

pour toute information

Contactez-nous



 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

RESIDENCE BAUDELAIRE  
PARIS - Villejuif (94)

# RESIDENCE BAUDELAIRE

PARIS - Villejuif (94)



PINEL

Résidence  
PRINCIPALE

RT2012

Une résidence au coeur du Grand Paris

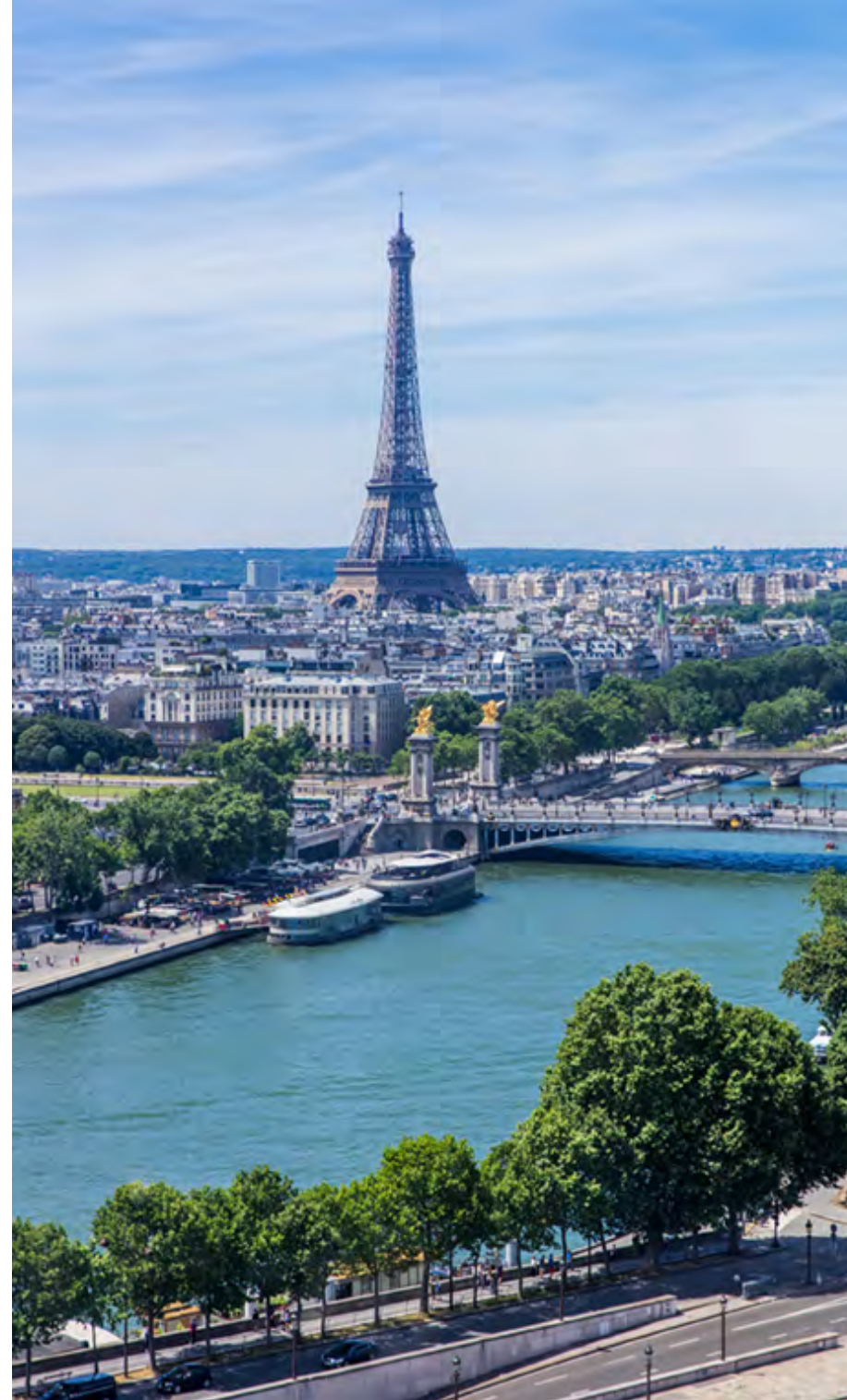
## La Région : Ile-de-France



L'Île-de-France est la **première région économique française**, avec un PIB d'environ 31 % de la richesse nationale. Depuis le **1er janvier 2016**, Paris, la **petite et la grande couronne** composent la **Métropole du Grand Paris**.

Son réseau de transport automatique, Le Grand Paris Express, vise à réduire les temps de trajet de ses 7 millions d'habitants, oeuvrant ainsi au **réaménagement des territoires et au développement du logement, notamment aux abords des nouvelles gares**.

1er bassin d'emploi et 1er parc de bureaux d'Europe, la Métropole du Grand Paris est également la 1ère destination touristique au monde.



## Le département : Val-de-Marne



Le Val-de-Marne accueille l'essentiel des activités du pôle "Orly-Rungis", avec l'aéroport et le Marché d'Intérêt National (1 200 entreprises). De grands groupes nationaux composent son tissu économique (Synergie, Scamark, FNAC SA, Sanofi Chimie, Essilor, Thalès... ), ainsi que la santé et la recherche avec le 2nd pôle de médecine clinique de France et son pôle universitaire Paris-Créteil XII (27 000 étudiants).

Par cette vitalité, la population du Val-de-Marne est celle qui connaît la croissance la plus rapide (+ 5,7 % entre 2007 et 2014) par rapport à ses voisins.



## La ville : Villejuif



Villejuif est idéalement située à 4 km de Paris Porte d'Italie, et tout proche du pôle d'emplois d'Orly, 2ème aéroport national.

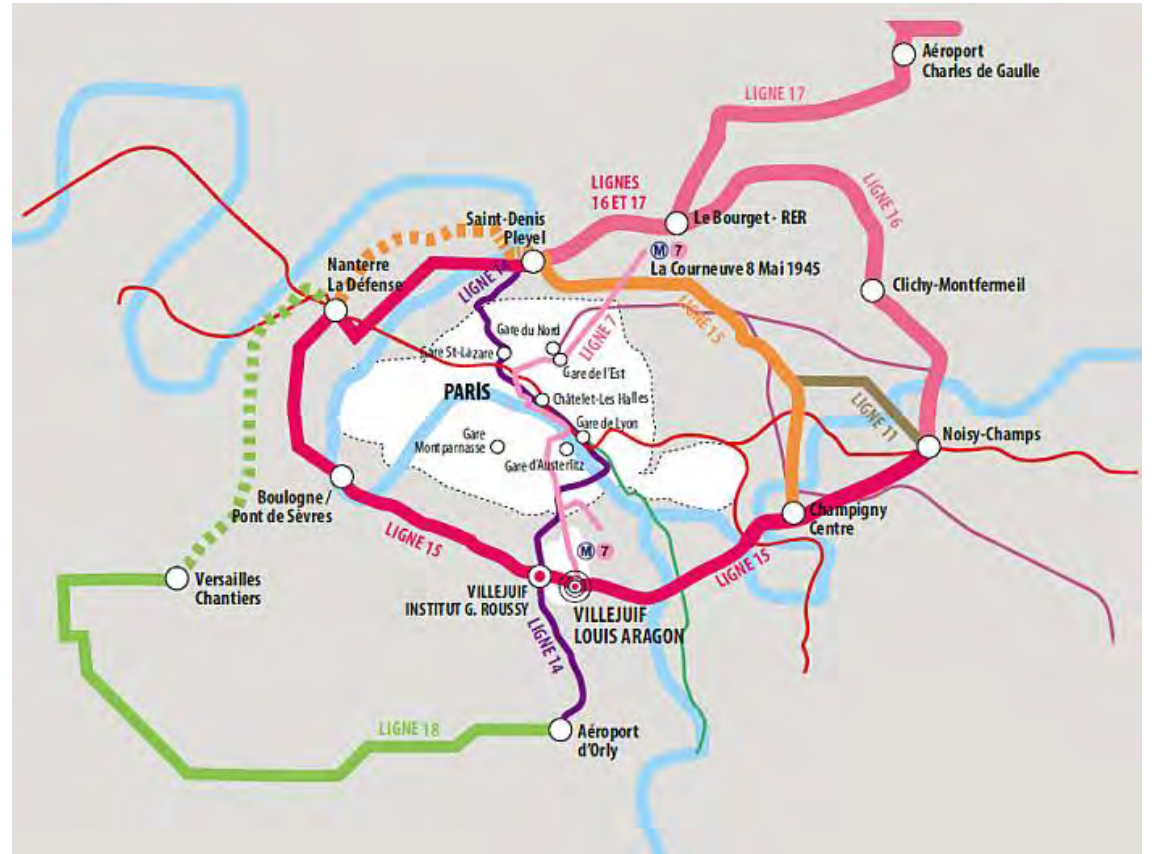
La ville est partie intégrante du Grand Paris Express, et sera parmi les premières villes à recevoir le tronçon Sud du métro 15.

Profitant d'une excellente desserte par les transports en commun et les axes routiers, Villejuif est une véritable pépinière d'entreprises. Le secteur de la santé est également très bien représenté avec plusieurs grands sites de recherche comme l'Institut Gustave-Roussy, l'hôpital Paul Brousse, l'INSERM2, le CNRS3, etc.

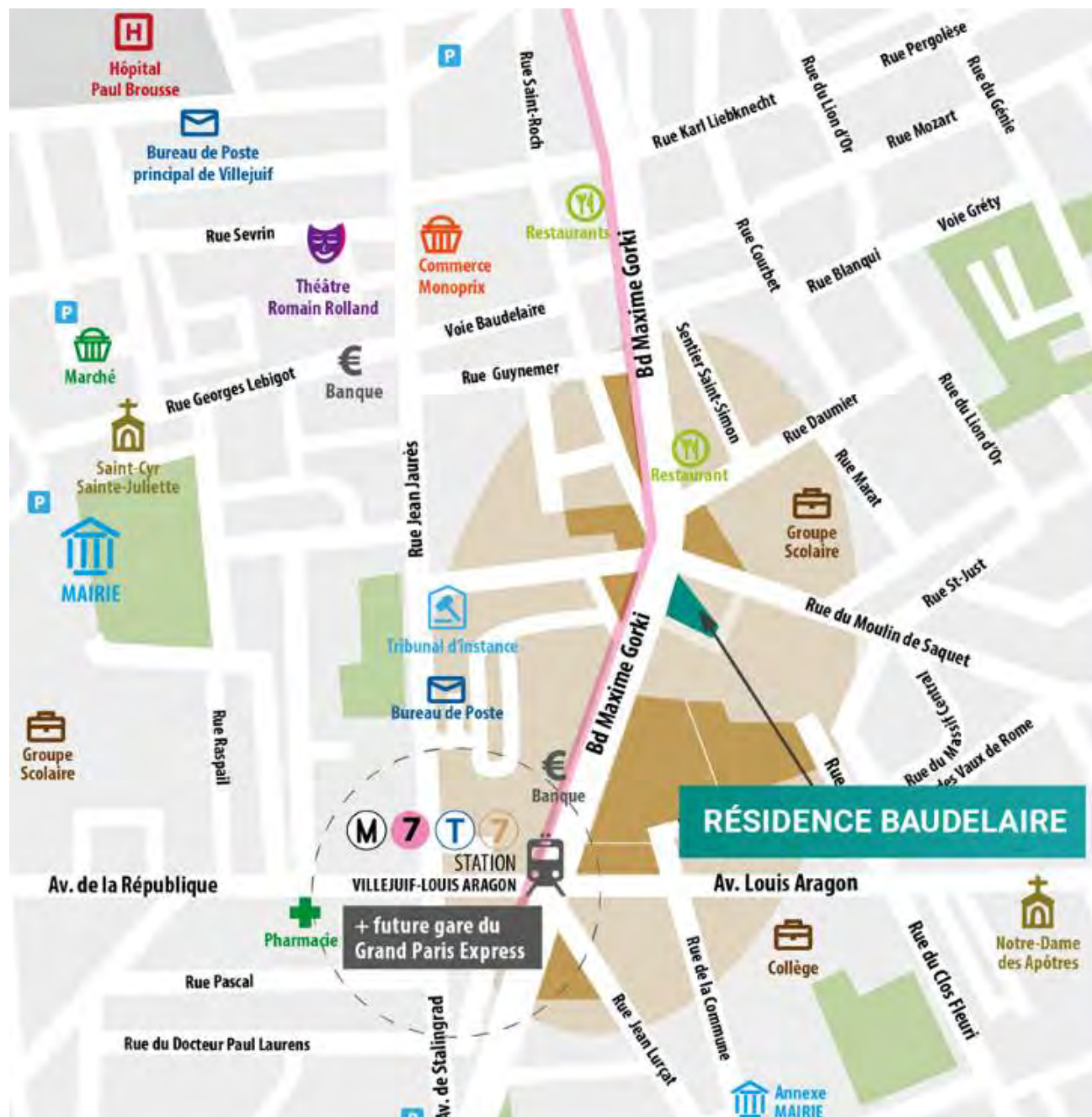
Dynamique et attractive, la ville compte plus de 56 000 habitants. Elle bénéficie donc tout naturellement de tous les avantages d'une ville moderne, et dispose de nombreux établissements scolaires, d'infrastructures sportives et culturelles.



# La ville : Villejuif



# Les environs de la résidence



## Résidence Baudelaire : A proximité immédiate du métro et du tram

Après la Résidence Apollinaire, le deuxième chapitre de Beauquartier Aragon s'ouvre avec la résidence Baudelaire.

Le programme se trouve à proximité immédiate du tramway et du métro ligne 7 Villejuif - Louis Aragon reliant la place d'Italie en 10 min, Châtelet en 20 min et Opéra en 30 min.

Situés en retrait du boulevard Maxime Gorki et répartis sur deux bâtiments pour 51 logements, les appartements de la Résidence Baudelaire se déclinent du studio au 5 pièces duplex.

Les intérieurs se prolongent par un balcon ou une terrasse et bénéficient de prestations de qualité. Parties communes : contrôle d'accès par digicode et vidéophone, Halls d'entrées de standing. Appartement : revêtement de sol posé sur une chape acoustique.





## Des prestations de qualité



VILLEJUIF (94)

# BEAUQUARTIER ARAGON



RÉSIDENCE BAUDELAIRE

transports

dynamisme

espaces verts

ambition

art de vivre

renouveau

connexion

# dynamisme

## renouveau

### espaces verts

Grand Paris Express



Parc des Hautes Bruyères



Mairie de Villejuif

Profitant d'une excellente desserte par les transports en commun (métro ligne 7, tramway, bus) et par les axes routiers, la ville est une véritable pépinière d'entreprises. Elle accueille le siège de grands groupes comme le LCL mais aussi des entreprises de services publics et des PME spécialisées dans les hautes technologies. Parmi les 18 000 emplois sur la commune, le secteur de la santé est particulièrement représenté avec 6 000 postes hospitaliers et pas moins de 900 chercheurs. A l'horizon 2025, l'ouest de Villejuif verra se développer le projet Campus Grand Parc, pôle d'excellence en recherche et santé et nouveau quartier qui accueillera des logements, des services et un centre universitaire dédié aux métiers de la santé.

Le potentiel de développement de la ville se confirme également avec l'arrivée de la future ligne du Grand Paris Express et la renaissance du quartier Louis Aragon, deux projets d'envergure qui vont assurément transformer votre quotidien et le visage de Villejuif.



Centre Commercial Villejuif 7

Dans le même temps, les habitants bénéficient de tous les avantages d'une ville moderne. Pour les enfants, la scolarité est assurée de la maternelle jusqu'au lycée. Petits et grands ont le choix parmi 250 associations culturelles, sportives ou solidaires pour découvrir, s'épanouir et partager. La nature fait elle aussi partie du cadre de vie des Villejuifois avec le parc départemental des Hautes Bruyères et ses 20 hectares de verdure dédiés aux loisirs. Les habitants voient également leur quotidien facilité avec la présence de nombreux commerces de proximité.

## VILLEJUIF

### La ville de demain prend forme dès aujourd'hui

Point culminant du Val-de-Marne, idéalement située à 4 km\* de Paris-Porte d'Italie... et tout proche du pôle d'emplois d'Orly, Villejuif est une ville pleine de belles ambitions. Elle a d'ores et déjà entamé son renouveau et la dynamique qui l'anime à présent est la promesse d'un avenir rayonnant pour les 56 000 Villejuifois !

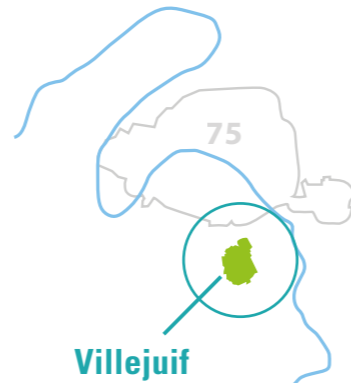
\*Source Google Maps



Station de Métro Villejuif-Louis Aragon

# Villejuif

## UNE VILLE EXTRÊMEMENT BIEN DESSERVIE



### Au carrefour de tous les modes de transports

#### Un pôle multimodal exceptionnel

- ▷ **Station de métro ligne 7** « Villejuif-Louis Aragon » reliant la Place d'Italie en 10 min\*, la Place Monge (Quartier Latin) en 15 min\*, Châtelet en 20 min\* et Opéra en 30 min\*.
- ▷ **Tramway T7** « Villejuif-Louis Aragon » reliant l'aéroport d'Orly en 29 min\*.
- ▷ **Future station de la ligne 15** du Grand Paris Express. Le tronçon Sud (de Boulogne / Pont de Sèvres à Noisy-Champs) assurera fin 2022 des connexions avec les RER A, B, C, D, le métro 14 prolongé à l'Institut Gustave Roussy, la ligne 4 à Bagneux et la ligne 13 à Issy-les-Moulineaux. En 2030, La Défense sera accessible depuis Villejuif.
- ▷ **Bus** lignes 286, 185, 180, 172, 162 et V7
- ▷ **Grands axes routiers** : accès facile à la RD7 menant à la Porte d'Italie et au boulevard Périphérique en 11 min\*\*. Vers Orly, l'aéroport est accessible en 13 min\*\*.
- ▷ **L'accès à l'A86** se fait en 11 min\*\*, au centre commercial Belle Epine en 13 min\*\*.
- ▷ Accès au pôle médical en 6 min\*.

\* Source RATP  
\*\* Source Google Maps

# connexion

## accessibilité

Villejuif est partie intégrante du Grand Paris Express



# avenir ambition évolution

## LE GRAND PARIS, la voie du changement passe par Villejuif !



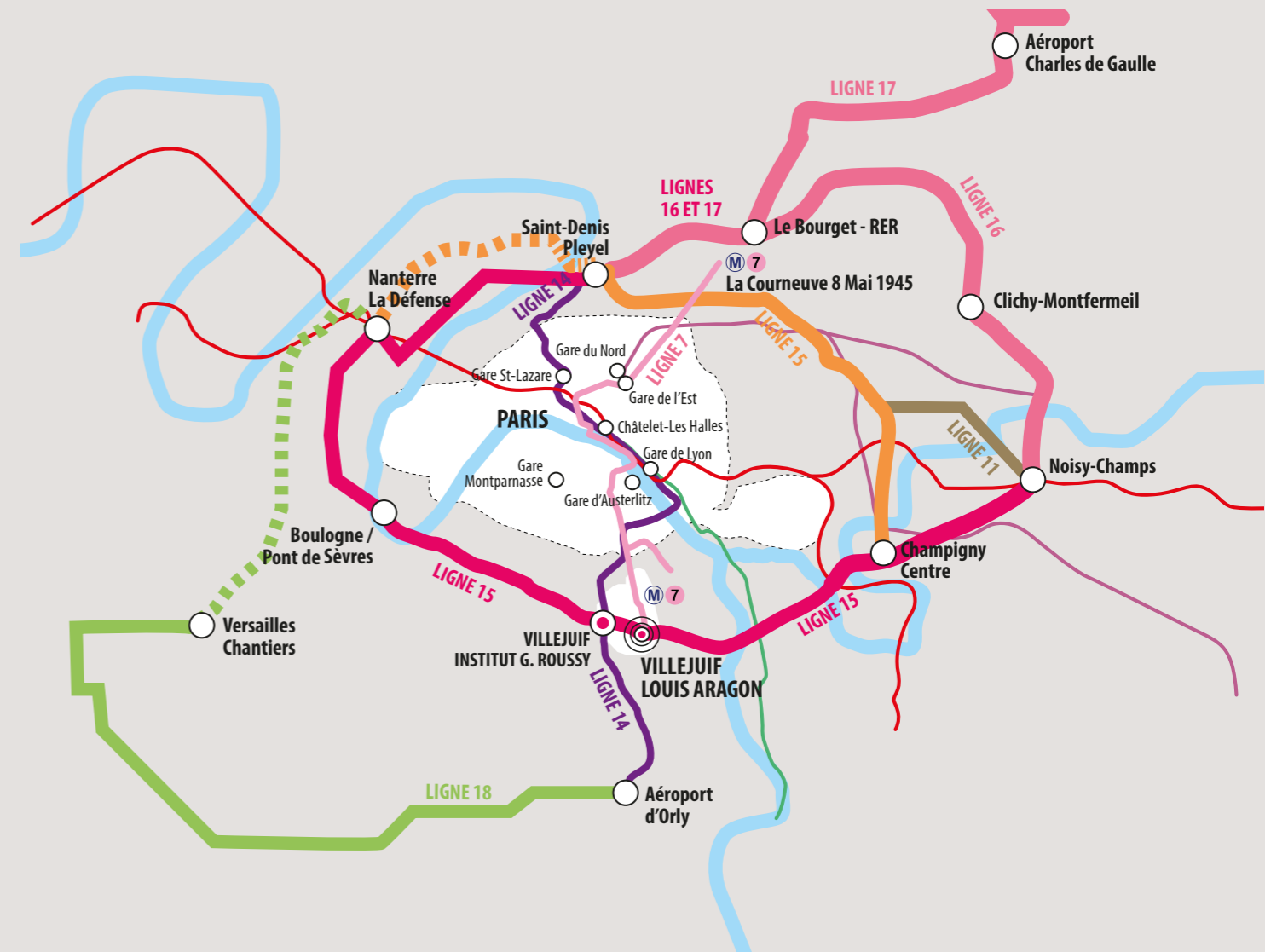
Le Grand Paris est certainement l'un des projets d'aménagement urbain les plus ambitieux de ces dernières décennies. Sa vocation est de convertir l'Île-de-France en une métropole exemplaire et révolutionner l'offre des transports de la petite couronne parisienne. Pour les 12 millions d'habitants concernés, ces mutations offrent la formidable opportunité de vivre la ville de demain, durable, pratique et inventive.

Le Grand Paris Express c'est la création de 200 km de lignes de métro automatique et l'ouverture de 68 nouvelles gares reliant les grands pôles économiques de l'Île-de-France, ses aéroports et ses gares TGV. Le tronçon sud de la ligne 15, reliant Boulogne/Pont de Sèvres à Noisy-Champs, sera mis en service fin 2022. À l'horizon 2030, le Grand Paris Express formera une rocade ferrée autour de la capitale. Tout au long de son tracé, des gares accompagnées de nouveaux quartiers verront le jour dynamisant profondément le tissu urbain des villes. Des architectures contemporaines, des réalisations éco-responsables, une vie de quartier animée et des déplacements plus simples, telles sont les promesses du Grand Paris !

Villejuif est partie intégrante du Grand Paris Express et sera même parmi les premières villes à recevoir le tronçon Sud du métro 15. Fin 2022, il sera possible de relier le RER C (gare Les Ardoines) en 5 min, le RER D (gare Le Vert de Maisons) en 6 min et le Pont de Sèvres en 12 min. À partir de 2030, Villejuif sera connectée au pôle de La Défense, sans correspondance.\*

\* temps de trajet estimés : sociétédugrandparis.fr

68 nouvelles gares  
reliant les grands pôles  
économiques  
de l'Île-de-France



## BEAUQUARTIER ARAGON

Après la Résidence Apollinaire, le deuxième chapitre de Beauquartier Aragon s'ouvre avec la Résidence Baudelaire.

# résidence baudelaire

art de vivre



## IL ÉTAIT UNE FOIS, UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION...

Beauquartier Aragon écrit les plus belles pages de l'avenir Villejuifois. Ce quartier en plein renouveau, tout proche de la nouvelle gare du Grand Paris Express, du métro et du tramway, dévoile un cadre de vie exceptionnel. Il met harmonieusement en scène des logements, des commerces, des bureaux et des hôtels complétés par de nombreux espaces verts et des liaisons piétonnes. Les travaux ont d'ailleurs débuté depuis Noël 2016.

## UNE ŒUVRE ARCHITECTURALE CONTEMPORAINE

Cette nouvelle résidence affiche fièrement ses lignes contemporaines sur le boulevard Maxime Gorki. Elles sont habilement rythmées par des jeux de retraits et des balcons. Des nuances de blanc et de gris viennent souligner les volumes et les élégants attiques du dernier étage. La nature s'invite elle aussi en façade. Des treillis métalliques verticaux permettent en effet aux plantes de grimper le long des façades et d'y apporter une touche végétale. L'angle du

boulevard Maxime Gorki et de la rue du Moulin de Saquet se distingue quant à lui par un bel arrondi animé de surfaces vitrées à chaque niveau.

Enfin, un hall d'entrée et des commerces prennent place au rez-de-chaussée. Ces derniers, avec leurs vitrines attrayantes, contribuent pleinement à la vie pratique au sein de Beauquartier Aragon.

## BEAUQUARTIER ARAGON

Après la Résidence Apollinaire, le deuxième chapitre de Beauquartier Aragon s'ouvre avec la Résidence Baudelaire.



IL ÉTAIT UNE FOIS,  
UN CADRE DE VIE  
D'EXCEPTION...

Beauquartier Aragon écrit les plus belles pages de l'avenir Villejuifois. Ce quartier en plein renouveau, tout proche de la nouvelle gare du Grand Paris Express, du métro et du tramway, dévoile un cadre de vie exceptionnel. Il met harmonieusement en scène des logements, des commerces, des bureaux et des hôtels complétés par de nombreux espaces verts et des liaisons piétonnes. Les travaux ont d'ailleurs débuté depuis Noël 2016.



Le Groupe PROMO GERIM met en œuvre son savoir-faire pour créer ici un cadre contemporain, respectueux de l'environnement et dédié à la qualité de vie.

# confort



Illustration non contractuelle, à caractère d'ambiance

## DES APPARTEMENTS où le confort occupe le premier rôle

▷ Répartis sur deux bâtiments, les appartements de la Résidence Baudelaire se déclinent du studio au 5 pièces duplex. Pour votre bien-être, les intérieurs se prolongent par un balcon ou une terrasse. Au premier étage, une terrasse commune végétalisée est réservée uniquement aux résidents qui peuvent s'y partager un moment de détente et de convivialité. Certains appartements, en duplex, offrent de grands espaces de vie dédiés à la qualité de vie en famille.

▷ Facile à aménager, agréable à vivre, chaque intérieur bénéficie de prestations de standing, la garantie d'un confort et d'une tranquillité durable. Lancez-vous... tout est là !

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### Prestations des parties communes

- ▷ Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- ▷ Halls d'entrées de standing

### Prestations intérieures des appartements

#### Entrée

- ▷ Porte d'entrée avec serrure A2p 2\* et microviseur
- ▷ Aménagement des placards de l'entrée avec étagère et tringle

#### Cuisine

- ▷ Fenêtre oscillo-battant selon plan
- ▷ Kitchenette pour les studios (meuble évier, plaque électrique à deux feux, réfrigérateur)

#### Salle de bains / Salle d'eau

- ▷ Meuble vasque
- ▷ Sèche-serviettes
- ▷ Listel et faïence sur toute la hauteur de la baignoire ou de la douche
- ▷ Pare-douche

#### Sols

- ▷ Afin de préserver votre intimité, tous les revêtements de sols sont posés sur une chape acoustique.
- ▷ Entrée, séjour : parquet chêne massif ou carrelage au choix\*
- ▷ Cuisine, salle de bains, salle d'eau et wc : carrelage

#### Fenêtres

- ▷ Volets roulants manuels sur toutes les fenêtres

#### Terrasses\*\*

- ▷ Une prise électrique
- ▷ Un point lumineux
- ▷ Un point d'eau

\* Carrelage dans les studios

\*\* Pour toutes les terrasses de plus de 10 m<sup>2</sup>



# des prestations de qualité

## Réglementation thermique 2012 (RT 2012)

Dans une perspective de développement durable, la RT 2012 pose des objectifs ambitieux en matière d'efficacité énergétique avec un maximum d'énergie consommée fixé à 50kWhep/m².an en moyenne\*, divisant ainsi par 3 le niveau maximal de consommation fixé par la précédente RT 2005.

Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux. Les dispositions techniques mises en œuvre dans la Résidence Baudelaire permettent de réduire la consommation d'énergie primaire et de rendre la résidence « écologique ».

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Toitures végétalisées : pour fixer les poussières et le pollen, réduire les émissions de CO2, favoriser la production d'oxygène et augmenter le taux d'humidité de l'air estival.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.

- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques avec la mise en place de pompes à chaleur permettant la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, solution innovante utilisant l'énergie renouvelable.

\*en fonction de la zone géographique.



**Le Groupe PROMO GERIM accompagne les particuliers dans leurs projets immobiliers de la réservation jusqu'à la livraison de leur appartement. C'est aussi un conseiller pour les investisseurs qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier.**



## POUR VOUS, FUTUR PROPRIÉTAIRE, acheter dans le neuf, c'est toutes les garanties d'une acquisition réussie :

- La garantie d'achèvement** : délivrée par un établissement bancaire, elle assure à chaque acquéreur le paiement des sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.
- La garantie de parfait achèvement sur 1 an** : elle concerne les désordres constatés lors de la réception de l'appartement ou apparus dans l'année suivant la réception.
- La garantie de bon fonctionnement sur 2 ans** : elle porte sur les éléments d'équipements dissociables du corps de l'ouvrage tels que les radiateurs, le ballon d'eau chaude, les volets roulants, etc.
- La garantie décennale sur 10 ans** : elle concerne les dommages qui porteraient atteinte à la solidité du bâtiment (gros œuvre, étanchéité, etc.) et qui sont susceptibles de rendre l'immeuble impropre à sa destination.

## La résidence Baudelaire est éligible au Prêt à Taux Zéro de l'État et au dispositif Pinel.

NOUVEAU  
Prêt à Taux  
**0%**<sup>(1)</sup>

Loi  
**PINEL**<sup>(2)</sup>

### POUR HABITER

Devenez propriétaire de votre résidence principale pour la première fois !

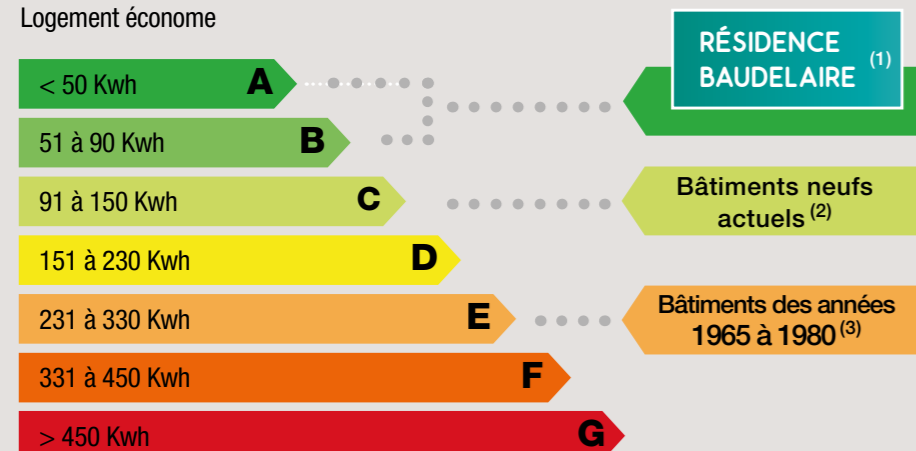
- Jusqu'à 40% de votre logement neuf financé, à taux zéro
- Augmentation des plafonds de revenus
- Remboursement différé jusqu'à 15 ans

### POUR INVESTIR

- Jusqu'à 63 000 € de réduction d'impôts
- Vous choisissez la durée de location : 6, 9 ou 12 ans
- Vous pouvez louer à vos parents ou vos enfants

## Étiquette énergétique

Logement économe



Logement énergivore

Valeur en kWhep/m² shon/an, concerne la consommation énergétique moyenne de l'immeuble en chauffage, ventilation, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire et éclairage des locaux. Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation par un bureau d'études spécialisé d'un diagnostic de performance énergétique pour chaque logement remis à leur acquéreur lors de la livraison.

(1) Répondant aux caractéristiques de la réglementation thermique 2012 en vigueur.

(2) Répondant à la réglementation thermique 2005 en vigueur.

(3) Répondant à la réglementation thermique de 1975.

(1) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour l'acquisition par un primo-accédant de sa résidence principale neuve. Selon décret du 29/12/2015. (2) Jusqu'à 21 % de réduction d'impôt du prix d'achat d'un logement neuf entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017 pour une durée de location de 12 ans, sous conditions, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales, plus d'informations [www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr).

# Références

## LE GROUPE PROMO GERIM, un constructeur de talent

“ Le Groupe PROMO GERIM, promoteur immobilier depuis plus de 30 ans, se développe d’abord en Essonne et dans les Hauts-de-Seine, puis dès 1990 sur toute l’Île de France. Le groupe compte à son actif plus de 6 000 logements livrés essentiellement en immeubles collectifs, un hôtel et environ 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Aujourd’hui, le groupe construit en moyenne 600 logements par an et travaille sur le montage de 900 logements.

Appartements, maisons, hôtels, commerces, crèches, bureaux et locaux professionnels sont autant de produits immobiliers diversifiés réalisés grâce à une trentaine de collaborateurs dont une équipe technique de développeurs et d’ingénieurs de haut niveau.

Le Groupe PROMO GERIM est membre de l’Union des Constructeurs Immobiliers et expert en développement durable. Il 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.

Primé pour l’excellence et la qualité de ses ouvrages, le Groupe PROMO GERIM a mis au point un véritable savoir-faire de constructeur immobilier qui tient beaucoup au haut professionnalisme de ses partenaires, choisis pour leur implication, et en particulier le Groupe LEGENDRE, fort partenaire du projet BeauQuartier Aragon.

Le Groupe PROMO GERIM est devenu le conseiller et le partenaire des collectivités locales, des bailleurs sociaux et aménageurs, et lui permet d’être lui-même un développeur de quartier.”

Yves JOUITTEAU, Président



Le Renoir - DRAVEIL (91)



Le Grand Veneur - SOISY-SUR-SEINE (91)



Le Domaine du Prieuré - ETIOLLES (91)



Hôtel Suitcase - BOIS-COLOMBES (92)



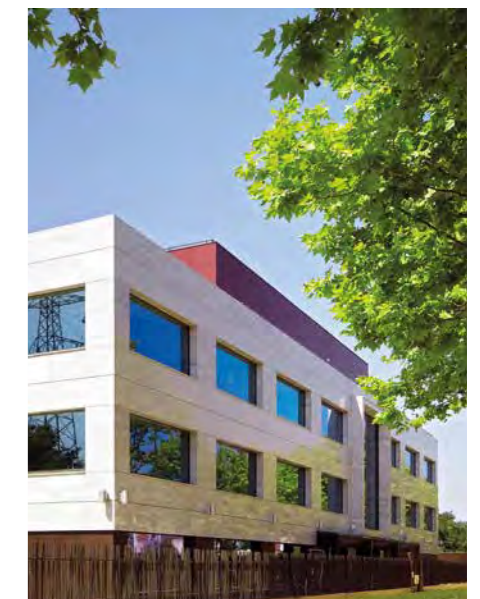
L’Esplanade Bourgoin - CORBEIL-ESSONNES (91)



Villa Kamélia - BOIS-COLOMBES (92)



Les Jardins de Saintry - SAINTRY-SUR-SEINE (91)



Le siège social PROMO GERIM

## GROUPE LEGENDRE, constructeur et associé

Depuis sa création en 1950, la grande force du Groupe LEGENDRE est d’avoir su préserver les qualités de proximité et d’indépendance d’une entreprise familiale. Avec un chiffre d’affaires de 450 millions d’euros et plus de 1 400 salariés, le Groupe LEGENDRE s’est bâti sur des valeurs fortes : rigueur, professionnalisme, implication des équipes, respects des délais et des engagements... ainsi que dans sa capacité à mettre en œuvre des expertises complémentaires

réunies au sein de cinq métiers : construction, ingénierie, matériaux de construction, immobilier et énergies. Tous les projets sont élaborés en synergie autour de partages et d’échanges fructueux, de manière rationnelle, dans un dialogue et une écoute permanente.

**Pour une autre vision de la construction, une vision responsable.**

## SADEV 94, interlocuteur privilégié des collectivités territoriales

Aux côtés des collectivités territoriales depuis 30 ans, SADEV 94 contribue à donner au Val-de-Marne une identité forte, une nouvelle image d’un territoire accueillant aux nouveaux résidents et aux entreprises à la recherche d’une implantation de qualité.

S’appuyant sur les évolutions de la métropole francilienne et sur les opportunités de mutabilité foncière, SADEV 94 développe de

nouveaux quartiers, redonne vie et dynamisme à des sites en renouvellement et crée de nouveaux pôles économiques.

**Une vocation qui fait intervenir trois grandes activités : les études et prospectives, l’aménagement et la construction.**



**RÉSIDENCE BAUDELAIRE**  
à l'angle du bd Maxime Gorki et  
de la rue du Moulin de Saquet

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

