



CERGY
Boulevard de la Paix

JARDIN DES ÉTOILES

À 200 m de la gare de Cergy-Saint-Christophe,
un cadre de vie exceptionnel, élégant et verdoyant


PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL PAR SON CARACTÈRE PRATIQUE ET RÉSIDENTIEL

A 50 m de l'Hôtel de Ville, "Jardin des Étoiles" bénéficie d'une situation remarquable par son caractère pratique.

La résidence profite tout d'abord de la proximité immédiate de la gare de Cergy-Saint-Christophe, située à 200 m seulement, dont la ligne RER conduit à La Défense et la ligne Transilien à la gare Saint-Lazare. Les déplacements routiers sont tout aussi faciles, grâce à un accès aisé à l'autoroute A15. Le résident a également à sa disposition un marché et de nombreux commerces à 200 m, ainsi que les établissements scolaires (crèche, garderie, écoles maternelle et primaire) dans un rayon de 500 m. La poste et la médiathèque sont également accessibles à pied.

Enfin, résider au "Jardin des Étoiles", c'est pouvoir bénéficier des nombreux avantages offerts par Cergy : base de loisirs, golf, espaces verts...

Cet emplacement privilégié accueille "Jardin des Étoiles", belle résidence composée de trois ensembles : "Vega", "Capella" et "Altair". Leur architecture, d'une belle écriture contemporaine, s'accorde à la physionomie du quartier. Élégant,

moderne et fonctionnel, ce cadre résidentiel s'agrément d'aménagements extérieurs soignés : jardin intérieur commun, alignements d'arbres, allées piétonnes...



"Jardin des Étoiles" offre un large choix d'habitat et de conceptions intérieures : appartements en simple ou en duplex dans "Vega", simple dans "Altair", duplex et simple dans "Capella". Les espaces extérieurs prolongeant les séjours présentent également une grande variété : balcon, loggia, terrasse "plein ciel" ou terrasse au rez-de-chaussée. Les plans optimisés assurent une distribution rationnelle des pièces et une bonne circulation de la lumière, tandis que les prestations de bon niveau garantissent confort et sécurité.

Situation particulièrement pratique, permettant d'accéder à pied aux services et moyens de transport; lieu de vie très résidentiel, déclinant belle architecture contemporaine et agréables espaces verts; diversité de l'offre d'habitat, répondant à toutes les attentes en matière de superficie et d'agencement intérieur; logements bien conçus, ouverts sur l'extérieur par un balcon, une loggia ou une terrasse : "Jardin des Étoiles" réunit toutes les conditions d'un bel art de vivre et d'un investissement patrimonial pérenne.

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



Vega

PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

DES APPARTEMENTS SIMPLEX ET DUPLEX, CERTAINS PROCHES DE L'HABITAT INDIVIDUEL

Les façades de “Capella” se développent en retrait de la rue de la Licorne, dont elles sont séparées par une grille sur muret. A l’arrière, elles s’ouvrent sur le calme du jardin intérieur arboré. Les appartements, qui bénéficient souvent d’un accès individuel, sont au nombre de 17, parmi lesquels 12 duplex. Ils donnent sur une terrasse en rez-de-chaussée ou en étage. Les séjours bénéficient de belles expositions. Certains duplex sont dotés d’une pièce à vivre traversante, offrant une idéale double orientation Est/Ouest.

Ces logements, qui allient pour certains les caractéristiques de l’habitat individuel (accès privé, chambres au niveau supérieur) et ceux de l’habitat copropriété...), proposent un art de vivre unique.

L’immeuble, qui s’étire le long de la rue de la Licorne, se distingue par sa volumétrie simple et rythmée, faisant alterner une hauteur de 2 et de 3 étages. Cette “ligne de ciel” découpée se conjugue avec le jeu des terrasses, des avancées et des retraits, pour créer un espace bâti de style très moderne. Dans le même esprit, les escaliers extérieurs conduisant, depuis la rue de la Licorne, à

certains duplex, apportent de la profondeur à la façade principale. “Capella” tire son originalité de cette composition séquencée qui lui confère l’aspect de plusieurs maisons contemporaines accolées.

Le choix des matériaux utilisés suscite la même impression de variété : les façades, élégantes et lumineuses, sont habillées en effet d’un enduit clair avec lequel contrastent des parements de bois. Ce matériau chaleureux et “naturel” se marie harmonieusement avec les espaces paysagers de la résidence. La recherche de diversité se traduit également dans la typologie et la distribution des ouvertures : de proportions différentes, celles-ci jouent sur les effets d’asymétrie pour éviter toute répétitivité et monotonie.



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagement et couleurs non contractuels

Capella



UNE ARCHITECTURE RYTHMÉE, OUVERTE À LA LUMIÈRE DE BONNES EXPOSITIONS



“Vega” marque sa limite avec l’espace public par un muret, et “Altair” par une grille sur muret. Les deux immeubles se composent d’appartements simplex auxquels s’ajoutent 3 duplex occupant les 5^{ème} et 6^{ème} étages pour “Vega”. Au rez-de-chaussée, la plupart bénéficie d’une terrasse. Dans les étages, ils se prolongent presque tous d’un balcon, d’une loggia ou d’une terrasse “plein ciel”. D’excellentes expositions plein Ouest, plein Est ou plein Sud offrent un ensoleillement optimal.

Certains logements de “Altair” profitent de vues sur le jardin intérieur.

Les deux immeubles, qui encadrent “Capella”, se répondent l’un l’autre. Pour assurer à la réalisation



cohérence et unité de style, ils affichent la même architecture en la déclinant chacun de manière particulière. “Vega” s’affirme par ses deux derniers étages traités en double attique, qui créent un “signal” architectural fort en soulignant avec majesté l’angle du bâtiment côté Hôtel de Ville.

L’enduit clair revêtant les façades se conjugue avec deux teintes plus ou moins foncées qui, en mettant en valeur tel ou tel volume, rythment la composition. “Vega” associe l’enduit et la brique de ton clair, matériau traditionnel qui apporte une variation de texture et de couleur.

Cette architecture doit aussi son dynamisme à de nombreux décrochés, qui “creusent” les façades et favorisent les effets d’ombre et de lumière. Les étages courants s’animent de balcons et de loggias qui, isolés ou filants, superposés ou décalés, multiplient les dissymétries. Leurs garde-corps, constitués de tôle perforée, d’une maçonnerie ou de lisses métalliques, témoignent également du souci de diversité et de qualité ayant présidé à la conception de “Jardin des Étoiles”.

LE CALME D'UN JARDIN ARBORÉ,

Conformément à l'esprit de ce quartier de Cergy, "Jardin des Étoiles" accueille des espaces paysagers qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Ainsi, au cœur de la résidence, légèrement en contrebas, s'inscrit un jardin intérieur. Il est planté d'arbres fruitiers et de lilas, ainsi que de plantes vivaces et d'arbustes odorants*. Ce jardin crée une "respiration" dans l'espace bâti, et offre des vues agréables à certains appartements. Enrichissant cette ambiance végétale, une haie champêtre vient accompagner la bordure Est de la réalisation.

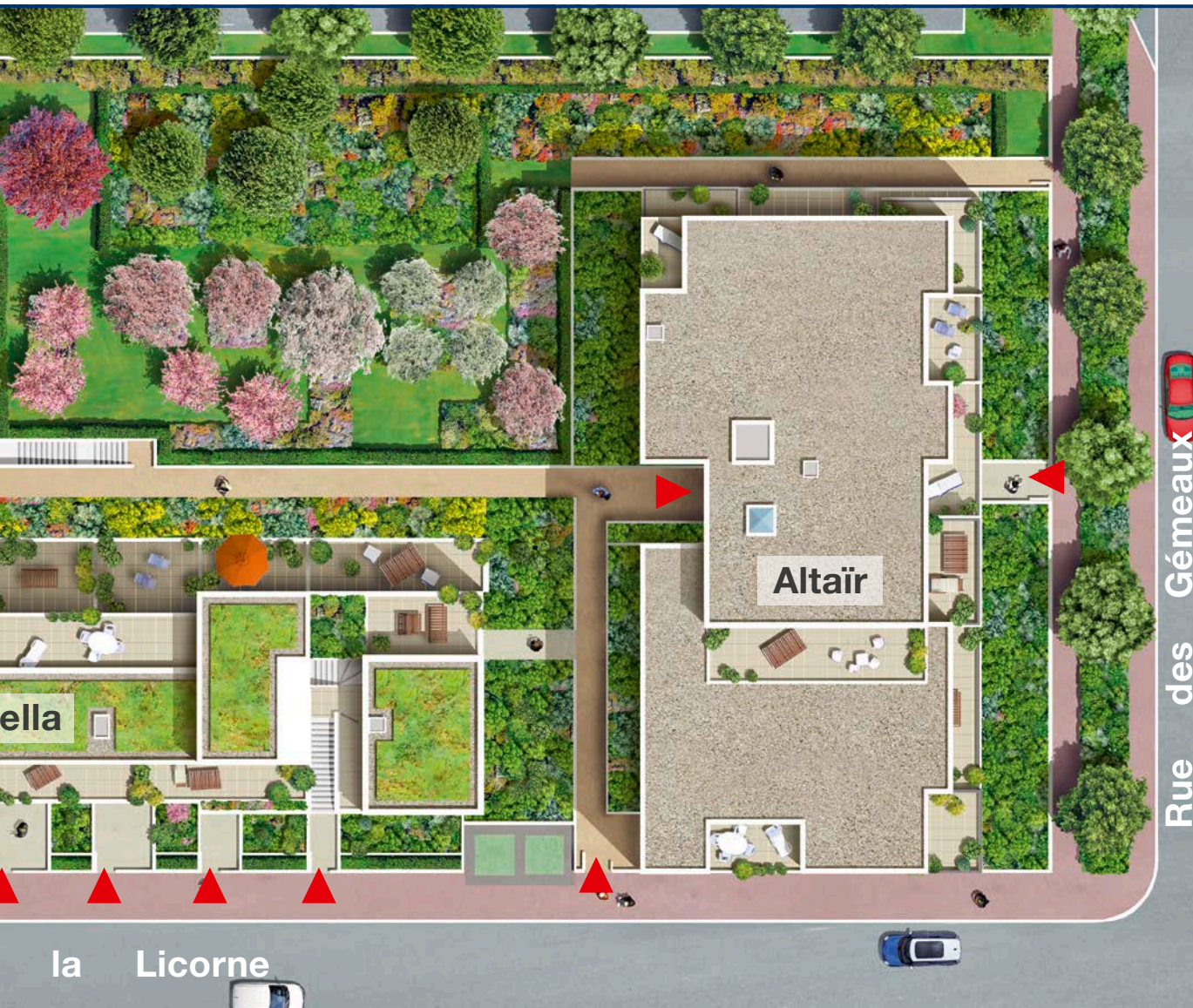
Ce lieu de vie aéré et verdoyant est clôturé sur tout son pourtour, garantissant ainsi au résident des conditions maximales de sécurité et de tranquillité.

On accède à "Vega" soit par le boulevard de la Paix, soit par la rue de la Licorne, après avoir franchi un portillon à digicode et suivi une allée intérieure. "Altair" est accessible depuis la rue des Gémeaux, ou bien, également, depuis le cœur d'îlot, une fois passé un portillon rue de la Licorne. Le hall d'entrée de ces deux immeubles est traversant et protégé par digicode et vidéophone.



Illustrations libres à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

L'ÉLÉGANCE D'AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS SOIGNÉS



Afin d'individualiser les accès de "Capella" côté rue de la Licorne, les logements sont distribués par de petites allées communes. Ces allées, accessibles depuis des portillons à digicode, sont séparées les unes des autres par des espaces verts communs et clos d'une grille. On accède aux logements des étages par un escalier extérieur depuis ces mêmes petites allées.

Les logements situés à l'arrière, quant à eux, sont accessibles par une autre allée, après avoir poussé un portillon rue de la Licorne. Ils sont distribués par un hall d'entrée privatisé par digicode et vidéophone.

Le stationnement est assuré par un parking en sous-sol dont l'entrée, rue de la Licorne, est sécurisée par une porte basculante télécommandée. Il est relié à "Vega" et "Altair" par les deux ascenseurs. Un parking extérieur de 5 places, sécurisé par un portail, vient le compléter.

La résidence dispose également de plusieurs locaux vélos.

*Ou essences équivalentes au choix du paysagiste



Altair

PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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

DES APPARTEMENTS BIEN AGENCÉS AUX PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame ou de pierre marbrière, revêtements décoratifs muraux au choix de l'architecte, miroir et appliques murales (sauf pour les appartements du bâtiment "Capella" disposant d'un accès individuel).



- Paliers avec moquette au sol, murs aux teintes pastel et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières à âme pleine blindée en stratifié, ou portes d'entrée métalliques.
- Ascenseur Otis* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking au sous-sol (pour les bâtiments "Vega" et "Altaïr")

LES FINITIONS

- Au choix de l'acquéreur : moquette velours Balsan* ou revêtement vinylique Gerflor* dans l'entrée, le séjour, les chambres et le dégagement.
- Revêtement vinylique Gerflor 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.
- Faience murale Saloni* avec frise dans les pièces humides.



- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche.

LA PERSONNALISATION

- Moquettes, revêtements vinyliques, faiences (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 collectif urbain depuis le local sous-station de l'immeuble, radiateurs en acier Radson* avec robinets thermostatiques (sauf pour le radiateur de la salle de bains).
- Production d'eau chaude assurée par le local sous-station.



Photos et décorations non contractuelles

LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode** et vidéophone relié à chaque appartement (sauf pour les appartements du bâtiment "Capella" disposant d'un accès individuel).
- Portes palières à âme pleine blindée, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Portes d'entrée métalliques isolantes avec serrure 3 points et paumelles anti-dégondage pour les simplex et duplex avec accès individuel du bâtiment "Capella".
- Volets roulants sur toutes les ouvertures***.
- Ascenseur protégé par contact à clé pour l'accès au parking (pour les bâtiments "Vega" et "Altair").
- Parking en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

** Sauf pour le sas du bâtiment "Capella" *** Sauf sur les petits châssis.



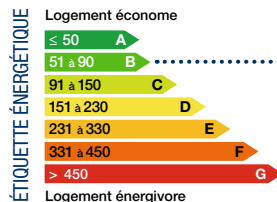
La nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production 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.



Dans une perspective de développement durable, une demande de certification H&E, délivrée par un organisme indépendant "CERQUAL", est mise en place pour la résidence. Cette certification vise à maîtriser les impacts de la résidence sur l'environnement et à optimiser la qualité globale de l'opération.

- Bien orientés, les bâtiments bénéficient d'un apport solaire maximal.
- Le confort thermique d'été est optimisé par les protections solaires.
- L'isolation thermique est supérieure à l'exigence réglementaire, le choix des matériaux et matériels mis en œuvre, la bonne application des gestes verts au quotidien respectant l'environnement, permettent d'appréciables économies d'énergie.
- La résidence est équipée d'un système de production d'énergies renouvelables et d'une isolation renforcée permettant d'intégrer dès à présent les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Le confort acoustique est conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA) et il est renforcé pour les bruits intérieurs de choc.
- Les appareils sanitaires permettent de réduire sensiblement les volumes d'eau consommés (mitigeurs munis de cartouches avec position éco-débit, les réservoirs de toilettes sont pourvus d'un mécanisme à double action 3/6 litres).
- Des compteurs d'eau individuels sont mis en place pour une meilleure maîtrise de la consommation d'eau.
- Les matériaux sont sélectionnés en fonction de leur durabilité et de leur faible impact sur l'environnement et sur la santé.



JARDIN DES ÉTOILES

Consommation énergétique en kWh/m²/an en énergie primaire.

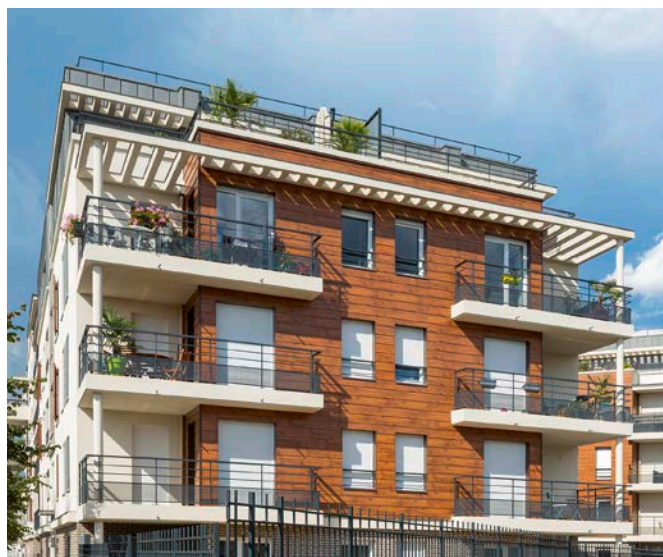
Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.

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.



Eragny-sur-Oise - Central Parc



Garges - Terrasses & Jardin

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 telle que la Réglementation Thermique RT 2012.



Cormeilles-en-Parisis - Square & Jardin

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

PROMOGIM

DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES



Île-de-France



Provence



Alsace



Bourgogne

Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 48 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.



Nord



Rhône



Ouest



Franche-Comté

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.



Côte d'Azur

TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ



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

LA VIE QUOTIDIENNE

- Nombreux commerces de proximité à 200 m, dont marché bihebdomadaire, hypermarché à 1 400 m.
- Ecole primaire à 320 m, école maternelle à 350 m, crèche à 450 m, garderie à 510 m, Collège Ostéopathique Européen à 600 m, collège à 1 100 m, lycée à 1 800 m, université de Cergy-Pontoise à 3 700 m.
- Mairie à 50 m, bureau de poste à 200 m.

LES DÉPLACEMENTS

- A 200 m, gare de Cergy-Saint-Christophe :
 - ligne A du RER desservant La Défense en 30 mn environ
 - ligne L du Transilien conduisant à Paris/Saint-Lazare en 46 mn environ
 - arrêt des lignes d'autobus n°39, 40, 44, 45
- A 100 m, arrêt de la ligne d'autobus STIVO.
- Accès à l'autoroute A15 à 1 000 m.

LES LOISIRS

- Médiathèque à 150 m. Cinéma à 1 700 m.
- Club de football à 800 m, gymnase à 830 m, piscine à 830 m, stade à 1 700 m, courts de tennis à 2 100 m, golf à 2 900 m.
- Base de loisirs à 3 600 m.



ESPACE DE VENTE : 44, avenue des Genottes - 95000 Cergy

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 60 79 83 83 - www.promogim.fr

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

PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL