



25, rue des Processions

Face à la Mairie, une élégante réalisation  
au calme de jardins paysagers





## L'ADRESSE

### Un emplacement remarquable à quelques minutes des commerces et services

Au cœur de l'Essonne, Saint-Michel-sur-Orge bénéficie d'une très belle situation, à 20 km au Sud de Paris. Réputée pour son environnement boisé, elle propose en parallèle un quotidien animé avec ses commerces, ses restaurants, et surtout ses infrastructures culturelles et sportives de qualité.

La résidence bénéficie d'un emplacement privilégié, face à la Mairie et sa future place et à 100 m du parc Jean Vilar. Pratique, ce nouveau lieu de vie est entouré des équipements essentiels. Alors qu'une épicerie ouvre ses portes à 450 m, d'autres commerces et services (boulangerie, boucherie ou pharmacie) se trouvent dans un rayon de 750 m. À ces commodités s'ajoute la présence des écoles, de la maternelle au collège, à 700 m. Ces infrastructures sont complétées par de nombreux équipements sportifs à 800 m tels que le gymnase, la piscine et le parcours santé sur les berges de l'Orge. Enfin, la gare RER C,

à 800 m, permet de rejoindre Paris-Gare d'Austerlitz en 30 min.

"L'Orée du Parc" attire les regards par son architecture contemporaine élégante.

La réalisation est composée de 5 bâtiments dont un indépendant dédié au locatif aidé, et un second prévu pour un investisseur institutionnel.

La résidence s'entoure de beaux espaces paysagers participant à son caractère résidentiel. À l'image de la ville qui allie nature et activités, elle accueille également des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments A et B, côté place.

Les appartements bénéficient d'agréables expositions notamment plein Sud, et certains d'une double exposition. La plupart sont prolongés d'un espace extérieur : terrasse en rez-de-jardin, loggia ou terrasse plein ciel au dernier étage.



Parc  
à 100 m



Epicerie  
à 450 m



Ecoles  
à 700 m



Gare RER C  
à 800 m

“ Œuvrant au renouveau du cadre, la résidence marie codes contemporains et détails architecturaux traditionnels. “L'Orée du Parc” s'inscrit ainsi avec élégance et de façon pérenne dans son environnement. ”

Elleboode Architecture



## L'ARCHITECTURE

### Une architecture contemporaine qui se démarque par son raffinement

“L'Orée du Parc” se distingue par son élégance et son architecture contemporaine alliée à des détails d'inspiration traditionnelle. De taille humaine, les différents bâtiments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement et sont espacés comme de grandes maisons bourgeoises, à l'échelle avec les constructions alentours. Ils s'élèvent sur deux étages auxquels s'ajoute un attique pour certains, doté de belles terrasses plein ciel.

Afin d'offrir un sentiment d'unité, chaque bâtiment a été conçu dans le même esprit, tandis que la diversité des matériaux enrichit les façades et évite toute monotonie.

Ainsi, les façades sont composées de trois séquences venant rythmer l'ensemble : soubassement, étages courants et couronnement.

Le soubassement est, en majorité, revêtu de plaquettes de briques de terre cuite dans un ton grège\*. Ce matériau, aussi utilisé ponctuellement aux étages, contribue au caractère classique de la réalisation.

Les étages et l'attique, plus épurés, affichent un enduit ton blanc ou grège\* selon les bâtiments. Les toitures à pentes, d'aspect zinc, offrent aux séjours des appartements de l'attique une hauteur supplémentaire. Elles couronnent l'ensemble et offrent à leur tour une touche d'authenticité.

Enfin les serrureries en métal laqué “gris quartz”\* s'associent aux menuiseries blanches pour souligner le cachet général de la réalisation.

\*Coloris suivant choix de l'architecte.



Résidence  
entièrement  
close



Ensemble  
paysager



Loggia,  
ou terrasse



Bonnes  
expositions

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



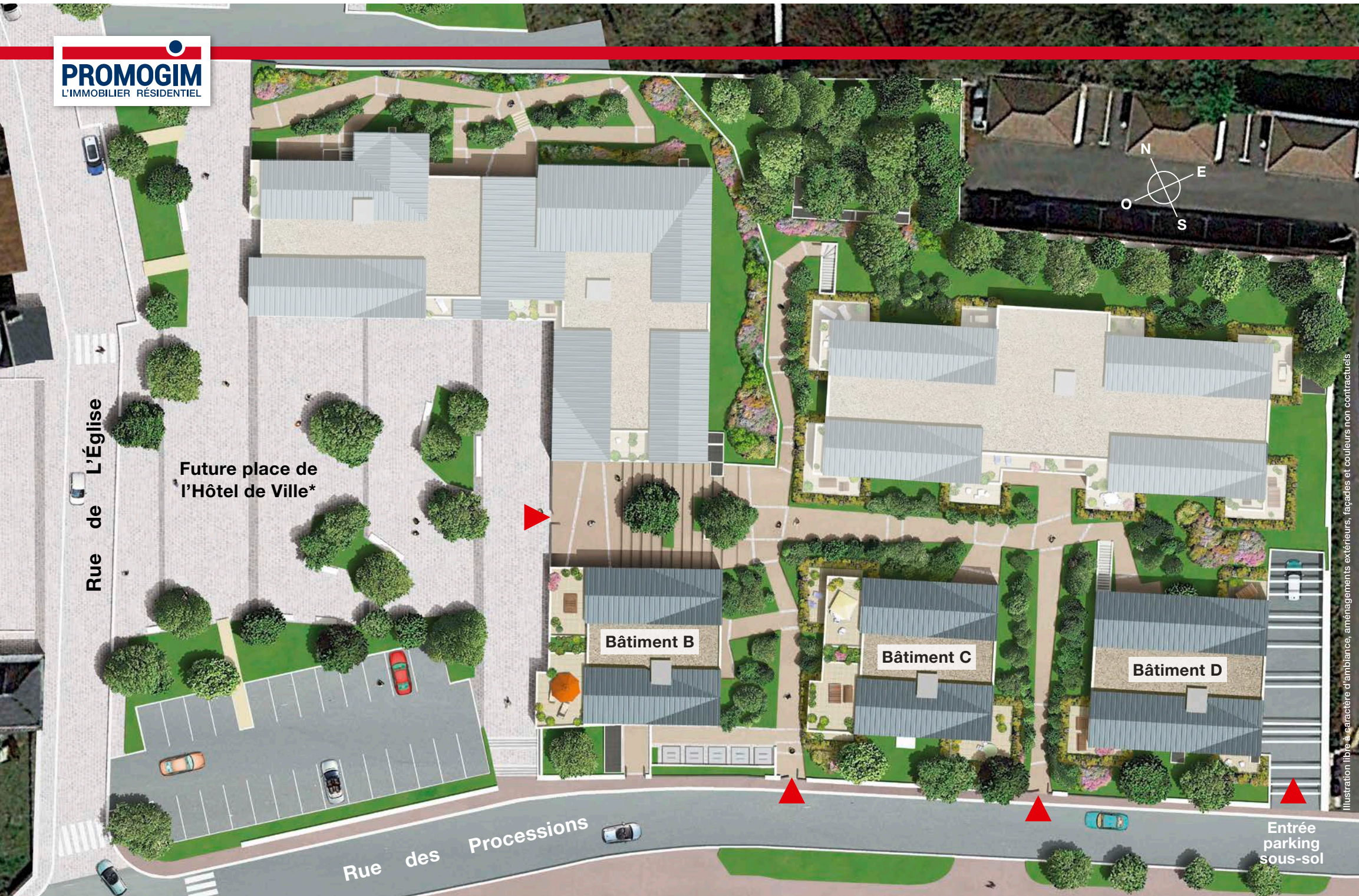


Illustration libre de caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

\*Aménagement provisoire de la place de l'Hôtel de Ville fourni à titre indicatif.

## LE CADRE DE VIE

### L'espace et le calme d'espaces paysagers plantés d'arbres

Bordant la future place de l'Hôtel de Ville, "L'Orée du Parc" s'élève en retrait de la rue des Processions et de la rue de l'Eglise, gage de tranquillité au quotidien. À pied, on y accède par deux entrées principales rue des Processions marquées par une grille en ferronnerie. Un accès secondaire dédié aux piétons est possible directement côté Ouest depuis la place de l'Hôtel de Ville.

Ces entrées s'ouvrent sur des allées menant aux jardins communs ainsi qu'aux halls des différents bâtiments, aux locaux à vélos et à poussettes disponibles aux rez-de-chaussée. Chaque hall est privatisé par un sas dont la première porte est contrôlée par digicode et la seconde par vidéophone.

Traités comme une promenade architecturale avec ses multiples percées visuelles arborées, les chemins relient la rue des Processions à la place de l'Hôtel de Ville, offrant un parcours des plus verdoyants.

Le caractère résidentiel des lieux est renforcé par la disposition aérée des immeubles.

L'entrée du parking se fait via un portail télécommandé côté rue des Processions ainsi que par des portes automatiques basculantes situées en sous-sol. Ce stationnement aménagé en sous-sol est relié aux paliers d'étages de chaque bâtiment par des ascenseurs pour offrir aux résidents sécurité et praticité optimales.

Entièrement piétonne, la résidence fait la part belle aux espaces verts organisés en différentes strates. Ainsi, des bandes de graminées et de plantes vivaces\* se côtoient au fil des saisons le long des sentiers. Des arbres aux essences diverses\* embellissent le cœur d'îlot et des haies arbustives séparent les espaces privatifs avec élégance. Enfin la dernière strate est composée d'arbres\* en bosquet plantés au Nord, finalisant la perspective visuelle.

\*Essences aux choix de l'architecte.



## LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

### LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame ou de pierre marbrière, panneaux façon bois ou autres revêtements décoratifs, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, revêtements muraux contemporains et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Ascenseurs Otis\* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol .

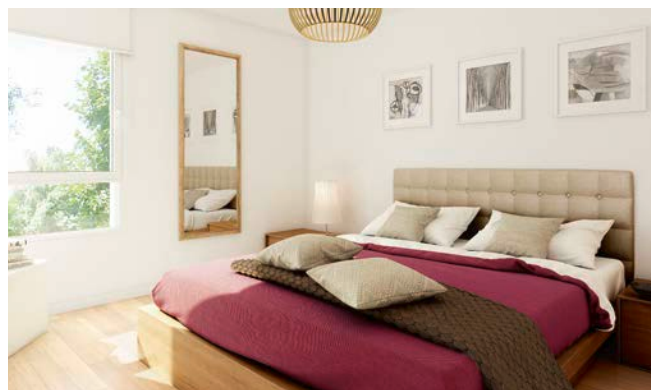
### LES FINITIONS

- Lames clipsables Home Clic Gerflor\* dans toutes les pièces.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage. 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\*, miroir, applique lumineuse, baignoire, sèche-serviette Acova\*.

- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).

### L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage et volets roulants à commande électrique.
- Chauffage collectif et production d'eau chaude assurés par chaudière collective gaz, radiateurs en acier Radson\*.





## LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières blindées, à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Parking en sous-sol avec portail d'accès principal télécommandé côté rue et avec portes basculantes automatiques en bas de rampe.
- Volets roulants à commande électrique sur toutes les ouvertures\*\* (hors centralisation).

## LA PERSONNALISATION

- Revêtement Home Clic Gerflor\*, faiences (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.

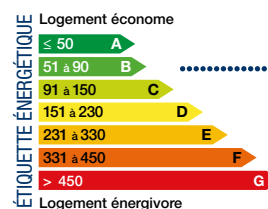
\*\* Sauf sur les petits châssis.



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.

- 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.

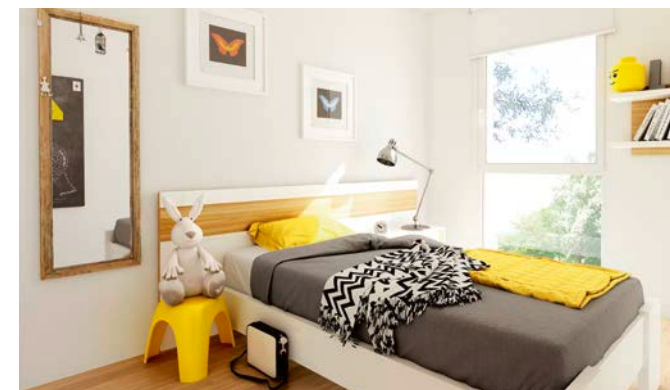
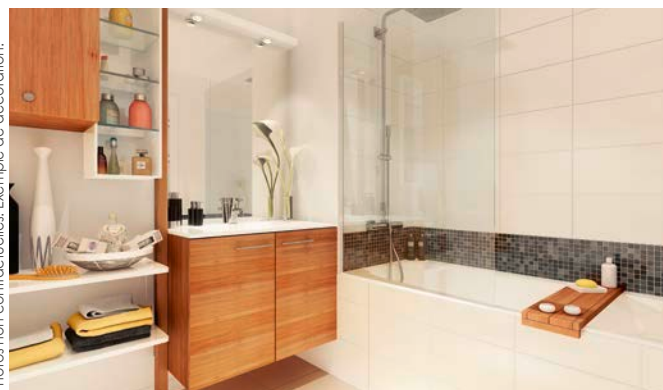


### “L'ORÉE DU PARC”

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 non contractuelles. Exemple de décoration.



## 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.

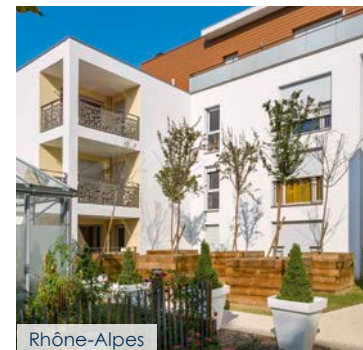


# DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

## Une dimension nationale

**Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis 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

- Epicerie à 450 m. Autres commerces et services de proximité à 750 m, supermarché à 1100 m.
- Ecole maternelle, primaire et collège à 700 m. Lycée à 2100 m.
- Mairie à 50 m. Bureau de poste à 650 m.
- Centre Commercial de La Croix Blanche à 3400 m.

### LES DÉPLACEMENTS

- A 800 m de la gare RER C pour rejoindre Paris-Gare d'Austerlitz en 30 minutes.
- A 50 m de l'arrêt de bus (DM16) Hôtel de Ville pour rejoindre la gare RER en 4 minutes.
- A 1500 m de la RN 104 et 4600 m de la RN 20.

### LES LOISIRS

- Centre Culturel Baschet à 1500 m, Bibliothèque Marie Curie à 1900 m, Espace Marcel Carné (cinéma, théâtre...) à 2200 m.
- Stade des Triphoines à 700 m, tennis et piscine à 800 m.
- Parc Jean Vilar à 100 m.



**L'ORÉE  
DU PARC**



Bus  
à 50 m



Ecoles  
à 700 m



Mairie  
à 50 m



Commerces  
à 750 m



Parc Jean Vilar  
à 100 m



Gare RER C  
à 800 m



Epicerie  
à 450 m

100 ADRESSES PARTOUT EN FRANCE

**PROMOGIM.FR**



ESPACE DE VENTE : 36, rue des Processions - 91240 Saint-Michel-sur-Orge

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

**01 60 79 83 83**