



## PAVILLON HUGO - MONTREUIL

# GREENCITY

IMMOBILIER



## PAVILLON HUGO - MONTREUIL

L'Ile-de-France et Paris constituent la **première agglomération européenne. Avec 10 millions d'habitants**, l'Ile-de-France, région «capitale», s'impose comme l'un des pôles économiques essentiels de l'Europe et comme la **1<sup>ère</sup> région touristique mondiale** avec un patrimoine historique et culturel hors normes.

Commune limitrophe de Paris, Montreuil fait partie de la communauté d'agglomération Est-Ensemble et est la **5<sup>ème</sup> ville de l'Ile-de-France** avec plus de 100 000 habitants.

A seulement **15 minutes de la place de la Nation**, Montreuil est au cœur des grands axes routiers (périphérique, A86 et A3) et tout proche du Bois de Vincennes, du parc zoologique de Paris et du Parc de Bercy avec sa grande salle de spectacles «AccorHotels Arena».

La commune de Montreuil bénéficie d'**un fort dynamisme économique avec plus de 47 000 emplois**, 350 secteurs d'activité, **9 800 entreprises** dont de nombreux sièges sociaux tels qu'Apria, JC Decaux Plaisir, Ubisoft EMEA, le groupe VLA...

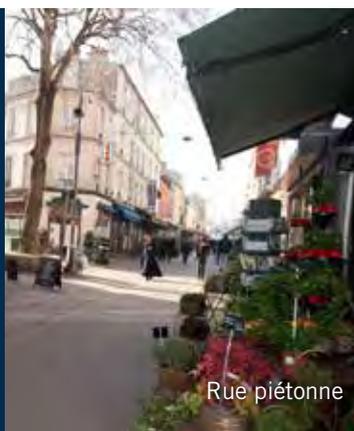
Montreuil profite de **sa proximité directe avec Paris et bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun** avec ses 4 stations de métro via la ligne 9 et ses 13 lignes de bus. De plus, le prolongement de la ligne de tramway T1 **permettra de rejoindre très rapidement, depuis la résidence « Pavillon Hugo », la station du RER A «Val-de-Fontenay».**

Riche d'une histoire dont témoigne son patrimoine, ville de caractère, **Montreuil offre un cadre de vie de qualité** avec ses nombreux espaces verts dont 3 parcs pour une totalité de 50ha de nature. Ses 7 marchés de plein vent, ses nombreux commerces, ses centres commerciaux, **son large choix d'établissements scolaires** et ses équipements culturels en font une ville complète et accueillante. De plus, la ville de Montreuil met l'accent sur la culture, les sports et les loisirs avec ses nombreux équipements : un musée, un cinéma, 4 bibliothèques, un conservatoire, 5 théâtres, une vie associative intense, un stade nautique, des complexes sportifs et stades. Montreuil attire de plus en plus de jeunes actifs grâce à son cadre de vie agréable.

Pour toutes ces qualités, Montreuil s'impose comme **un territoire attractif aux portes de la capitale.**

GREENCITY

IMMOBILIER



Rue piétonne



Tramway ligne T1





## VOTRE RÉSIDENCE

Le « Pavillon Hugo » est situé au 285bis avenue Victor Hugo, à seulement 1,4 km de l'autoroute A86 et 1 km de la station RER E de « Rosny-sous-Bois ». A quelques pas des transports en commun, des infrastructures scolaires et culturelles, des commerces et du parc Montreau, le pavillon bénéficie d'un cadre de vie privilégié. L'avenue Victor Hugo est un quartier calme, pavillonnaire et boisé où il fait bon vivre.

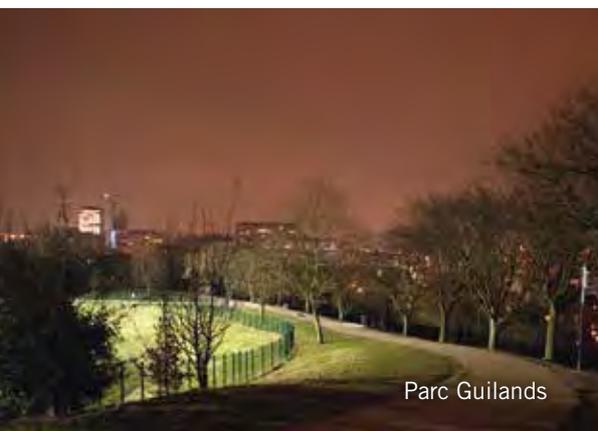
La résidence, constituée de 4 petits bâtiments, est pensée comme des maisons afin d'épouser l'esprit pavillonnaire du quartier. Le rez-de-chaussée est dédié au parking et au hall d'entrée, les bâtiments et les logements sont accessibles depuis un patio extérieur végétalisé situé au 1<sup>er</sup> niveau. D'architecture sobre et contemporaine avec ses façades qui mêlent les tons clairs à la brique de couleur grise, son toit en zinc et ses terrasses panoramiques, le « Pavillon Hugo » s'harmonise parfaitement avec l'architecture de ce quartier résidentiel de Montreuil. Tous les logements présentent de beaux volumes et profitent d'une belle luminosité. Composé de 15 logements du studio au T5, le pavillon est équipé d'un parking et d'un local à vélos en rez-de-chaussée accessibles depuis l'avenue Victor Hugo.

De conception EFFINERGIE+ et NF Habitat HQE, les meilleures solutions d'isolation thermique permettent d'importantes économies d'énergie tout en préservant l'environnement. Par ailleurs, l'isolation phonique assure un confort de vie optimal. L'environnement du pavillon procure un sentiment de tranquillité. Tout ici est pensé pour votre bien-être.



**15 APPARTEMENTS  
DU STUDIO AU T5**

ARCHITECTE  
A+A



Parc Guilands



# DURABLE, ÉCONOMIQUE & ÉCO CITOYEN

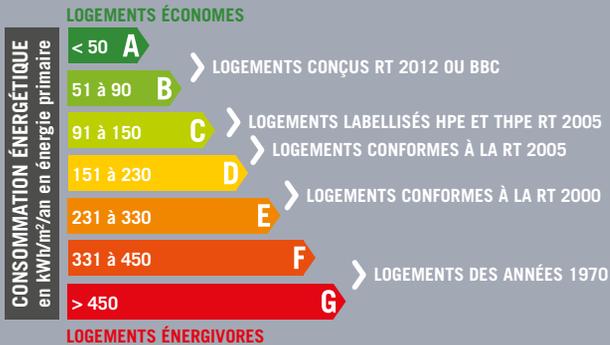
effinergie+

(En cours de labellisation)

## LES POINTS FORTS DONT BÉNÉFICIE «PAVILLON HUGO»

### De très faibles besoins énergétiques

La conception retenue par GreenCity Immobilier répond et dépasse les exigences fixées par le Grenelle de l'environnement. En effet, le label EFFINERGIE+ garantit une baisse importante de la consommation énergétique des logements. Cette performance énergétique est mesurée et contrôlée par un bureau d'étude spécialisé et fait l'objet de la délivrance d'une attestation en fin de chantier.



### Une performance énergétique exceptionnelle

La résidence «PAVILLON HUGO» est conçue pour répondre aux exigences du label EFFINERGIE+ :

- il atteste de la très haute performance énergétique du bâtiment
- il garantit une meilleure étanchéité à l'air, une amélioration de la qualité de l'air intérieur et un plus grand confort thermique
- il permet d'alléger la facture énergétique pour les résidents.

La résidence «PAVILLON HUGO» présente une haute performance énergétique avec une consommation RT2012 - 20%.

## L'EFFICACITÉ RT 2012, C'EST PROUVÉ

### La conception bioclimatique

Le bâtiment est pensé pour réduire considérablement les déperditions énergétiques.

L'orientation de la résidence est choisie pour capter au maximum les apports solaires.

Le bâtiment est conçu de façon compacte et bénéficie de solutions d'isolation très performantes :

- Isolation thermique des murs, des sols du rez-de-chaussée et des plafonds du dernier étage
- Menuiserie avec double vitrage peu émissif Argon qui réduit de façon sensible les déperditions énergétiques.

### La ventilation

Les débits d'airs entrant et sortant sont régulés en fonction du taux d'humidité des appartements réduisant ainsi les déperditions par renouvellement d'air.

### La production de chaleur

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par des chaudières gaz individuelles à condensation qui alimentent des radiateurs basse température certifiés.

### La perméabilité à l'air

Le bâtiment possède un très haut niveau d'étanchéité certifié par l'organisme indépendant en fin de construction.

### Engagement qualité

La résidence bénéficie de la **certification NF HABITAT HQE**.

C'est pour vous des bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.

## INNOVATION GRENCITY

Avec cette labellisation, à ce jour exceptionnelle, le «Pavillon Hugo» est à la pointe des exigences environnementales.

De plus, vous devenez producteur d'énergie avec des panneaux photovoltaïques qui permettent de produire et de consommer l'énergie dans les parties communes (pas de revente EDF). Une innovation qui génère à l'année environ 3 300 Kwh/an. Ceci permettra de couvrir une partie de la consommation de la VMC, le reste étant utilisé pour l'éclairage et les équipements techniques. Cette autoproduction diminue également les émissions de CO<sub>2</sub>/an.

# GREENCITY

## LES PARTENAIRES GREENCITY

L'ambition de GreenCity Immobilier est de concevoir, construire et rendre accessibles des lieux de vie agréables, confortables et respectueux de l'environnement.

3 exigences scellent notre vision du métier de promoteur/constructeur :

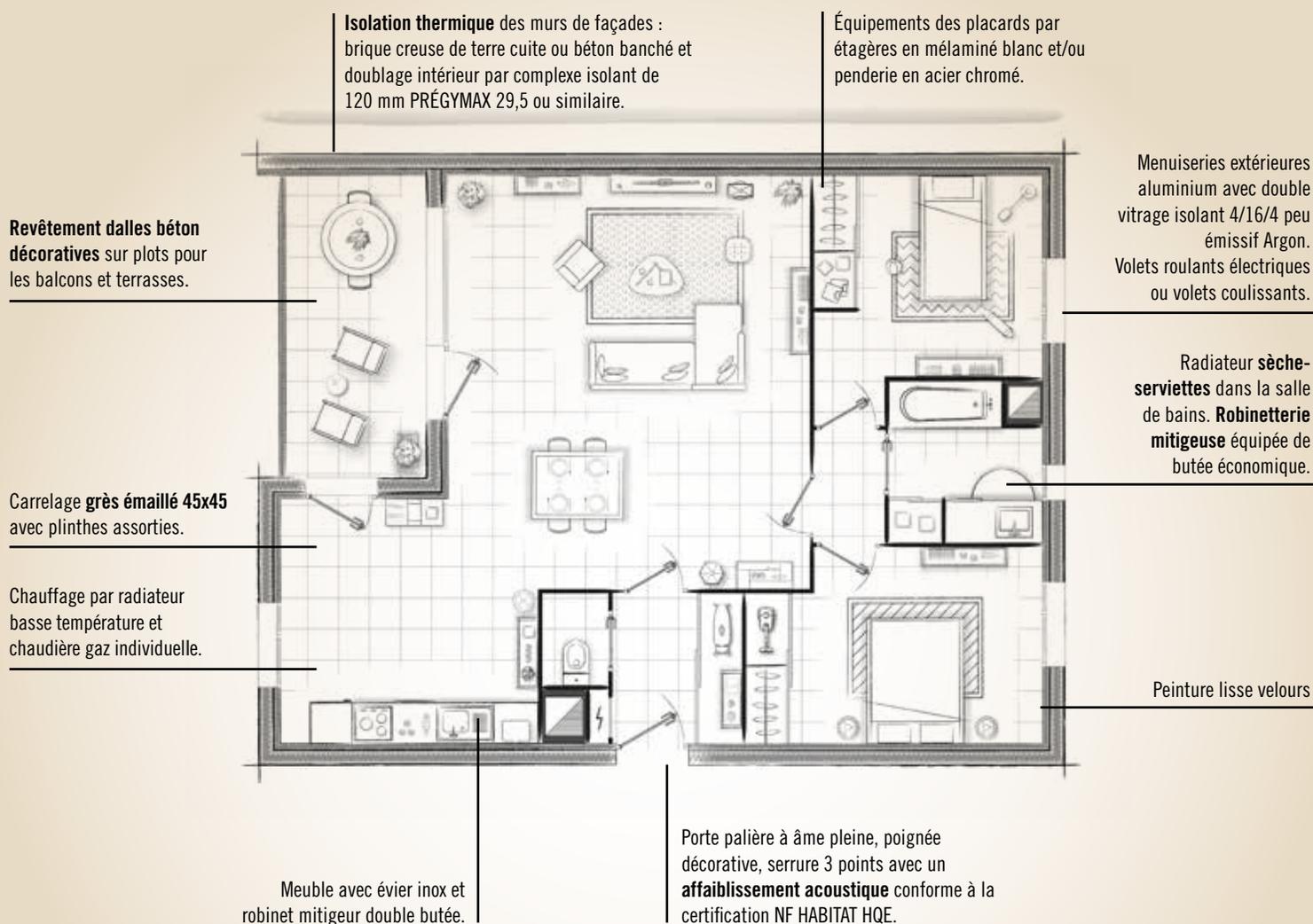
- l'exigence de la qualité dans la conception, la réalisation et les prestations
- l'exigence du confort de vie pour nos futurs résidents
- l'exigence de l'environnement et de la maîtrise des consommations énergétiques



- Contrôle construction effectué par BUREAU VERITAS
- Certification NF HABITAT HQE délivrée par CERQUAL
- FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers

# DES PRESTATIONS À VIVRE

APPARTEMENT T3 : 72,27m<sup>2</sup> habitables



## Confort

- Parking rez-de-chaussée.
- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- Portail d'accès au parking en rez-de-chaussée motorisé avec télécommande individuelle.
- Local 2 roues.

## Sécurité

- Centrale d'alarme et sirène individuelles pour chaque logement avec détecteurs de mouvement.
- Résidence équipée d'un système de vidéosurveillance permettant de visualiser à tout moment sur un visiophone individuel le hall d'entrée de son bâtiment.
- Platine interphone dans le hall d'entrée et combiné individuel permettant de déverrouiller l'accès selon la provenance de l'appel.
- Détecteurs de fumée.

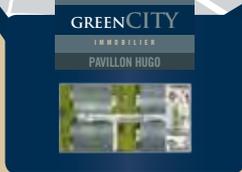
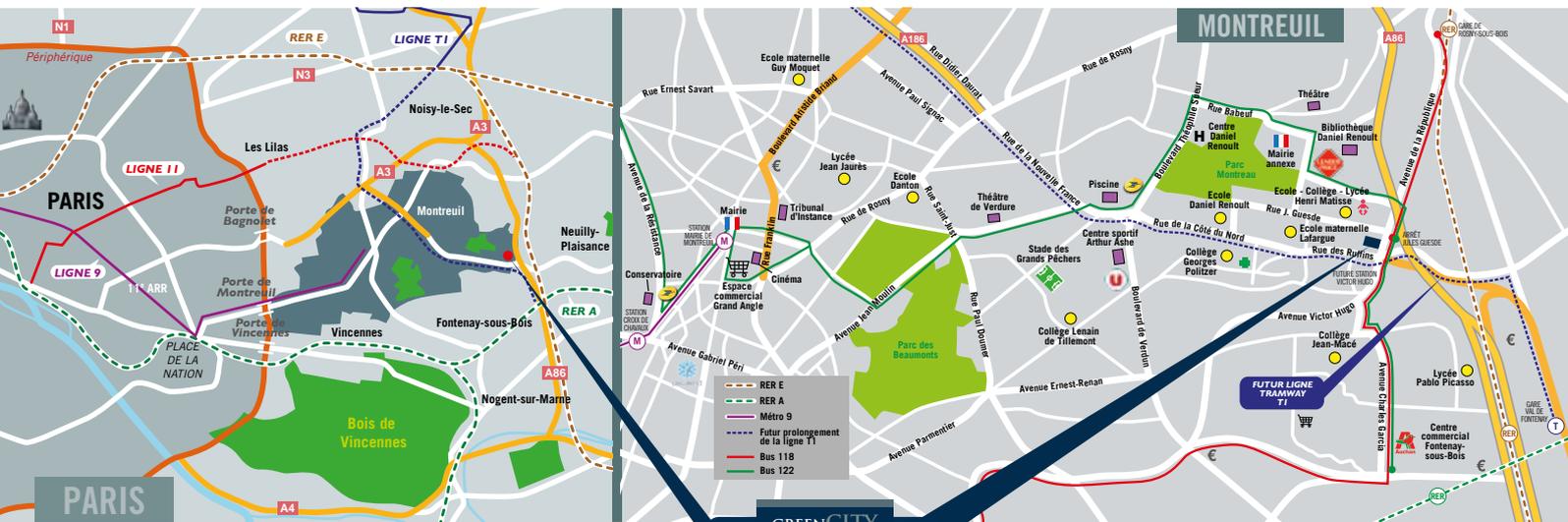
**effinergie<sup>+++</sup>**

(En cours de labellisation)

**IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.**



# VOUS Y ÊTES



## Transports

- Voiture**
- À 1,4 km de l'autoroute A86.
- À 5 km de l'autoroute A3.
- À 6,8 km de la périphérique.

- Métro**
- À 3,2 km de la station « Mairie de Montreuil » de la ligne 9.

- Bus**
- À 70 m de l'arrêt « Jules Guesde » des lignes 118, 122 et N34.

- Train**
- À 1,1 km de la gare « Rosny-sous-Bois » du RER E.

- Avion**
- À 20,1 km de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.
- À 22,3 km de l'aéroport Paris-Orly.

**CETTE RÉSIDENCE BÉNÉFICIERA DU LABEL**



(En cours de labellisation)

## Enseignements & éducation

- À 300 m de l'école, collège et lycée Henri Matisse.
- À 450 m de la crèche multi-accueil Jules Guesde.
- À 450 m de l'école maternelle publique Paul Lafargue.
- À 600 m du collège Georges-Politzer.
- À 850 m de l'école Daniel-Renoult.
- À 1,2 km du lycée Pablo Picasso.
- À 1,7 km de l'école élémentaire Romain Rolland.
- À 1,8 km de la crèche départementale Henri Wallon.
- À 1,8 km du collège Lenain-de-Tillemont.
- À 2,4 km de l'école élémentaire Danton.
- À 2,5 km du lycée Jean-Jaurès.

## Commerces et services

- À 550 m du supermarché Leader Price.
- À 650 m de la pharmacie des Ruffins.
- À 1 km de la Mairie annexe.
- À 1,2 km d'Auchan Fontenay-sous-bois.
- À 1,3 km du supermarché Super U.
- À 1,3 km du bureau de Poste Montreuil Sueur.
- À 1,5 km du centre Daniel-Renoult.
- À 1,6 km des banques.
- À 3,4 km de la Mairie.

## Sports et loisirs

- À 1 km du gymnase Romain Rolland.
- À 1,1 km de la bibliothèque Daniel-Renoult.
- À 1,3 km de la piscine des Murs à Pêches.
- À 1,5 km du centre sportif Arthur Ashe.
- À 1,5 km du musée de l'Histoire Vivante.
- À 1,8 km du stade des Grands Pêchers.
- À 2,8 km du théâtre Les Roches.
- À 2,9 km du multiplexe UGC de Rosny-sous-Bois.
- À 2,9 km du centre commercial Rosny 2.
- À 3 km du cinéma Le Méliès.
- À 3,7 km du Conservatoire.
- À 4 km du stade nautique Maurice Thorez.
- À 34,3 km de Disneyland Paris.



Partenaire officiel du Stade Toulousain

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

pour toute information

Contactez-nous



01 71 73 92 29  
06 98 03 26 36

contact@azur-interpromotion.com  
www.azur-interpromotion.com

RCS 316 701 853 - Carte de transactions n°CPI 0605 2016 000 006 737

# C'EST LE MOMENT DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE DE VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE

## ► Bénéficiez d'un PTZ\*

La résidence «Pavillon Hugo» est située en zone A+ et vous pourrez bénéficier d'un prêt à taux zéro à condition :

- de ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux années précédant la demande de prêt.
- de respecter les conditions de ressources.

### PLAFONDS DE RESSOURCES POUR OBTENIR UN PTZ EN ZONE A+

Nombre d'occupants		
1 pers.	2 pers.	3 pers.
37 000€	51 800€	62 900€
4 pers.	5 pers.	6 pers.
74 000€	85 100€	96 200€

\*Conditions valables au 1<sup>er</sup> janvier 2016

## ► Profitez des taux d'intérêts qui sont à leur plus bas niveaux



# PROLONGEMENT LIGNE TRAMWAY T1



Future station de tramway à **2 min** de la résidence «Pavillon Hugo».

## PROLONGEMENT DE LA LIGNE T1 (HORIZON 2019)\*

Ce prolongement de **7,7 km** de la ligne de tramway T1 permettra de relier Noisy-le-Sec à Val de Fontenay. Le temps de trajet depuis la résidence pour rejoindre le RER A station «Val de Fontenay» sera d'environ 3 min.

- **15 nouvelles stations**
- 1 tramway **toutes les 4 min** en heure de pointe et toutes les 6 min en heure creuse.
- **Prolongement ligne métro 1** La station Val de Fontenay sera desservie par le métro 1 à l'horizon 2030.

\* Source : [www.montreuil.fr](http://www.montreuil.fr) au 1<sup>er</sup> février 2017



## GREENCITY RÉCOMPENSÉE

- 2016**
  - **Pyramides d'Argent** pour les Néréides à Blagnac (Prix des premières réalisations)
  - **Pyramide d'Argent** pour le Green-Fee à Toulouse (Prix du parcours résidentiel)
- 2015**
  - **Pyramides d'Argent** pour les Jardins du Parc à Toulouse (Prix EDF)
- 2013**
  - **Pyramide d'Argent** pour le Carré Tolosan à Castanet (Prix - EDF Bleu Ciel)
  - **Pyramide d'Argent** pour Côté Canal à Ramonville (Prix du public)



pour toute information

Contactez-nous

**AZUR**  
InterPromotion



01 71 73 92 29



06 98 03 26 36

[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)

RCS 316 701 853 - Carte de transactions n°CPI 0605 2016 000 006 737

# PAVILLON HUGO

## Montreuil (93100)



A seulement **15 minutes de la place de la Nation**, Montreuil est au cœur des grands axes routiers (périphérique, A86 et A3) et tout proche du Bois de Vincennes, du parc zoologique de Paris et du Parc de Bercy avec sa grande salle de spectacles «AccorHotels Arena».

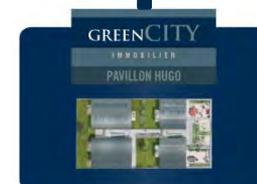
La commune de Montreuil bénéficie d'un **fort dynamisme économique avec plus de 47 000 emplois**, 350 secteurs d'activité, **9 800 entreprises** dont de nombreux sièges sociaux tels qu'Apria, JC Decaux Plaisir, Ubisoft EMEA, le groupe VLA...

Montreuil profite de **sa proximité directe avec Paris et bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun** avec ses 4 stations de métro via la ligne 9 et ses 13 lignes de bus. De plus, le prolongement de la ligne de tramway T1 **permettra de rejoindre très rapidement, depuis la résidence « Pavillon Hugo », la station du RER A «Val-de-Fontenay».**

Riche d'une histoire dont témoigne son patrimoine, ville de caractère, **Montreuil offre un cadre de vie de qualité** avec ses nombreux espaces verts dont 3 parcs pour une totalité de 50ha de nature. Ses 7 marchés de plein vent, ses nombreux commerces, ses centres commerciaux, **son large choix d'établissements scolaires** et ses équipements culturels en font une ville complète et accueillante.

De plus, la ville de Montreuil met l'accent sur la culture, les sports et les loisirs avec ses nombreux équipements : un musée, un cinéma, 4 bibliothèques, un conservatoire, 5 théâtres, une vie associative intense, un stade nautique, des complexes sportifs et stades.

Montreuil attire de plus en plus de jeunes actifs grâce à son cadre de vie agréable. Pour toutes ces qualités, Montreuil s'impose comme **un territoire attractif aux portes de la capitale.**

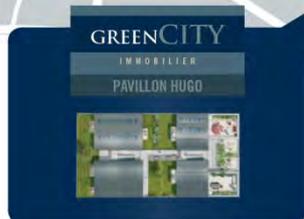




Le « Pavillon Hugo » est situé au 285bis avenue Victor Hugo, à seulement 1,4 km de l'autoroute A86 et 1 km de la station RER E de « Rosny-sous-Bois ».

A quelques pas des transports en commun, des infrastructures scolaires et culturelles, des commerces et du parc Montreau, le pavillon bénéficie d'un cadre de vie privilégié.

L'avenue Victor Hugo est un quartier calme, pavillonnaire et boisé où il fait bon vivre.



GREENCITY  
IMMOBILIER

Pavillon Hugo  
Montreuil

UN EMPLACEMENT  
PRIVILÉGIÉ



Pavillon Hugo  
Montreuil

LES TRANSPORTS

## LES TRANSPORTS

### Voiture

À 1,4 km de l'autoroute A86.

À 5 km de l'autoroute A3.

À 6,8 km du périphérique.

### Métro

À 3,2 km de la station « Mairie de Montreuil » de la ligne 9.

### Bus

À 70 m de l'arrêt « Jules Guesde » des lignes 118, 122 et N34.

### Train

À 1,1 km de la gare « Rosny-sous-Bois » du RER E.

### Avion

À 20,1 km de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.

À 22,3 km de l'aéroport Paris-Orly.



Ligne BUS 122



Station Métro



Aéroport Paris-Orly

# GREENCITY

IMMOBILIER

## Pavillon Hugo Montreuil

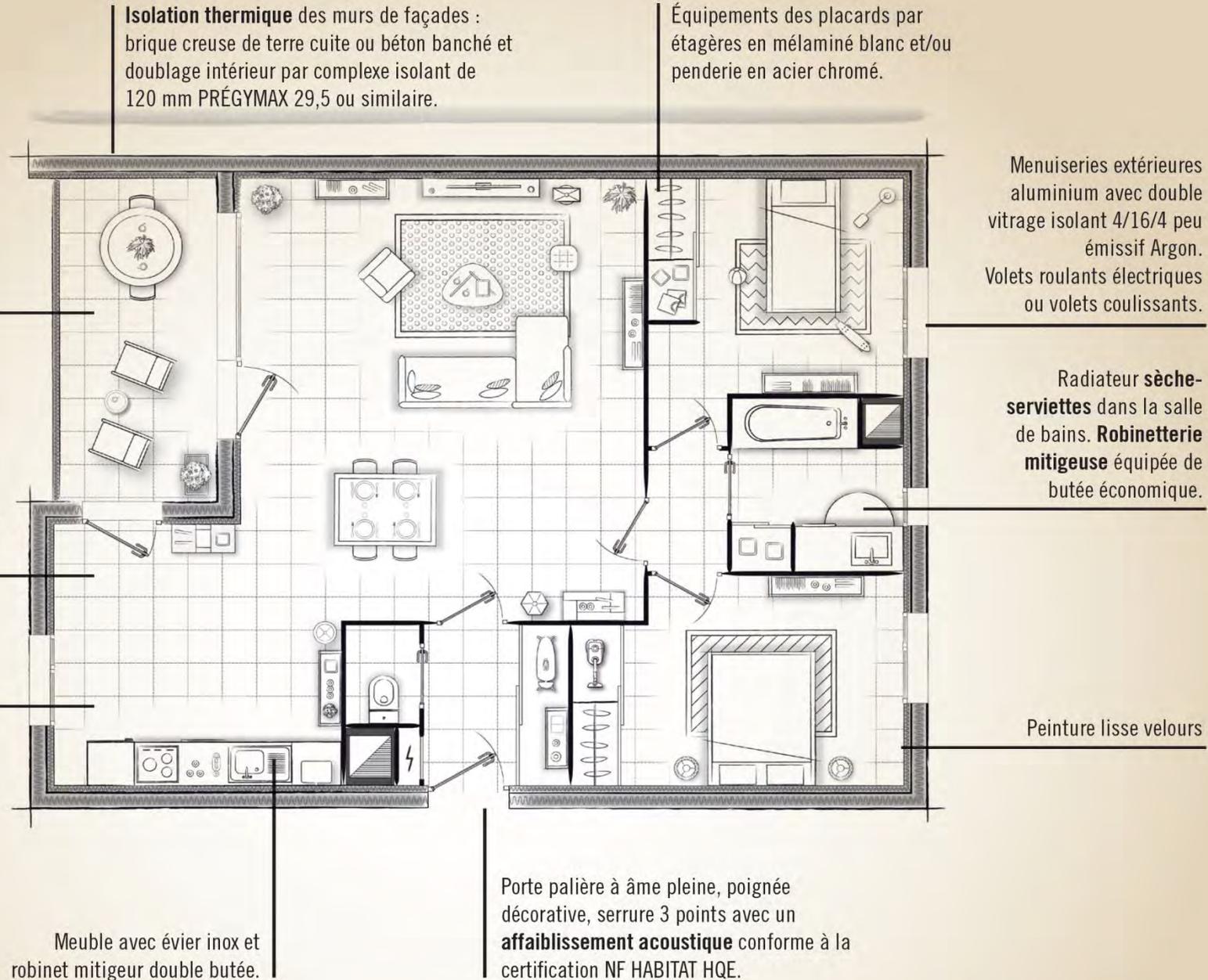
### LES PRESTATIONS Appartements



### Prestations\*

- Accès par **badge** de proximité
- **Alarme** individuelle dans chaque logement
- **Terrasse** ou **balcon** avec dalles béton décoratives
- Carrelage **grés émaillé 45 x 45** avec plinthes assorties
- **Peinture lisse** mate veloutée
- **Placards équipés** de penderies ou étagères
- **Détecteurs** de fumée
- Chauffage par **radiateur basse température** et **chaudière gaz** individuelle
- **Portes** de distribution thermolaquées avec finitions **haut de gamme**
- **Parking** rez-de-chaussée
- **Local 2 roues**

\* Seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel



Pavillon Hugo  
Montreuil

TYPOLOGIE

RT2012  
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

Les partenaires du projet



De conception RT 2012, engendrant de réelles économies d'énergie, la résidence profite des meilleures solutions d'isolation phonique et thermique.

15 APPARTEMENTS DU T1 AU T5

T1	d'une surface moyenne	de 28 m <sup>2</sup>	prix à partir de	128 270€ TTC IMMO (TVA 5,5%)
T2	d'une surface moyenne	de 45 m <sup>2</sup>	prix à partir de	193 329€ TTC IMMO (TVA 5,5%)
T3	d'une surface moyenne	de 73 m <sup>2</sup>	prix à partir de	281 245€ TTC IMMO (TVA 5,5%)
T4	d'une surface moyenne	de 81 m <sup>2</sup>	prix à partir de	298 829€ TTC IMMO (TVA 5,5%)
T5	d'une surface moyenne	de 99 m <sup>2</sup>	prix à partir de	351 579€ TTC IMMO (TVA 5,5%)

