

VILLEJUIF (94)

BEAUQUARTIER ARAGON



RÉSIDENCE APOLLINAIRE

transports

dynamisme

espaces verts

ambition

art de vivre

renouveau

connexion

dynamisme
renouveau
espaces verts

Grand Paris



VILLEJUIF

La ville de demain prend forme dès aujourd'hui

Point culminant du Val-de-Marne, idéalement située à 4 km* de Paris Porte d'Italie... et tout proche du pôle d'emplois d'Orly, Villejuif est une ville pleine de belles ambitions. Elle a d'ores et déjà entamé son renouveau et la dynamique qui l'anime à présent est la promesse d'un avenir rayonnant pour les 56 000 Villejuifois !

*Source Google Maps



Station de Métro Villejuif-Louis Aragon



Parc des Hautes Bruyères

Profitant d'une excellente desserte par les transports en commun (métro ligne 7, tramway, bus) et par les axes routiers, la ville est une véritable pépinière d'entreprises. Elle accueille le siège de grands groupes comme le LCL mais aussi des entreprises de services publics et des PME spécialisées dans les hautes technologies. Parmi les 18 000 emplois sur la commune, le secteur de la santé est particulièrement représenté avec 6 000 postes hospitaliers et pas moins de 900 chercheurs. A l'horizon 2025, l'ouest de Villejuif verra se développer le projet Campus Grand Parc, pôle d'excellence en recherche et santé et nouveau quartier qui accueillera des logements, des services et un centre universitaire dédié aux métiers de la santé.

Le potentiel de développement de la ville se confirme également avec l'arrivée de la future ligne du Grand Paris Express et la renaissance du quartier Louis Aragon, deux projets d'envergure qui vont assurément transformer votre quotidien et le visage de Villejuif.

Dans le même temps, les habitants bénéficient de tous les avantages d'une ville moderne. Pour les enfants, la scolarité est assurée de la maternelle jusqu'au lycée. Petits et grands ont le choix parmi 250 associations culturelles, sportives ou solidaires pour découvrir, s'épanouir et partager. La nature fait elle aussi partie du cadre de vie des Villejuifois avec le parc départemental des Hautes Bruyères et ses 20 hectares de verdure dédiés aux loisirs. Les habitants voient également leur quotidien facilité avec la présence de nombreux commerces de proximité.



Mairie de Villejuif



Centre Commercial Villejuif 7

Villejuif

UNE VILLE EXTRÊMEMENT BIEN DESSERVIE



Station d'un métro parisien



Villejuif

Au carrefour de tous les modes de transports

Un pôle multimodal exceptionnel

- ▷ **Station de métro ligne 7** « Villejuif-Louis Aragon » reliant la Place d'Italie en 10 min*, la Place Monge (Quartier Latin) en 15 min*, Châtelet en 20 min* et Opéra en 30 min*.
- ▷ **Tramway T7** « Villejuif-Louis Aragon » reliant l'aéroport d'Orly en 29 min*.
- ▷ **Future station de la ligne 15** du Grand Paris Express. Le tronçon Sud (de Boulogne / Pont de Sèvres à Noisy-Champs) assurera dès 2022 des connexions avec les RER A, B, C, D, le métro 14 prolongé à l'Institut Gustave Roussy, la ligne 4 à Bagneux et la ligne 13 à Issy-les-Moulineaux. En 2030, La Défense sera accessible depuis Villejuif.
- ▷ **Bus** lignes 286, 185, 180, 172, 162 et V7
- ▷ **Grands axes routiers** : accès facile à la RD7 menant à la Porte d'Italie et au boulevard Périphérique en 11 min**. Vers Orly, l'aéroport est accessible en 13 min**.
- ▷ **L'accès à l'A86** se fait en 11 min**, au centre commercial Belle Epine en 13 min**.
- ▷ Accès au pôle médical en 6 min*.

* Source RATP

** Source Google Maps

annexion

accessibilité

Villejuif est partie intégrante
du Grand Paris Express



LE GRAND PARIS,

la voie du changement passe par Villejuif !

Le Grand Paris est certainement l'un des projets d'aménagement urbain les plus ambitieux de ces dernières décennies. Sa vocation est de convertir l'Île-de-France en une métropole exemplaire et révolutionner l'offre des transports de la petite couronne parisienne. Pour les 12 millions d'habitants concernés, ces mutations offrent la formidable opportunité de vivre la ville de demain, durable, pratique et inventive.

Le Grand Paris Express c'est la création de 200 km de lignes de métro automatique et l'ouverture de 68 nouvelles gares reliant les grands pôles économiques de l'Île-de-France, ses aéroports et ses gares TGV. Le tronçon sud de la ligne 15, reliant Boulogne / Pont de Sèvres à Noisy-Champs, sera mis en service dès 2022. À l'horizon 2030, le Grand Paris Express formera une rocade ferrée autour de la capitale. Tout au long de son tracé, des gares accompagnées de nouveaux quartiers verront le jour dynamisant profondément le tissu urbain des villes. Des architectures contemporaines, des réalisations éco-responsables, une vie de quartier animée et des déplacements plus simples, telles sont les promesses du Grand Paris !

Villejuif est partie intégrante du Grand Paris Express et sera même parmi les premières villes à recevoir le tronçon Sud du métro 15. Dès 2022, il sera possible de relier le RER C (gare Les Ardoines) en 5 min, le RER D (gare Le Vert de Maisons) en 7 min et le Pont de Sèvres en 13 min. À partir de 2030, Villejuif sera connectée au pôle de La Défense, sans correspondance.*

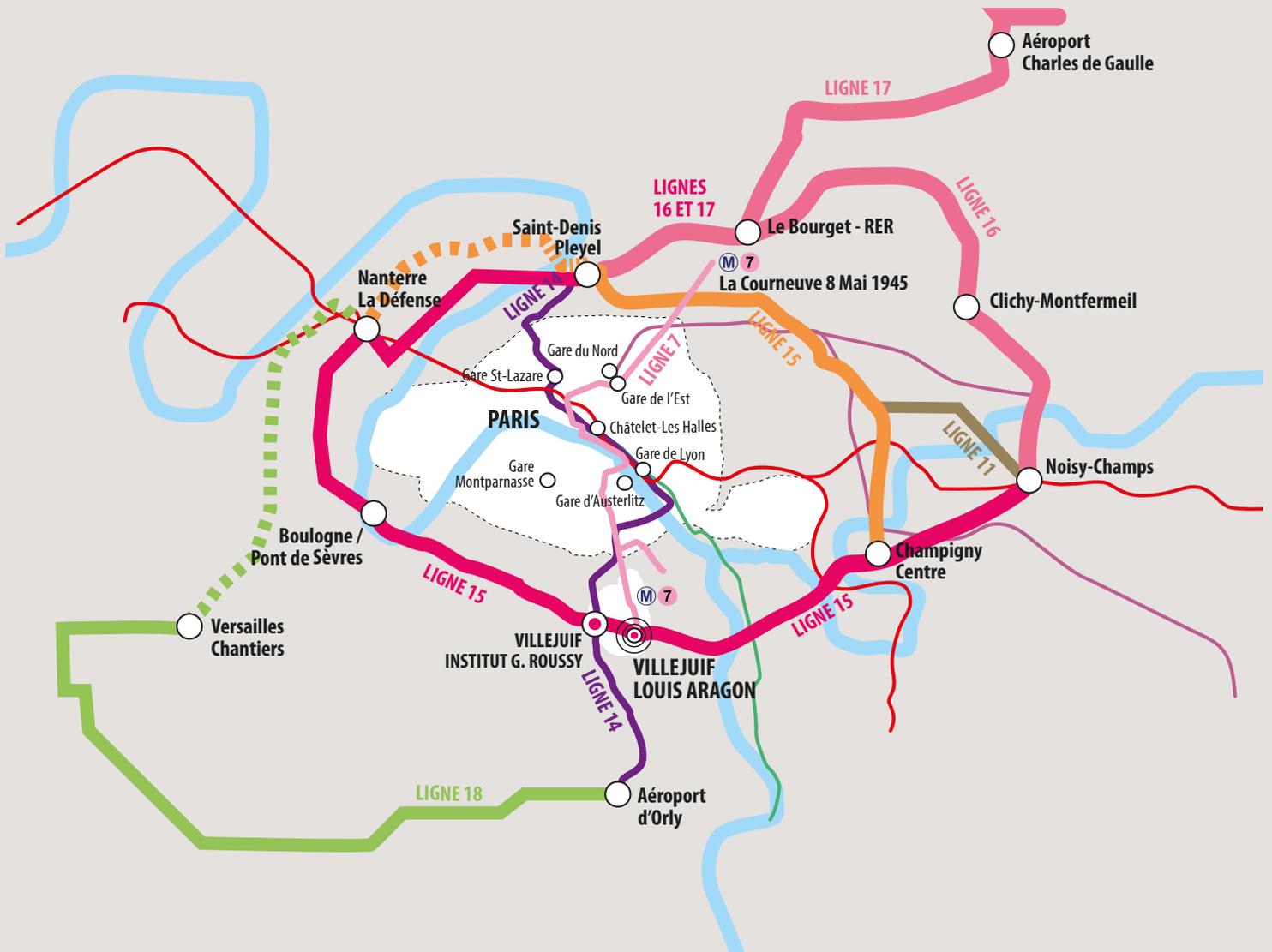
* temps de trajet estimés : sociétédugrandparis.fr



Projet de la future gare du Grand Paris Express à Villejuif-Louis Aragon (non contractuel)

enir ambition évolution

68 nouvelles gares
reliant les grands pôles
économiques
de l'Île-de-France



BEAUQUARTIER ARAGON

LES PLUS BELLES PAGES DE L'AVENIR VILLEJUIFOIS S'ÉCRIVENT ICI

Situé le long du boulevard Maxime Gorki, l'axe stratégique de Villejuif, BeauQuartier Aragon vit aujourd'hui un vrai renouveau.

🕒 **Particulièrement attendue, la création de la nouvelle gare Louis Aragon sur la ligne de métro 15**, assurera une interconnexion avec le terminus de la ligne 7 du métro, le Tramway T7 et les nombreuses lignes de bus. Un véritable atout pour les déplacements quotidiens des habitants !

🕒 **En parallèle, le Groupe PROMO GERIM mène le projet immobilier BeauQuartier Aragon.** Et quel projet ! Au programme : des liaisons piétonnes pour favoriser les déplacements à pied au sein du nouveau quartier, de nombreux espaces verts, entre 650 et 700 logements, 2 000 à 3 000 m² de commerces, 27 000 m² de bureaux et deux hôtels seront répartis sur 7 îlots autour de la gare du Grand Paris Express...



Le Groupe PROMO GERIM met en œuvre son savoir-faire pour créer ici un cadre contemporain, respectueux de l'environnement et dédié à la qualité de vie.

résidence Apollinaire art de vivre



La résidence Apollinaire, un élégant premier chapitre...

L'histoire de BeauQuartier Aragon débute donc avec la Résidence Apollinaire.

Située en retrait du boulevard Maxime Gorki, elle donne sur le quartier pavillonnaire de la rue de Rome, apportant ainsi quiétude et douceur de vivre à ses résidents. Ses appartements se déclinent du studio au 5 pièces et s'ouvrent, pour la plupart, sur d'agréables balcons ou terrasses.

convivi ambiance inspiratio



alité

BEAUQUARTIER
ARAGON

UNE ARCHITECTURE BIEN INSPIRÉE

Bordée d'espaces verts, la Résidence Apollinaire affiche des lignes contemporaines...
Les différents bâtiments s'articulent autour d'une place arborée en cœur d'îlot. Subtil équilibre entre le minéral et le végétal, cette place centrale offre calme et sérénité à l'écart de l'animation citadine. Les façades traitées avec soin sont composées de pierres agrafées, de béton matricé, de bardages métalliques et d'éléments de serrurerie décoratifs..



Le mot de
l'architecte

Préface de Thierry Lanctuit, architecte

Nous nous sommes attachés à mettre en valeur la particularité du site qui allie la proximité des grands axes à une ambiance « cœur d'îlot ». Ce projet s'ancre dans un tissu résidentiel calme tout en le respectant. Il laisse à l'écart les flux de fonctionnement bruyants tout en favorisant les circulations douces à travers un espace paysagé soigné.

Nous avons conçu cette résidence autour d'un vaste espace central distribuant l'ensemble des halls d'accès aux logements. Nous l'avons voulu chaleureux et très largement ouvert au soleil, un véritable espace de vie.

La composition architecturale associée à celle des espaces paysagers donne à la résidence Apollinaire un esprit « côté jardin » contribuant à davantage de convivialité.

Ornella

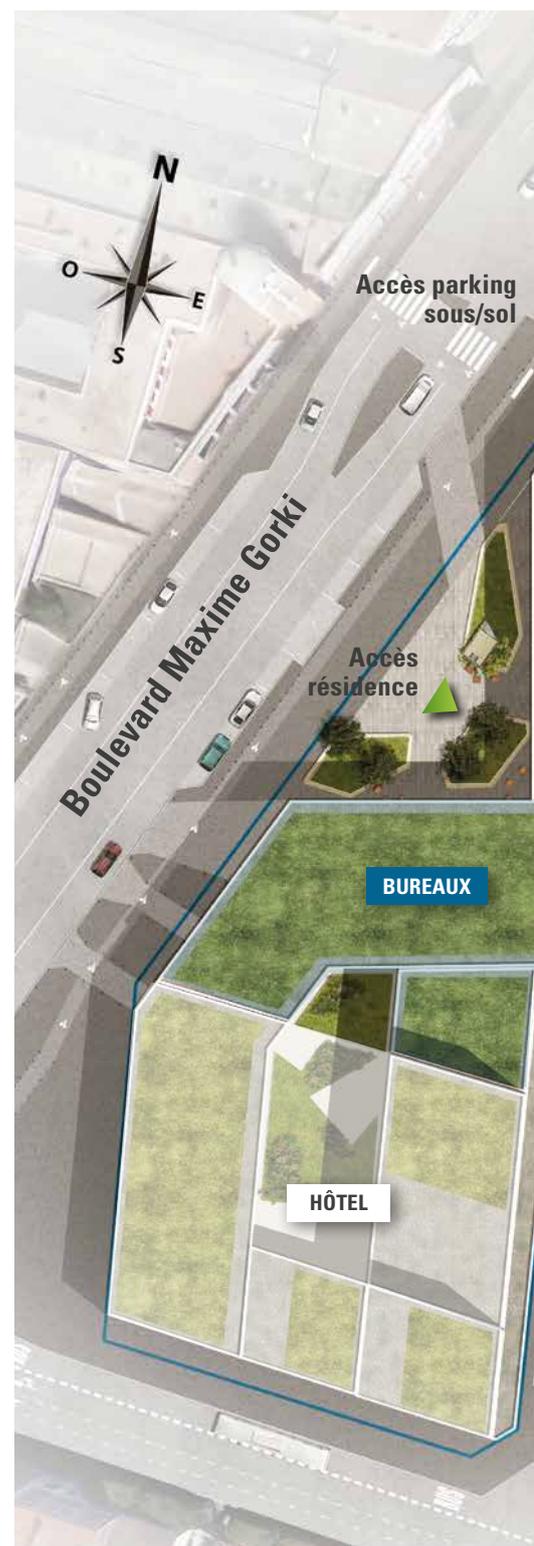
BEAUQUARTIER ARAGON

UN CŒUR D'ÎLOT PLEIN CALME, agrémenté d'espaces paysagers soignés



Illustration non contractuelle, à caractère d'ambiance

- Cet espace central associe avec harmonie des cheminements naturels et des parterres composés d'arbustes aux essences variées. L'accès se fait par un large porche traversant qui s'ouvre sur ce paisible cœur d'îlot. D'agréables allées piétonnes mènent jusqu'aux halls des divers corps de bâtiments. Tous les accès sont sécurisés par digicodes et vidéophones.
- Selon leur localisation, les appartements offrent une grande variété d'expositions.



confort



Illustration non contractuelle, à caractère d'ambiance

bien

DES ESPACES DE VIE pensés pour votre plus grand bien-être

Des appartements confortables

Les appartements de la Résidence Apollinaire se déclinent du **studio au 5 pièces**.

Pour votre bien-être, la plupart des pièces à vivre s'ouvrent sur un balcon ou une terrasse, permettant de profiter de toute la quiétude du cœur d'îlot.

Les surfaces généreuses s'adaptent à tous les modes de vies, garantissant un confort unique et durable.

Facile à aménager et tout aussi agréable à vivre, chaque intérieur séduit par la qualité de ses prestations.

Chaque appartement bénéficie d'un ou deux emplacements de parking en sous-sol.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

Prestations des parties communes

- ▷ Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- ▷ Halls d'entrées de standing

Prestations intérieures des appartements

Entrée

- ▷ Porte d'entrée avec serrure A2p 2* et microvisur
- ▷ Aménagement des placards de l'entrée avec étagère et tringle

Cuisine

- ▷ Fenêtre oscillo-battant selon plan
- ▷ Kitchenette pour les studios (meuble évier, plaque électrique à deux feux, réfrigérateur)

Salle de bains / Salle d'eau

- ▷ Meuble vasque
- ▷ Sèche-serviettes
- ▷ Listel et faïence sur toute la hauteur de la baignoire ou de la douche
- ▷ Pare-douche

Sols

- ▷ Afin de préserver votre intimité, tous les revêtements de sols sont posés sur une chape acoustique.
- ▷ Entrée, séjour : parquet chêne massif ou carrelage au choix*
- ▷ Cuisine, salle de bains, salle d'eau et wc : carrelage

Fenêtres

- ▷ Volets roulants manuels sur toutes les fenêtres

Terrasses**

- ▷ Une prise électrique
- ▷ Un point lumineux
- ▷ Un point d'eau

* Carrelage dans les studios

** Pour toutes les terrasses de plus de 10 m²

des prestations de qualité

Réglementation thermique 2012 (RT 2012)

Dans une perspective de développement durable, la RT 2012 pose des objectifs ambitieux en matière d'efficacité énergétique avec un maximum d'énergie consommée fixé à 50kWhep/m².an en moyenne*, divisant ainsi par 3 le niveau maximal de consommation fixé par la précédente RT 2005.

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. Les dispositions techniques mises en œuvre dans la Résidence Apollinaire permettent de réduire la consommation d'énergie primaire et de rendre la résidence « écologique ».

- ▷ 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.
- ▷ Toitures végétalisées : pour fixer les poussières et le pollen, réduire les émissions de CO₂, favoriser la production d'oxygène et augmenter le taux d'humidité de l'air estival.
- ▷ Choix de matériaux et d'équipements performants.

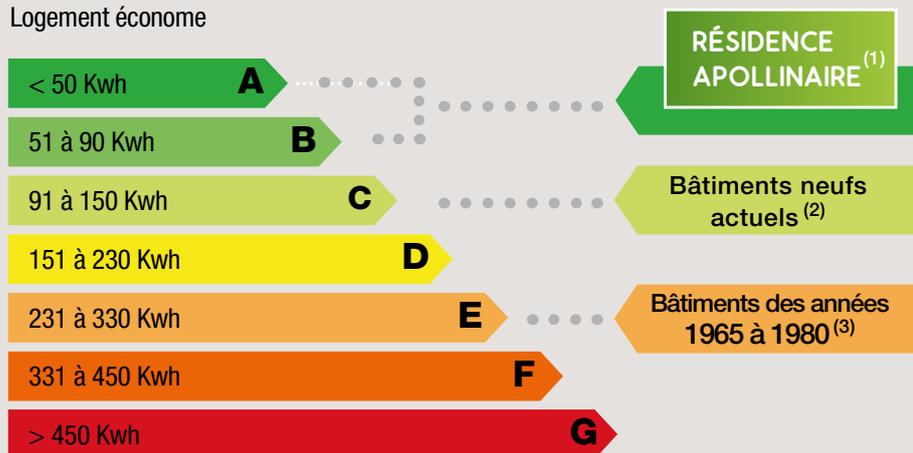
- ▷ Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques avec la mise en place de pompes à chaleur permettant la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, solution innovante utilisant l'énergie renouvelable.

*en fonction de la zone géographique.



Étiquette énergétique

Logement économe



Logement énergivore

Valeur en kWhep/m² shon/an, concerne la consommation énergétique moyenne de l'immeuble en chauffage, ventilation, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire et éclairage des locaux. Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation par un bureau d'études spécialisé d'un diagnostic de performance énergétique pour chaque logement remis à leur acquéreur lors de la livraison.

(1) Répondant aux caractéristiques de la réglementation thermique 2012 en vigueur.

(2) Répondant à la réglementation thermique 2005 en vigueur.

(3) Répondant à la réglementation thermique de 1975.

POUR VOUS, FUTUR PROPRIÉTAIRE, acheter dans le neuf, c'est toutes les garanties d'une acquisition réussie :



- **La garantie d'achèvement** : délivrée par un établissement bancaire, elle assure à chaque acquéreur le paiement des sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.
- **La garantie de parfait achèvement sur 1 an** : elle concerne les désordres constatés lors de la réception de l'appartement ou apparatus dans l'année suivant la réception.
- **La garantie de bon fonctionnement sur 2 ans** : elle porte sur les éléments d'équipements dissociables du corps de l'ouvrage tels que les radiateurs, le ballon d'eau chaude, les volets roulants, etc.
- **La garantie décennale sur 10 ans** : elle concerne les dommages qui porteraient atteinte à la solidité du bâtiment (gros œuvre, étanchéité, etc.) et qui sont susceptibles de rendre l'immeuble impropre à sa destination.

Le Groupe PROMO GERIM accompagne les particuliers dans leurs projets immobiliers de la réservation jusqu'à la livraison de leur appartement. C'est aussi un conseiller pour les investisseurs qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier.

La résidence Apollinaire est éligible au Prêt à Taux Zéro de l'État et au dispositif Pinel.

NOUVEAU
Prêt à Taux*
0%⁽¹⁾

Loi
PINEL⁽²⁾*

POUR HABITER

Devenez propriétaire de votre résidence principale pour la première fois !

- Jusqu'à **40% de votre logement neuf financé**, à taux zéro
- **Augmentation des plafonds de revenus**
- **Remboursement différé** jusqu'à 15 ans.

POUR INVESTIR

- Jusqu'à **63 000 €** de réduction d'impôts
- **Vous choisissez la durée de location** : 6, 9 ou 12 ans
- Vous pouvez louer à **vos parents ou vos enfants**



(1) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2016 pour l'acquisition par un primo-accédant de sa résidence principale neuve. Selon informations communiquées par le Ministère du logement en conférence de presse le 9 novembre 2015, et sous réserve de la parution du décret d'application. (2) Jusqu'à 21 % de réduction d'impôt du prix d'achat d'un logement neuf entre le 01/01/2013 et le 31/12/2016 pour une durée de location de 12 ans, sous conditions, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales, plus d'informations www.territoires.gouv.fr.

LE GROUPE PROMO GERIM, un constructeur de talent

“ Le Groupe PROMO GERIM, promoteur immobilier depuis plus de 30 ans, se développe d’abord en Essonne et dans les Hauts-de-Seine, puis dès 1990 sur toute l’Île de France. Le groupe compte à son actif plus de 6 000 logements livrés essentiellement en immeubles collectifs, un hôtel et environ 30 000 m² de bureaux. Aujourd’hui, le groupe construit en moyenne 600 logements par an et travaille sur le montage de 900 logements.

Appartements, maisons, hôtels, commerces, crèches, bureaux et locaux professionnels sont autant de produits immobiliers diversifiés réalisés grâce à une trentaine de collaborateurs dont une équipe technique de développeurs et d’ingénieurs de haut niveau.

Le Groupe PROMO GERIM est membre de l’Union des Constructeurs Immobiliers et expert en développement durable. Il développe une véritable expertise dans la conception architecturale et technique des produits immobiliers, ce qui lui permet de proposer les produits et services les mieux adaptés au contexte unique de chaque réalisation.

Primé pour l’excellence et la qualité de ses ouvrages, le Groupe PROMO GERIM a mis au point un véritable savoir-faire de constructeur immobilier qui tient beaucoup au haut professionnalisme de ses partenaires, choisis pour leur implication, et en particulier le Groupe LEGENDRE, fort partenaire du projet BeauQuartier Aragon.

Le Groupe PROMO GERIM est devenu le conseiller et le partenaire des collectivités locales, des bailleurs sociaux et aménageurs, et lui permet d’être lui-même un développeur de quartier.”

Yves JOUITTEAU, Président



Le Renoir - DRAVEIL (91)



Le Grand Veneur - SOISY-SUR-SEINE (91)

GROUPE LEGENDRE, constructeur et associé

Depuis sa création en 1950, la grande force du Groupe LEGENDRE est d’avoir su préserver les qualités de proximité et d’indépendance d’une entreprise familiale. Avec un chiffre d’affaires de 450 millions d’euros et plus de 1 400 salariés, le Groupe LEGENDRE s’est bâti sur des valeurs fortes : rigueur, professionnalisme, implication des équipes, respects des délais et des engagements... ainsi que dans sa capacité à mettre en œuvre des expertises complémentaires

réunies au sein de cinq métiers : construction, ingénierie, matériaux de construction, immobilier et énergies. Tous les projets sont élaborés en synergie autour de partages et d’échanges fructueux, de manière rationnelle, dans un dialogue et une écoute permanente.

Pour une autre vision de la construction, une vision responsable.



Le Domaine du Prieuré - ETIOLLES (91)



Hôtel Suitcase - BOIS-COLOMBES (92)



L'Esplanade Bourgoïn - CORBEIL-ESSONNES (91)



Villa Kamélia - BOIS-COLOMBES (92)



Les Jardins de Saintry - SAINTRY-SUR-SEINE (91)



Le siège social PROMO GERIM

SADEV 94, interlocuteur privilégié des collectivités territoriales

Aux côtés des collectivités territoriales depuis 30 ans, SADEV 94 contribue à donner au Val-de-Marne une identité forte, une nouvelle image d'un territoire accueillant aux nouveaux résidents et aux entreprises à la recherche d'une implantation de qualité.

S'appuyant sur les évolutions de la métropole francilienne et sur les opportunités de mutabilité foncière, SADEV 94 développe de

nouveaux quartiers, redonne vie et dynamisme à des sites en renouvellement et crée de nouveaux pôles économiques.

Une vocation qui fait intervenir trois grandes activités : les études et prospectives, l'aménagement et la construction.



**BEAUQUARTIER
ARAGON**

ESPACE DE VENTE

129, boulevard Maxime Gorki

RÉSIDENCE APOLLINAIRE

Face au 140, bd Maxime Gorki

01 76 31 04 65

beauquartier-aragon.fr

