PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

JUVISY-SUR-ORGE

ANGLE NATURE - 90, avenue Gabriel Péri

Dans un agréable quartier résidentiel,
un cadre de vie urbain et naturel

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

L'ADRESSE

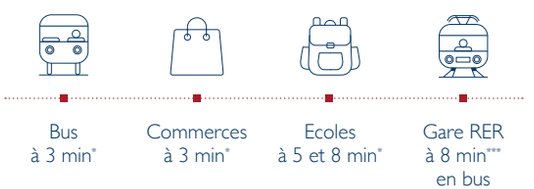
À 200 mètres[1] du futur tramway T7[2], une adresse proche de tout

À 18 kilomètres[1] de Paris, Juvisy-sur-Orge a toujours été considérée comme la porte Sud de la capitale, première étape sur la célèbre Nationale 7. La ville cultive cette centralité en accueillant également la quatrième gare d'Île-de-France, pôle de transport multimodal majeur. Cette accessibilité, associée au dynamisme du bassin d'emplois d'Orly-Rungis, en fait naturellement une ville résidentielle très prisée.
Ses habitants peuvent profiter d'équipements scolaires et culturels de qualité, de parcs et jardins… et du célèbre marché, l'un des plus fréquentés du département.
De plus, les grands espaces naturels du Port aux Cerises et de la forêt de Sénart sont proches, de l'autre côté de la Seine, à quelques minutes de voiture**.

Dans le quartier de la Pyramide, aux portes d'Athis-Mons, "Angle Nature" est idéalement situé pour profiter de tous les attraits de la ville. La Nationale 7, qui se transforme pour accueillir à terme le prolongement du Tram T7[2], propose de nombreux commerces. Supérette, pharmacie, boulangerie et restaurant sont à 3 min* à pied, supermarchés à 8 min*. Le centre commercial d'Athis-Mons est à 5 min** de voiture. Les écoles sont toutes proches, crèche et maternelle se rejoignent en 8 min* à pied, l'école élémentaire en 5 min*, collège et lycée en 12 min*. 3 parcs sont à 8 ou 10 min* à pied. En attendant le Tram T7[2], il suffit de 8 min*** en bus pour rejoindre la gare RER depuis la station Pyramide, à 250 m[1] de la réalisation.

Avec son architecture contemporaine et lumineuse, la réalisation s'intègre parfaitement dans le quartier, entre résidences récentes et maisons individuelles. À l'angle de deux rues, elle offre des orientations privilégiées aux appartements, principalement Est, Ouest ou Sud. La majorité profite d'une belle extension sur l'extérieur, que ce soit un balcon ou une terrasse plein ciel.

(1) Distances données à titre indicatif. Source Google Maps.
(2) Projet de prolongement de la ligne de Tram T7. Au 27/09/2021, Ile-de-France Mobilités n'a pas acté de date de mise en service. Planning prévisionnel régulièrement mis à jour sur iledefrance-mobilites.fr.
*Temps de trajet estimatifs à pied. Source Google Maps.
**Temps de trajet estimatifs en voiture. Source Google Maps.
***Temps de trajet estimatifs en transport en commun. Source iledefrance-mobilites.fr.



L'ARCHITECTURE

Une architecture lumineuse et rythmée, où la verdure est généreusement invitée

L'architecture d'"Angle Nature" est la synthèse parfaite entre recherche esthétique et culture du bien-être. Les façades, au ton pierre très clair*, sont organisées pour marquer avec élégance l'angle des deux rues tout en multipliant les décrochés et les saillies, favorisant ainsi les espaces extérieurs. Au-dessus du hall traversant, des failles marquent la limite entre les deux bâtiments mitoyens, laissant ainsi la place à une cascade de balcons côté avenue et à des espaces paysagers côté rue nouvelle.

Au Sud et à l'Ouest, les fines colonnes qui encadrent les balcons, habilement déstructurées pour insuffler rythme et légèreté aux façades, invitent la verdure à monter en étages grâce aux palissages latéraux et aux jardinières.

Le dernier étage en attique, avec son bardage gris clair* à joint creux, couronne l'ensemble tout en ménageant de belles terrasses plein ciel. Les garde-corps en verre légèrement opacifié et les menuiseries en aluminium, renforcent l'élégance du projet.

La façade Est se veut plus sage, seulement rythmée par le jeu des baies vitrées, larges ou étroites, séparées par l'enduit ton pierre* ou réunies par des touches de gris*.

Au Nord, côté avenue Gabriel Péri, la teinte grise* de l'attique descend d'un étage pour accompagner la cascade de balcons. Les décrochés de façade se succèdent jusqu'au deuxième étage. Là, la réalisation se pare d'un bardage gris clair* pour enjamber la rampe de parking et se poser élégamment sur l'immeuble voisin.

*Coloris au choix de l'architecte.

Architecture contemporaine

Belles expositions

Balcon ou terrasse

“Une résidence d’angle, plus visible que ses voisines, se doit toujours d’être plus élégante, plus innovante. Avec ses lignes fines et légères, ses transparences et sa végétation en façade, la réalisation attire le regard, sans ostentation.”

Architectonia - Cabinet d’architecte.

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

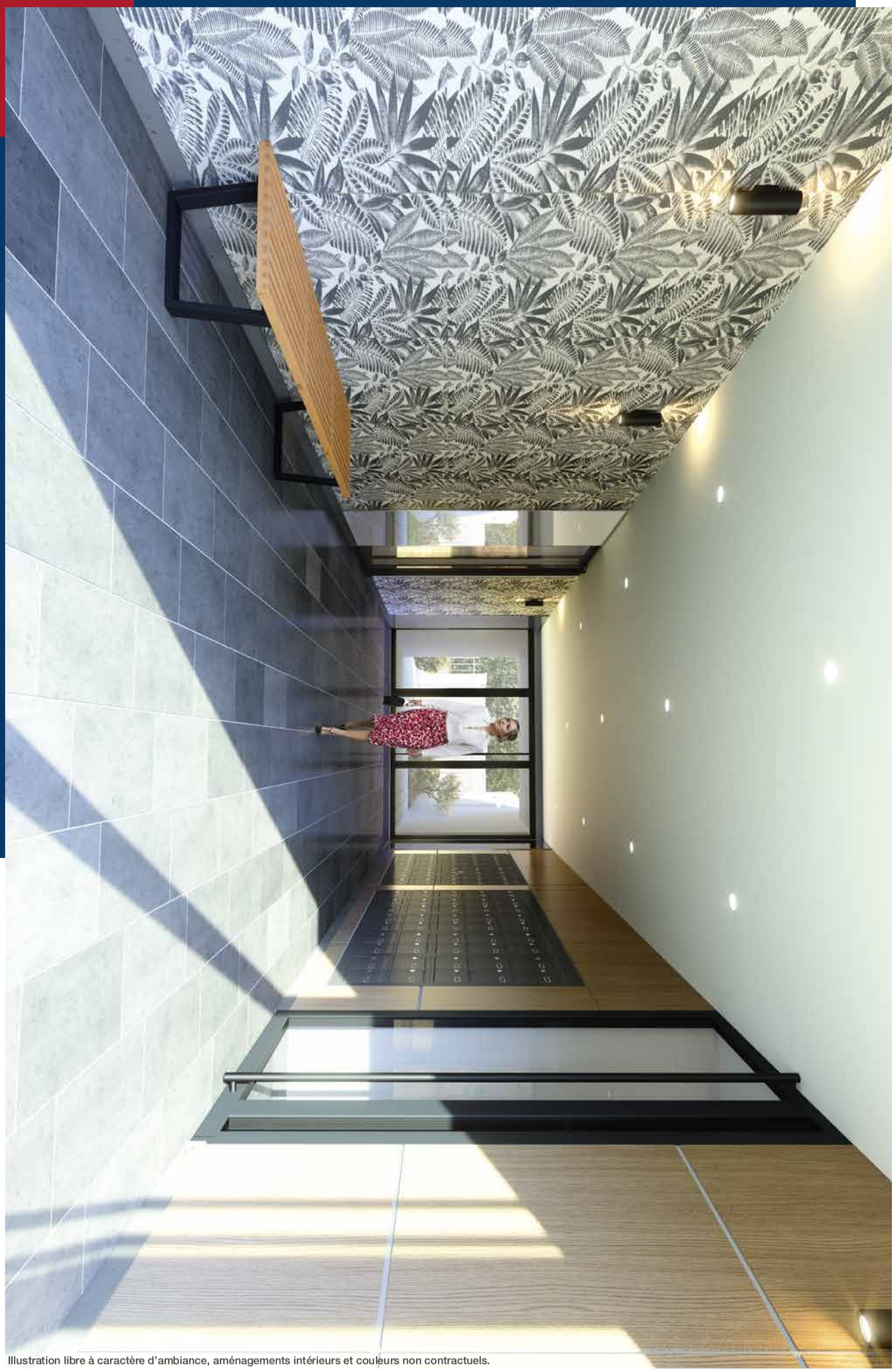


Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements intérieurs et couleurs non contractuels.

LE CADRE DE VIE

Une réalisation entourée de nature, ouverte sur la ville

Bordée à l'Ouest par l'avenue Gabriel Péri et au Sud par le rue Nouvelle, la réalisation est entièrement close côté rues d'un muret surmonté d'une grille en serrurerie, préservant la tranquillité des résidents.

Pour faciliter les déplacements dans le quartier, vers la Nationale 7 ou les commerces de l'avenue, la résidence dispose de deux accès piétons. Rue Nouvelle, un portillon équipé d'un digicode s'ouvre sur une allée pavée, qui traverse un agréable jardin aux ambiances de rocailles jusqu'au hall. Celui-ci, également doté d'un digicode, est généreusement dimensionné et décoré. Il conduit à droite et à gauche aux deux bâtiments, sécurisés par vidéophone. Le hall est traversant et permet de rejoindre l'entrée Nord, côté avenue Gabriel Péri. Là encore, une allée pavée, elle aussi protégée par un portillon, mène à la chaussée. À noter qu'un local encombrants et un local poubelles sont disponibles en rez-de-chaussée, tandis qu'un vaste local vélos est disponible au premier sous-sol.

L'accès des voitures s'effectue avenue Gabriel Péri, au Nord de la réalisation. Le portail télécommandé, en retrait de la chaussée pour ne pas perturber le trafic, s'ouvre sur une rampe menant à deux niveaux de sous-sol. Bien sûr, un ascenseur à clef permet de rejoindre les appartements en étages des deux bâtiments.

Si la nature est très présente en étages, elle l'est aussi au rez-de-chaussée, entourant l'ensemble de la réalisation. Différentes ambiances se succèdent, du jardin de soleil au Sud, avec son paysage de rocaille* et ses espèces méditerranéennes*, au jardin d'ombre au Nord, ponctué de fougères* et plantes de sous-bois*. À l'Ouest, un érable champêtre* marque l'angle des rues et des haies végétales* longent les grilles. Des terrasses sont aménagées pour quelques appartements du rez-de-chaussée mais restent néanmoins accessibles pour l'entretien des espaces verts. À l'Est, une lisière forestière* préserve l'intimité de chacun de son écran végétal.

*Essences au choix de l'architecte

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.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.

LES FINITIONS

- Revêtements stratifiés dans le séjour, les chambres, les cuisines ouvertes et le dégagement.
- Carrelage Saloni® dans 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 aluminium 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 aluminium avec double vitrage. Volets roulants en PVC.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par des chaudières collectives gaz, radiateurs en acier Radson avec robinets thermostatiques (sauf pour le sèche-serviettes de la salle de bains).

LA PERSONNALISATION

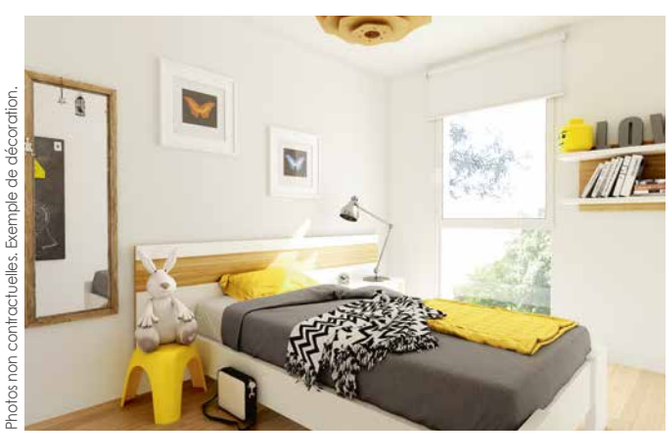
- Revêtements stratifiés, carrelages, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

Photos non contractuelles. Exemple de décoration.

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 sous-sol avec porte d'accès principal télé-commandée.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures**.

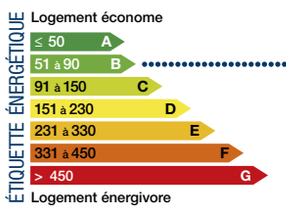
* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.
** Sauf sur les petits châssis.



Photos non contractuelles. Exemple de décoration.

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.



ANGLE NATURE

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.

simplissim

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.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- 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

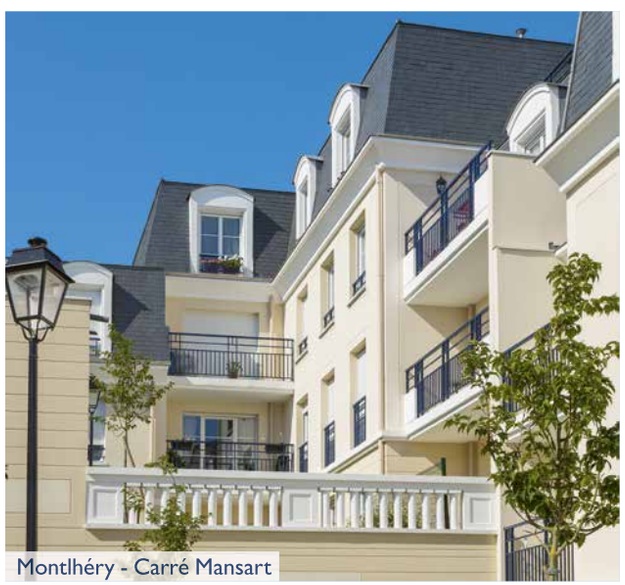
Une implantation locale forte

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.


Montlhéry - Carré Mansart

Morsang-sur-Orge - L'Orée du Parc

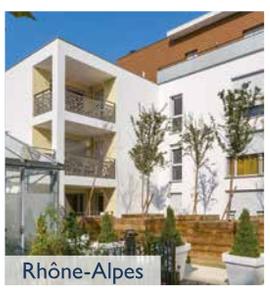
Ris-Orangis - Les Jardins du Lac

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.

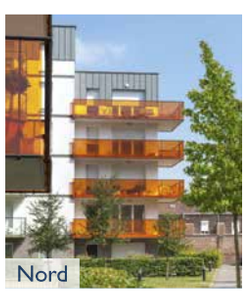
Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.


Rhône-Alpes

Ile-de-France

Bourgogne

Provence


Nord

Alsace

Côte d'Azur

PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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 1er groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.

PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

ESPACE DE VENTE
58, av. de la Cour de France
91260 Juvisy-sur-Orge

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.

Bus à 3 min*

Commerces à 3 min*

Futur tramway à 4 min*(1)

Supermarchés à 8 min*

École à 8 min*

Parcs à 8 et 9 min*

Bibliothèque Médiathèque à 5 min**

RER à 8 min*** en bus

LA VIE QUOTIDIENNE

- Boulangerie, pharmacie, supérette, brasserie, coiffeur… à 3 min* à pied.
- Supermarchés et marché d'Athis-Mons à 8 min* à pied.
- Hypermarchés entre 4 et 7 min** en voiture.
- Crèche et collège à 4 et 6 min** en voiture, école maternelle et élémentaire à 8 min* à pied et lycée à 12 min*.

LES DÉPLACEMENTS

- À 3 min* de l'arrêt de bus "Pyramide", lignes 285 et 385.
- À 4 min* du futur arrêt de Tram T7(1) "Pyramide".
- À 8 min*** en bus de la gare RER de Juvisy.
- À 7 min** en voiture de l'autoroute A6.

LES LOISIRS

- Bibliothèque/médiathèque à 5 min** en voiture.
- Gymnase et stade à 8 et 12 min* à pied.
- Piscine et centre aquatique à 6 min** en voiture.
- Cinémas à 7 min** en voiture.
- Parcs C. Flammarion, des Grottes et du Coteau des Vignes à 8 et 9 min* à pied.
- Base de loisirs du port des Cerises à 19 min** en voiture.

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

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

*** Temps de trajet estimatifs en transports en commun. Source iledefrance-mobilites.fr.

(1) Projet de prolongement de la ligne de Tram T7. Au 27/09/2021, Ile-de-France Mobilités n'a pas acté de date de mise en service. Planning prévisionnel régulièrement mis à jour sur iledefrance-mobilites.fr.

01 60 79 83 83 | DÉCOUVREZ TOUTES NOS ADRESSES EN FRANCE **PROMOGIM.FR**

PROMOGIM, SAS au capital de 10 000 000 € RCS Nanterre 308 077 080 - Document non contractuel.