



GRANDEUR NATURE

BUSSY-SAINT-GEORGES

Une résidence élégante,
une adresse parfaitement située à deux pas de la gare RER

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.

Dans un quartier de la gare en pleine transformation, "Grandeur Nature" est un nouvel exemple de la qualité de nos adresses. Très facilement accessible par les transports en commun ou l'autoroute, proche des commerces et écoles, elle répond aussi à notre souci de proposer un habitat sain, où la verdure est très présente. C'est le cas ici avec des appartements ouverts sur l'extérieur et des espaces naturels à proximité...

Une fois de plus à Bussy-Saint-Georges, Promogim vous propose une valeur sûre de l'immobilier.

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





Place Fulgence Bienvenüe



Parc du Génitoy



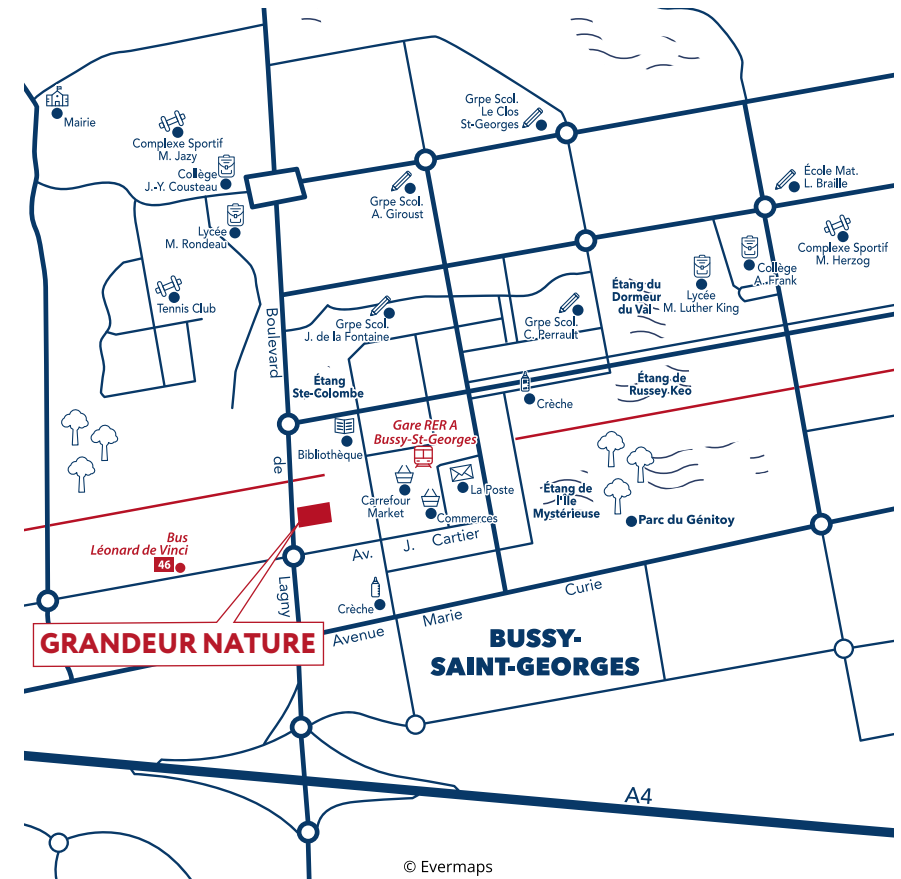
Gare RER A de Bussy-Saint-Georges

Quartier de la gare, ■ au cœur d'une ville en plein essor

À 25 kilomètres^{°°} de Paris, Bussy-Saint-Georges n'en finit plus de séduire. Sa situation idéale au cœur de Marne-la-Vallée lui a permis de se développer sereinement, portée par la proximité des bassins d'emplois, des pôles universitaires, des parcs Disney^{°°}. Avec deux autoroutes, une gare RER et, non loin, une gare TGV, Bussy a su attirer de nouveaux habitants mais aussi de nombreuses entreprises. C'est aujourd'hui l'une des villes les plus dynamiques de l'Est parisien, sûre de son cadre de vie préservé et de ses équipements de qualité.

"Grandeur Nature" profite d'un emplacement privilégié dans la ville, à la croisée de tous ses atouts. Déjà, la gare RER A est à seulement 6 min[°] à pied. Tous les commerces du quotidien, boulangerie, supermarché, pharmacie..., sont dans un rayon de 500 mètres^{°°}. Le centre-ville et son animation sont juste derrière, à moins de 10 min[°]. Quant aux écoles, de la crèche à la primaire, elles se rejoignent en moins de 10 min[°] à pied. Collège et lycée sont à 12 et 15 min[°]. Côté nature, les possibilités de balades sont nombreuses avec les sentiers de la vallée de la Brosse qui partent du "Petit Bois", à 300 mètres^{°°}, pour rejoindre notamment le parc de Guermantes. Le parc du Génitoy et sa "plage" sont à 13 min[°] à pied. De plus, les 3150 hectares de la forêt régionale de Ferrières sont à moins de 3 kilomètres^{°°}, ou quelques tours de roues à vélo.

La réalisation profitera également des aménagements du futur quartier de l'entrée de ville, avec des nouveaux commerces, des équipements de loisirs, des services... Enfin, la gare RER A, 5 lignes de bus ou encore l'autoroute A4, autorisent tous les déplacements vers Val d'Europe ou Paris.



© Evermaps

GRANDEUR NATURE : 43, boulevard de Lagny



En cœur
de ville



À 2 pas des
commodités



Gare RER A
à 6 min[°]



Crèche, écoles à
moins de 10 min[°]

[°]Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps.

^{°°}Distances données à titre indicatif. Source Google Maps.

Une architecture raffinée, ■ des lignes contemporaines jouant avec la lumière

S'inscrivant entre deux résidences récentes, "Grandeur Nature" achève le front bâti du boulevard de Lagny mais s'ouvre également, avec un même souci d'élégance, sur la rue du Souvenir Français. Comme ses voisines, la réalisation adopte une architecture contemporaine, y ajoutant des lignes majestueuses mises en valeur par des matériaux nobles.

La façade Ouest, côté boulevard, se pose sur un soubassement à double hauteur, révélant ainsi un hall et un porche particulièrement généreux, ce dernier créant une belle percée visuelle sur le jardin en cœur d'îlot. Les étages jouent sur les lignes verticales, rythmées par les retraits de façade. Enfin, en attique, les volumes qui se découpent dans le ciel apportent une nouvelle dimension à l'ensemble, comme des maisons sur le toit, très contemporaines. Mais le raffinement de la résidence se révèle pleinement à la lumière du soleil, quand il vient se refléter sur la brique émaillée beige°, dont le vernis dessine élégamment les baies vitrées en de fines lignes verticales. La teinte mate de la brique gris-beige° qui habille une partie des façades principales accentue les effets de la lumière. L'omniprésence des baies vitrées toute hauteur, discrètement protégées par la fine serrurerie des garde-corps vitrés, ajoute un jeu de transparence.

La façade Est, qui se tourne vers le soleil du matin, utilise les mêmes matériaux. Quant à l'attique et aux façades sur jardins, elles adoptent l'enduit blanc° ou blanc cassé° à joint creux pour mieux dialoguer avec la lumière.

°Coloris selon choix de l'architecte

Mot de l'architecte

» Dans cette ville encore jeune, l'architecture est un repère. Celle de "Grandeur Nature", tout en s'inscrivant dans la lignée des immeubles du centre-ville, avec son soubassement à double hauteur, veut proposer une nouvelle écriture. Aussi contemporaine, elle se veut plus intemporelle, et d'autant plus pérenne.

Landscape Architectures »



**DÉCOUVREZ LA RÉSIDENCE
EN VIDÉO**

UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE



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

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

Boulevard de Lagny



Rue du Souvenir Français

Accès
jardin intérieur
Bât. A et B

Bât. B

Bât. A

Accès Hall
Bât. A et B
Accès
Parking s/sol



Une réalisation en ■ deux immeubles mitoyens, réunis par les jardins

“Grandeur Nature” s’inscrit entre le boulevard de Lagny et la rue du Souvenir français, sur un site légèrement en pente. La résidence se compose de deux immeubles distincts, comme posés dos à dos, s’ouvrant chacun sur sa rue.

Les piétons accèdent à leur immeuble par un hall équipé d’un digicode et vidéophone. Le hall sur le boulevard, côté Ouest, est en double hauteur pour mieux refléter le standing de la résidence tout en se raccordant au dénivelé du terrain.

L’accès au parking s’effectue uniquement par le rue du Souvenir Français où les stationnements sont répartis en deux niveaux. À noter que la plupart des places sont prééquipées pour recevoir une borne de recharge électrique. Bien sûr, les appartements des deux halls se rejoignent par des ascenseurs à badge depuis les sous-sols.

La réalisation dispose d’agréables jardins en cœur d’îlot. Au Nord, en escalier pour mieux épouser la pente, il est inaccessible, n’ayant pour seul usage que d’offrir une vue agréable aux appartements. Planté de graminées[°], de massifs fleuris[°] et d’un liquidambar[°], il joue avec les couleurs de chaque saison.

Au Sud, le jardin cumule les fonctions. Conçu comme une promenade, il réunit les immeubles par une allée en pente douce qui relie les deux rues. Serpenteant sous les porches et le long de la réalisation, elle permet également d’accéder aux locaux à vélos de chaque bâtiment. Les plantations d’arbustes[°] et de haies vives[°] proposent elles aussi un jeu de fleurs[°] et de couleurs. Enfin, au Nord-Est, un dernier jardin d’agrément offre un bel espace verdoyant[°].



DES JARDINS EN CŒUR D’ÎLOT

[°]Essences au choix de l’architecte.

Les informations sur les risques auxquels cette résidence est exposée sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Des appartements ■ spacieux, lumineux et ouverts vers l'extérieur

La conception de la résidence a été pensée pour offrir de très belles orientations aux appartements, principalement Est, Ouest ou plein Sud. Certains ont même une double exposition. Ainsi, avec leurs grandes baies vitrées, ils sont baignés de lumière naturelle. Tous ou presque disposent d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse.

Les appartements sont conçus pour offrir un bien-être contemporain, avec un agencement intelligent et des équipements de qualité. Ainsi, les séjours sont en majorité prolongés par des cuisines ouvertes, créant un espace de vie très convivial. Quant aux chambres, elles sont souvent bien séparées, préservant la tranquillité de chacun.

Au rez-de-chaussée côté Ouest, quelques beaux duplex révèlent de magnifiques volumes avec notamment des séjours en double hauteur. Enfin, aux derniers étages, quatre appartements en duplex s'ouvrent sur de vastes terrasses plein ciel. Celles-ci sont agrémentées de magnolias[°] et de massifs arbustifs[°], faisant monter la nature jusqu'aux toits.



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

[°]Essences au choix de l'architecte.



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

Des 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 :

- Revêtement 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 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.

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 aluminium avec double vitrage. Volets roulants en PVC.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par une sous-station reliée à un réseau de chaleur urbain, radiateurs en acier Henrad° avec robinets thermostatiques (sauf pour le sèche-serviettes de la salle de bain).
- 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.



Nous avons choisi de vous offrir un logement certifié **NF Habitat HQE™** sur cette réalisation. Un logement répondant à un cahier des charges exigeant, qui représente pour vous des bénéfices concrets au quotidien **dans le respect de l'environnement**.

■ **Qualité de vie**

Des lieux de vie sûrs, qui favorisent la santé, des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables, des services qui facilitent le bien-vivre ensemble.

■ **Respect de l'environnement**

Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles, une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique, une prise en compte de la nature et de la biodiversité.

■ **Performance économique**

Une optimisation des charges et des coûts.

L'exigence de cette certification tournée vers l'avenir se traduit par notre engagement **dans la qualité de la conception, de la construction et de la performance de votre logement**, ainsi que dans le **service qui vous est délivré**.

°La certification NF Habitat HQETM est délivrée par CERQUAL Qualitel Certification, organisme certificateur de l'Association QUALITEL.



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).



Chessy - "Le Piazza"



Montévrain - "Domaine"



Serris - "Villa Medicis"

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^{er} 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 agréant 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.



PROMOGIM.FR

ESPACE DE VENTE :

10, avenue Marie Curie à Bussy-Saint-Georges (Village de vente, boulevard de Lagny)

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.

