



# Arpège



**Promo Gerim**



# Édito

## Praticité et confort aux portes de Paris

Créer dans un **cadre verdoyant**, à seulement **14 kilomètres de Paris**, des logements confortables et spacieux est l'objectif que nous nous sommes fixé pour la résidence Arpège.

Le terrain sélectionné et le projet conçu promettent aux acheteurs et investisseurs un **placement rentable**, ainsi qu'un usage pratique au quotidien, notamment de par la situation de la résidence, ses accès/déplacements facilités et la proximité des **transports, commerces, établissements scolaires et sportifs**.

Nous avons souhaité, pour ce projet, **optimiser** chaque élément qui compose votre futur appartement, afin de rendre votre quotidien le plus **agréable et confortable** possible.





# Athis-mons

Une ville proche de Paris qui a su préserver un juste équilibre entre nature et vie urbaine.

En offrant de nombreux équipements et services de qualité, ainsi que des espaces verts et naturels étendus, Athis-Mons entend répondre aux aspirations de celles et ceux qui recherchent, en Ile-de-France, un cadre de vie agréable, aux portes de Paris.

## Athis-Mons : une ville où la nature est omniprésente

Athis-Mons bénéficie d'une situation privilégiée. Construite au fil des siècles sur les rives, coteaux et plateau de la Seine et de l'Orge, elle a su préserver un cadre de vie verdoyant où la faune et la flore se développent en toute quiétude.

Ainsi, la ville est bordée d'espaces verts très étendus, dont le parc de la Coulée verte de Paray-Vieille-Poste ( 5,3 hectares) et le Coteau des Vignes (24 hectares). Elle présente par ailleurs en

son centre des parcs et jardins renommés : Jardin Jovet situé près de la gare (4000 m2 consacré à la flore sauvage) ; Parc d'Avaucourt qui s'étend sur 9 hectares, avec une vue imprenable sur la Seine et un petit parc animalier ; Parc d'Ozonville ; Bords de l'Orge avec ses moulins à eau ; Promenade de Sinaïa ...

C'est en tout 30 hectares d'espaces verts qui sont à la disposition des promeneurs et sportifs, et qui offrent aux habitants (qu'on nomme Athégiens), un cadre de vie exceptionnel.

## Une ville où tous les services utiles sont présents



Athis-Mons offre à ses habitants (33 180 : source INSEE) tous les services urbains nécessaires, tels :

- Ecoles maternelles, élémentaires, primaires ; Collèges et lycées ; Etablissement privé supérieur en rapport direct avec les activités aéroportuaires voisines
- Crèches et haltes garderies
- Centres de loisirs, espace enfants et ludothèques
- Hôpital privé avec pôle chirurgical et maternité
- Pharmacies, médecins, chirurgiens, dentistes, ...
- Agences postales
- Centre d'information jeunesse,
- Etablissements culturels et sportifs, tel le grand centre aquatique des portes de l'Essonne,
- Marché couvert des Gravilliers (tout proche de la résidence Arpège, sur la même avenue),
- Commerces, etc.





# Une ville proche de Paris

## et où tous les déplacements sont facilités

Que ce soit pour se **rendre à Paris** (capitale à environ 14 km), **en France ou à l'étranger** (proximité d'Orly), ou tout simplement pour se déplacer **en ville au quotidien**, tous les **moyens de transport sont là** pour répondre aux besoins des habitants.

### En voiture :

- À 10 min de l'aéroport d'Orly
- À 15 min de l'autoroute A86
- À 24 min de la Porte d'Italie
- À 45 min de Paris Centre

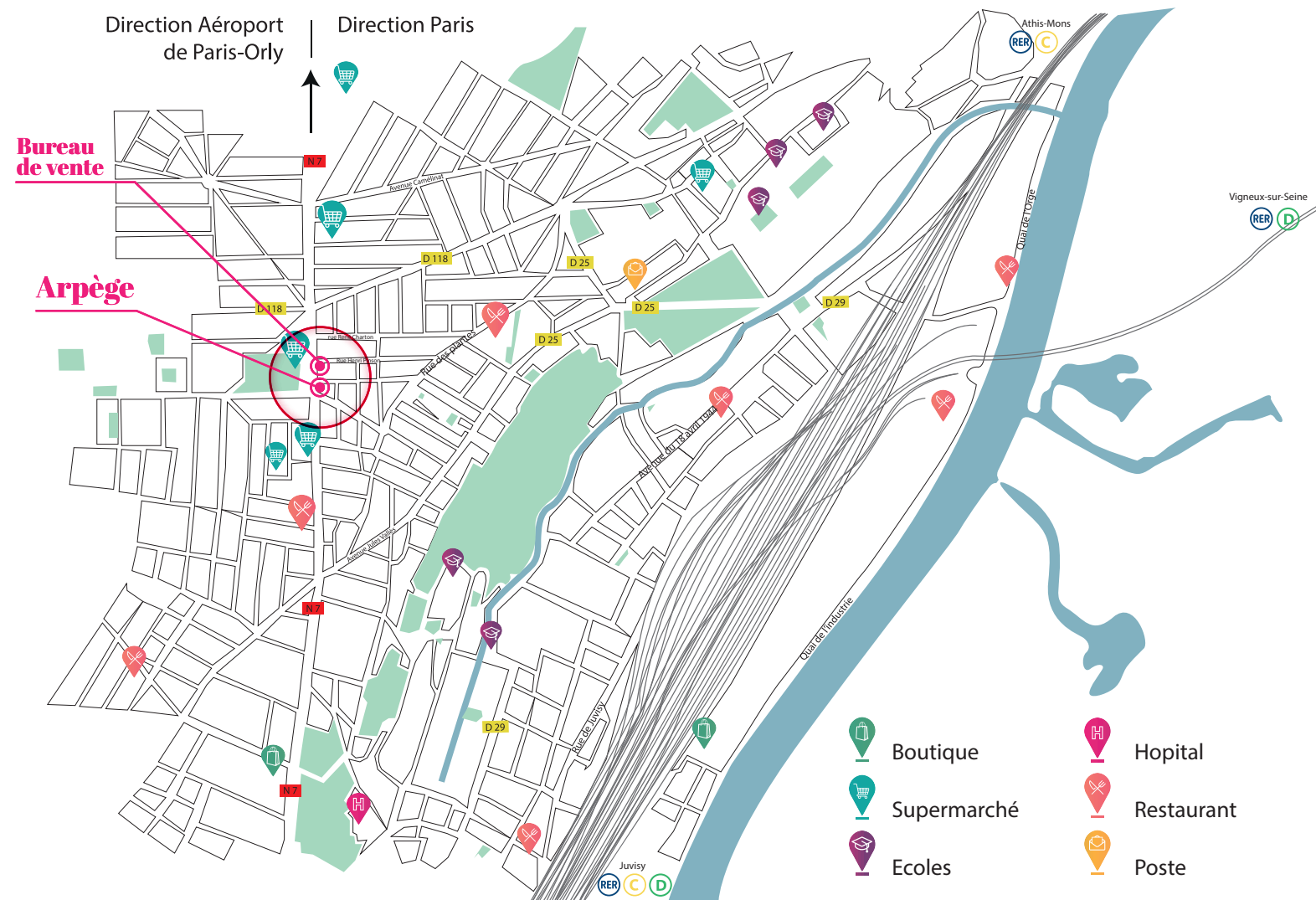
### En transports en commun :

- À 15 minutes de la gare RER C et D "Juvisy sur Orge"
- À 37 minutes de la station Bibliothèque François Mitterrand

### A pied :

- À 1min de l'arrêt de bus 285 "Marx Dormoy"
- À 6 min du marché des Gravilliers
- À 10 min de la poste
- À 12 min du centre médical

- Routes : RD7 (ex RN7), RD 118 et RD 25 reliées à l'autoroute A6.
- Trains : RER ligne C. A la gare de Juvisy sur Orge située à 4 km, RER lignes C et D. Le bus ligne 285 a un arrêt à 250 m de la résidence: "Marx Dormoy" et conduit directement à "Juvisy RER".
- Tramway : Ligne T7 [18 stations sur 11,2 km entre Athis-Mons-Porte de l'Essonne et Villejuif - Louis Aragon].



- Bus : lignes 285 et DM8
- Avions : Orly (notamment desservi par le tramway et le bus)

## Plus de 10 siècles d'histoire.

«Attégia», nom de la ville au IX<sup>e</sup> siècle, aujourd'hui devenue "Athis-Mons" resta longtemps un village rural cultivant des céréales sur le plateau et des vignes sur les coteaux, mais la situation de la ville, **alliant charme et proximité de Paris**, a parallèlement attiré **des nobles, officiers, littérateurs, savants, artistes... lesquels ont construit des bâtisses à leur mesure**. Les aspects campagne et ville existaient et cohabitaient déjà.

Le promeneur peut ainsi admirer aujourd'hui **les traces de ce passé dans la nature ou en ville** : grange du XV<sup>e</sup> siècle, vieux lavoir, puits, vieilles maisons, église Saint-Denis et son clocher roman du XII<sup>e</sup> siècle, le château d'Athis créé au XVII<sup>e</sup> siècle (aujourd'hui collège Saint-Charles), château d'Avaucourt, érigé au XIX<sup>e</sup> siècle qui accueille désormais l'Hôtel-de-Ville... **Ceci ajoute encore à l'attrait de l'environnement naturel présent à Athis-Mons.**



## Ses objectifs environnementaux, urbains et historiques.

La ville s'efforce aujourd'hui dans **l'intérêt de tous, habitants** (que l'on nomme Athégiens) **et visiteurs** :

- de mettre en valeur son **patrimoine architectural**
- de préserver **les espaces verts et naturels** (tel récemment le Coteau des vignes, joyau de verdure et de diversité)
- de **reconquérir** les friches industrielles (bords de Seine, site Lu...)
- de **redynamiser le centre-ville** (marché couvert des Gravilliers, centre commercial...)
- d'offrir tous les **équipements et services utiles** au bien-être de tous

## Un quartier en pleine mutation

C'est au **76 avenue François Mitterrand** que se situe le programme Arpège. Le quartier se compose de petites **ruelles jonchées de maisons individuelles faites de pierres et de briques**, mais aussi de quelques bâtiments commerciaux. L'objectif de modernisation et de revalorisation du secteur est ambitieux et ne cesse de progresser. Il permettra de proposer, en plus d'une nouvelle vie de quartier, de beaux ensembles résidentiels accompagnant l'offre de services déjà existante : **Établissements scolaires, équipements sportifs et culturels, cafés, pharmacie, boulangerie, etc.** La résidence Arpège présente ainsi une situation et **un emplacement de qualité.**



# La résidence

## Architecture

Arpège peut se résumer de la manière suivante : une **réalisation bien pensée, élégante et sécurisée.**

Le programme dessiné par le cabinet **LANCTUIT** Architecture vise **l'élégance, la pérennité et la sobriété**, tout en étant respectueux de l'environnement urbain.

Il propose ainsi des **façades sobres**, mais qui sont rythmées par divers **balcons, terrasses en cascade** et **jeux de texture**, et qui présentent divers matériaux aux tonalités naturelles : **la pierre de Bourgogne côtoie des enduits lumineux - blanc cassé et beige - et autres revêtements de teinte grisée**, afin d'accentuer, par contraste, la clarté des lignes de la résidence.

L'ensemble architectural est ainsi **moderne, épuré et lumineux.**



## Prestations

Arpège entend vous offrir un **confort et une qualité de vie optimaux**, tout en attachant une importance particulière à **la sécurité**. Pour ce faire, elle présente :

- **Parking** en sous-sol et **local à vélos**
- Résidence **clôturée et sécurisée** avec **sas de sécurité** et accès par **digicode** ou portier avec **vidéophone**
- Porte palière **anti effraction** équipée d'une serrure de sûreté à **3 points** de verrouillage avec **cylindre A2P 1\***
- **Ascenseur** desservant tous les étages, y compris le sous-sol avec **accès sécurisé**
- **Détecteur de présence** pour **éclairage automatique** dans les parties communes





# Les appartements

Modernes, pratiques

Chaque appartement de la résidence a été imaginé et dessiné avec pour objectif **le confort optimal** de ses habitants.

Il a fallu, pour ce faire, étudier l'ensemble des aspects du projet et concevoir les logements **avec exigence, logique et ingéniosité**. L'ergonomie de chaque pièce a ainsi été optimisée pour garantir **des espaces ouverts, aussi agréables et fonctionnels** que possible.

Les **isolations phoniques et thermiques** ne sont pas en reste et sont garanties par le choix des matériaux des sols, murs, plafonds et huisseries. Le souci de **maîtriser les dépenses énergétiques** nous anime.

Enfin, la plupart des logements seront **dotés d'espaces extérieurs : balcons, terrasses**.



Pour vous aider à vous projeter...

Afin de mieux appréhender les volumes, **personnaliser les prestations** et options de votre futur appartement, **découvrez et profitez de notre configurateur en ligne**.



Sol stratifié **FIRST LINE** de chez **Berry Floor\*** (ou équivalent)

**Carrelage en grès émaillé** au sol dans les pièces humides (à l'exception des cuisines des studios) de chez **SALONI**

**Faïence murale** de chez **SALONI**

Salles de bains et salles de douches avec **meuble vasque miroir** de chez **SIBO** et **lumières en applique**

**Radiateur sèche-serviettes**

**Chape flottante avec isolant acoustique** dans tous les appartements

**Volets roulants** dans les pièces de nuits

**Menuiseries extérieures en PVC** avec **double vitrage thermique et acoustique**

**Interphone & vidéophone**



# PROMO GERIM

Une entreprise familiale qui s'est fixé pour objectif de concevoir de l'immobilier authentique avec intelligence et humanité.

## Qualité de conception

Afin d'y parvenir, nous nous sommes octroyé les services de **développeurs et d'ingénieurs de haut niveau et nous nous sommes associés à des entreprises du bâtiment réputées pour leur professionnalisme et leur implication.**

Grâce à l'expertise en développement durable de nos différentes équipes, nous mettons également un point d'honneur à limiter l'empreinte écologique de chacune de nos réalisations, y compris dans les méthodes de conception.

**Après 30 années d'existence et d'expérience,** nous sommes fiers d'avoir conçu et réalisé plus de 6 500 logements et 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

## Proximité

Le **côté humain de notre entreprise**, qui est l'une de nos valeurs fondamentales, se retrouve dans notre approche à l'égard de nos partenaires, institutionnels, constructeurs etc., mais aussi dans notre relation avec nos clients.

**Pour que l'acte d'achat,** comme de conception, se passe de la manière la plus **agréable et constructive** possible, nous nous employons au quotidien à développer **toute la proximité nécessaire**, entretenir et consolider nos relations avec l'ensemble de nos interlocuteurs.

## Authenticité

Le **caractère authentique de nos réalisations** passe par une vision rationnelle du développement de nos opérations.

Nous limitons, par exemple, toutes les prestations optionnelles qui pourraient alourdir la facture finale et misons au maximum **sur la qualité de l'emplacement et de la construction** pour garantir le confort et le **bien-être des occupants sur le long terme.**





Une réalisation  
signée par :

LANCTUIT  
ARCHITECTES



Promo Gerim

Mentions légales

Sources des notions de distance et temps de trajet : Google Maps et mappy.fr (1) RT 2012 (Réglementation Thermique 2012) : démarche visant à l'obtention du label, validée à l'achèvement des travaux de la résidence. (2) Le Prêt à Taux Zéro Renforcé (PTZ+) permet de financer jusqu'à 40 % du prix d'acquisition d'une résidence principale neuve (hors frais de notaire), sans les intérêts, ces derniers étant pris en charge par l'État. Sous réserve d'acceptation du dossier par un organisme bancaire, cette aide est accordée aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale depuis au moins deux ans. Sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles L 31-10-1 et suivants et R 31-10-1 et suivants du Code de la Construction et de

l'Habitation et aux conditions du décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015, de l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et du décret n° 2015-1301 du 16 octobre 2015, le montant du prêt dépend du niveau de revenus, de la composition du foyer fiscal, de la localisation géographique du bien. Conditions disponibles sur simple demande. (3) L'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, dit "Dispositif Pinel", permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement de location pris par l'acquéreur. La réduction d'impôt varie de 12 à 21 %. Cette réduction s'applique aux logements

respectant certaines conditions disponibles auprès de nos conseillers commerciaux. L'éligibilité au Dispositif Pinel n'est pas garantie par PROMO GERIM dès lors que les conditions d'application sont fixées et vérifiées par l'administration fiscale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Les prix de vente sont soumis à la TVA au taux de 20 %. Renseignements et conditions disponibles en espace de vente. Groupe PROMO GERIM - Siège social : 50 bd, de l'Yerres - 91000 EVRY COURCOURONNE - SAS au Capital de social de 741 000 € - RCS EVRY B 327 645 115 - N° SIRET : 32764511500046 - N° TVA intracommunautaire

FR 19 327 645 115 - Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles. Les illustrations contenues dans ce document sont une libre interprétation du projet élaboré par l'architecte. © Architecte : Lancuit Architectures. Illustrateurs : Hubstairs, Infobat3d © Crédits Photos : images libres de droits Document non contractuel - Conception : agence-galahad.com - impression : Industria - 500 exemplaires - 10/2019





**Informations et réservations**

**01 76 31 04 65**  
[www.promogerim.fr](http://www.promogerim.fr)



**Promo Gerim**