



GAGNY

44, rue Jules Guesde

VILLA FLORIAN

Un excellent emplacement au cœur de la ville,
tout proche du parc forestier du Bois de l'Etoile


PROMOGIM
L'IMMOBILIER RESIDENTIEL EN FRANCE

LA TRANQUILLITÉ D'UNE PETITE RUE, LA PRATICITÉ D'UN QUARTIER CENTRAL



Situé dans le centre-ville, à 350 m de la mairie, “Villa Florian” bénéficie de la proximité immédiate des établissements scolaires (de la crèche au collège), des petits commerces, du marché, d’un supermarché, de la poste... Ces nombreux services, que l’on trouve dans un rayon de 500 m, sont accessibles à pied. A 350 m, une ligne d’autobus dessert la gare RER qui permet de se rendre au cœur de Paris en une vingtaine de minutes. Cet emplacement très pratique, facile à vivre au quotidien, offre également les agréments

du parc forestier du Bois de l’Etoile qui, sur 12 hectares, invite à la promenade ou au jogging, et dont l’arboretum constitue un espace de découverte très apprécié des amoureux de la nature.

“Villa Florian” s’inscrit rue Jules Guesde, rue tranquille composée principalement de petits immeubles et de maisons de ville. La résidence, grâce à ses lignes harmonieuses et à sa hauteur limitée à 4 étages, respecte l’esprit architectural de

la rue tout en la valorisant. La façade arrière s’ouvre sur un jardin d’agrément planté d’arbres, qui contribue au calme et à l’élégance du cadre de vie.

Les plans des appartements sont dessinés pour assurer une distribution fonctionnelle des pièces et optimiser les volumes. Le séjour (et parfois les chambres) se prolonge d’un balcon, d’une loggia, d’une terrasse ou d’une terrasse en rez-de-jardin. Depuis ces espaces extérieurs, le résidant peut apprécier au mieux la quiétude et les vues sur le jardin. Les expositions, en particulier Sud-Ouest, assurent un bon ensoleillement.

Situation pratique dans un quartier central bénéficiant d’un accès facile à tous les services ; résidence élégante par son architecture et agréable à vivre par son calme et ses aménagements paysagers ; appartements confortables et bien agencés, offrant des prestations de qualité et l’espace d’un balcon ou d’une terrasse : ces multiples avantages composent un cadre de vie paisible et résidentiel, et sont les gages d’un investissement pérenne.

Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE, PRIVILÉGIANT LES BALCONS, LOGGIAS ET TERRASSES

De style contemporain, l'architecture de "Villa Florian" est conçue pour se marier agréablement aux maisons et immeubles voisins.

Côté jardin, la résidence présente une volumétrie décroissante, passant progressivement de 4 à 2 étages. Ces retraits successifs lui confèrent un profil en "escalier" et lui permettent de s'adapter à l'échelle du tissu bâti situé à l'arrière, constitué pour partie de maisons.

Côté rue, la façade est rythmée de loggias et de balcons filants qui, encadrés de voiles verticaux, se développent de part et d'autre d'un volume central. Les deux derniers étages s'inscrivent en retrait, créant ainsi un double attique qui accueille de belles terrasses, certaines "plein ciel".

Cette composition est soulignée par les habillages du bâtiment. Ainsi, tandis que le premier plan de façade capte la lumière par un enduit blanc, les surfaces en recul sont mises en valeur par une teinte grise. Le 4^{ème} étage se distingue par des bardages en acier laqué de couleur zinc.

Les parois en béton lasuré bordant l'entrée contrastent avec l'aspect lisse de l'enduit. Le



motif de "bambous" de la grille protégeant l'un des appartements du rez-de-chaussée appartient lui aussi au vocabulaire contemporain.

Les garde-corps en vitrage teinté, les larges baies des pièces à vivre, ou encore les généreuses surfaces vitrées du hall d'entrée... ouvrent largement l'immeuble à la lumière.

La façade arrière offre une lecture sensiblement différente. Ses trois premiers niveaux revêtus d'un enduit gris lui confèrent une solide assise, tandis que les trois étages supérieurs déclinent la légèreté et la luminosité d'un enduit blanc. Les balcons et terrasses sont protégés de garde-corps soit vitrés soit en serrurerie.

DES APPARTEMENTS BIEN AGENCÉS AUX PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de grès cérame ou de pierre marbrière, revêtements décoratifs muraux au choix de l'architecte, miroir et appliques murales.



- Paliers avec moquette au sol, murs aux teintes pastel et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières blindées en stratifié, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseur Otis* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking au sous-sol.

LES FINITIONS

- Au choix de l'acquéreur : revêtement de sol vinylique Gerflor* ou moquette velours Balsan* dans l'entrée, le séjour, les chambres et le dégagement.
- Carrelage dans les pièces humides.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées en finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni* avec frise dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un meuble de toilette, vasques encastrées Culina*, mitigeurs



Grohe*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche.

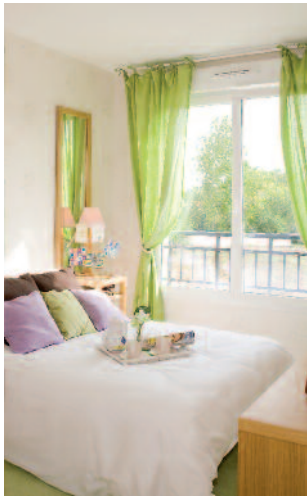
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).

LA PERSONNALISATION

- Moquettes, revêtements vinyliques, carrelages et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique renforcée : menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage et volets roulants en PVC.
- Chauffage au gaz assuré par une chaudière collective, radiateurs en acier Radson* avec robinets thermostatiques (sauf pour le radiateur sèche-serviettes à eau chaude Acova*).



- Production d'eau chaude assurée par la chaudière collective.

LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Hall d'entrée et accès principal au sous-sol placés sous la surveillance de caméras.
- Portes palières blindées, à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures**.
- Ascenseur protégé par contact à clé pour l'accès au parking.
- Parking en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires

** Sauf sur les petits châssis.



LA RÉGLEMENTATION R.T. 2012 EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II.

Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



L'ESPACE ET LA VERDURE D'UN JARDIN INTÉRIEUR PLANTÉ D'ARBRES

Epousant la forme d'un "T", la résidence se compose d'un corps de bâtiment principal auquel s'adjoint une aile centrale qui "s'avance" en cœur d'îlot. Le jardin, privatisé par des murs de clôture existants ou par des grillages, offre aux appartements sentiment d'espace et agrément visuel. Il est planté d'arbres de différentes essences (frênes, cerisiers à fleurs*), certains s'épanouissant en pleine terre. Des massifs de plantes tapissantes vivaces et de graminées*, ainsi que des plantes grimpantes*, créent un décor végétal dont l'aspect varie en fonction des saisons.

Rue Jules Guesde, l'entrée de l'immeuble est protégée par un digicode. Dans le hall, une seconde porte, commandée par un vidéophone, donne accès aux appartements.

Du fait de la déclivité du terrain, la résidence compte un niveau de plus côté jardin. La partie enterrée du niveau rez-de-jardin abrite notamment des locaux pour vélos, dont certains privatifs.

L'entrée du parking en sous-sol est sécurisée par une grille télécommandée. Dans un souci de fonctionnalité et de sécurité, l'ascenseur permet d'y accéder directement depuis chaque étage.

*Ou autres essences au choix de l'architecte



PROMOGIM

DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

QUALITÉ DE VIE, ARCHITECTURE ET INNOVATION

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.



Rosny-sous-Bois - Square & Jardin



Gagny - Le Clos du Parc

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées... Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable

en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telles que le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou la Réglementation Thermique RT 2012.



Aubervilliers - Villa République

Choisir Promogim, c'est ainsi être assuré de réaliser, un placement sûr et pérenne.

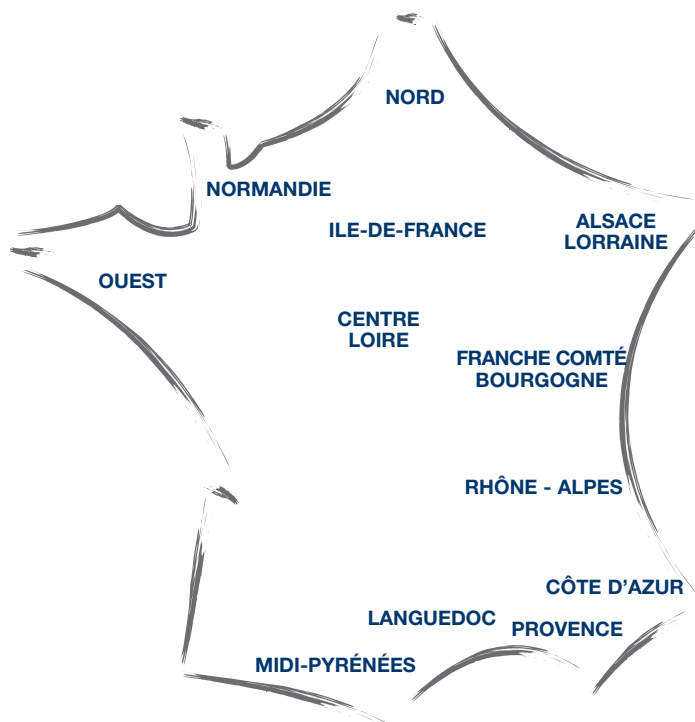
PROMOGIM

DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES



Île-de-France

Avec à son actif 90 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 46 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur dix directions régionales expérimentées.



Alsace



Bourgogne



Nord



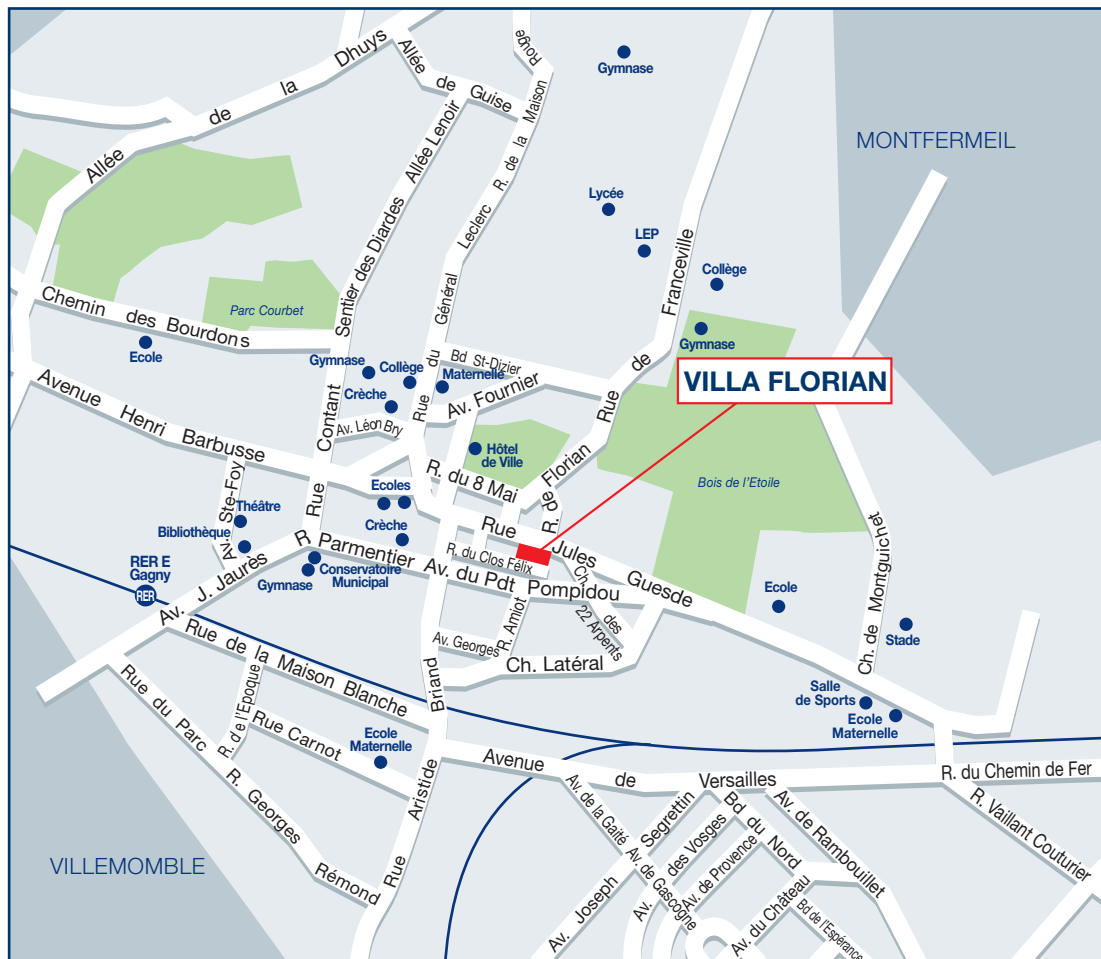
Rhône

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



Méditerranée

TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ



“Villa Florian” offre la proximité des commerces et services indispensables à une bonne qualité de vie.

LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité dans un rayon de 500 m, supermarché à 500 m, marché trois fois par semaine à 300 m.
- Crèche à 300 m, école primaire à 400 m, école maternelle à 500 m, collège à 500 m, lycée à 900 m.
- Mairie à 350 m, bureau de poste à 350 m.

LES DÉPLACEMENTS

- A 350 m, arrêt de la ligne d'autobus n° 221 conduisant à la gare RER.
- A 900 m, gare RER “Gagny” : ligne E desservant Paris/Saint-Lazare en 24 mn environ.
- A 5 800 m, accès à l'autoroute A86.

LES LOISIRS

- Conservatoire à 650 m, bibliothèque à 900 m.
- Cinéma et théâtre à 750 m.
- Stade omnisports à 1100 m, courts de tennis à 1 100 m, piscine à 1 100 m.
- Parc et Arboretum du Bois de l'Etoile à 300 m.

ESPACE DE VENTE

Angle rue Aristide Briand et avenue du Président Pompidou - 93220 Gagny

Ouvert vendredi et samedi de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h.
Dimanche, lundi et jeudi de 14h à 19h. Fermé mardi et mercredi.

Tél. : 01 56 49 07 13
www.promogim.fr

PROMOGIM
L'IMMOBILIER RESIDENTIEL EN FRANCE

Direction Régionale : 39, rue de Bellevue - 92100 Boulogne-Billancourt
Tél. : 01 48 25 46 25 - Fax : 01 48 25 73 23