

CHAMPIGNY-SUR-MARNE





L'Hôtel de Ville

Crédit photo : © D. Rullier



Les bords de Marne

Crédit photo : © D. Rullier



Le parc du Plateau

Crédit photo : X. Cambarevel



Le centre-ville

Crédit photo : © D. Rullier

L'ADRESSE

Aux portes du centre-ville, un emplacement tranquille face à 18 hectares de nature

À 10 kilomètres de Paris, Champigny-sur-Marne est l'une de ces villes plébiscitées par les Franciliens pour sa qualité de vie. La commune est réputée pour ses berges verdoyantes et ses parcs, mais aussi pour ses équipements culturels et sportifs.

Ville exemplaire en termes de développement durable et de valorisation de patrimoine, Champigny renforce encore son attractivité avec l'arrivée prochaine de deux stations du métro ligne 15 du Grand Paris Express. Cette ligne viendra compléter une offre de transport déjà diversifiée, pour rejoindre très rapidement Paris, mais aussi des pôles économiques majeurs comme Créteil ou Orly.

En lisière du centre-ville, le Plateau est un quartier calme et résidentiel où la verdure prédomine. Son vaste parc départemental rythme la vie des habitants avec ses jardins thématiques, ses aires de jeux et ses prairies.

En bordure de ce parc, "Art Déco", bénéficie d'une situation privilégiée. Entre nature et centre-ville, la réalisation dispose de tous les équipements du quotidien à proximité, à commencer par l'école maternelle et primaire voisine. De plus, un nouveau collège devrait ouvrir ses portes en 2022 à 5 min* à pied. Les commerces sont dans un rayon de 12 min* à pied, alors que le centre commercial Leclerc est à 4 min** en voiture.

Profitant d'un cadre de verdure préservé, "Art Déco" se pare naturellement de nombreux balcons et terrasses. Ses façades s'inspirent de l'architecture Art Déco, reconnaissable à ses courbes élégantes et ses lignes épurées.

Les appartements profitent de très belles expositions Est, Ouest ou Sud, et pour certains de vues dégagées sur le parc. Leur conception bien pensée et la générosité des espaces extérieurs les rendent particulièrement agréables à vivre.

*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps.

**Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.



Parc
à 1 min*



Ecole
à 1 min*



Bus
à 3 min*



Commerces
dans un rayon
de 12 min*

L'ARCHITECTURE

Une réalisation dans le pur style Art Déco, tel un promontoire sur le parc

Dans ce quartier largement pavillonnaire, "Art Déco" fait figure d'emblème architectural. Ses cinq étages à la blancheur immaculée marquent la rue Bernaü de leur empreinte, sa végétation préfigurant celle du parc voisin.

Cette blancheur, si représentative du courant Art Déco est à peine atténuée par l'enduit ton gris perle* habillant ponctuellement le rez-de-chaussée. Les menuiseries sont également d'une couleur grise* qui, associée à la laque noire des garde-corps, crée des jeux de lumière et de profondeur sur les façades immaculées.

Les rondeurs sont un autre élément fondateur de l'architecture des années 30, rompant en douceur les angles tout en ménageant de profonds balcons ou loggias et de belles terrasses. Fenêtres en hublot, corniches, fronton et toit terrasse achèvent l'inventaire de ce qui rend le style Art Déco si élégant et intemporel.

Si ces courbes douces marquent l'angle de la réalisation côté rue, accentuées par le retrait des loggias, on retrouve cette même volonté côté parc. Là, "Art Déco" s'affine pour épouser la forme du terrain et s'achève par une belle rotonde, en prise directe avec la nature.

Les grandes baies vitrées et les terrasses plein ciel ont la part belle, pour mieux profiter de l'exposition plein Sud et des vues sur le parc.

*Coloris selon choix de l'architecte.

“ L'immeuble, avec sa proue et ses hublots, est évocateur de l'architecture navale et fait référence aux élégants transatlantiques qui ont été une des sources de l'inspiration de l'Art Déco. **”**

Agence Arcas Paris



Architecture
Art Déco



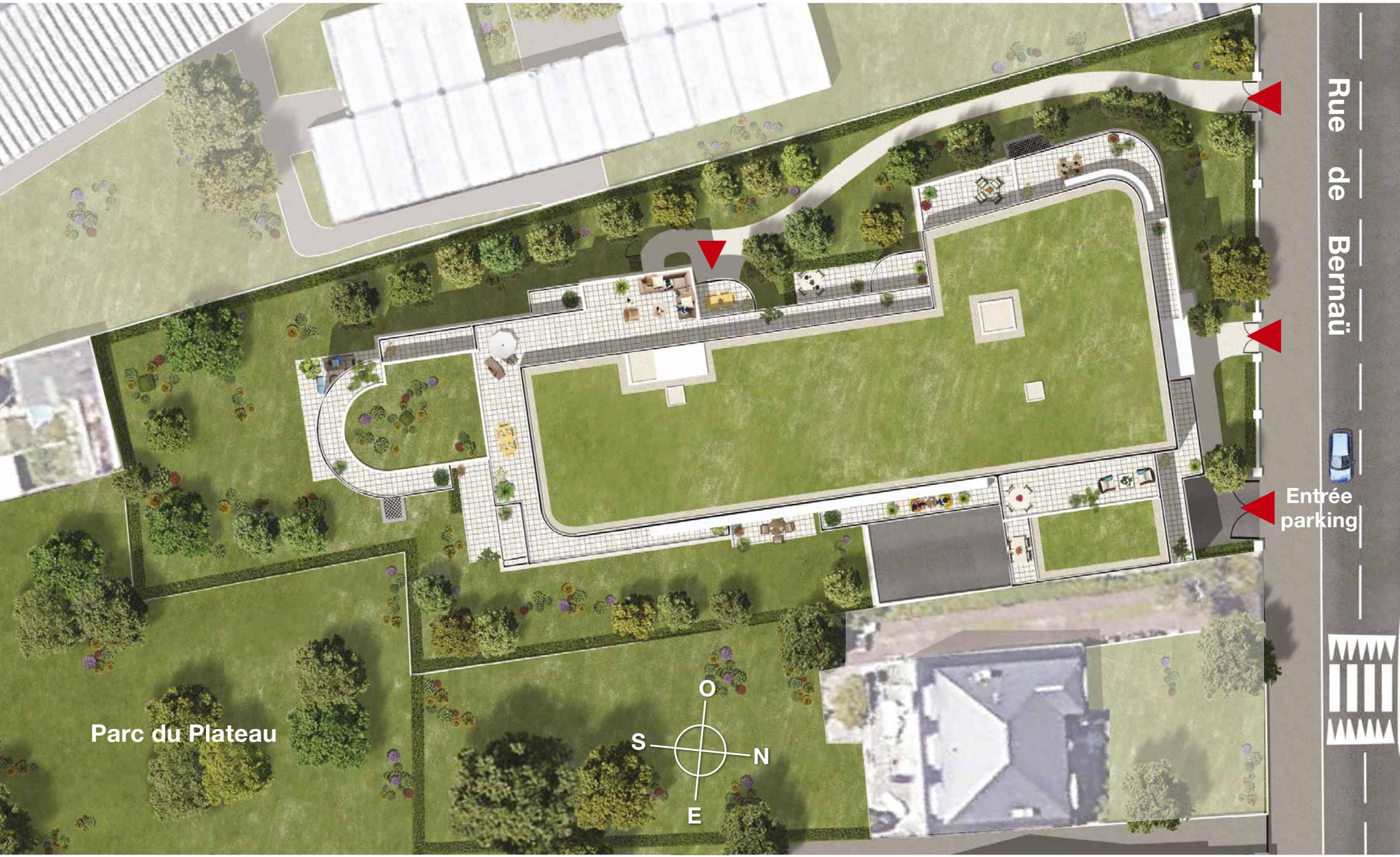
Résidence
entièrement
close



Loggias,
balcons et
terrasses

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





Parc du Plateau

Rue de Bernäü

Entrée parking

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

LE CADRE DE VIE

En retrait de la rue, une résidence entourée de nature

Entièrement close pour préserver l'intimité des résidents, "Art Déco" laisse pourtant ses jardins se dévoiler au passant. Erable du Japon et magnolia* affichent leurs couleurs derrière l'élégant muret barreaudé côté rue.

La réalisation étant organisée en deux halls distincts, chacun dispose de son propre accès. Le premier portillon piéton, équipé d'un digicode, s'ouvre rue Bernaü au Nord-Ouest de la réalisation. Il suffit alors d'emprunter l'allée paysagère qui mène jusqu'au bâtiment sur jardin. Elle chemine dans une ambiance aux odeurs méditerranéennes, entre lavandes et hibiscus*.

Le hall, accessible par un digicode et un vidéophone, est doté d'un local poussettes et d'un local vélos, pour plus de praticité. Le bâtiment côté rue a lui aussi son accès piéton dédié, qui s'ouvre directement sur le hall d'entrée. Ce dernier est encadré par des parterres de rhododendrons

et d'azalées*, aux floraisons flamboyantes, ombragés par les arbres de haute tige. Bien sûr, il est lui aussi équipé d'un local poussettes et d'un local vélos.

Côté Sud, les jardins s'offrent au plaisir des yeux. Frênes, coudriers et charmes* s'y mêlent en bosquets, alors que fougères et pervenches* tapissent le sous-bois. Ici, seules la haie vive et la clôture qui entourent la réalisation marquent la limite visuelle avec le parc du Plateau.

Quant aux voitures, elles accèdent par la rue Bernaü aux deux niveaux de sous-sol via une rampe au portail télécommandé. Chaque niveau est relié aux étages supérieurs par un ascenseur protégé par clé.

*Essences au choix de l'architecte.



Crédit photo : X. Cambével



Digicode et
vidéophone



Parking
sous-sol



Local
à vélos



Jardin
arboré

LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame, 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.
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de présence.

LES FINITIONS

- Chape phonique.
- Revêtement de sol stratifié dans le séjour, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni* dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC plaxé avec double vitrage. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni* avec frise dans les pièces humides (sauf dans la cuisine).
- 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).
- Volets roulants électriques à commande radio.

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC plaxé avec double vitrage. Volets roulants en PVC.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par une chaufferie collective située au sous-sol, radiateurs en acier Radson* avec robinets thermostatiques (sauf pour le sèche-serviettes de la salle de bains).



LA PERSONNALISATION

- Revêtements de sol stratifiés, carrelages, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

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 porte d'accès principal télécommandée.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures**.

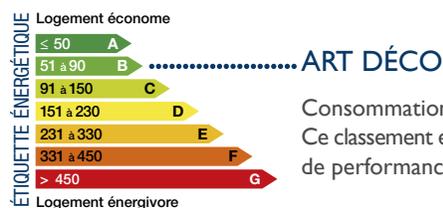
* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

** Sauf sur les petits châssis et les châssis type œil de bœuf.



Dans une perspective de développement durable, la 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.



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.

simpliss^{im}

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien⁽¹⁾.

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée connecté au système.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

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 Réglementation Thermique RT 2012.



DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

Une dimension nationale

Avec à son actif plus de 110 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus 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.



Rhône-Alpes



Ile-de-France



Bourgogne



Provence



Nord



Alsace



Côte d'Azur



CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES

- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi toutes nos résidences en France, grâce à des emplacements soigneusement sélectionnés.
- **Vous profitez d'un beau rapport qualité - prix** tout en bénéficiant de nos prestations de qualité, à découvrir dans nos appartements décorés.
- **Vous rencontrez un interlocuteur dédié** qui vous accompagne de la recherche de financement jusqu'à la livraison de votre bien.
- **Vous bénéficiez de l'expertise du 1^{er} groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.



ESPACE DE VENTE

246, av. du Général de Gaulle
94500 Champigny-sur-Marne

Ouvert du mardi au jeudi de 14h à 19h.
Vendredi et samedi de 10h à 12h30 et
de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi.



LA VIE QUOTIDIENNE

- Pharmacie, presse dans un rayon de 5 min*.
- Supermarchés, boulangerie, boucherie, primeur dans un rayon de 12 min*.
- Centre commercial Leclerc à 4 min**.
- Ecole maternelle et primaire à 1 min*, futur collège à 5 min*, crèche à 12 min*.
- Lycée à 4 minutes**.

LES DÉPLACEMENTS

- À 3 min* du bus ligne 106 (vers gare RER Les Boullereaux), et 5 min* du bus 306 (vers gare RER Saint-Maur-Créteil).
- Métro ligne 15 Sud à 3 min** (Ouverture prévisionnelle en 2025 : Gares Champigny-Centre et Bry-Villiers-Champigny).
- À 8 min** de la gare RER A St-Maur (Nation en 20 min***).
- A 4 min** de la gare RER E Boullereaux-Champigny (Gare du Nord en 30 min***).
- Autoroute A4 à 6 min**.

LES LOISIRS

- Parc départemental du Plateau à 1 min*.
- Cinéma, bibliothèque, théâtre et conservatoire à 7 min**.
- Stade, gymnase et tennis à 5 min**.

*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps

**Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps

***Source IDF Mobilités