



0 800 124 124 Service & appel gratuits
villejuif-botanic.com



(1) RT 2012 (Réglementation Thermique 2012) : démarche visant à l'obtention du label, validée à l'achèvement des travaux de la résidence. La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009 relatives à la Réglementation Thermique (RT) 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m²/an en moyenne. Vici 2018 - Agence Bienes Aires - VINCI Immobilier Résidentiel 445 166 285 RCS Nanterre - SNC au Capital Social de 1 500 000 € - N° SIRET : 451 652 83 00047 GROUPE PROMO GERIM - 50 rue de l'Épave à Evry (91) - RCS Evry B 327 646 115 - SAS au Capital Social de 741 000 € - N° SIRET : 327 645 115 00046 - Illustrations non contractuelles. Livre d'interprétation de l'artiste indépendant. Photos : Studio Varcaud, Isack, Shutterstock. © Image : Philippe Cozeau - Architecture Urbaine. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.



BOTANIC
PARC

RÉSIDENCE ARBORÉE - VILLEJUIF (94)



BOTANIC
PARC

RÉSIDENCE ARBORÉE - VILLEJUIF (94)



Le parc départemental des Hautes-Bruyères s'étend sur plus de vingt hectares.

VILLEJUIF : TECHNOPÔLE ACTIVE ET ATTRACTIVE

LA VILLE LA PLUS DYNAMIQUE DU VAL-DE-MARNE

Longtemps considérée comme une ville résidentielle, Villejuif est en passe de devenir l'une des plus actives du département. Son intégration au projet du Grand Paris Express en fera l'une des communes les mieux connectées de la Métropole et lui permettra de renforcer encore son attractivité. Depuis plus de trente ans, elle réussit une mue exemplaire au service de ses citoyens, permettant à tous de profiter de sa situation géographique exceptionnelle (1,5 km² de Paris), de son dynamisme économique inédit et de sa douceur de vivre ; entourée de parcs remarquables et de pistes cyclables, pour de belles promenades à pied ou à vélo.

LE CARREFOUR DES ENTREPRISES DES SECTEURS DE POINTE

Situation privilégiée, excellentes infrastructures, services innovants... Villejuif est aujourd'hui la ville recherchée par les entreprises qui privilégient la qualité de vie pour leurs collaborateurs. Le groupe bancaire LCL y a implanté son siège social. Le secteur de la santé développe également de nombreux projets comme le Campus International Grand Parc sur la recherche et l'innovation. L'avenir s'y écrit également dès à présent. L'aménagement du Grand Paris ancre Villejuif comme le carrefour d'affaires unique au sud de Paris.

UNE PÉPINIÈRE DE SERVICES AUX CITOYENS

Si un peu plus de 57 000 villejuifois se reconnaissent dans leur ville, c'est d'abord et avant tout par le tissu considérable des possibilités sportives, artistiques, éducatives et culturelles, qu'elle propose à travers ses 250 associations. Les familles savent qu'elles peuvent compter sur un ensemble éducatif regroupant tous les cycles scolaires pour leurs enfants. Salles de sport, équipements de proximité, préservation des commerces de centre-ville, marchés, permettent à chacun de profiter des services d'une ville moderne et généreuse.

UN PARC DE 20 HECTARES À 5 MINUTES* DE CHEZ VOUS

Villejuif compte 6 parcs publics parsemant la ville d'aires de détente. Le plus connu de tous et le plus grand aussi se situe à 5 minutes* de Botanic Parc : le parc départemental des Hautes-Bruyères et ses 20 hectares verdoyants. Point culminant du Val-de-Marne, il abrite de nombreux jardins familiaux et un espace réservé aux plantes médicinales. Le lieu idéal des promenades dominicales et des balades à vélo.

* Source : Google Maps.



Le marché hebdomadaire.



La ZAC Campus Grand Parc dédiée à la recherche universitaire.



L'église Saint-Cyr-Sainte-Julitte.

BOTANIC PARC : CRÉER UN NOUVEAU POUMON VERT EN PLEIN CENTRE-VILLE

L'ambition de Botanic Parc se révèle dès le premier regard : offrir aux futurs habitants tous les avantages de vivre dans un nouveau quartier écologique. Plus de 3 200 m² de jardin public, une promenade botanique, une roseraie, des espaces arborés, un îlot d'hortensias... feront vivre la nature intensément. C'est également dans l'architecture que les innovations se succèdent pour des logements toujours plus responsables avec des bâtiments 20% plus performants que la réglementation RT 2012⁽¹⁾, la récupération des eaux de pluie et des bornes enterrées de tri sélectif. Enfin, et surtout, c'est une nouvelle génération d'habitat conçue pour faciliter la vie de chacun avec, entre autre, un espace de co-working.



BOTANIC PARC

7 résidences de 5 étages
+ attique, regroupant
des appartements
du 2 au 5 pièces
dont certains en duplex

Des allées piétonnes et cyclistes
fermées la nuit pour préserver
le calme des résidents, relie
la rue de Verdun à l'avenue
de la République

Des jardins thématiques





A L'ARLEQUIN

Situé le long de la rue de Verdun, il marque l'entrée principale de Botanic Parc. Élevé en R+4, prolongé sur 2 niveaux en attique, c'est un ensemble de 49 logements du 2 au 5 pièces, dont un duplex en R+5. Animé par des jeux de loggias et de balcons, il est accessible par un jardin de graminées et la promenade.



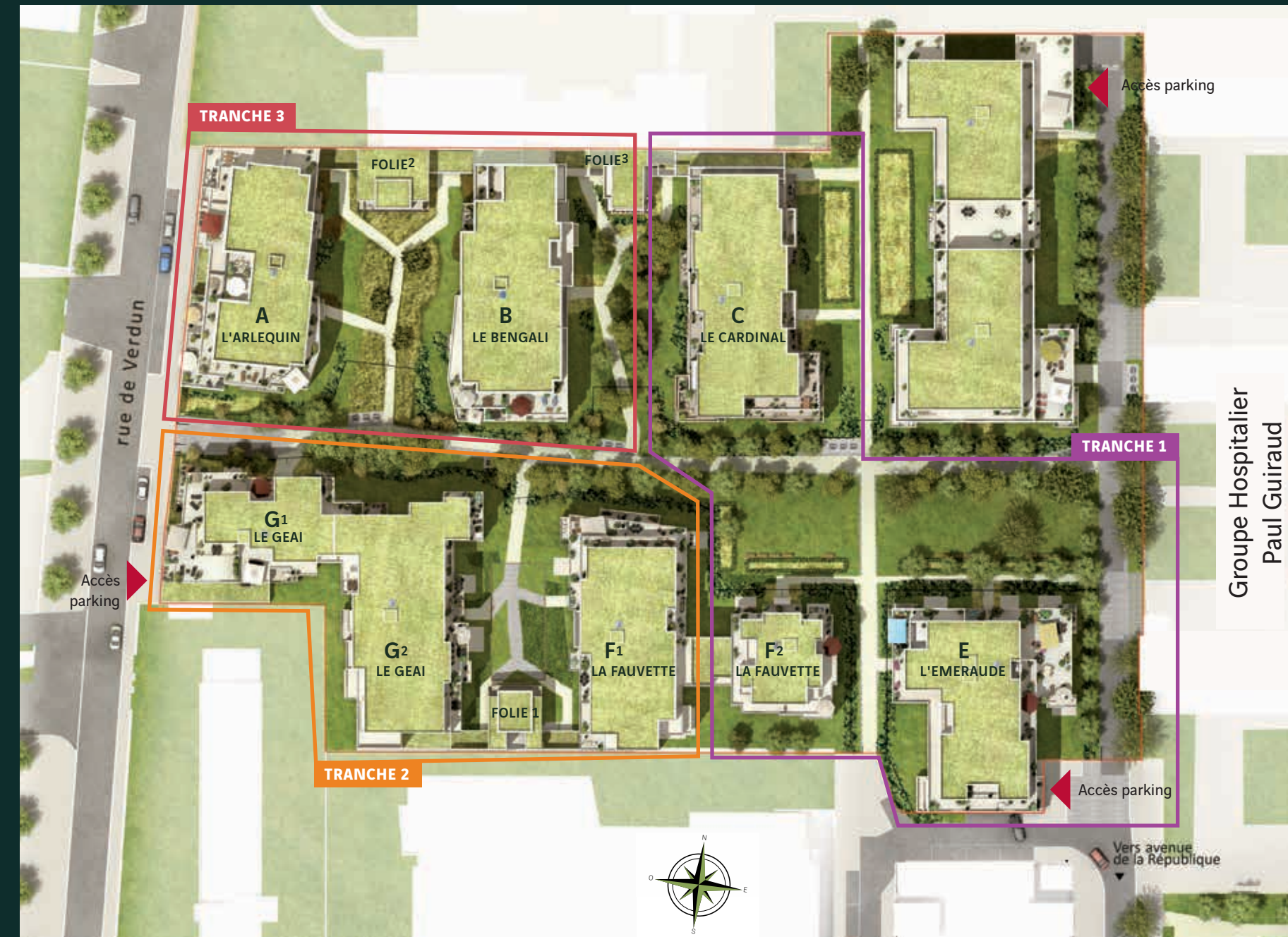
LE BENGALI B

Il est situé au cœur de la promenade, cadré par le jardin de graminées et le jardin forestier. Il s'élève sur 4 étages, plus 2 étages en attique, et propose 53 logements du 2 au 5 pièces, dont un duplex exclusif au R+5. En étages, de larges balcons prolongent les logements, à l'exception du 5e en attique qui profite de vastes terrasses.

UN CHOIX RARE DE RÉSIDENCES ET D'ORIENTATIONS, UNE EXIGENCE ÉLEVÉE DE CONFORT

UN ENSEMBLE HARMONIEUX

Afin de créer des espaces de vie agréables, l'architecte a souhaité décliner des bâtiments de styles et d'architectures variés, partageant des règles de composition communes et s'organisant autour de la promenade. Formes, matériaux, attiques, ordonnancement et garde-corps sont déclinés, évitant la répétition, tout en conférant à l'ensemble sa cohérence. Les bâtiments habitent les jardins, renforçant l'idée d'une nature omniprésente.



C LE CARDINAL

Situé au cœur de la promenade, le bâtiment est entouré de jardins. Il s'élève sur 4 étages puis 2 niveaux en attique et regroupe 53 logements du 2 au 5 pièces. Le bâtiment communique directement avec le parking en sous-sol. L'accès au hall se fait depuis un jardin thématique desservi par la promenade. Il possède plusieurs duplex situés aux étages supérieurs.



E L'ÉMERAUDE

À proximité de l'hôpital, cette résidence marque l'entrée sud. L'immeuble s'élève sur 4 étages puis 2 niveaux en attique, sur 1 niveau de parking en sous-sol. Le bâtiment offre 52 logements du 2 au 5 pièces, et des duplex au 5^e étage. Il fait le lien entre l'avenue de la République et le futur parc public.



F LA FAUVETTE

Au cœur de la promenade, ce bâtiment offre deux panoramas verdoyants aux résidents. L'immeuble s'élève sur 4 étages puis 2 niveaux d'attique, sur 2 niveaux de sous-sol. Sa forme en T pointée vers l'est crée deux sous-ensembles offrant respectivement 26 (F1) et 53 (F2) logements du studio au 5 pièces avec des duplex aux 5^e étages.



G LE GEAI

Le long de la rue de Verdun, il marque l'entrée principale de Botanic Parc. Reconnaisable au premier coup d'œil, habillé en parement de pierre meulière en rez-de-chaussée, le bâtiment G s'érige rue de Verdun et se développe en L, bénéficiant ainsi de toutes les orientations. L'immeuble s'élève en 4 étages puis 2 niveaux d'attique sur 2 niveaux de sous-sol. Sa forme sépare deux cages d'escalier, de 27 et 53 logements du 2 au 5 pièces dont des duplex. Le hall 1 du bâtiment est accessible directement depuis la promenade, quant au hall 2, il est accessible par un jardin d'accueil, commun avec le bâtiment F, desservi par la promenade.



FOLIES

Des duplex et appartements enchanteurs. Situés dans les jardins thématiques, ces logements exclusifs comptent 7 appartements. Ceux du rez-de-chaussée sont accessibles directement par le jardin. Les logements en R+1 (duplex) sont desservis par un escalier privatif. Tous partagent les parkings, les locaux de services et les halls avec les bâtiments auxquels ils sont rattachés.



ESPACE ET LUMIÈRE À TOUS LES ÉTAGES

Les appartements de la résidence Botanic Parc se déclinent du 2 au 5 pièces duplex. Ils répondent aux exigences de la vie actuelle avec des plans d'aménagement étudiés offrant confort et bien-être à leurs propriétaires. Lumineux et spacieux, ils bénéficient de multiples orientations et pour certains de vues dégagées sur les jardins thématiques. La plupart des appartements profitent d'un espace extérieur : balcon ou terrasse.

Quel que soit l'étage, la volonté première est de faire entrer la lumière, tout en préservant l'intimité de chacun.

DES DUPLEX ENCHANTEURS

Aux étages les plus hauts, ces logements sur deux niveaux procurent un sentiment d'exclusivité par la diversité des expositions et des surfaces proposées. De grandes terrasses complètent ces appartements d'exception, pour profiter au mieux des beaux jours ensoleillés.

DES PRESTATIONS PENSÉES POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

CONFORT

- Revêtement stratifié aspect parquet
- Menuiseries extérieures en bois/aluminium
- Salle de bain équipée de meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux
- Chape acoustique et double vitrage

SÉCURITÉ

- Dans les sas et halls, contrôle d'accès par système de vidéophone et/ou digicode
- Porte palière anti-effraction avec serrure 3 points A2P1*
- Parkings en sous-sol avec accès sécurisés

UNE RÉSIDENCE EN RETRAIT,
UN PARADIS VERT AU CŒUR DE LA VILLE.



Les bâtiments E et F2 bénéficient d'un accès à un jardin thématique.



Entrée principale de la résidence, rue de Verdun. Vue sur le bâtiment A.

UNE RÉSIDENCE IMAGINÉE
POUR SATISFAIRE LES BESOINS DE CHACUN.



VIVRE AUJOURD'HUI DANS LE GRAND PARIS DE DEMAIN !

LA MOBILITÉ : L'ATOUT ESSENTIEL DU XXI^e SIÈCLE

Se rendre partout, tout le temps, plus rapidement. Un fantasme ?

Une réalité au cœur de Villejuif : tramway, métro, bus, autoroutes... tous les moyens de transport les plus rapides et les plus performants sont à proximité.

UN RÉSEAU UNIQUE DE BUS, MÉTROS ET TRAMWAYS INTERCONNECTÉS*

- **La ligne 7 du métro**, qui traverse Paris du Sud au Nord jusqu'à La Courneuve, dessert trois stations à Villejuif dont la station Villejuif Louis Aragon située à 10 minutes à pied* de Botanic Parc.

- **8 lignes de bus RATP** relient Villejuif aux communes de Rungis, Meudon, Bourg-la-Reine, Créteil, Charenton-le-Pont, Juvisy-sur-Orge, Antony, Choisy-le-Roi.

- **La ligne de bus Valouette V7** gérée par la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre, dessert gratuitement les différents quartiers de Villejuif.

- **La ligne de tramway T7** relie Villejuif à Athis-Mons en passant par L'Haÿ-les-Roses, Chevilly-Larue, Thiais, Rungis, l'aéroport d'Orly et Paray-Vieille-Poste.

DEMAIN, RELIER PARIS DU SUD AU NORD, D'EST EN OUEST

La ville, déjà dotée d'un tramway (T7) et de 3 stations de la ligne 7 du métro, accueillera également en 2025 une station de la ligne 14.

Elle verra surtout la construction, d'ici à 2025, de deux gares de la future ligne 15, dont la gare du Grand Paris Express Villejuif Louis Aragon à 10 minutes à pied* de la résidence Botanic Parc.

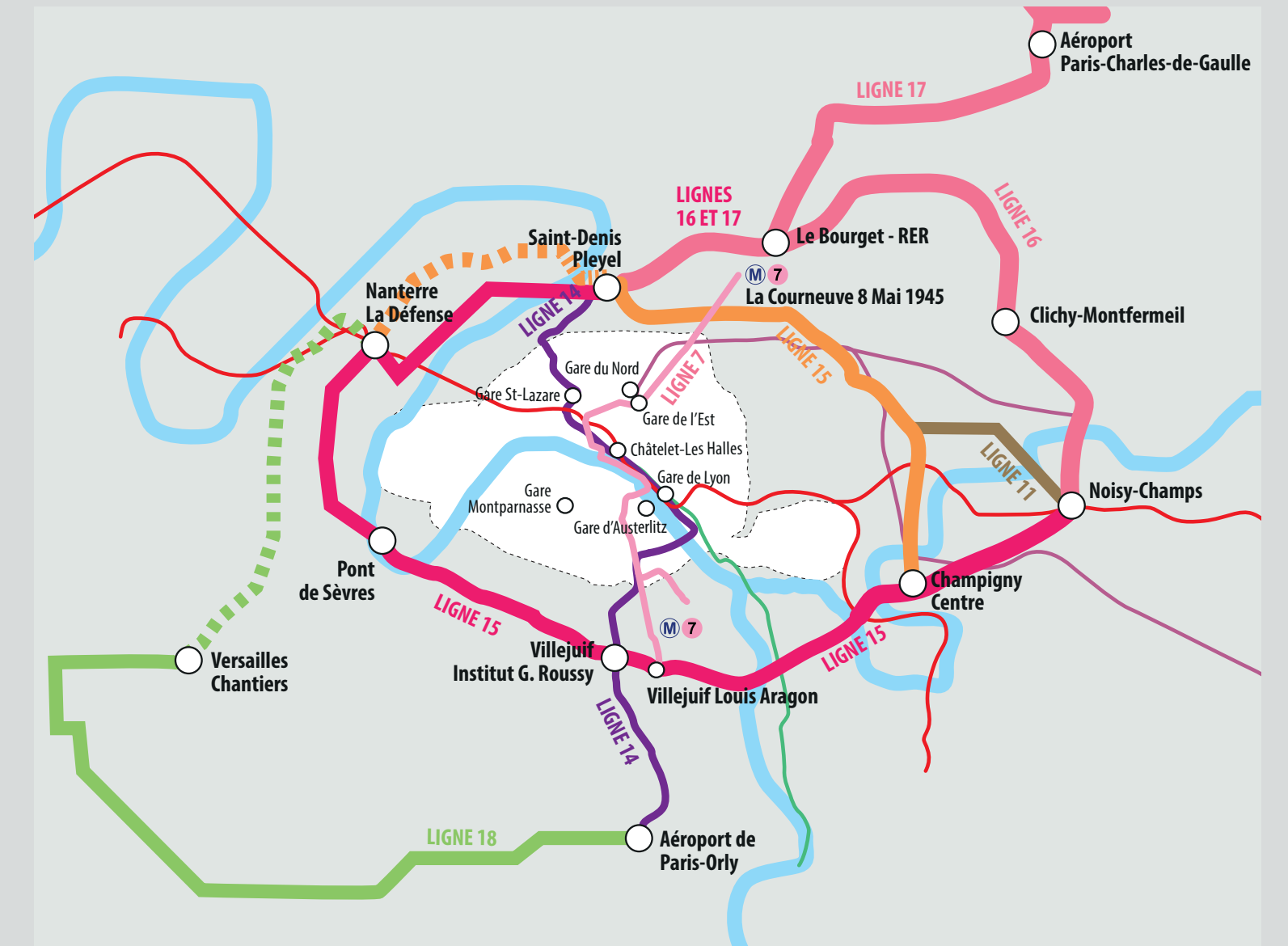
* Sources : Google Maps.fr et Ratp.fr et Société du Grand Paris Express.



Illustration de la future gare de Villejuif Louis Aragon du Grand Paris Express. Philippe Gazeau-Architecte Urbaniste. Image © Philippe Gazeau.

VILLEJUIF FAIT PARTIE INTÉGRANTE DU GRAND PARIS EXPRESS

**"DÈS 2030, VILLEJUIF
SERA CONNECTÉE AU PÔLE DE LA DÉFENSE
SANS CHANGEMENT."**





UN ENGAGEMENT RESPONSABLE, UNE RÉSIDENCE ENGAGÉE

Les appartements de Botanic Parc intègrent les normes de qualité et de confort les plus exigeantes. En matière d'énergie, **tous les bâtiments sont 20% plus économes que la Réglementation Thermique (RT 2012)**⁽¹⁾ garantissant des consommations maîtrisées et un plus grand confort de vie dans le respect des enjeux du développement durable. Plus généralement, le quartier crée les conditions d'un habitat soucieux de l'environnement dans les moindres détails.

L'ensemble du quartier est desservi par le réseau de chaleur urbain utilisant **la géothermie, énergie primaire renouvelable**, ce qui permet d'alimenter le projet avec 50% d'énergie renouvelable.

TOITURES VÉGÉTALISÉES

486 m² de toitures végétalisées, situées sur certains bâtiments et sur les rampes d'accès aux parkings permettent de limiter le ruissellement des eaux pluviales tout en augmentant la capacité thermique des bâtiments de logements.



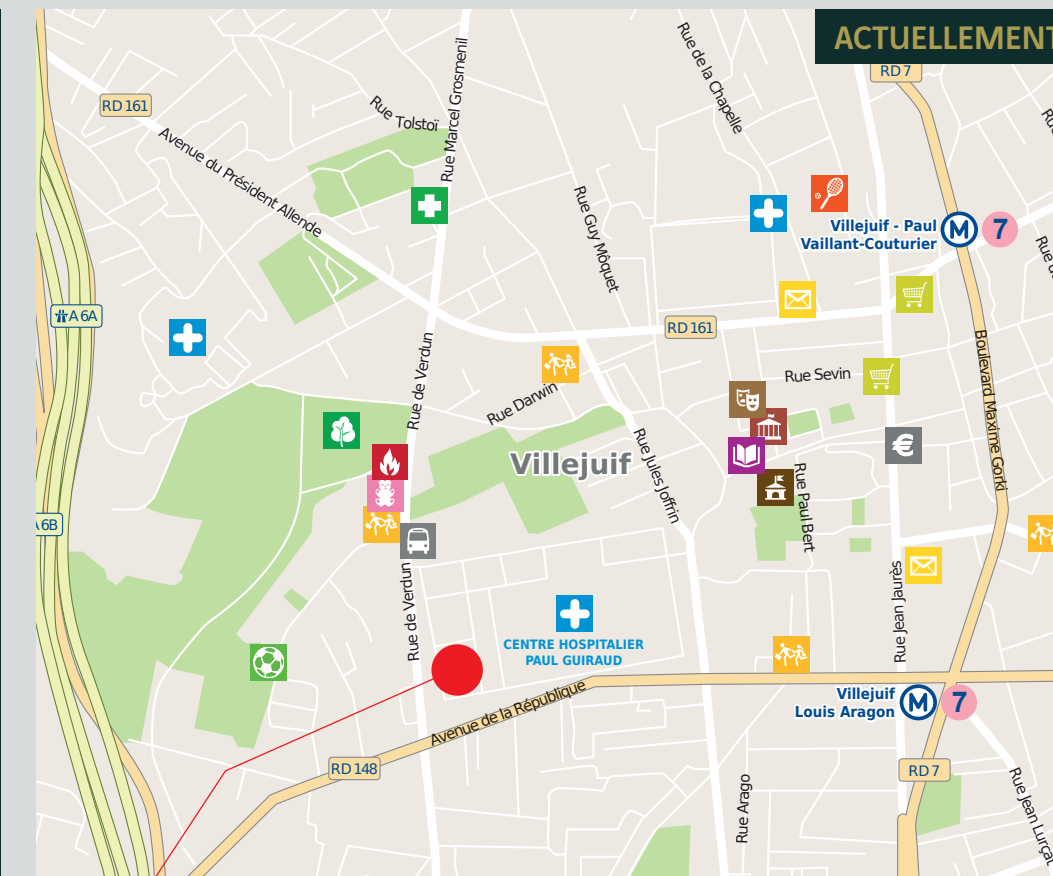
LA SÉRÉNITÉ D'UNE SIGNATURE DE RENOM

Filiale immobilière du groupe VINCI, l'un des premiers groupes mondiaux de concessions-construction, VINCI Immobilier bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de l'immobilier résidentiel. Choisir un appartement VINCI Immobilier, c'est intégrer une démarche qualité dont attestent ses réalisations qui valorisent à la fois leur aspect esthétique extérieur et le confort des espaces intérieurs.



UN PROMOTEUR AU SERVICE DE VOTRE QUALITÉ DE VIE

Le GROUPE PROMO GERIM, promoteur immobilier familial depuis plus de 30 ans, se positionne en véritable acteur de la ville. Expert en développement durable, le GROUPE PROMO GERIM 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.



BOTANIC PARC

UNE RÉSIDENCE PROCHE DE TOUT :

- L'autoroute A6 reliant la porte d'Orléans (Paris) à Lyon.
- La RD7 (ex Nationale 7) qui relie Paris à Fontainebleau.
- La RD148 reliant Joinville-le-Pont à Sceaux, les vallées de la Seine et de la Bièvre.
- La gare Louis Aragon desservie par la ligne 7 du métro.