



# VILLA CONFIDENCE

## **DRAVEIL**

Une adresse authentique,  
dans son havre de nature

# 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.

À Draveil, Promogim a sélectionné un agréable quartier, central et résidentiel, pour y réaliser une résidence à l'architecture classique, inspirée par les belles demeures de la ville. Avec ses appartements bien exposés, au calme sur jardins, elle se présente à vous comme une valeur sûre de l'immobilier.

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







Port aux Cerises



Hôtel de Ville



Château de Paris-Jardins



Centre-ville



Les Bords de Seine



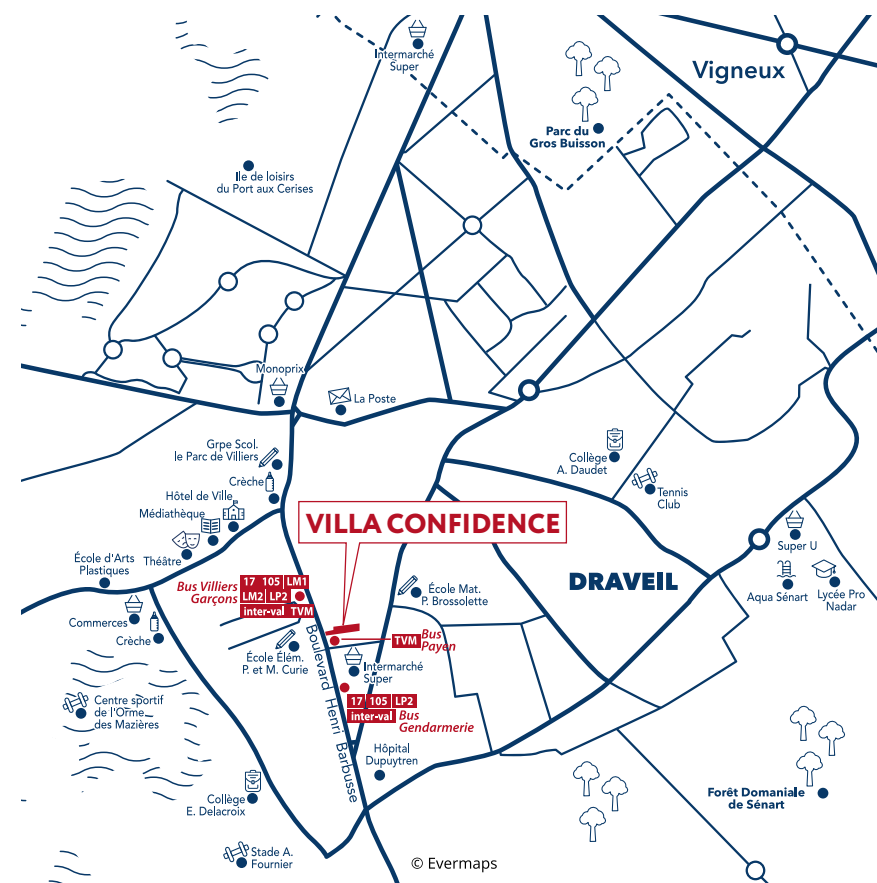
Forêt de Sénart

# Une adresse préservée

## ■ dans un quartier familial et résidentiel

Entre forêt et berges de Seine, Draveil a toujours profité de sa situation privilégiée à 20 km<sup>(1)</sup> de Paris. Longtemps lieu de villégiature des notables parisiens, la ville en a gardé châteaux et belles propriétés. Elle en a acquis une solide réputation résidentielle, les familles étant séduites par les espaces naturels qui occupent plus de la moitié du territoire, entre la forêt de Sénart, la base de loisirs du Port aux Cerises et les nombreux jardins qui jalonnent la commune. À proximité des grands bassins d'emploi d'Orly, de Massy, Saclay ou Évry, elle offre à ses 28 000 habitants un cadre de vie préservé et des équipements de qualité. La présence du grand pôle intermodal de transports de Juvisy-sur-Orge, de l'autre côté de la Seine, avec 2 lignes RER, de nombreuses lignes de bus et le futur Tram T7<sup>(2)</sup>, est un autre argument de poids pour ceux qui recherchent une ville calme, ouverte sur l'Île-de-France.

“Villa Confidence” se situe au cœur de Draveil, profitant à la fois de la centralité de l'artère principale de la ville et du calme préservé d'une adresse en cœur d'îlot. Pour le côté pratique, supermarché, boulangerie, pharmacie, restaurants..., sont à moins de 5 min<sup>\*</sup> à pied. Les écoles sont également à proximité puisqu'il suffit de 2 min<sup>\*</sup> de marche pour rejoindre l'école primaire, 7 min<sup>\*</sup> pour la maternelle, le collège étant à 14 min<sup>\*</sup>. Côté sports, les abords de l'étang des Mazières offrent toutes les possibilités, entre stade, club de tennis, centre équestre, piscine. Sans oublier les 3000 hectares de la forêt de Sénart, à seulement 17 min<sup>\*</sup> à pied. Enfin, le bus qui passe au pied de la réalisation permet de se rendre à la gare RER de Juvisy-sur-Orge en 8 min<sup>°°</sup>. L'autoroute A6 se rejoint également en 12 min<sup>°°°</sup> de voiture.



Villa Confidence : 102, boulevard Henri Barbusse



Bus au pied de la résidence



Commerces à moins de 5 min<sup>\*</sup>



Écoles dans un rayon de 7 min<sup>\*</sup>



Forêt de Sénart à 17 min<sup>\*</sup>

<sup>\*</sup>Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps.

<sup>°°</sup>Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.

<sup>°°°</sup>Temps de trajet estimatif en transport en commun. Source Google Maps.

(1) Distances données à titre indicatif. Source Google Maps.

(2) Date de mise en service non connue au 10/02/23. Source : iledefrance-mobilites.



# Une architecture authentique, ■ dans la plus belle tradition draveilloise

Dans son écrin de verdure, à l'abri du regard des passants, "Villa Confidence" montre des lignes classiques à l'élégante sobriété, telles les demeures du 19<sup>ème</sup> siècle qui se dévoilent parfois au bout d'une allée, derrière un portail en ferronnerie.

Ainsi, la réalisation montre des façades authentiques où les matériaux naturels comme la brique, la tuile ou le métal aspect zinc<sup>°</sup> ont la part belle. Déjà par ses volumes, la réalisation prend des airs de grande bâtisse, avec son corps principal sur 3 étages mansardés, ses ailes de deux étages, où chaque détail contribue à l'élégance de l'ensemble. Les angles appareillés de briquettes, les toitures en tuiles coiffées d'une couverture métallique aspect zinc et percées de lucarnes, les épis de faîtage, les corniches moulurées et les joints creux, les volets en bois peint..., tout tend à faire de "Villa Confidence" un modèle de l'architecture classique à Draveil.

On retrouve pourtant quelques éléments de modernité, que ce soit par les décrochés de façades qui libèrent de beaux balcons ou par le porche qui permet de rejoindre les autres bâtiments au fond de d'îlot. De même, le dessin de certains garde-corps ou le motif de la porte du hall ajoutent une touche contemporaine du plus bel effet. Enfin, le dialogue entre le coloris clair<sup>°</sup> prédominant de l'enduit et des menuiseries et la teinte sombre<sup>°</sup> des garde-corps en acier laqué, parfois accompagnés de pare-vue en verre opalescent<sup>°</sup>, apporte rythme et luminosité à l'ensemble.

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

## UNE ARCHITECTURE DE TRADITION

### Mot de l'architecte

À quelques pas du magnifique château de Villiers, aujourd'hui Hôtel de Ville de Draveil, l'évidence pour cette réalisation blottie dans son jardin était de s'inspirer de l'architecture classique des environs. Bien sûr, l'ajout de vastes espaces extérieurs était incontournable pour mieux profiter du cadre préservé de l'adresse.

Organic Architecture



DÉCOUVREZ LA RÉSIDENCE  
EN VIDÉO

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







Boulevard Henri Barbusse



Hall

Accès parking s/sol

Accès parking

Piétons

Avenue Payen



# Un havre de tranquillité, ■ pour un quotidien entouré de nature

Largement en retrait du boulevard Henri Barbusse, cachée derrière une rangée de maisons individuelles, la réalisation est parfaitement protégée de l'animation de la ville. En effet, pour accéder à l'immeuble, il faut franchir un portail en serrurerie et suivre une allée qui s'enfonce jusqu'au cœur d'îlot, entièrement clos.

Passés le portillon équipé d'un digicode, les piétons peuvent emprunter le trottoir qui longe la voie privée, agréablement bordée d'arbres, jusqu'au chemin qui mène au hall d'entrée. Sous l'immeuble, la voie continue vers deux petits bâtiments dédiés au locatif aidé. Le hall, élégamment décoré, sécurisé par un digicode et un vidéophone, est doté d'un vaste local vélo, le local poubelles étant directement accessible depuis l'extérieur pour plus de praticité.

Les voitures accèdent également par le boulevard Henri Barbusse, le portail s'ouvrant par télécommande. Sous la réalisation, une porte basculante, elle aussi télécommandée, mène à un niveau de sous-sol. Bien sûr, un ascenseur permet de rejoindre directement les appartements en étages.

Les jardins sont une autre composante importante de la qualité de vie de l'adresse. Soigneusement paysagers, ils s'associent à ceux des maisons voisines pour former un bel écrin de nature. Un alignement de poiriers°, d'érables° et d'amélanchiers° commence dès l'entrée pour longer la réalisation, créant un agréable rideau végétal avec les maisons voisines. Au Nord, les jardins deviennent privés, clos de haies arbustives°. À l'Ouest, ils font place à une aire de stationnement en pavés engazonnés, à l'usage des immeubles locatifs.

## UN JARDIN EN CŒUR D'ÎLOT



Digicode et  
vidéophone



Parking  
en sous-sol



Espaces  
paysagers

°Essences au choix de l'architecte.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# Des appartements baignés ■ de lumière naturelle

L'implantation en cœur d'îlot de la réalisation, sans vis-à-vis, permet de privilégier les vues et les orientations des appartements. Ainsi, tournés vers les quatre points cardinaux, les intérieurs sont baignés de lumière naturelle. Ils sont en grande majorité prolongés par une loggia, un balcon, une terrasse plein ciel ou un jardin privatif, pour répondre pleinement aux attentes de nature et d'ouverture sur l'extérieur des résidents.

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 bien 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.

## DES INTÉRIEURS LUMINEUX







# Des prestations

## ■ de grand confort

### Les parties communes :

- Hall d'entrée décoré de grès cérame, panneaux façon bois ou autres revêtements décoratifs, miroirs 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, la cuisine ouverte, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni<sup>°</sup> dans la cuisine fermée, 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<sup>°</sup> avec frise dans les pièces humides (sauf dans la cuisine).
- Salle de bains, ou salle d'eau (selon plans), aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe<sup>°</sup>, miroir, applique lumineuse, baignoire ou receveur de douche (selon plans), sèche-serviette Acova<sup>°</sup>.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).
- Volets roulants électriques à commande radio ou volets battants en bois à ouverture manuelle.

### La personnalisation :

- Revêtements stratifiés, 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 ou volets battants en bois.
- Chape acoustique.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par des chaudières individuelles à gaz, radiateurs en acier Henrad<sup>°</sup> avec robinets thermostatiques (sauf pour le sèche-serviettes de la salle de bains).

### La sécurité :

- Hall d'entrée protégé 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 ou battants sur toutes les ouvertures<sup>\*\*</sup>.

<sup>°</sup> Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

<sup>\*\*</sup> Sauf sur les petits châssis.





"Raincy Plaza" au Raincy



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 qui vous simplifie la vie.

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





## **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 13 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 115 000 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 treize 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**

**ESPACE DE VENTE :**

**58, av. de la Cour de France - 91260 JUVISY-SUR-ORGE**

**Tél. : 01 48 25 08 08**

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.

