

# Villa Georges



Sucey-en-Brie, une ville agréable à vivre en lisière des 3 000 ha de l'arc boisé du sud-est francilien et proche des bords de Marne



## Sucy-en-Brie, un cadre naturel préservé, aux portes de Paris

À 15 km de la porte de Bercy, en lisière des 3 000 ha de l'arc boisé du sud-est francilien et proche des bords de Marne, Sucy-en-Brie s'impose comme une commune pleine de ressources. Elle est fière de vous offrir la qualité de vie dont vous rêviez, près de la capitale.

Ici, vous renouez le contact avec la nature. Le parc départemental de Morbras, les forêts de Grosbois, de la Grange et de Notre-Dame à proximité, ainsi que les nombreux espaces verts émaillant la ville (jardin des Senteurs, parc de la Garennière...) vous invitent à vous oxygéner à loisir.

Excellent dans l'art de préserver le meilleur de son histoire (fort, châteaux de Haute-Maison et du Petit-Val...), cette ville de caractère veille aussi à développer son attractivité. En témoigne le renouveau en cours\* du centre-bourg : mise en valeur des sites patrimoniaux, offre élargie de commerces, réhabilitation du marché...

Agréable à vivre, Sucy-en-Brie tire avantage de son appartenance à la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Est Avenir. Ce territoire riche de 40 zones d'activités, de plus de 15 000 entreprises et de quelque 112 000 emplois, s'illustre dans des filières à valeur ajoutée : biotechnologies, industrie du futur, innovation durable...

Verdoyante, charmante, dynamique, Sucy-en-Brie est aussi connectée. Le RER A pour rejoindre Paris-Gare-de-Lyon en moins de 30 min. 10 lignes de bus, ainsi que des accès routiers aisés, facilitent également tous les déplacements.

\* Fin du réaménagement escomptée pour 2022 – source : ville-sucy.fr



## Facilités citadines et mobilité pour un quotidien serein

S'inscrivant dans un quartier pavillonnaire à 900 m du centre-ville, *Villa Georges* redonne tout son sens à la proximité. Quel plaisir de bénéficier de toutes les commodités à deux pas : boulangerie, banque, pharmacie, supermarché... À peine plus loin, le marché bihebdomadaire vous permet de remplir votre panier de produits frais.

Parents ? La micro-crèche Casa Baby et le groupe scolaire Jean-Jacques-Rousseau attendent les enfants dans les 600 m. Le bus conduit vos adolescents en 12 min au collège du Fort ou en 17 min au lycée Christophe-Colomb. Pour qui se déplace fréquemment à Paris, rien de plus simple avec le RER A, à seulement 200 m.

Les sportifs se retrouvent en un rien de temps au stade Paul-Meyer, au gymnase Montaleau ou sur un court de tennis. Les amateurs de culture ne sont pas oubliés avec le conservatoire, l'espace Jean-Marie-Poirier (spectacles et cinéma), la médiathèque-ludothèque et le centre culturel de la Ferme de Grand-Val dans un rayon de 1,1 km.

Le week-end ? Forêts et parcs vous déroulent le tapis vert : petits moments de bonheur en perspective ! À moins que vous ne préfériez une séance shopping au centre commercial Pince Vent à 5,4 km ?



## Une architecture empreinte de cachet

*Villa Georges* est une résidence à l'échelle humaine élevée sur 4 niveaux avec attique. Afin de favoriser la réussite de son insertion dans le tissu urbain, l'agence Organic a imaginé une composition témoignant de sensibilité aux habitations environnantes, présentant des styles architecturaux caractéristiques de différentes époques.

Ainsi retrouve-t-on une volumétrie simple, à l'image des immeubles collectifs aux abords de la place de la Gare. Un découpage en séquences de faibles largeurs crée une succession de petites constructions permettant de rester à l'échelle du site. Leurs bandeaux, encadrements, ferronneries ouvragées, briques colorées... viennent offrir à chacune de ces séquences une singularité, comme différents visages, contribuant à la qualité des espaces publics.

Cette organisation est complétée à l'angle des rues Georges et de Champigny par un traitement de l'attique plus façonné, couronné par une toiture à faible pente en débord, soutenue par des corbeaux. Sa composition et son ornement plus riches viennent égayer l'ensemble en cherchant à attirer le regard.







### Vues sur le vert

L'implantation des volumes de *Villa Georges*, combinée à la gestion en sous-sol du stationnement, a permis de libérer un cœur d'îlot paisible et oxygénant faisant la part belle à un jardin de contemplation. Les terrasses proposent une agréable perspective sur ce bel espace de respiration, livrant un spectacle de couleurs changeantes au rythme des saisons.

Certains résidents occupant le rez-de-chaussée jouissent aussi d'une exclusivité rare en milieu urbain : celle de disposer d'un jardin individuel, se développant dans la confidentialité de haies champêtres. Un lieu de prédilection où se poser après une journée ou une semaine bien remplie, loin de l'effervescence citadine !



### La détente a rendez-vous en terrasse

En façades arrière, *Villa Georges* propose à quelques privilégiés des terrasses aux dimensions généreuses. Communiquant avec le cœur de l'appartement, formé par le salon et la cuisine ouverte, cette « pièce » de vie à l'air libre ouvre l'horizon, tout en augmentant la sensation d'espace, avec la complicité des grandes baies vitrées.

Vous prendrez plaisir à l'aménager en salle à manger d'été, en salon de plein air ou en jardin suspendu. Rien de mieux pour partager de bons moments en famille, profiter des agréments de l'extérieur et recevoir les amis en toute intimité !







### Des prestations soignées au service de l'élégance intérieure

La palette des intérieurs de *Villa Georges* s'étend du 2 au 4 pièces. 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. La plupart des logements bénéficient d'un espace extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon, terrasse, jardin individuel.

Certains appartements dès le 3 pièces profitent également d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison, de circulation de l'air optimale et de points de vue variés sur les alentours.



### Un lieu de vie pour tous dans le respect de chacun

*Villa Georges* est de ces résidences ménageant l'harmonie des usages et les politesses de proximité à l'égard des riverains. L'accès des piétons au hall d'entrée est situé à l'angle de la rue Georges et de la rue de Champigny. Quant aux véhicules, ils regagnent le parking en sous-sol par l'intermédiaire de la rampe localisée sur la rue Georges.

Encourageant les modes de déplacement doux, la réalisation ajoute également à ses atouts 3 locaux dédiés aux vélos au rez-de-chaussée et au sous-sol.







## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, vidéophone ou intratone
- 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

- Revêtement stratifié dans l'entrée et le séjour
- Carrelage dans les pièces humides et sols souples dans les chambres
- Faïence murale toute hauteur au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

### Confort et maîtrise de vos consommations

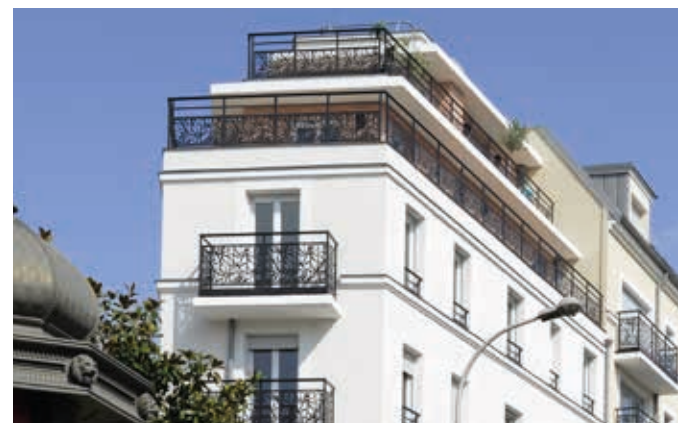
- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres

### Parties communes

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



## Exemples de réalisations dans le Val-de-Marne



Côté Ville - Le Perreux-sur-Marne  
Architecte : Lionel de Segonzac



26 rue de Paris - Joinville-le-Pont  
Architecte : Smaïn Barkat



Villa Flora - Fontenay-sous-Bois  
Architecte : A2D Architecture



## 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

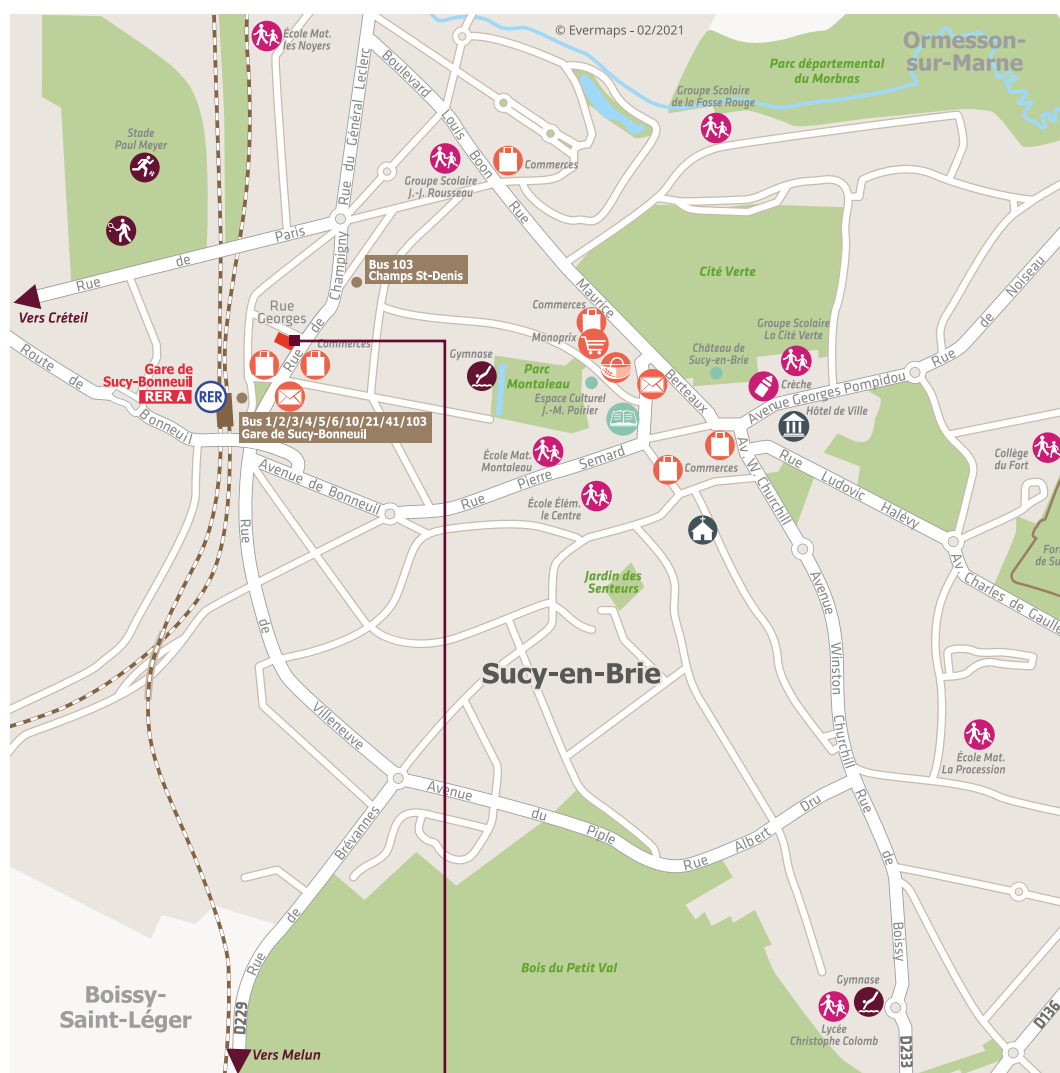
Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

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 01/01/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.





## Accès\*

### EN VOITURE

- Villa Georges est située à 15 km de la porte de Bercy via l'A4
- Accès à la N406 à 3 km (en connexion rapide avec l'A86) et à l'A4 à 7 km (en connexion rapide avec la Francilienne/N104)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Gare de SUCY-Bonneuil » à 165 m - lignes 2, 4, 10 et 103
- Arrêt « SUCY-Bonneuil RER » à 230 m - lignes N32

#### RER

- Gare RER A de SUCY-Bonneuil à 200 m desservant Paris-Gare-de-Lyon en 25 min, La Défense-Grande Arche en 38 min

#### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 19 km via l'A86

\* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://google.fr/maps), [me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr](https://me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr), [ville-sucy.fr](https://ville-sucy.fr), [sudestavenir.fr](https://sudestavenir.fr)

# Villa Georges

 **LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**