



SUR LA
PROMENADE
NOISY - LE - GRAND

AU CŒUR D'UN NOUVEAU QUARTIER,
PROCHE DES COMMODITÉS AVEC LA NATURE POUR TÉMOIN



UNE COMMUNE DU GRAND PARIS DANS UN DÉPARTEMENT EN PLEIN ESSOR

À seulement 13 km* de la Porte de Vincennes, Noisy-le-Grand a su conserver son âme de village. Bordée par la Marne et le Bois Saint-Martin, elle offre un cadre de vie authentique. Célèbre pour des bâtiments emblématiques d'architectes de renom comme Henri Ciriani, Ricardo Bofill ou encore Manolo Munez, pour ne citer qu'eux, la commune s'adapte en permanence aux nouveaux enjeux urbains et territoriaux. La ville de demain se construit ici au travers de projets façonnant le territoire en respectant les nouveaux usages de mobilité et d'éco-responsabilité.

À 19 km* du centre de Paris et 25 km* de Disneyland Paris, Noisy-le-Grand est l'un des pôles économiques phares de l'Est parisien. Son accessibilité est de qualité : autoroute A4, RER A et E, lignes de bus et, prochainement, les lignes 15 et 16 du Grand Paris Express. Les 64 établissements scolaires répartis sur l'ensemble du territoire, prouvent l'attachement de la ville à l'éducation à tous âges et dans tous les quartiers.

Les nombreux espaces verts, depuis la promenade des bords de Marne jusqu'au Bois Saint-Martin, les parcs, jardins et squares offrent aux résidants noiséens un cadre de vie verdoyant. Les familles combleront leur besoin de balade tandis que les plus sportifs pourront se tourner vers les nombreuses salles et complexes sportifs disponibles dans toute la commune. Le centre-ville très animé avec ses commerces, son marché, ses restaurants et ses bars accompagnent une offre culturelle complète. Le cinéma Le Bijou, le théâtre de l'Espace Michel Simon ou encore le conservatoire de Musique et de Danse Maurice-Baquet en sont les meilleurs représentants.



Parc Louis-Antoine de Bougainville à 2 min* à pied de la résidence



Rue commerçante du centre-ville à 10 min* à vélo de la résidence



Marché couvert du centre-ville à 13 min* à pied de la résidence

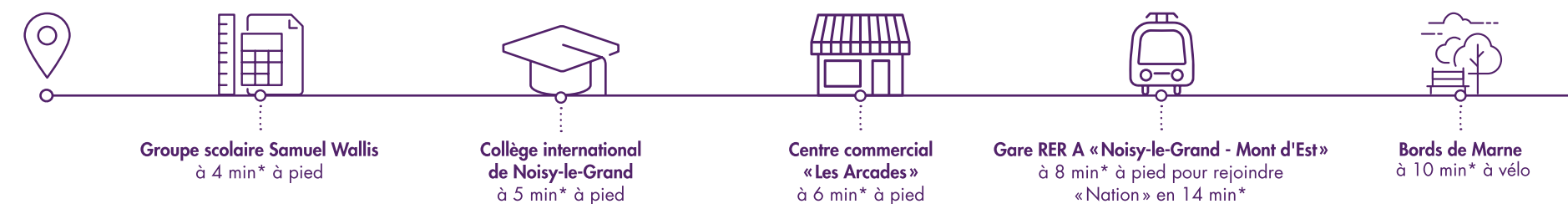
TOUS LES ATOUTS D'UN CŒUR DE VILLE RÉINVENTÉ

C'est dans une dynamique de réflexion urbaine et architecturale que s'intègre le nouveau quartier de la ZAC Maille Horizon Nord. La résidence « Sur la Promenade » prend part au cœur de ce projet identifié comme un des sites offrant les plus belles perspectives de développement pour la commune de Noisy-le-Grand. Cette partie de la ville, pensée avec soin autour d'un parc de 2,5 hectares et traversée par un cheminement arboré, regroupe logements et bureaux à l'architecture élégante et contemporaine. Les 7 000 m² de commerces, services, et équipements scolaires en font un quartier complet et familial en limite du pôle d'affaires du Mont d'Est.

Une marche de 8 min* suffit pour atteindre la gare du RER A et rejoindre le centre de Paris en moins de 30 min*. Le parcours de 10 min* à pied vous menant au centre-ville croise pharmacie, boulangerie, centre commercial, restaurants et tous les services nécessaires. La promenade Marco Polo, directement accessible depuis la résidence, vous accompagne quant à elle jusqu'au parc Louis-Antoine de Bougainville, poumon vert de ce nouveau quartier.

Le lycée international, gage d'excellence noiséen situé à moins de 300 mètres* de la résidence, n'est qu'une pierre représentative de l'édifice. La crèche, le groupe scolaire et le collège les plus proches, sont tous accessibles en 5 min* de marche sur ces chemins piétons plantés d'arbres. Les bords de Marne et ses balades bucoliques viennent compléter de nombreux équipements sportifs accessibles à pied en moins de 15 min* depuis la résidence. Un pôle santé prend place au cœur de ce nouveau projet signé Cogedim, pour répondre avec sérénité à tous les besoins de la population locale et à l'échelle du territoire.

Proche de tout, proche de vous...



UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE ÉLÉGANTE & CONTEMPORAINE

La conception architecturale de la résidence repose sur un grand savoir-faire pour un résultat tout en élégance.

La résidence « Sur la Promenade » trouve une place harmonieuse dans son environnement urbain en renouvellement, à deux pas de la gare RER de Noisy-le-Grand. Ses bâtiments s'harmonisent autour d'un même registre architectural dans une belle cohérence générale, tout en développant leur propre identité. Ils composent ainsi un ensemble immobilier de grande qualité, distinguée par une architecture contemporaine aux matériaux de qualité.

Les enduits ton pierre lissé soulignent la lisibilité des façades en bandeaux. Le socle des bâtiments en rez-de-chaussée, sur le jardin intérieur ou sur la promenade plantée, est pensé à l'échelle du piéton. Côté espace public, les parties largement vitrées sont rythmées par des bardages bois verticaux, tandis qu'en cœur d'îlot, côté jardin, les façades du rez-de-chaussée reçoivent le même matériau que les étages supérieurs, en offrant une homogénéité à l'ensemble des logements.

Côté jardin, un cœur d'îlot paysager, à l'usage exclusif de la résidence, apparaît comme un havre de sérénité. Ce lieu privilégié et convivial est aménagé d'un potager partagé, propice aux rencontres et aux échanges entre les résidents.

Les enfants pourront profiter d'aires ludiques constituées de cabanes de saules tressés, de billes de bois formant une assise ou un parcours, mais aussi de bacs à potager pour suivre l'évolution de leur plantation.



UNE OUVERTURE SUR LA NATURE POUR UN QUOTIDIEN PAISIBLE



SUR LA PROMENADE, ÉCO-RESPONSABLE, PRATIQUE ET ULTRA-CONNECTÉE

Située dans le quartier en pleine mutation Maille-Horizon-Nord, la résidence multiplie les usages. Elle se fonde parfaitement au sein de son environnement qui se veut dynamique, résidentiel et verdoyant notamment grâce au parc Louis-Antoine de Bougainville.

L'adresse est composée de cinq bâtiments à taille humaine dont une résidence de services seniors et un pôle de santé. Chaque bâtiment possède sa propre entrée indépendante et sécurisée.

Deux accès piétons permettent de rejoindre les halls Montaigne et Vasco depuis la Promenade haute Vasco de Gama et la promenade basse Marco Polo. Un ascenseur est également prévu pour relier ces deux niveaux, ainsi que le parking situé au sous-sol.

L'accès piétons au hall Neuilly se fait directement de plain-pied depuis la Promenade Haute ; la façade du bâtiment est implantée légèrement en retrait de la limite de propriété afin d'aménager une zone de transition et de permettre un accès direct depuis l'extérieur au local vélos.

En cœur d'îlot, un vaste espace végétal contemplatif est pensé et conçu par le paysagiste. Le parc arboré reliant les différents bâtiments est traversé par un chemin qui dessert les trois entrées principales de la résidence. Des espaces de convivialité viennent ponctuer ce jardin de fraîcheur en placettes et terrasses, permettant aux résidents de se détendre. Des chemins secondaires en pas japonais vous conduisent vers un potager partagé et des espaces ludiques pour les enfants.

La réflexion globale éco-responsable a permis d'obtenir un label d'excellence et plusieurs certifications (Label Biodiversity, NF Habitat HQE 6* - très performant, RE 2020 seuil 2025).



PROLONGER SON ESPACE DE VIE FACE À UNE VUE DÉGAGÉE SUR LA VÉGÉTATION

**Pouvoir prendre l'air, écouter les oiseaux ou lire un livre au soleil
sans sortir de chez soi.**

La majorité des appartements dispose d'un espace extérieur : balcon, terrasse ou jardin privatif. Quelques chambres profitent également d'un espace extérieur pour un quotidien magnifié.

Les jardins privatifs en rez-de-chaussée tournés vers la fraîcheur du parc vous offriront la douceur d'un bois. Les balcons des étages courants, caressés à distance respectueuse par la cime des arbres, sont alternés en plan pour vous permettre de profiter au mieux de la lumière naturelle. Les terrasses plein ciel du dernier étage, offrent quant à elles, des vues dégagées et apaisantes sur l'environnement.

UN LARGE CHOIX D'APPARTEMENTS POUR ÉCRIRE VOTRE PLUS BELLE HISTOIRE

Conçus avec le plus grand soin, les appartements se déclinent du studio
au 5 pièces duplex aux prestations intérieures de qualité.

Séjours aux multiples orientations, baies vitrées, cuisines ouvertes pour plus de convivialité et vastes espaces extérieurs, sont autant d'atouts qui permettent un bien-être unique dans ces lieux de vie de standing. Quelques logements évolutifs disposent d'un espace en plus à moduler selon vos envies et les besoins de la famille. Les appartements en duplex offrent des suites parentales avec salle d'eau privatives alliant ainsi confort et praticité au quotidien.

Avec la volonté d'offrir à tous les résidents une qualité de vie d'exception, « Sur la Promenade » propose, pour chaque appartement, des espaces extérieurs déclinés sous diverses formes : balcon, terrasse ou jardin privatif jusqu'à 54 m², invitant à apprécier des vues dégagées sur l'environnement verdoyant de la résidence.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR UN BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès aux sas des halls d'entrée par vidéophone et badge Vigik®
- Portes palières avec serrure de sûreté 5 points
- Ascenseurs sécurisés desservant tous les niveaux
- Locaux vélos et poussettes
- Parkings en sous-sols sécurisés avec accès par porte télécommandée

CONFORT

- Menuiseries extérieures à double vitrage avec volets roulants
- Salles de bains et salles d'eau équipées d'un radiateur sèche-serviettes et d'un meuble vasque

ESTHÉTIQUE

- Halls d'entrée décorés
- Parquet stratifié dans les pièces principales
- Carrelage dans les salles de bains, les salles d'eau et les cuisines
- Peinture lisse dans toutes les pièces, murs et plafonds

DES HALLS SOIGNEUSEMENT DÉCORÉS POUR UNE BELLE ENTRÉE EN MATIÈRE

L'élégance contemporaine des halls d'entrée, prolongation délicate de l'architecture

Accessibles depuis la promenade haute et basse ou depuis les jardins, les halls d'entrée épousent harmonieusement les façades qui les encadrent. C'est la continuité et la douceur qui ont guidé la main de l'architecte en les imaginant.

Dès les premiers pas, se dessine un cheminement foncé sur un fond de carrelage clair traversant le sas et nous accompagnant jusqu'au vidéophone. Les matières se marient dans un contraste joyeux et élégant. De tons clairs ou anthracites, les murs accueillent les boîtes aux lettres de teinte bronze assorties aux huisseries des portes et signalétiques. Des pans de bardages bois, en écho aux façades, supportent un miroir arrondi, ajoutant encore de la profondeur à cet espace généreux.



L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

La certification **NF Habitat HQE** est délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL, filiale de l'association Qualitel. Pour l'obtenir, nous répondons à un ensemble de critères stricts : sécurité, confort, performance énergétique, durabilité et services aux acquéreurs.

La certification **NF Habitat HQE** constitue un réel gage de qualité : elle contrôle tant les matériaux utilisés que l'optimisation de l'habitation (isolation, consommation énergétique, ventilation).

Elle garantit ainsi la pérennité de votre achat immobilier. Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement c'est aussi bénéficier :

- D'un confort optimisé au quotidien
- De réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation
- D'une garantie patrimoniale à terme



La résidence « Sur la Promenade » vise la certification du **label Biodiversity**, délivré par le Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI) après vérification par CERTIVEA. Il s'agit du premier outil permettant d'évaluer et de valoriser la prise en compte de la nature, de la biodiversité et de la continuité écologique dans la réalisation de projets immobiliers neufs.



La résidence « Sur La Promenade » sera conçue dans le respect des normes de la **RE 2020** et l'anticipation des seuils de consommation 2025 avec la mise en œuvre du béton bas carbone sur 100 % des planchers des bâtiments permettant de réduire de 5% le carbone béton.

Nouvelle réglementation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022, la **RE 2020** encourage une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques. Cette réglementation qui vise à diminuer l'impact des constructions sur l'environnement tout en améliorant le confort des usagers s'articule autour de 3 axes majeurs :

- Réduire les consommations d'énergie et encourager l'efficacité énergétique en insistant particulièrement sur les procédés d'isolation
- Diminuer l'empreinte carbone des bâtiments neufs pendant toute la durée de leur cycle de vie
- Permettre aux occupants de vivre dans des lieux de vie adaptés aux futures conditions climatiques et notamment en période de fortes chaleurs.



Des biens qui font du bien.

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.

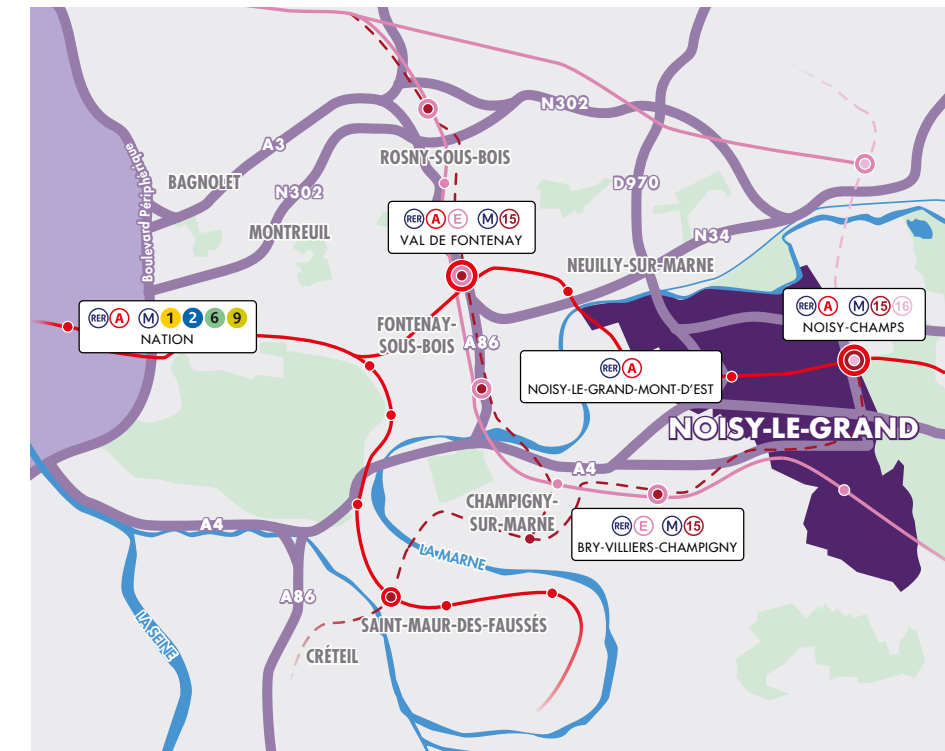
Nos engagements santé et bien-être

- N°1** Une meilleure **qualité de l'air** intérieur pour tous.
- N°2** Une conception optimisée des immeubles assurant un bon **confort d'été**.
- N°3** Plus de **luminosité** et un **confort acoustique** renforcé.
- N°4** Des appartements conçus pour être **adaptés au télétravail**.
- N°5** Des **espaces extérieurs** plus grands et aménageables.
- N°6** Des **locaux vélos** aménagés dans tous nos immeubles.

Nos engagements éco-responsabilité

- N°7** Une **biodiversité favorisée** au sein de nos espaces extérieurs collectifs.
- N°8** Une certification NF Habitat HQE assurant notamment des **matériaux durables**.
- N°9** Des bâtiments plus sobres : **émissions de CO₂ réduites, économies d'énergie**.
- N°10** Des dispositifs permettant des **économies d'eau**.

UNE ADRESSE STRATÉGIQUE AU CŒUR DU GRAND PARIS



EN VOITURE

- À 15 min* de la Porte de Bercy via l'A4
- À 27 min* de l'aéroport Paris – Charles de Gaulle via l'A3

EN RER

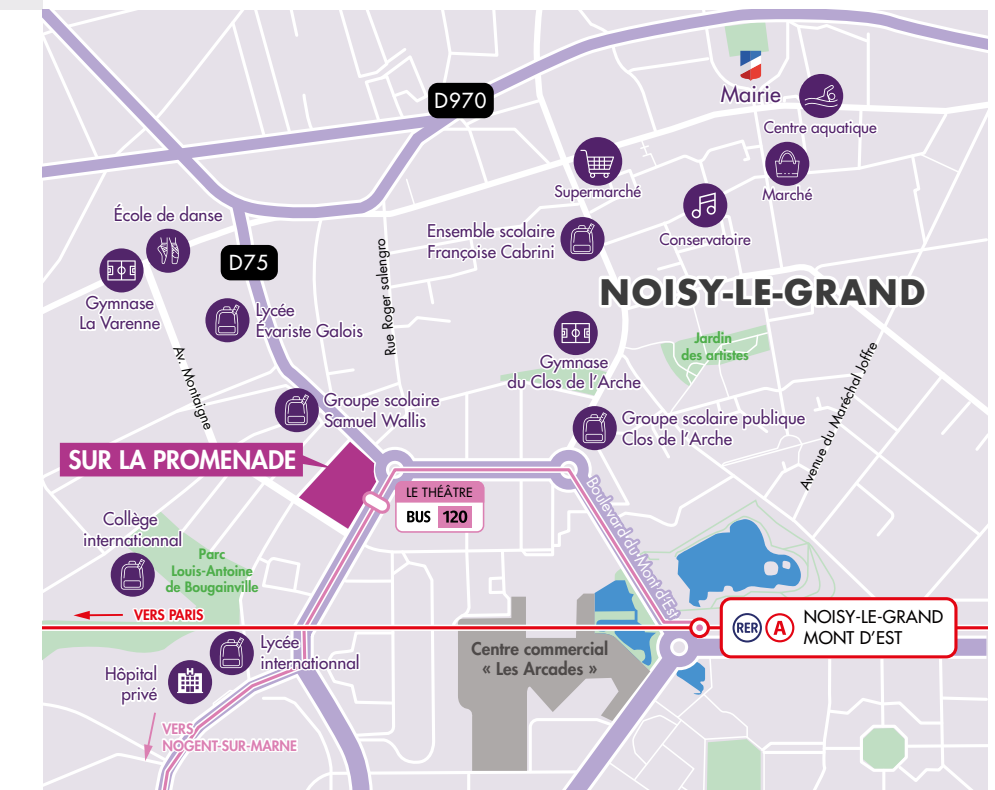
- Gare « Noisy-le-Grand–Mont d'Est » (RER A) à 9 min* à pied permettant de rejoindre Nation en 14 min*

EN BUS

- Au pied de la résidence, la ligne de bus 120 permet de rejoindre la gare « Nogent - Le Perreux » en 29 min* (RER E)

SUR LA PROMENADE

À l'angle de la route de Neuilly,
du boulevard du Mont-d'Est et de l'avenue Montaigne
93160 Noisy-le-Grand



*Sources : Google Maps/RATP/societedugrandparis.fr - Horizon 2025 et 2028 annoncé au 25/10/22. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations : Illusio. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires à Cogedim notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Les appartements sont vendus et livrés non meublés et non aménagés. Document non contractuel. Crédits photos : Philippe Moulu - illusio. Illustrations, conception et rédaction : ■ illusio.fr - 10/2022. Ne pas jeter sur la voie publique.

