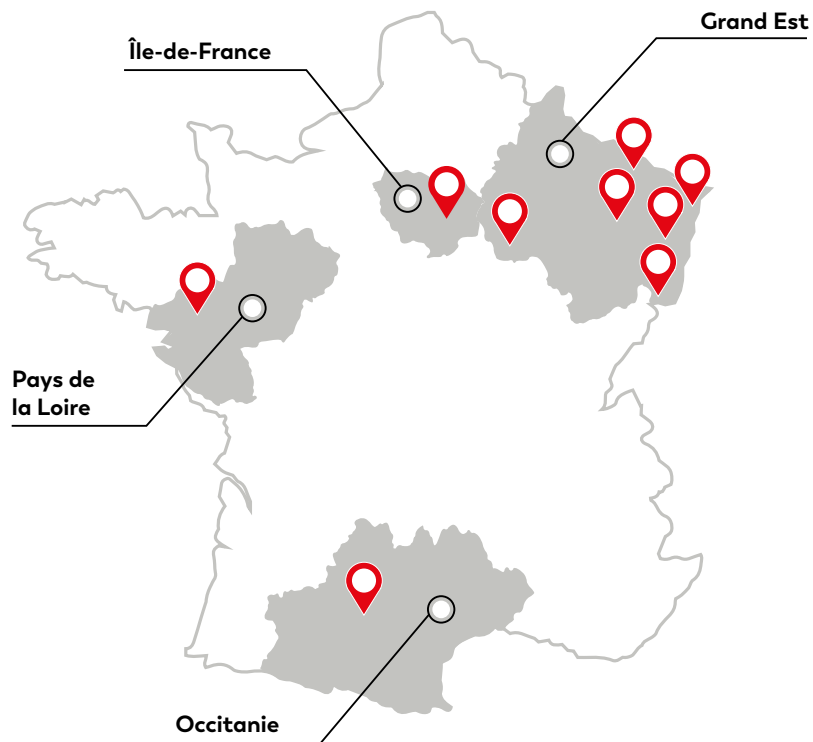
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent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

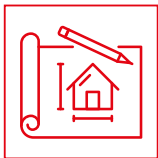
# 9 AGENCES EN FRANCE



## *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

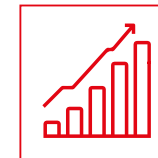
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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