



# LES JARDINS DE LA BIÈVRE

**VERRIÈRES-LE-BUISSON  
MASSY**

À la lisière des deux villes,  
une adresse privilégiée pour vivre au vert

# LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.

Depuis plus de 50 ans, Promogim a bâti sa réputation sur la qualité des adresses qu'il propose, le soin apporté à l'architecture de ses résidences et à la conception des plans. Pour nos clients, ces trois éléments sont les garanties d'une qualité de vie préservée tout comme de la bonne valorisation de leur patrimoine dans le temps.

Verrières-le-Buisson est reconnue pour son charme et sa nature omniprésente. Massy l'est pour sa centralité et la qualité de ses équipements. En choisissant ces deux communes, Promogim mise sur l'avenir avec le développement de Paris-Saclay, qui fera de l'agglomération l'une des plus dynamiques de la région. Mais l'adresse hérite également d'une histoire forte, prenant place sur le site de l'ancienne ferme du Moulin de Migneaux, lui-même rattaché à l'ancien domaine du château des Migneaux, aujourd'hui détruit. Le lac de Verrières à deux pas est le dernier témoin tangible de cette époque et demeure aujourd'hui un lieu des plus agréables.

Vous l'aurez compris, "Les Jardins de la Bièvre" sera sans aucun doute une valeur sûre de l'immobilier.



Côté Verrières



Hôtel de Ville



Lac de Verrières



Bois de Verrières



Gare RER Massy - Verrières



Centre-ville

# À deux pas des RER B et C, ■ à la croisée des grands espaces verts, une adresse au cœur d'un territoire d'avenir.

Depuis 2016, on ne peut parler de Verrières-le-Buisson ou de Massy sans évoquer l'agglomération de Paris-Saclay. Si Verrières a su conserver l'âme de village bordé d'une forêt, parsemé de parcs et d'arboretums, Massy s'est imposée en quelques décennies comme un pôle urbain majeur du Sud francilien, avec sa gare TGV, son opéra... Ces deux villes voisines, si différentes et complémentaires, ont en commun d'appartenir à l'un des territoires les plus dynamiques de France dans les domaines de l'enseignement universitaire, la recherche scientifique ou l'innovation. En plus d'une attractivité économique de plus en plus importante, Verrières-le-Buisson et Massy offrent tous les gages d'une excellente qualité de vie. L'accessibilité optimale du RER (lignes B et C), du TGV et du réseau routier en font des villes de choix pour les Franciliens en quête de nature, d'équipements culturels et de proximité des zones d'emplois.

"Les Jardins de la Bièvre" a cette particularité d'être à cheval sur les deux communes, un bâtiment étant à Verrières, l'autre à Massy. Elle bénéficie ainsi d'une situation idéale pour profiter des atouts des deux villes. Dans un agréable quartier résidentiel, la réalisation s'inscrit dans un environnement calme et verdoyant. À 5 min<sup>\*\*</sup> à pied du lac de Verrières ou de la Promenade des Vallons de la Bièvre, à 6 min<sup>\*\*</sup> en voiture des 550 hectares de la forêt de Verrières, l'adresse est idéale pour les amoureux de nature. Bien sûr, les commodités du quotidien sont à proximité. Les écoles maternelle et primaire ainsi que le lycée sont à moins de 10 min<sup>\*\*</sup> à pied, crèche et collège à 4 min<sup>\*\*</sup> en voiture. Le campus universitaire se rejoint en 15 min<sup>\*\*</sup> de voiture. Les commerces du centre-ville (boulangerie, pharmacie, fleuriste...) sont à 11 min<sup>\*\*</sup> à pied. Les hypermarchés, les cinémas et toutes les grandes enseignes de Massy sont entre 6 et 10 min<sup>\*\*</sup> de voiture. Enfin, la gare RER (lignes B et C) de Massy-Verrières est à 11 min<sup>\*\*\*</sup> à pied, permettant de relier Paris en 22 min<sup>\*\*\*</sup>.



- Lac de Verrières à 5 min<sup>\*\*</sup>
- Écoles et lycée à 10 min<sup>\*\*</sup>
- Gare RER "Massy-Verrières" à 11 min<sup>\*\*\*</sup>
- Commerces à 11 min<sup>\*\*</sup>

Les Jardins de la Bièvre :  
 • 70, avenue Gabriel Péri - Verrières-le-Buisson  
 • 1, rue du Pré - Massy

<sup>\*</sup>Temps de trajets estimatifs à pied. Source Google Maps.  
<sup>\*\*</sup>Temps de trajets estimatifs en voiture. Source Google Maps.  
<sup>\*\*\*</sup>Temps de trajets estimatifs en transports en commun. Source Google Maps.

## Entre authenticité ■ et modernité

“Les Jardins de la Bièvre” est une nouvelle preuve que deux architectures différentes peuvent cohabiter en parfaite harmonie, s’enrichissant mutuellement de leurs particularités. Ainsi, à l’instar de Verrières et de Massy, deux villes mitoyennes au caractère si différent, la réalisation fait le pari d’une identité distincte pour chacun de ses bâtiments.

Côté Verrières, entouré de verdure, l’immeuble s’inscrit pleinement dans la tradition de la commune, reprenant tous les codes de l’architecture classique. Rythmées en petites séquences verticales comme autant de villas accolées, ses façades alternent les avancées et les retraits, les jeux de couleurs<sup>°</sup> et de matériaux<sup>°</sup>. Ainsi, sur la façade Nord, l’enduit blanc<sup>°</sup> succède au ton pierre<sup>°</sup> puis au parement en pierre meulière, si typique de Verrières. Même les toitures, élégamment mansardées, contribuent au rythme de l’ensemble, la tuile brune<sup>°</sup> habillant les avancées alors que la tuile rouge<sup>°</sup> couvre les retraits. Lucarnes et corniches moulurées blanches<sup>°</sup> font le lien entre les séquences, une fine modénature en terre cuite<sup>°</sup> prolongeant les lignes horizontales de part et d’autre des façades.

Sur la façade Sud, les marques de l’architecture classique restent les mêmes, le parement en pierre meulière laissant la place à l’enduit beige<sup>°</sup>, se muant discrètement en chaînage d’angle du plus bel effet. Quant aux menuiseries et aux garde-corps en serrurerie blanche<sup>°</sup>, ils apportent cette touche de modernité, presque empruntée à la voisine massicoise.

## Mot de l’architecte

“ La taille humaine est certainement le dénominateur commun des immeubles de la réalisation. De 3 étages seulement, rythmés par des façades bien séquencées, ils ont été conçus pour s’intégrer naturellement dans le parcours urbain de leur ville respective. Avec cette identité qui leur est propre. ”

Atelier Cap - Architecture

<sup>°</sup>Coloris selon choix de l’architecte



DÉCOUVREZ LA RÉSIDENCE  
EN VIDÉO

## UN DIALOGUE ARCHITECTURAL



Côté Verrières

## Le caractère d'une résidence ■ à deux visages

Côté Massy, on retrouve dans l'architecture des "Jardins de la Bièvre" le caractère contemporain et urbain de la ville.

Appuyée sur le bâtiment à usage locatif qui sépare les deux immeubles de la réalisation, la façade rompt avec les attributs du classique pour adopter ceux de la modernité, comme pour mieux marquer l'entrée de la commune. Déjà, la toiture mansardée disparaît au profit d'un dernier étage en attique, laissant deviner de belles terrasses plein ciel. Les lignes deviennent plus géométriques, entre les baies vitrées verticales, à l'alignement asymétrique pour certaines, et les élégantes pergolas en aluminium, ton bois.

Là encore, les couleurs et les matériaux apportent leur contribution, entre le béton matricé gris foncé<sup>®</sup> en soubassement, prolongé en étages par un enduit blanc cassé<sup>®</sup>, rehaussé ponctuellement par une teinte gris clair. Les menuiseries et garde-corps, habillés pour certains d'une tôle perforée grise et d'une lisse couleur bois<sup>®</sup>, reprennent à leur compte les teintes dominantes des façades.

Le lien architectural entre les deux immeubles est subtil. Il faut admirer le motif de la porte du hall et de la grille en ferronnerie du bâtiment contemporain pour remarquer qu'il est élégamment repris sur les portes du bâtiment aux lignes classiques.



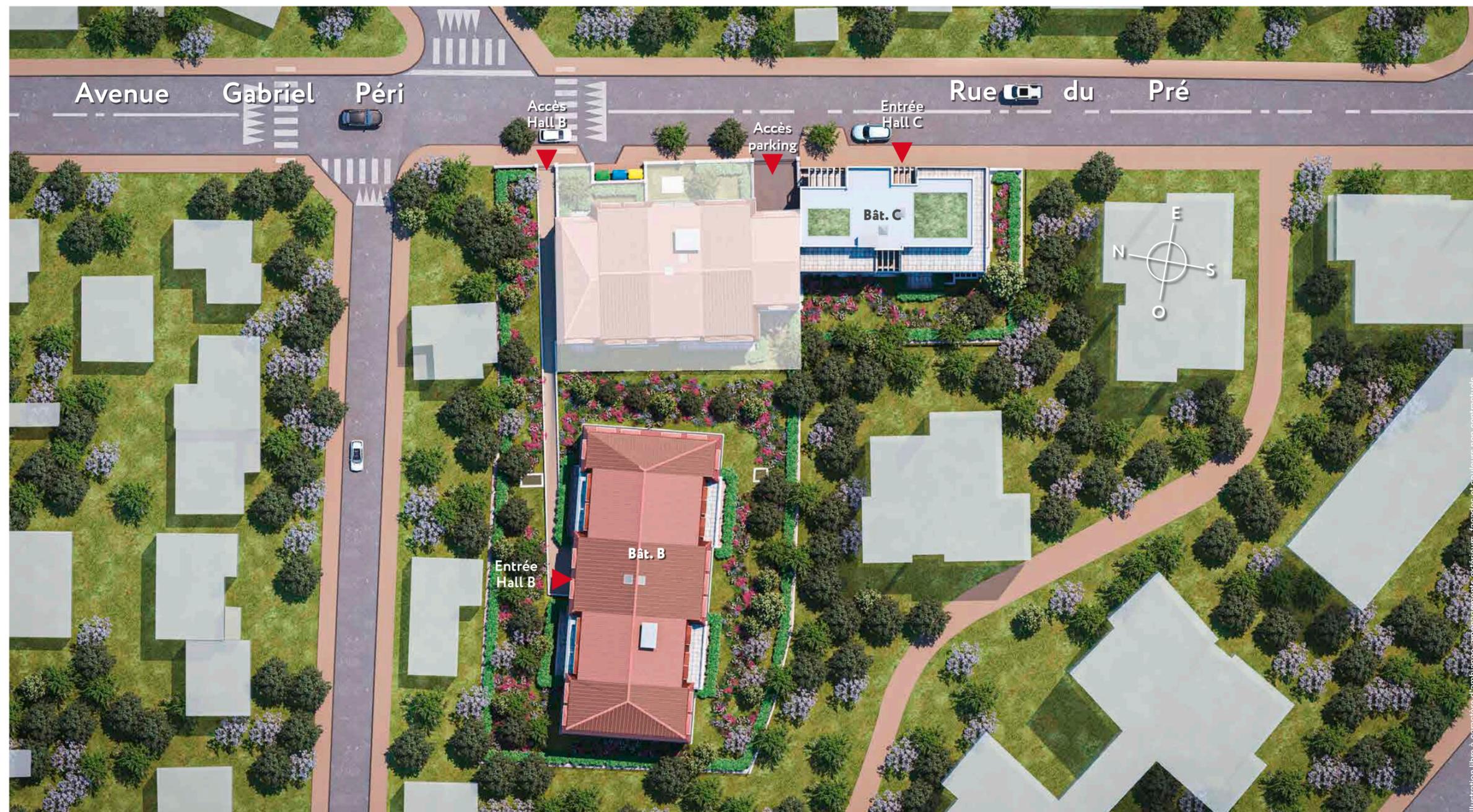


Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

## Entre ville et nature, ■ un caractère résidentiel préservé

“Les Jardins de la Bièvre” s’inscrit dans un quartier résidentiel calme et verdoyant. Au Nord, le bâtiment fait face à des maisons individuelles dont les jardins prolongent ceux de la réalisation. Au Sud, côté Massy, elle est bordée par une résidence récente, elle aussi entourée de jardins. Pour assurer la tranquillité des résidents “Les Jardins de la Bièvre” est entièrement close.

L’accès piéton du bâtiment Nord s’effectue depuis l’avenue Gabriel Péri. Un portillon équipé d’un digicode s’ouvre sur une allée piétonne qui traverse les jardins pour mener au hall de l’immeuble, équipé d’un digicode et d’un vidéophone.

L’entrée du bâtiment Sud, s’effectue côté avenue, devenue rue du Pré sur la commune de Massy. Le hall y réserve un local vélo, en complément de ceux du sous-sol, plus spacieux.

L’accès des véhicules est situé sur l’avenue, sous l’immeuble dédié au locatif. Une rampe avec portail télécommandé s’ouvre sur un niveau de sous-sol commun à l’ensemble des bâtiments. Plusieurs locaux à vélos sont à la disposition des habitants, de même que quelques caves sous le bâtiment Sud et un local encombrants. Bien sûr, un ascenseur permet de rejoindre directement les appartements en étages. La collecte des ordures ménagères s’effectue directement sur la rue, pour plus de praticité. Les jardins, soigneusement paysagers, sont bordés de haies arbustives. Des arbres de haute tige y sont judicieusement plantés pour offrir des vues agréables tout en limitant les vis-à-vis.



Digicode et vidéophone



Parking en sous-sol



Locaux à vélos

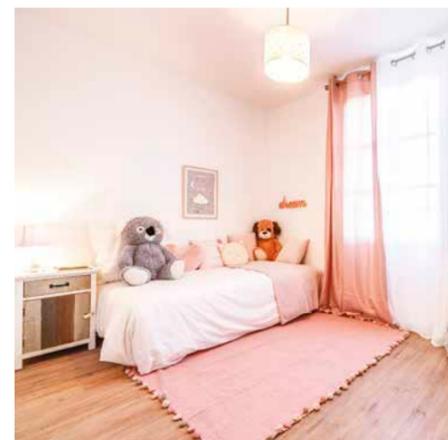
°Essences au choix de l’architecte

## Des intérieurs bien conçus, ■ tournés vers la lumière et la nature

Que ce soit en cœur d'îlot, ou entre rue et jardins, les appartements s'ouvrent sur de grandes baies vitrées pour mieux profiter de la lumière naturelle. La plupart sont prolongés par un balcon ou une terrasse, particulièrement généreux lorsqu'ils bénéficient des meilleures expositions, plein Sud, Est ou Ouest.

La conception des plans et l'organisation des pièces participent également à offrir ce bien-être contemporain qui caractérise les réalisations Promogim. Les séjours sont prolongés par des cuisines ouvertes, créant un espace de vie très convivial, alors que les chambres sont souvent séparées, préservant la tranquillité de chacun. Dégagements réduits, toilettes indépendantes pour la plupart, prestations soignées..., il ne manque rien à un grand confort dans la durée. À noter la présence de caves en sous-sol pour certains appartements, un supplément très pratique au quotidien.





Photos non contractuelles. Exemple de décoration.

## Des prestations soignées

### 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 :

- Parquet contrecollé en bois 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 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.

### La personnalisation :

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

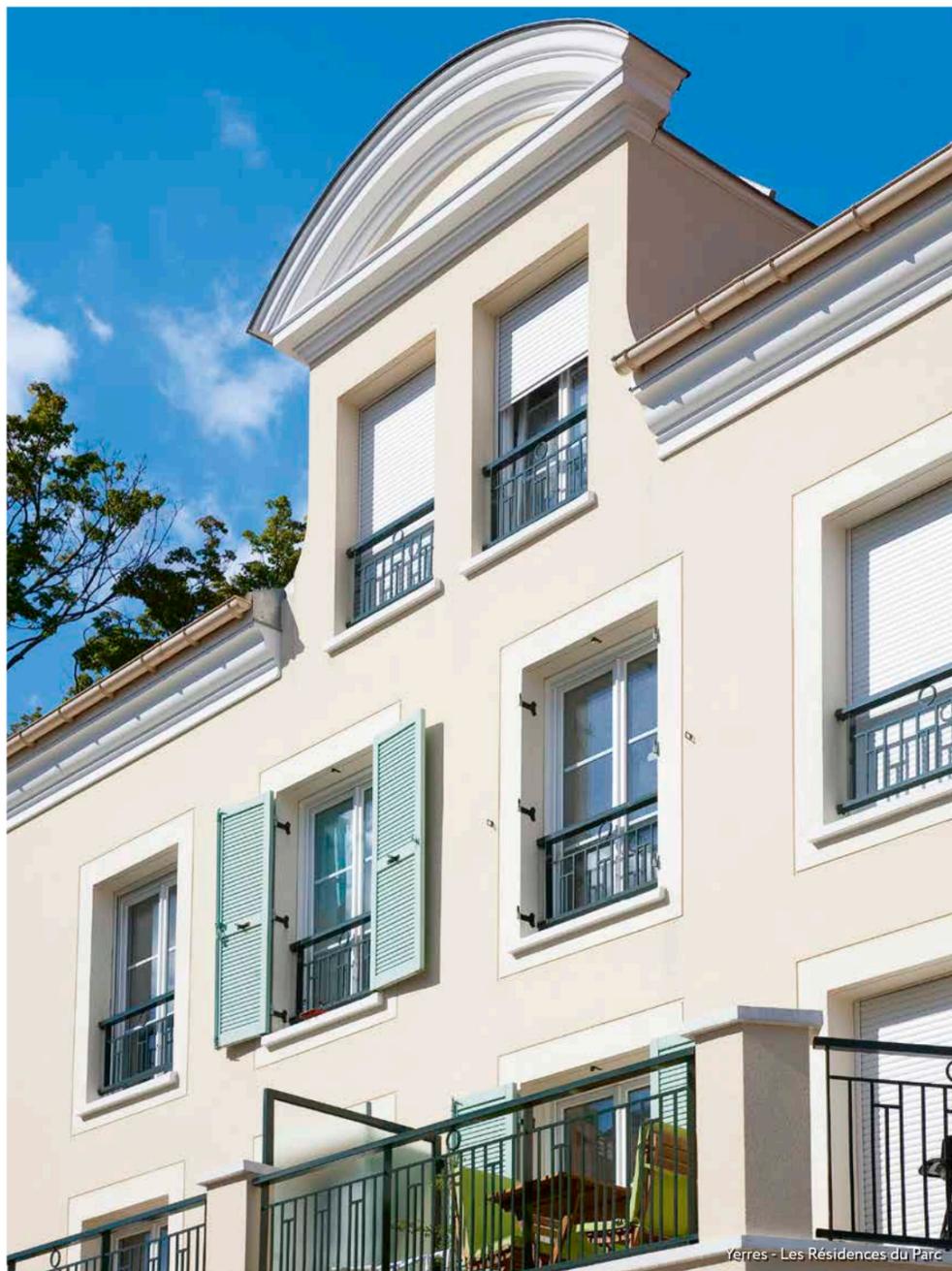
### L'isolation et le chauffage :

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage. Volets roulants en PVC.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par des chaudières individuelles gaz, radiateurs en acier Henrad® avec robinets thermostatiques (sauf pour le sèche-serviettes de la salle de bains).
- Chape acoustique.

### 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 télécommandée.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures\*\*.

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



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.

## simpliss<sup>im</sup>, le logement connecté, ■ évolutif, simple et accessible, un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>

Un pack de base pouvant être complété par des produits optionnels.

- Vous contrôlez la motorisation des ouvertures et des fermetures du logement (volets roulants, stores intérieurs et extérieurs, terrasse, portails, portes de garage, serrure motorisée pour porte d'entrée).
- Vous optez également pour la sécurité connectée (systèmes d'alarme, caméras connectées et services de télésurveillance).
- Vous avez accès à des solutions de confort et de gestion de l'énergie (mesure des consommations électriques, gestion de l'éclairage, ...).

Toutes ces solutions sont supportées par la plateforme de connectivité de TaHoma®.



**Moteur de volets roulants**  
éco-conçus et commande tactile avec fonction "silence"



**TaHoma®**,  
la box domotique intégrée dans le tableau électrique



**Lanceur de scénarios**  
adaptés à votre quotidien



**Détecteur de fumée**  
discret à l'intérieur !  
À connecter à TaHoma®



LE LOGEMENT CONNECTÉ AVEC  
**somfy.**

Centralisez tous vos équipements connectés et pilotez-les en un clic, même à distance depuis une seule interface ergonomique.



L'application TaHoma® est disponible pour Android et iOS.



<sup>(1)</sup> Disponible sur une sélection de résidences



Ris-Orangis - Les Jardins du Lac

## **PROMOGIM, LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER**

### **SÛR DE TROUVER**

#### **UNE ADRESSE BIEN PLACÉE, AU MEILLEUR PRIX.**

Parmi les 80 adresses soigneusement sélectionnées par nos 12 agences régionales, trouvez la résidence idéale pour habiter ou investir partout en France.

### **SÛR DE BÉNÉFICIER**

#### **DU MEILLEUR ACCOMPAGNEMENT FINANCIER.**

Tous nos conseillers commerciaux sont formés pour vous accompagner et vous proposer le plan de financement le mieux adapté à votre situation.

### **SÛR D'ACHETER**

#### **EN TOUTE SÉRÉNITÉ.**

Grâce à l'expertise et la solidité financière du 1<sup>er</sup> groupe de promotion immobilière 100% indépendant depuis plus de 50 ans, vous investissez en toute sécurité.

### **SÛR DE PROFITER**

#### **D'UN SEUL ET MÊME INTERLOCUTEUR.**

Choix de l'appartement, financement, prestations, visites de chantier, démarches administratives, livraison... Votre conseiller commercial vous accompagne tout au long de votre projet.

### **SÛR DE VOUS PROJETER**

#### **DANS VOTRE FUTUR ACHAT.**

Sur l'espace de vente de votre prochaine résidence, vous vivez l'expérience réelle de votre futur logement : maquette en volume du projet, échantillon des prestations, visite d'un appartement témoin.

# UNE DIMENSION NATIONALE ET UNE IMPLANTATION LOCALE FORTE

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 douze 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.

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.

# LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.



**PROMOGIM.FR**  
**01 48 25 08 08**

