



RÉSIDENCE GABRIEL - NOISY-LE-SEC

GREENCITY

IMMOBILIER



RÉSIDENCE GABRIEL - NOISY-LE-SEC

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^{ère} région touristique mondiale** avec un patrimoine historique et culturel hors normes.

A moins de 10 km de la capitale et à 10 minutes de la gare du Nord par le RER E, Noisy-le-Sec appartient à la communauté d'agglomération Est Ensemble, la plus grande communauté d'agglomération d'Ile-de-France et la 6^{ème} de France. Noisy-le-Sec bénéficie d'une situation idéale à proximité des autoroutes A86 et A3 et des **grands centres commerciaux de Rosny 2 et Domus**. La commune rassemble plus de **500 commerces de proximité**, des restaurants et des supermarchés. De plus, le territoire noiséen accueille **plus de 700 entreprises et 4 zones d'activités** ce qui représentent **plus de 6 000 emplois**. De grands groupes comme Lancaster, Thès Mariage Frères, VO Concept ou Technologie Médicale ont choisi Noisy-le-Sec comme résidence. Côté transports en commun, de nombreuses lignes de bus desservent tous les quartiers de la ville et rallient les autres communes voisines : Rosny-sous-Bois, Bondy, Romainville, Montreuil et Bobigny. Noisy-le-Sec est une ville en plein essor et compte de nombreux projets visant à améliorer considérablement le confort de ses 41 000 habitants, avec **les prolongements de la ligne 11 du métro parisien et de la ligne du tramway T1** ainsi que la modernisation du pôle gare récemment relancée. Avec ses 15 hectares de parcs et jardins et le canal de l'Ourcq à proximité, Noisy-le-Sec est **une ville paisible** où il fait bon vivre. Elle a su garder son authenticité et beaucoup de charme avec ses marchés quotidiens, son marché bio dominical et son patrimoine historique comme l'Eglise Saint-Etienne et la Fontaine des cultivateurs. Le centre ville possède **une offre culturelle variée** : un théâtre, un conservatoire de musique et de danse, une médiathèque, un centre d'art contemporain, un cinéma. **De nombreuses installations sportives** sont aussi à la disposition des habitants avec une large palette d'activités proposées dans divers établissements : piscine Edouard-Herriot, 2 gymnases, 2 stades, 2 complexes sportifs et divers clubs et associations. Avec une dynamique en plein renouveau et l'arrivée de 2 nouvelles solutions de transports en commun, Noisy-le-Sec s'impose comme une ville attractive tout proche de Paris.

GREENCITY

IMMOBILIER



Hôtel de Ville Noisy-le-Sec



Tramway ligne T1



VOTRE RÉSIDENCE

La résidence Gabriel se situe au 235-245 boulevard Gabriel-Péri et fait partie du quartier Boissière, quartier calme composé essentiellement de résidences et de pavillons. Elle est proche des commerces de proximité, transports en commun et structures éducatives. Ce bâtiment de 36 logements du T1 au T5 sur 5 étages, profite d'une situation idéale proche du cœur de ville et d'un accès rapide à l'autoroute A3. Son architecture se veut résolument contemporaine avec de nombreux balcons, terrasses et un vaste hall d'entrée. Ses façades alternent des enduits aux tons clairs, taupe et gris qui donnent de l'allure au bâtiment. Les toitures végétalisées et les balcons en saillie s'harmonisent parfaitement à l'esprit du quartier. A l'arrière de la résidence, le square Pablo Neruda offre un espace arboré avec des jeux pour enfants. La résidence est entièrement clôturée et certains appartements en rez-de-chaussée bénéficient de jardins privatifs. Tous les logements présentent de beaux volumes, offrent des prestations de qualité et profitent également d'une belle luminosité grâce à de larges baies vitrées qui s'ouvrent sur les terrasses, loggias ou espaces végétalisés. La résidence possède un local à vélos et un parking en rez-de-chaussée et en sous-sol comprenant 36 places.

De conception RT 2012, 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 de la résidence Gabriel procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie.



Portillon d'accès arrière

Jardin privatif

Hall d'entrée

Accès parkings sous-sol

Square Pablo Neruda

Boulevard Gabriel-Péri



Clôture

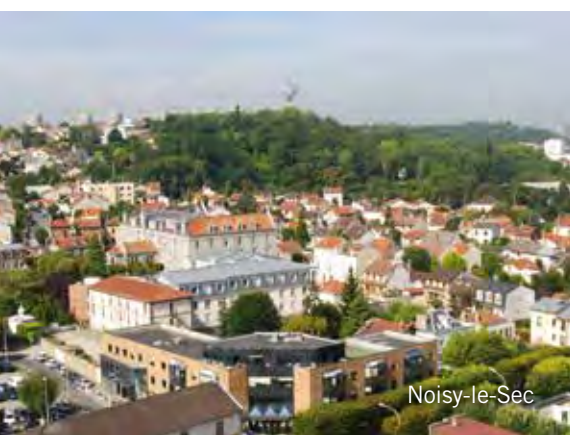
Terrasse panoramique

Toiture végétalisée

Portillon d'accès à la résidence

**36 APPARTEMENTS
DU T1 AU T5**

ARCHITECTE
VIOREL SIMION



Noisy-le-Sec



DURABLE, ÉCONOMIQUE & ÉCO CITOYEN

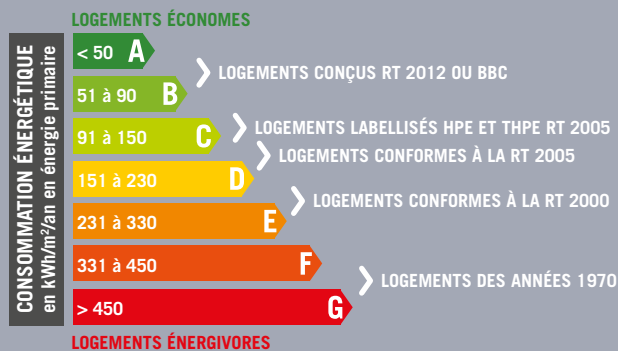
RT2012
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

LES POINTS FORTS DONT BÉNÉFICIE «RÉSIDENCE GABRIEL»

De très faibles besoins énergétiques

La conception retenue par GreenCity Immobilier répond aux exigences fixées par le Grenelle de l'environnement. En effet, cette réglementation garantit une baisse de la consommation énergétique des logements sur une base de 72 kWhep/m²/an (modulation en fonction de la ville et du bâtiment).

Cette performance énergétique des logements est mesurée et contrôlée par un bureau d'étude spécialisé, et fait l'objet de la délivrance d'une attestation en fin de chantier.



Choisir la performance énergétique

Un logement conçu RT 2012 est 3 fois moins énergivore qu'un logement conforme à la norme RT 2005 et 6 fois moins qu'un logement construit dans les années 1970.

La résidence «RÉSIDENCE GABRIEL» se situe en haut de l'échelle avec une consommation moyenne de 72 kWhep/m²/an.

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 perméabilité à l'air

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

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.

Engagement qualité

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

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

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 délivrée par CERQUAL
- FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers

DES PRESTATIONS À VIVRE

APPARTEMENT T3 : 64,34m² habitables

Revêtement bois sur plots ou lambourdes pour les balcons et terrasses.

Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage isolant 4/16/4 peu émissif Argon.

Isolation thermique des murs de façades : brique creuse de terre cuite ou béton banché et doublage intérieur par complexe isolant de 100 mm de laine minérale + plaques de plâtre 13 mm ou PRÉGYMAX 29,5 ou similaire.

Carrelage grès émaillé 45x45 avec plinthes assorties.

Peinture lisse velours

Équipements des placards par étagères en mélaminé blanc et/ou penderie en acier chromé.

Cuisine meublée et équipée : évier inox, robinet mitigeur double butée, emplacement four et/ou micro-ondes, **plaque de cuisson vitrocéramique** 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur-congélateur.

Radiateur **sèche-serviettes** dans la salle de bains. **Robinetterie mitigeuse** équipée de butée économique.

Porte palière à âme pleine, poignée décorative, serrure 3 points avec un **affaiblissement acoustique** conforme à la certification NF HABITAT.

Chauffage par radiateur basse température et chaudière gaz individuelle.

Confort

- Parking sous-sol.
- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- Portail d'accès au parking en sous-sol motorisé avec télécommande individuelle.
- Ascenseur.
- Locaux pour 2 roues.

Sécurité

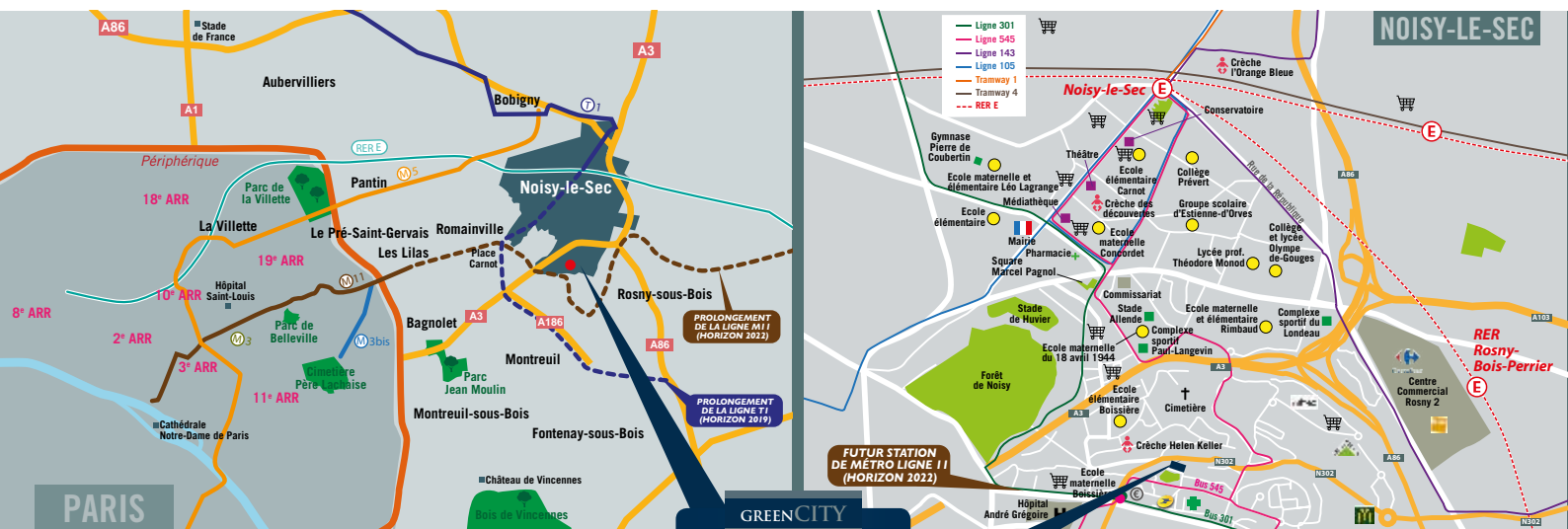
- Centrale d'alarme et sirène individuelles pour chaque logement avec détecteurs de mouvement.
- Résidence équipée d'un système de vidéosurveillance permettant de visualiser à tout moment sur un visiophone individuel le hall d'entrée de son bâtiment.
- Platine interphone dans le hall d'entrée et combiné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

RT2012
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

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



VOUS Y ÊTES



Transports

Voiture

Accès par les autoroutes A3 et A86 sorties 17 et 17.2, au périphérique parisien : à **5,2 km** de la porte de Bagnole.

Bus

Desservi par de nombreuses lignes de bus : RATP : 105 - 143 - 301 - 545
 À **400 m** des lignes 301 et 545 arrêt « La Boissière ».

Métro

À **3,9 km** de la station «Mairie de Montreuil»

Gare

À **2,4 km** de la Gare SNCF Ligne RER E et du Tramway T1 (Arrêt Noisy-le-Sec).

Avion

À **24 km** de l'aéroport ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE
 À **22,7 km** de l'aéroport PARIS-ORLY.

Notre PARTENAIRE



Enseignements & éducation

- À **400 m** de la crèche Helen Keller.
- À **1,3 km** de la crèche Robert Desnos.
- À **1,9 km** de la crèche des découvertes.
- À **2,7 km** de la crèche L'orange Bleue.
- À **450 m** de l'école maternelle Boissière.
- À **950 m** de l'école maternelle Bleuets.
- À **1,5 km** de l'école maternelle Condorcet.
- À **1,8 km** de l'école maternelle d'Estienne-d'Orves.
- À **2,1 km** de l'école maternelle Gambetta et de l'école maternelle Leo-Lagrange.
- À **3 km** de l'école maternelle Bayard.
- À **650 m** de l'école élémentaire Boissière.
- À **1,7 km** de l'école élémentaire Rimbaud.
- À **2 km** de l'école élémentaire Carnot.
- À **1,8 km** de l'école élémentaire Cottereau.
- À **2 km** du collège Prévert.
- À **1,8 km** du collège et lycée Olympe-de-Gouges.
- À **2,3 km** du collège Cassin.
- À **1,4 km** du lycée professionnel Théodore Monod.

Commerces et santé

- À **moins de 5 min** des commerces de proximité : boulangerie, pharmacie, Poste, banque, supérette, restaurants...
- À **600 m** de l'hôpital André Grégoire.
- À **1,7 km** du marché du centre et de la place du 19 mars 1962 (commerces).
- À **1,5 km** de la police municipale et de la mairie.
- À **6,6 km** de l'hôpital Jean Verdier de Bondy.

Sports et loisirs

- À **950 m** du complexe sportif Paul-Langevin.
- À **1,4 km** du stade Allende.
- À **1,5 km** du stade municipale Huvier.
- À **1,6 km** du complexe sportif du Londeau.
- À **1,7 km** de la médiathèque Roger Gouhier.
- À **1,8 km** du théâtre des bergeries et du cinéma Le Trianon.
- À **2,1 km** du conservatoire municipal.
- À **2,2 km** du gymnase de Coubertin.
- À **2,7 km** du gymnase Jean-François Visinomi.
- À **3,7 km** de la piscine Edouard-Herriot.

GREENCITY

IMMOBILIER

pour toute information
Contactez-nous
 Fixe : 01 71 73 92 29
 GSM : 06 98 03 26 36
contact@azur-interpromotion.com

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

▶ Bénéficiez d'un PTZ*

La résidence Gabriel 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. | 4 pers. | 5 pers. | 6 pers. |
| 37 000€ | 51 800€ | 62 900€ | 74 000€ | 85 100€ | 96 200€ |

*Conditions valables au 1^{er} janvier 2016

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



Accédez à la qualité GreenCity

- Des appartements avec cuisine entièrement équipée et meublée.
- Des salles de bains meublées avec radiateur sèche-serviettes.
- Système de vidéosurveillance visiophone individuel.

LES TRANSPORTS À NOISY-LE-SEC



Future station de métro «Hôpital» à **2 min** de la résidence Gabriel.

Future station de tramway «Carnot» à **5 min**.

PROLONGEMENT DE LA LIGNE M11 (HORIZON 2022)

Le prolongement de la ligne M11 à l'est en quelques chiffres :

- **6 stations**
- **5 communes concernées** (Les Lilas, Romainville, Noisy-le-Sec, Montreuil, Rosny-sous-Bois)
- **Une connexion au tramway T1** à Noisy-le-Sec, **au RER E** et **à la ligne orange du Grand Paris Express** à Rosny-Bois-Perrier

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 en environ **25 minutes**.

- **15 nouvelles stations**
- 1 tramway **toutes les 4 min** en heure de pointe et toutes les 6 min en heure creuse.



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)

- 2012**
- **Pyramide d'Argent** pour Le Castel à Colomiers (Prix EDF Bleu Ciel)



GREEN CITY

IMMOBILIER

RÉSIDENCE GABRIEL

Noisy-Le-Sec(93130)

pour toute information

Contactez-nous

AZUR

InterPromotion

☎ 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



A moins de 10 km de la capitale et à 10 minutes de la gare du Nord par le RER E, Noisy-le-Sec appartient à la communauté d'agglomération Est Ensemble, la plus grande communauté d'agglomération d'Ile-de-France et la 6ème de France. Noisy-le-Sec bénéficie d'une situation idéale à proximité des autoroutes A86 et A3 et des **grands centres commerciaux de Rosny 2 et Domus**. La commune rassemble plus de **500 commerces de proximité**, des restaurants et des supermarchés.

De plus, le territoire noiséen accueille **plus de 700 entreprises et 4 zones d'activités** ce qui représentent **plus de 6 000 emplois**. De grands groupes comme Lancaster, Thès Mariage Frères, VO Concept ou Technologie Médicale ont choisi Noisy-le-Sec comme résidence.

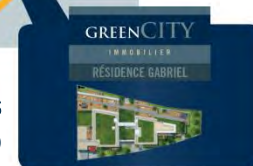
Côté transports en commun, de nombreuses lignes de bus desservent tous les quartiers de la ville et rallient les autres communes voisines : Rosny-sous-Bois, Bondy, Romainville, Montreuil et Bobigny.

Noisy-le-Sec est une ville en plein essor et compte de nombreux projets visant à améliorer considérablement le confort de ses 41 000 habitants, avec **les prolongements de la ligne 11 du métro parisien et de la ligne du tramway T1** ainsi que la modernisation du pôle gare récemment relancée. Avec ses 15 hectares de parcs et jardins et le canal de l'Ourcq à proximité, Noisy-le-Sec est **une ville paisible** où il fait bon vivre.

Elle a su garder son authenticité et beaucoup de charme avec ses marchés quotidiens, son marché bio dominical et son patrimoine historique comme l'Eglise Saint-Etienne et la Fontaine des cultivateurs.

Le centre ville possède **une offre culturelle variée** : un théâtre, un conservatoire de musique et de danse, une médiathèque, un centre d'art contemporain, un cinéma.

De nombreuses installations sportives sont aussi à la disposition des habitants avec une large palette d'activités proposées dans divers établissements : piscine Edouard-Herriot, 2 gymnases, 2 stades, 2 complexes sportifs et divers clubs et associations.



GREENCITY
IMMOBILIER

Résidence Gabriel
Noisy-Le-Sec

UN EMPLACEMENT
PRIVILÉGIÉ



GREENCITY

IMMOBILIER

Résidence Gabriel
Noisy-Le-Sec

LES TRANSPORTS

LES TRANSPORTS

Voiture

Accès par les autoroutes A3 et A86 sorties 17 et 17.2, au périphérique parisien : à **5,2 km** de la porte de Bagnolet.

Bus

Desservi par de nombreuses lignes de bus :
RATP : 105 - 143 - 301 - 545
À **400 m** des lignes 301 et 545 arrêt «La Boissière ».

Métro

À **3,9 km** de la station «Mairie de Montreuil»

Gare

À **2,4 km** de la Gare SNCF Ligne RER E et du Tramway T1 (Arrêt Noisy-le-Sec).

Avion

À **24 km** de l'aéroport ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE
À **22,7 km** de l'aéroport PARIS-ORLY.



Tramway ligne T1



Aéroport Charles-De-Gaulle

GREENCITY

IMMOBILIER

Résidence Gabriel
Noisy-Le-Sec

LES PRESTATIONS
Appartements



Prestations*

- **Cuisines** meublées et équipées
- Salles de bains **aménagées**
- Accès par **badge** de proximité
- **Alarme** individuelle dans chaque logement
- **Terrasse** ou **balcon** avec revêtement bois
- Carrelage **grés émaillé 45 x 45** avec plinthes assorties
- **Peinture lisse** mate veloutée
- **Baie** de brassage **informatique** dans chaque logement
- **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**
- **Ascenseur**
- **Parking** en sous-sol
- **Locaux 2 roues**

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

Revêtement bois sur plots ou lambourdes pour les balcons et terrasses.

Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage isolant 4/16/4 peu émissif Argon.

Isolation thermique des murs de façades : brique creuse de terre cuite ou béton banché et doublage intérieur par complexe isolant de 100 mm de laine minérale + plaques de plâtre 13 mm ou PRÉGYMAX 29,5 ou similaire.

Carrelage grès émaillé 45x45 avec plinthes assorties.

Peinture lisse velours

Équipements des placards par étagères en mélaminé blanc et/ou penderie en acier chromé.

Cuisine meublée et équipée : évier inox, robinet mitigeur double butée, emplacement four et/ou micro-ondes, **plaque de cuisson vitrocéramique** 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur-congélateur.

Radiateur **sèche-serviettes** dans la salle de bains. **Robinetterie mitigeuse** équipée de butée économique.

Porte palière à âme pleine, poignée décorative, serrure 3 points avec un **affaiblissement acoustique** conforme à la certification NF HABITAT.

Chauffage par radiateur basse température et chaudière gaz individuelle.

