



# LE RAINCY

35 et 39, avenue Thiers

## RAINCY PLAZZA

Pour vivre le meilleur du Raincy  
un emplacement idéal, résidentiel et pratique, au cœur de la ville





## L'ADRESSE

### Une excellente qualité de vie dans le quartier du centre, commerçant et bien desservi

Au Raincy, nouveau pôle d'excellence en Seine-Saint-Denis, "Raincy Plaza" bénéficie d'un emplacement d'exception au cœur de la ville, à quelques pas de la mairie. Cette situation privilégiée offre un accès facile, à pied, à tous les services : nombreux petits commerces, marché et supermarché dans un rayon de 200 m, établissements scolaires dans un périmètre de 350 m. Tout près, plusieurs lignes d'autobus desservent en quelques minutes la gare RER et, en une vingtaine de minutes, la station de métro Bobigny-Pablo Picasso. A 500 m, le tramway T4 complète ces excellentes dessertes. Enfin, côté loisirs, des équipements sportifs et culturels, auxquels s'ajoutent le square Maunoury et le parc de la place des Fêtes, répondent à toutes les attentes.

Située en bordure du rond-point Thiers, la résidence marque l'entrée du centre-ville par sa belle architecture classique. Couronnée d'un majestueux dôme, elle contribue à l'élégance de ce quartier et participe à son ambiance résidentielle. Les espaces verts arborés qui la bordent concourent à embellir le cadre de vie.

La résidence est composée de trois bâtiments et de trois halls d'entrée indépendants dont l'un est dédié à des logements locatifs aidés. Par ailleurs trois locaux commerciaux sont situés en rez-de-chaussée.

La plupart des appartements sont dotés d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse au rez-de-chaussée. Les séjours, qui profitent notamment d'expositions Sud-Ouest et Sud-Est, bénéficient d'un ensoleillement optimal. A l'arrière, certains appartements offrent des vues dégagées. Les prestations de qualité, comme par exemple le parquet dans les pièces principales et les menuiseries extérieures en aluminium, sont particulièrement soignées.

Emplacement privilégié en centre-ville, offrant la proximité immédiate des services et moyens de transport ; élégance d'une architecture aux matériaux de qualité ; cadre de vie résidentiel ; appartements dotés de prestations de haut niveau : ces avantages représentent l'assurance d'une qualité de vie harmonieuse et d'un investissement pérenne.

“  
“Raincy Plaza”  
est résolument une  
résidence d'exception,  
tant par la qualité de  
l'emplacement que  
par son architecture.”

Eric Rolloy  
Directeur Général Promogim

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



Bus  
à 50 m



Supermarché  
à 150 m



Ecole  
à 170 m



Tramway  
à 500 m

# L'ARCHITECTURE

## Une belle architecture classique, ennoblie de pierre de taille, d'ardoises et de zinc

Mis en valeur par une architecture classique, "Raincy Plaza" s'intègre parfaitement dans le centre-ville du Raincy, caractérisé par la qualité de son tissu bâti et son caractère résidentiel. Par son style, sa hauteur, ses matériaux et son volume d'angle coiffé d'un élégant dôme, l'immeuble répond à celui qui lui fait face avenue Thiers.

De 5 étages côté rond-point, l'immeuble offre, le long de l'allée Maurice, une hauteur décroissante allant jusqu'à deux étages. Cette volumétrie en "cascade" permet une transition harmonieuse avec l'environnement pavillonnaire voisin.

L'architecture fait appel à des matériaux qualitatifs et pérennes : pierre de parement au rez-de-chaussée et ponctuellement en étage, alternance de briques rouges et d'enduits de

ton pierre dans les étages, ardoises et zinc habillant les toitures "à la Mansart".

Cette impression de diversité est due également à l'association de balcons à garde-corps en serrurerie et à garde-corps maçonnés, ainsi qu'au jeu des ouvertures. Celles-ci présentent en effet des proportions variées : larges baies à plusieurs vantaux des séjours, fenêtres classiques, lucarnes au dernier étage.

L'exigence de qualité se reflète tout autant dans le raffinement des décors, comme en témoignent les encadrements de baies, les bandeaux, corniches et chaînages, les joints alignés, ou encore les frontons arrondis ou triangulaires surmontant les lucarnes.



Architecture classique



Entièrement close



Balcon, loggia, ou terrasse



Espaces verts plantés

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





*“Véritable signal architectural et résidence de référence, “Raincy Plaza” souligne l’entrée du cœur de ville et en renforce l’image qualitative.”*

Jean-Marc Morandini  
Architecte

Allée Maurice



Bâtiment C

Bâtiment B

Bâtiment A

Entrée C

Entrée parking sous-sol

Entrée B

Entrée A

Avenue Thiers

Rond-Point Thiers

## LE CADRE DE VIE

### Une résidence de référence, marquant avec élégance l'entrée du cœur de ville

Entièrement clôturé, "Raincy Plaza" assure à ses résidents des conditions de sécurité idéales.

Le long de l'avenue Thiers et de l'allée Maurice, une grille posée sur un muret et doublée de haies souligne élégamment la limite privative.

Côté allée Maurice, l'immeuble est séparé de l'espace public par un large retrait.

On accède au bâtiment A directement depuis l'avenue Thiers, et au bâtiment C après avoir franchi un portillon à digicode. Les portes extérieures des halls sont protégées par un digicode, tandis qu'à l'intérieur, les portes conduisant aux appartements sont commandées par vidéophone.

Un troisième bâtiment (B) est destiné à des logements locatifs aidés.

Côté rond-point Thiers et ponctuellement avenue Thiers, le rez-de-chaussée est dédié à des commerces qui participent à l'animation de ce quartier central.

Un portail télécommandé ouvre sur la rampe d'accès au parking souterrain. Celui-ci, fermé par une porte basculante télécommandée, compte deux niveaux de sous-sol, qui abritent également des locaux dédiés aux vélos. Dans un souci de praticité optimale, chaque niveau est relié aux paliers d'étages par les deux ascenseurs. La partie du parking réservée aux appartements à usage locatif est indépendante.

L'arrière de la résidence, ainsi que l'espace en retrait le long de l'allée Maurice, s'agrémentent d'espaces verts plantés en grande partie en pleine terre. Des cerisiers à fleurs et des érables de Chine\* s'épanouissent sur des pelouses, offrant ainsi au pied des façades un cadre plaisant et agréable à vivre au quotidien.

\*Essences au choix de l'architecte.



# LES 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 (selon projet de l'architecte).
- 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

- Chape isophonique dans les toutes les pièces.
- Parquet en chêne massif contrecollé dans l'entrée, le séjour et les chambres.
- Carrelage en grès émaillé dans les pièces humides.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées en finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en aluminium. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, sèche-serviettes, baignoire et support mural de douche, pare-bains.

- Faïence murale Saloni\* avec frise dans les pièces humides.
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).

## L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique renforcée : menuiseries extérieures en aluminium avec double vitrage et volets roulants.
- 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 à manœuvre électrique 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.

## LA PERSONNALISATION

- Carrelages et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

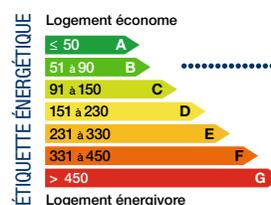
\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\* Sauf sur les petits châssis.



Dans une perspective de développement durable, 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. Les dispositions techniques mises en œuvre permettent de réduire la consommation d'énergie primaire.

- 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.



### ..... RAINCY PLAZZA

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

“ Nous avons sélectionné nos prestations dans des gammes de produits et auprès de fabricants de référence pour vous garantir un niveau de qualité et de pérennité de votre logement. ”

Olivier Thille  
Directeur technique régional

## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

### Une implantation locale forte

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.

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.



# DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

## Une dimension nationale

**Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis près de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.**

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.





## TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Nombreux commerces de proximité dans un rayon de 200 m, marché bihebdomadaire à 30 m, supermarché à 150 m.
- Ecole primaire à 170 m, lycée à 280 m, collège à 350 m, crèche à 500 m, centre de loisirs à 500 m.
- Mairie à 160 m, bureau de poste à 350 m.

### LES DÉPLACEMENTS

- A 75 m, arrêt des lignes d'autobus n° 601, n° 602, n° 603, n° 605 et n° 644, ralliant la gare du Raincy - Villemomble - Montfermeil en 3 mn environ. Cette gare du RER E, située à 1300 m, conduit à Paris/Saint-Lazare en 24 mn environ.
- A 50 m, arrêt de la ligne d'autobus n° 146 desservant la station "Gargan" du tramway T4 en 5 mn environ, et la station de métro Bobigny-Pablo Picasso (ligne 5) en 22 mn environ.
- A 500 m, station "Les Pavillons-sous-Bois" du tramway T4.
- A 3500 m, accès aux autoroutes A3 et A86.

### LES LOISIRS

- Médiathèque, Conservatoire de musique, centre culturel et salle de spectacles à 850 m.
- Centre sportif municipal et piscine à 250 m. Courts de tennis et terrain de football à 450 m.
- Square à 200 m, parc à 400 m.



**RAINCY  
PLAZZA**



Marché  
à 30 m



Square  
à 200 m



Bus  
à 50 m



Commerces  
à 200 m



Mairie  
à 160 m



Centre sportif  
à 250 m



Ecole  
à 170 m



Tramway T4  
à 500 m

**ESPACE DE VENTE : 39, avenue Thiers - 93340 LE RAINCY**  
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.  
Direction Régionale : 22, rue de Bellevue - 92100 Boulogne-Billancourt  
Tél. : 01 48 25 46 25 - Fax : 01 48 25 73 23

