

A large, stylized monogram logo in a dark teal color, centered on the page. The monogram is composed of several overlapping, geometric shapes that form a complex, symmetrical design. It features a central vertical element that resembles a stylized 'G' or 'S', flanked by vertical bars and topped with a pointed arch. The overall shape is roughly diamond-shaped with a pointed top and bottom.

VILLA GUYNEMER

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES - 94



Avec son écriture néoclassique de qualité, *Villa Guynemer* participe à apporter un élan de modernité dans le quartier qui l'accueille. Cette réalisation contribue dans le même temps à soutenir la politique de renouvellement urbain engagée par la commune de Villeneuve-Saint-Georges au bénéfice de la qualité de vie.

VILLENEUVE-SAINTE-GEORGES

# Inventez-vous une nouvelle ville !

## AUX PORTES DE PARIS, LE NOUVEAU VISAGE D'UNE VILLE DANS L'AIR DU TEMPS

Dans le Val-de-Marne, à 14 km de la porte de Charenton, Villeneuve-Saint-Georges a fait de sa proximité, avec la capitale, un atout phare grâce à son réseau de transports performant.

Traversée par la N6, axe structurant en connexion avec l'A86 et la Francilienne, elle ouvre l'accès à de nombreuses perspectives d'emploi avec 2 gares RER D plaçant Paris à 15 min env. (au rythme d'1 train toutes les 7 min) et 8 lignes de bus. Dans les années à venir, cette mobilité sera renforcée avec l'achèvement de la Végétale\*, une coulée verte de 20 km reliant 8 communes, ainsi que le Télével, futur téléphérique urbain permettant de rejoindre rapidement le métro ligne 8.

Ces perspectives de mobilité douce accompagnent pleinement le vent de modernité durable qui souffle sur Villeneuve-Saint-Georges : elle a entamé de longue

date un ambitieux programme de renouvellement de ses quartiers, destiné à réinventer entièrement sa qualité de vie.

Continuant à gagner en attractivité, la ville offre déjà toutes les commodités nécessaires au quotidien pour simplifier l'organisation familiale : plus de 300 commerces, 2 marchés, une carte scolaire complète et de nombreux équipements de loisirs (médiathèques, théâtre, piscine, stades, gymnases...).

Intensément citadine, Villeneuve-Saint-Georges est aussi tournée vers la nature. À l'orée des 3 000 ha du massif forestier de l'Arc Boisé, bercée par la Seine et par l'Yerres, la commune compte 4 parcs et 2 bois. Le tapis vert vous est déroulé !



\* Nouveau nom donné à la Tégéval



“

Aux portes de Paris, le nouveau visage d'une ville dans l'air du temps.”



## CEST À PROXIMITÉ !



- Supermarché à 900 m
- Marché du centre-ville à 8 min en voiture



- Crèche des Gravieres à 750 m
- Groupe scolaire Marc-Seguïn à 700 m
- Collège Roland-Garros à 750 m
- Lycée François-Arago à 31 min en bus



- Médiathèque René-Fallet à 900 m
- Sud-Est Théâtre à 8 min en voiture
- Conservatoire à 12 min en voiture



- Stade Gérard-Roussel à 900 m
- Centre nautique à 12 min en voiture
- Gymnase Jean-Moulin à 12 min en voiture



- Parc départemental de la Saussaie-Pidoux à 6 min à vélo
- Parc Jacques-Duclos à 8 min à vélo
- Parc départemental de la Plage Bleue à 8 min à vélo
- Parc départemental du Champ Saint-Julien à 8 min à vélo



- Gare RER D Villeneuve-Triage à 12 min à pied

\* Source : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps)

## VIVRE DANS UN QUARTIER EN MOUVEMENT

À 200 m du quartier Nord en pleine rénovation urbaine, *Villa Guynemer* prend place dans un secteur agréable et vivant très demandé. La réalisation est située à proximité de la RN6 traversant la ville du nord au sud. Les commodités essentielles du quotidien, ainsi que les écoles sont rapidement accessibles.





## UNE COMPOSITION TOUT EN SÉQUENCES

C'est entre la rue Eugène-Sue et la rue Guynemer, à proximité immédiate de la rue de Paris, que *Villa Guynemer* vient prendre place. L'agence Synthèse Architecture a souhaité pour ce projet une écriture valorisante et qualitative d'inspiration traditionnelle. La réalisation est mise en valeur par des matériaux et des tonalités présentes en Île-de-France : parement de type pierres meulières, couverture de type ardoises et tuiles.

Les façades sur rue s'affirment par un habile travail en séquences. Les éléments en saillie et en creux articulent les différents matériaux afin d'animer et de renforcer les jeux de volumétries tout en veillant à conserver un équilibre entre les tonalités. Le choix des coloris beige et blanc crème aspire à une intégration harmonieuse de la résidence dans son environnement. Des garde-corps en serrurerie ouvragée, des éléments ornementaux tels que des bandeaux et des corniches, ainsi que des volets persiennés, participent également à la réflexion sur le rythme. Côté ciel, la résidence est coiffée par une toiture à la Mansart, ponctuée par des lucarnes de style varié s'échappant des combles brisés. Autant de détails de composition soignés conférant à Villa Guynemer une élégance intemporelle.

## LA DÉTENTE CÔTÉ JARDIN

Se développant en H, *Villa Guynemer* fait la part belle à 2 cœurs d'îlot verdoyants ornés de merisiers, de copalmes d'Amérique, de charmes, de bouleaux et de massifs colorés. L'un est dédié aux jardins privatifs et le second à un jardin commun accessible à tous les résidents par l'intermédiaire d'un porche. Le jardin privé de la micro-crèche s'étend en bordure de ce jardin commun.

L'implantation de la résidence a été réfléchi pour permettre l'aménagement de cet espace vert généreux, arboré et planté de pelouse. Dès les beaux jours, les habitants se l'approprient au gré de leurs envies pour lire, jouer, lézarder, discuter cordialement entre voisins... Favorisant le retour de la nature en ville, il contribue parallèlement à offrir un îlot de fraîcheur en période estivale.









### LÀ OÙ CULTIVER BIEN-ÊTRE ET CONVIVIALITÉ...

Le rez-de-chaussée de *Villa Guynemer* fait place à des duplex du 2 au 4 pièces. Offrant la sensation de vivre un peu comme dans une maison, ils sont prolongés par un agréable jardin individuel, mais aussi par un balcon au 1er étage.

Leur jardin se développe dans la confidentialité de haies vives mêlant des essences persistantes (fusain du Japon, oranger du Mexique, photinia de Fraser) qui assurent un écran d'intimité tout au long de l'année. Ces carrés de verdure s'animent dès le printemps des repas de famille, des soirées entre amis et des jeux des enfants. Depuis les intérieurs, ils accroissent la sensation d'espace. Chacun d'eux dispose d'un portillon piéton faisant bénéficier les différents logements d'une entrée individuelle.

## DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs de *Villa Guynemer* s'étend du 2 au 4 pièces duplex. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

En complément au jardin commun, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse. Certains appartements profitent par ailleurs d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison, mais aussi de points de vue variés et de ventilation optimale.







Rue de Paris

Accès Bâtiment A

Rue Eugène Sue

BAT A  
R+3+C

BAT B  
R+3+C

Accès Bâtiment B

Accès Parking

Rue Guynemer



### LA SÉRÉNITÉ COMME MAÎTRE MOT

Le rez-de-chaussée de la résidence est occupé principalement par un parc de stationnement que complète un niveau de sous-sol. Toutes les places sont précâblées pour l'installation ultérieure d'un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides. L'accès à ce parking est situé du côté de la rue Guynemer.

L'accès piéton à la résidence se fait, quant à lui, par l'intermédiaire de deux halls aménagés respectivement rue Eugène-Sue et rue Guynemer. Deux locaux vélos implantés à proximité de chacune de ces entrées sont directement accessibles depuis les porches desservant les cœurs d'îlot paysagers.



## SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

## DÉCORATION

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple dans toutes les pièces

## CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV / internet / téléphone) dans le séjour et les chambres

## PARTIES COMMUNES

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes





## Qui sommes-nous ?

En 2010, Olivier Zaiem crée Ozimmo, une société de commercialisation qui devient un acteur incontournable du secteur en Île-de-France.

C'est 8 ans après, fort de son expérience et de sa connaissance du terrain que la société de promotion PROMOZ est créée.

Acteur indépendant, novateur et réactif, PROMOZ conçoit des projets architecturaux exigeants à haute performance écologique parfaitement intégrés dans leur environnement. Logements, restructuration, résidences gérées, PROMOZ s'engage auprès des acteurs locaux pour dessiner la ville de demain.

**« Chaque nouveau projet est un défi d'excellence... Nous avons à coeur d'y rassembler tout notre savoir-faire pour garantir la satisfaction de tous dans le respect des intérêts de chacun. »**

Olivier Zaiem - Directeur général



## Un promoteur important de l'immobilier

### 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.

\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



## ACCÈS\*

### EN VOITURE

- Villa Guynemer est située à 14 km de la porte de Charenton via l'A4
- Accès immédiat à la N6 et à 3,5 km à l'A86

### EN TRANSPORT EN COMMUN BUS

- Arrêt « Villeneuve-Triage / Hector-Berlioz » à 400 m lignes B, N132 et N134 desservant notamment la gare de Villeneuve-Saint-Georges en 12 min
- Arrêt « Édouard-Branly » à 400 m – lignes B et J2

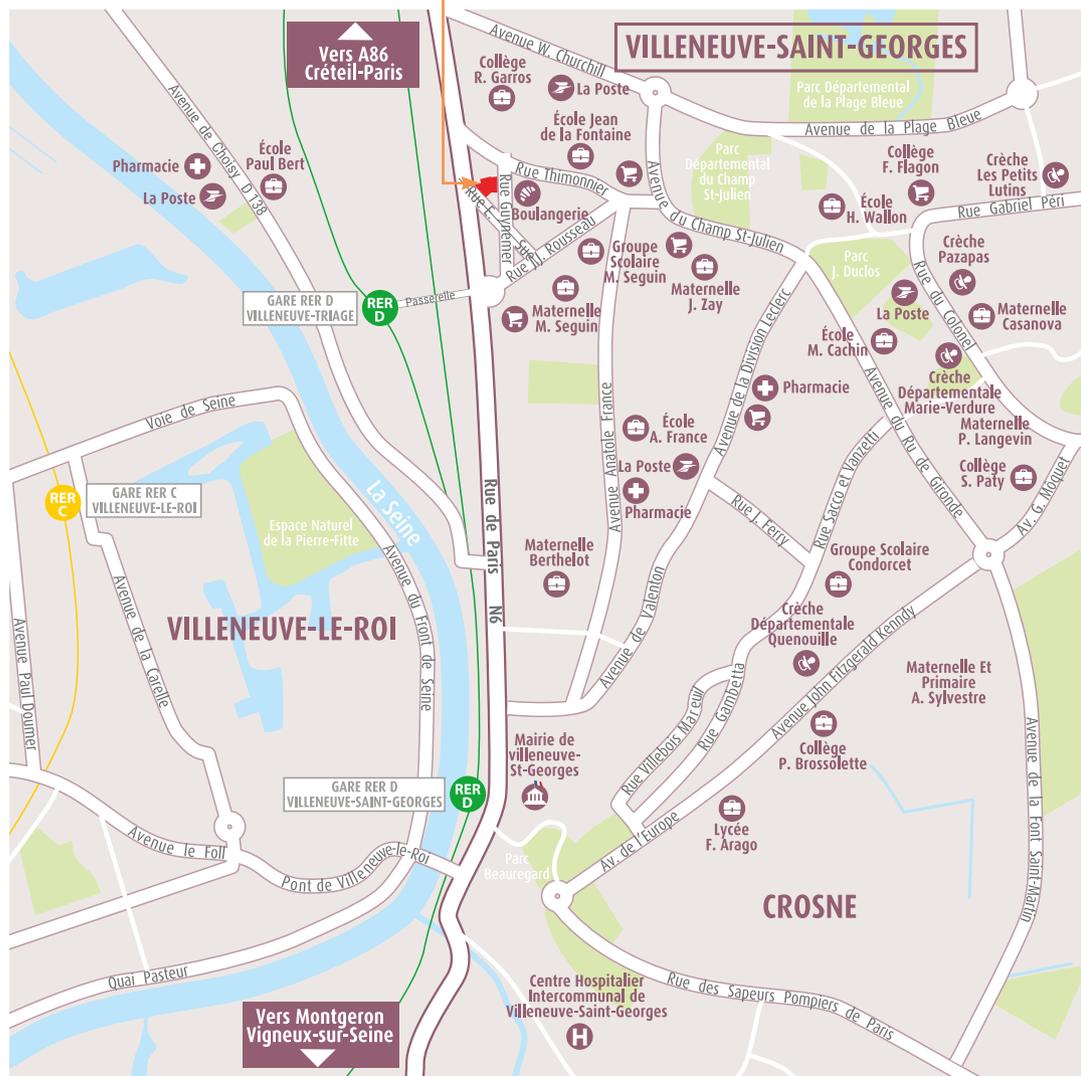
### RER

- Gare RER D de Villeneuve-Triage desservant Paris-Gare-de-Lyon en 15 min

### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 12,6 km via la D136

\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, villeneuve-saint-georges.fr, valdemarne.fr



— UNE CO-PROMOTION —



**LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**

