



## SUCY-EN-BRIE

85 bis, rue du Général Leclerc

### AFFINITY

---

Proche du RER, un élégant ensemble résidentiel  
offrant calme et qualité de vie

  
**PROMOGIM**  
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

## UN QUARTIER TRANQUILLE, PRATIQUE ET BIEN DESSERVI : AUTANT D'AVANTAGES POUR UN BEL ART DE VIVRE

“Affinity” bénéficie d’un emplacement agréable, tranquille et pratique, en bordure d’un quartier pavillonnaire. Les services situés à proximité répondent à tous les besoins de la vie quotidienne : petits commerces dans un périmètre de 600 m, école maternelle et primaire à 50 m, espace sportif à 20 m... Autre avantage majeur : la gare Sucy-Bonneuil du RER A, accessible en quelques minutes en autobus (arrêt à 20 m), permet de rallier Paris/Nation en une vingtaine de minutes. Cette même ligne de bus dessert également le cœur de ville et ses équipements.

“Affinity” est séparé de la rue du Moulin Bateau par une grille sur muret qui affirme le caractère résidentiel et privé des lieux. La réalisation se compose de 4 bâtiments en accession, dont 2 s’inscrivent en cœur d’îlot au calme, et d’un bâtiment composé de logements locatifs aidés. Ils sont bordés d’espaces paysagers et mis en valeur par une architecture contemporaine déclinant qualité des matériaux et élégance des volumes.

Les appartements profitent de plans fonctionnels garantissant une nette séparation des pièces de vie

et des espaces de nuit. Leur séjour, et parfois les chambres, s’ouvre pour la plupart sur un prolongement extérieur : une terrasse en rez-de-jardin ou, dans les étages, un balcon, une loggia ou une terrasse. Les logements sont conçus pour assurer aux pièces à vivre (en angle pour certaines) les meilleures expositions, notamment plein Sud et plein Ouest. Ils bénéficient d’excellentes conditions de tranquillité et de quiétude, puisque, dans leur grande majorité, ils donnent sur le cœur d’îlot paysager ou sur la rue du Moulin Bateau, rue paisible en impasse. Certains d’entre eux profitent de vues dégagées.

Situation pratique offrant la proximité des services et un accès facile au RER et au centre-ville ; sécurité et tranquillité d’un bel ensemble résidentiel clôturé ; élégance d’une architecture d’aujourd’hui et agrément d’espaces verts arborés ; appartements bien conçus, déclinant calme, fonctionnalité et bonnes orientations : ces avantages représentent l’assurance d’une qualité de vie harmonieuse et d’un investissement pérenne.





# UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE ET QUALITATIVE DANS SES MATÉRIAUX

---



De style contemporain, l'architecture de la résidence est pensée pour se marier harmonieusement à son environnement, tout en valorisant celui-ci. Elle se caractérise par son élégance et sa diversité.

Diversité, tout d'abord, dans sa volumétrie : la réalisation présente une hauteur décroissante entre la rue du Général Leclerc, où elle s'élève sur

6 étages, et le cœur d'îlot, où elle en compte 3 ou 4 seulement.

Variété, également, dans ses volumes. Les bâtiments séduisent en effet par leur rythme marqué : décrochés, loggias, balcons, dernier et parfois avant-dernier étage traités en attique... Ces jeux de séquences, qui évitent toute monotonie, offrent une lecture dynamique des façades.

La même recherche de diversité s'exprime dans les habillages utilisés. L'enduit blanc, scandé de fines lignes horizontales et verticales, capte la lumière. Il est ponctuellement associé à une teinte beige, tandis que la brique de ton pierre vient souligner certaines surfaces : avant-corps, retraits des étages d'attique par endroits, murets de clôture.

Les façades doivent aussi leur animation à l'alternance entre les larges baies des séjours et les baies classiques des autres pièces, ainsi qu'aux différents garde-corps : en métal perforé, en vitrage, ou maçonnés et surmontés de lisses horizontales.

Élégante dans ses lignes, qualitative dans ses matériaux, fonctionnelle dans ses espaces intérieurs, cette architecture apporte à "Affinity" une indéniable valeur ajoutée.

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



## QUATRE PETITS IMMEUBLES CONTEMPORAINS

Pour assurer à ses résidents une tranquillité optimale, "Affinity" est entièrement privatisé : côté rue du Moulin Bateau, par un muret surmonté ou non d'une grille ; par des clôtures existantes et conservées sur ses autres limites.

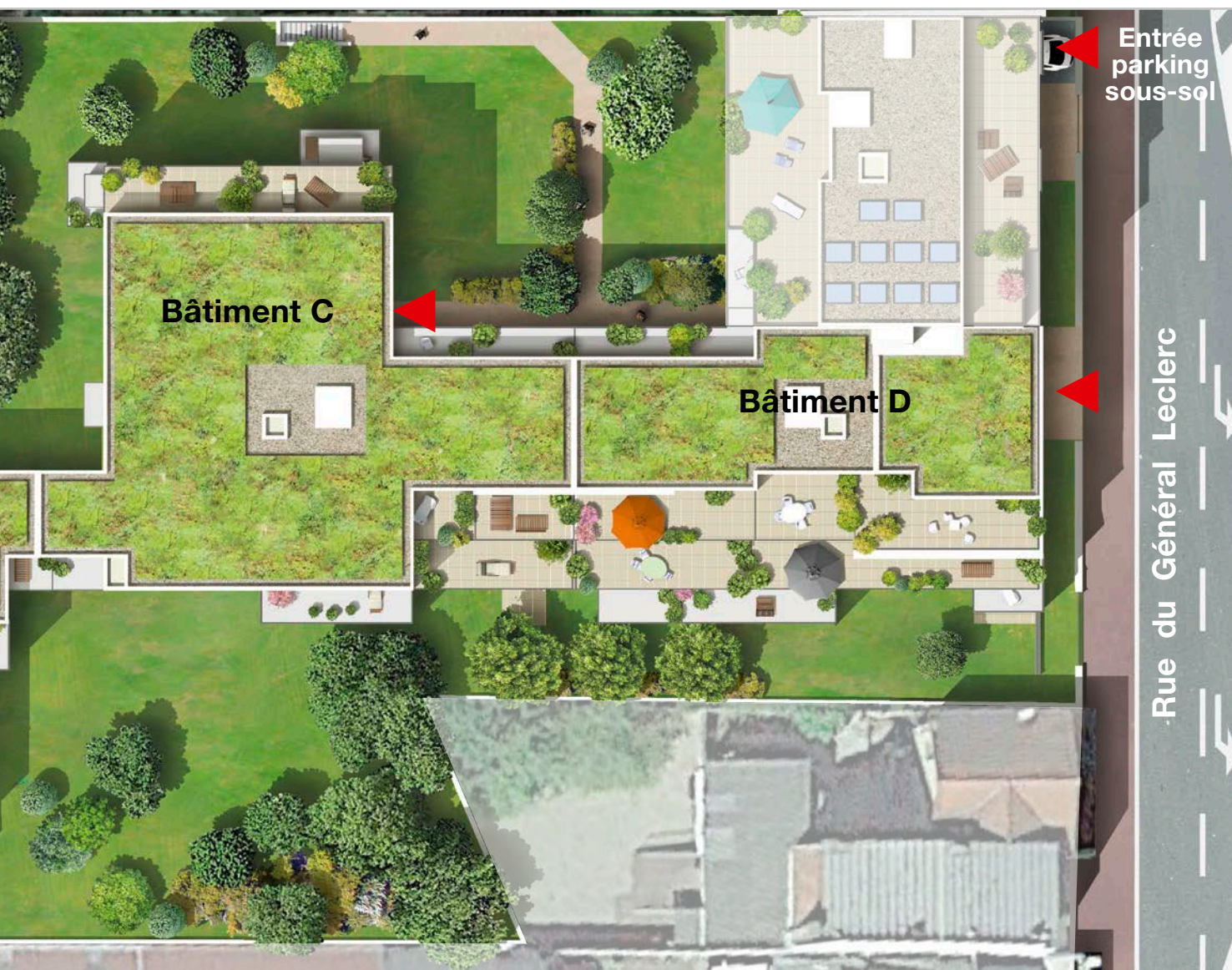


La résidence offre deux entrées. La première est située rue du Moulin Bateau, où un portillon à digicode ouvre sur un cheminement conduisant aux bâtiments A et B.

La seconde, rue du Général Leclerc, dessert les bâtiments C et D (on accède à l'immeuble C après avoir traversé le hall D puis suivi une allée).



# AU CALME D'UN CŒUR D'ÎLOT PAYSAGER



Chacun des 4 halls est sécurisé par un sas dont la première porte est commandée par digicode et la seconde par vidéophone.

Le stationnement est assuré par un parking en sous-sol (dont une partie est réservée au bâtiment locatif), accessible rue du Général Leclerc par une porte basculante télécommandée. Il s'y ajoute quelques emplacements en surface, auxquels on accède depuis la rue du Moulin Bateau par un portail automatique. Le parking souterrain est relié aux paliers d'étages par les 4 ascenseurs pour offrir commodité et praticité optimales. Des locaux dédiés aux vélos sont prévus au rez-de-chaussée et au sous-sol.

“Affinity” accorde une large place aux espaces paysagers, afin d’offrir aux appartements sentiment d’espace et agrément visuel. Le cœur d’îlot accueille ainsi un jardin, engazonné et planté d’arbres de différentes essences. Les massifs fleuris et les haies contribuent à créer un décor particulièrement agréable et valorisant, dont les couleurs rythment le passage des saisons.

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.



- 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, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseurs Otis\* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking au sous-sol.

## 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.
- Faïence 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 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 de la salle de bains).





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

## LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières à âme pleine blindée, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures\*\*.
- Ascenseurs protégés 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.

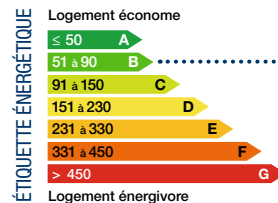


# LA RÉGLEMENTATION R.T. 2012 EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

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.

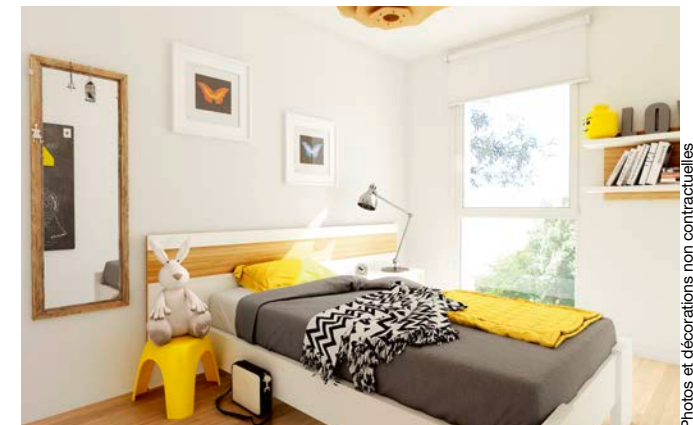
- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation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



**AFFINITY**

Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/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.



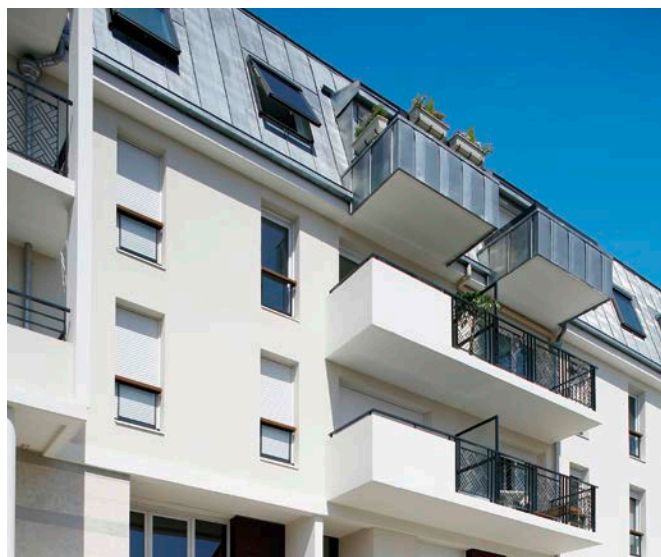
Photos et décorations non contractuelles

# PROMOGIM

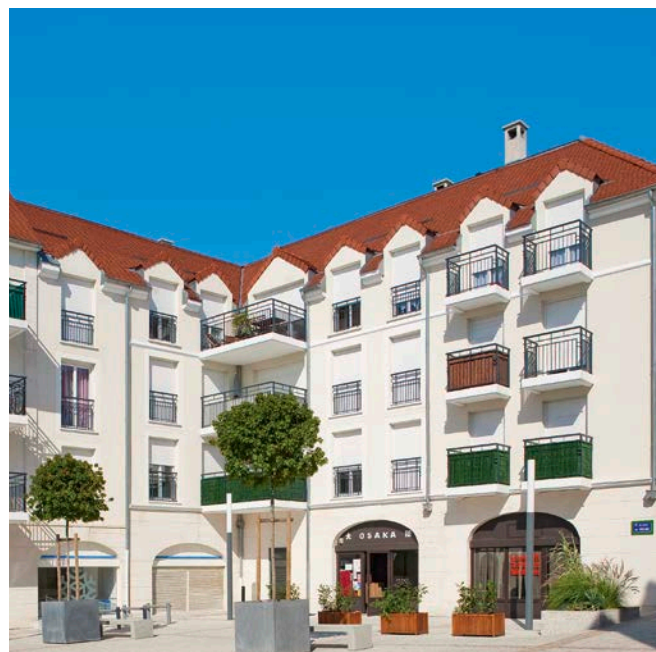
## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

### 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.



Alfortville - Cœurville



Sucy-en-Brie - Les Résidences du Château

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 Règlementation Thermique RT 2012.



Vitry-sur-Seine - Le Clos 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



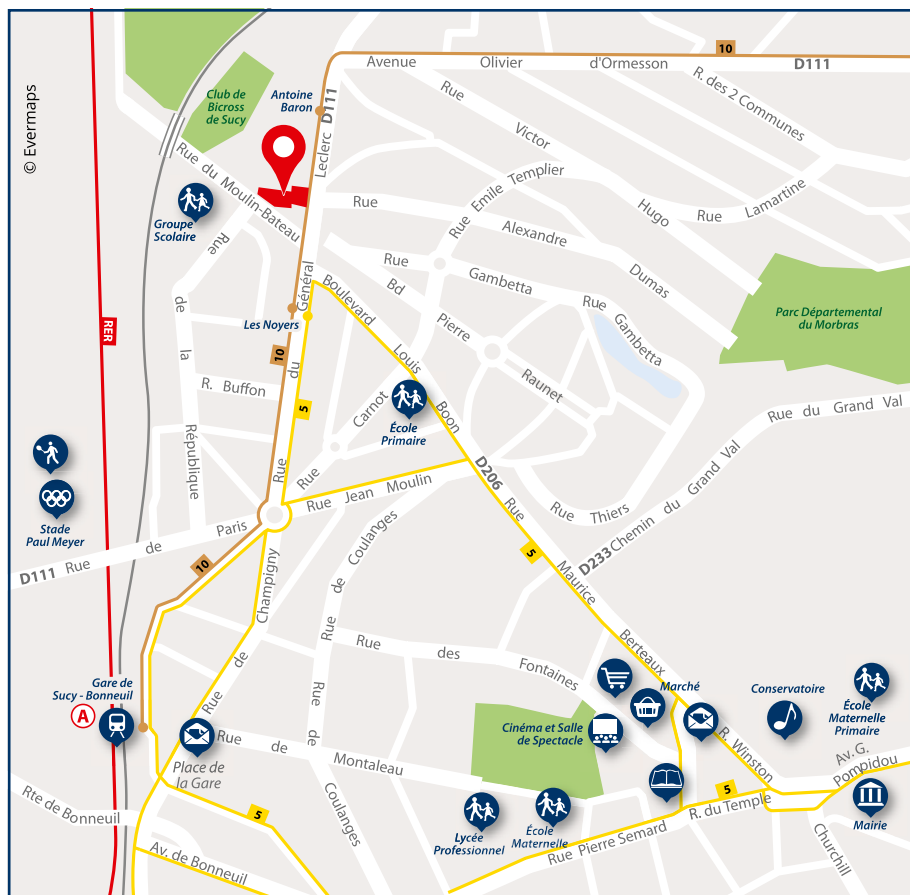
Franche-Comté

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



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

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité dans un rayon de 600 m, supermarché à 900 m, marché à 1 000 m.
- Ecole maternelle et primaire à 50 m, crèche à 1400 m, lycée professionnel des métiers de l'hôtellerie à 1400 m, collège à 2 200 m, lycée à 2 200 m.
- Bureau de poste à 1000 m, mairie à 1400 m.

### LES DÉPLACEMENTS

- A 800 m, gare de Sucy-Bonneuil : ligne A du RER desservant Paris/Nation en 20 mn environ.
- A 100 m, arrêt de la ligne d'autobus Situs n° 5 conduisant à la gare RER en 5 mn environ, ainsi qu'au centre-ville.
- Accès périphérique à 5 000 m, autoroute A4 à 7 500 m.

### LES LOISIRS

- Médiathèque à 900 m, cinéma/salle de spectacles à 1400 m, conservatoire de musique et d'art dramatique à 1 500 m, ludothèque municipale à 1 700 m.
- Terrain de basket à 20 m, espace sportif à 20 m, club de football à 800 m, stade et courts de tennis à 1000 m, salle de fitness à 1200 m, salle de danse à 1600 m, base nautique à 2000 m, gymnase et piscine à 2500 m.
- Parc du Morbras à 350 m. Parc du château d'Ormesson à 2 500 m



Ecoles  
à 50 m



Bus  
à 100 m



Parc  
à 350 m



Commerces  
à 600 m



Gare RER A  
à 800 m



Supermarché  
à 900 m



Médiathèque  
à 900 m



Mairie  
à 1400 m

ESPACE DE VENTE : 85, rue du Général Leclerc - 94370 Sucy-en-Brie

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 45 76 46 64 - [www.promogim.fr](http://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