

PAVILLON  
DE LA  
MARNE

Le Perreux-sur-Marne - 94





LE PERREUX-SUR- MARNE,  
LA PERLE DE L'EST PARISIEN POUR UN ART DE VIVRE PAISIBLE..

## LE PERREUX-SUR-MARNE, UNE BELLE VILLE CULTIVANT L'ART DE VIVRE À L'EST DE PARIS

À 12 km du cœur de Paris, Le Perreux-sur-Marne a le privilège de se développer le long des célèbres berges de la rivière éponyme. Celles-là mêmes qui ont, de tout temps, inspiré d'innombrables artistes, et qui continuent à faire le bonheur des joggeurs, promeneurs et autres randonneurs !

Les belles demeures Art Déco qui s'égrènent encore sur le territoire communal nous rappellent l'époque où la commune était déjà très prisée des Parisiens en villégiature. Ayant préservé l'indéniable qualité de vie qui lui vaut le surnom de « Perle de l'Est parisien », Le Perreux-sur-Marne conjugue aujourd'hui tous les équipements et infrastructures d'une ville moderne : établissements scolaires (de la crèche au lycée), marché, commerces de proximité, centre culturel et sportif des bords de Marne, piscine, auditorium, théâtre, conservatoire de musique et de danse, médiathèque...

Profitant de la desserte de l'A4 et de l'A86, Le Perreux ajoute à ses atouts 16 km de pistes cyclables, ainsi qu'une offre attractive en matière de transports en commun : 9 lignes de bus, proximité de la gare RER A de Neuilly-Plaisance, gare RER E de Nogent-Le-Perreux. Celle-ci accueillera à l'horizon 2030 la ligne 15 Est du Grand Paris Express. La perspective d'une optimisation des temps de déplacement qui ravira les actifs perreuxiens !





## UN QUARTIER ATTRACTIF À 300 M DES BORDS DE MARNE !

En s'installant dans le quartier Les Siams au nord de la commune, *Le Pavillon de la Marne* vous offre le privilège d'oublier la voiture et de simplifier votre quotidien. Commerces et services (boulangerie, pharmacie, médecin...), restaurants, hypermarché... rien ne manque à l'appel sur le boulevard d'Alsace-Lorraine à deux pas.

L'organisation des parents est facilitée par la concentration des structures pédagogiques dans les 800 m : crèche Les Petits Joncs Marins, groupe scolaire Jules-Ferry et collège de Latre de Tassigny (lycée Paul-Doumer à 2,2 km). Côté mobilité, outre le RER A à 450 m, le bus tout proche vous conduit en 11 min au RER E. À distance piétonne, le centre des bords de Marne dispose de tous les atouts pour devenir votre spot de divertissement préféré : cinéma, salle de spectacles, dojos... S'y ajoutent la piscine Robert-Belvaux et le gymnase la Gaîté, avec son mur d'escalade, pour le plaisir des sportifs.

Le dimanche, rendez-vous au marché du centre-ville à 1,4 km, avant de prendre du bon temps, à pied ou à vélo, sur les rives de la Marne et la promenade André-Devambez, à seulement 300 m de chez vous. Ici, le bonheur en famille coule de source.

## UN VOCABULAIRE CONTEMPORAIN QUI SÉDUIT UNANIMENT

C'est dans une paisible rue à sens unique, située en retrait du boulevard d'Alsace-Lorraine et en lisière de Neuilly-Plaisance, que *Le Pavillon de la Marne* vient prendre place.

Conçue par l'agence J + L Architectures, cette résidence à taille humaine s'insère respectueusement dans l'environnement par ses lignes sobres et ses tonalités raffinées, conjuguées à une hauteur raisonnée. Implantée en recul par rapport à la voie publique, la réalisation est ourlée d'un cordon végétal très soigné participant à l'oxygénation de son quartier.

Sa composition est habilement rythmée par un jeu d'avancées et de retraits. L'œil du passant s'attarde, sur le parement de pierre ennoblissant la façade, le soubassement et les angles du bâtiment, sur l'attique du dernier étage en métal esprit zinc se fondant dans l'azur du ciel...





## SE METTRE AU VERT CÔTÉ JARDIN !

En façade arrière tournée vers le sud, c'est un cœur d'ilot paisible et ressourçant que *Le Pavillon de la Marne* présente.

Ici, comme côté rue, l'espace libéré grâce au parking en sous-sol, a été mis à profit pour doter les appartements du rez-de-chaussée d'agréables jardins individuels. Un véritable luxe en environnement citadin ! Tapissés de pelouse, ces carrés de nature sont délimités par des haies champêtres leur offrant toute l'intimité requise. Ils sont plantés de beaux arbres ornementaux : copalme d'Amérique, tilleul, zelkova du Japon, frêne.

Ce décor verdoyant libre, depuis les étages supérieurs, un tableau vivant de couleurs de feuillages et de floraisons au fil des saisons. Il favorise le retour de la biodiversité en ville en proposant un refuge aux oiseaux et aux insectes, tout en embellissant le cadre de vie du *Pavillon de la Marne*.



## L'EXCLUSIVITÉ DE TERRASSES PLEIN CIEL

Au dernier étage, la résidence réserve à quelques privilégiés la faveur de spacieuses terrasses augmentant merveilleusement la surface utile du logement. Quelques appartements familiaux ont même ici l'avantage de disposer d'un second prolongement extérieur communiquant avec certaines chambres.

Toute latitude vous est offerte pour aménager ces mètres carrés supplémentaires en fonction de vos envies : un jardin perché pour cultiver vos fleurs et vos plantes aromatiques préférées, une aire de jeu pour les enfants avec petit toboggan et bac à sable, un généreux coin repas d'été, un espace solarium ou bien-être en plein air... Laissez libre cours à votre imagination. C'est la promesse de bons moments de détente, de partage, mais aussi de gaieté en famille et entre amis.





## UNE ENTRÉE EN MATIÈRE, D'INSPIRATION CONTEMPORAINE

« Nous avons préconisé pour Le Pavillon de la Marne un hall d'entrée contemporain, à l'image de l'architecture des façades de la réalisation. Le sol est paré d'un dallage en grès cérame imitation pierre de coloris taupe. Il est éclairé sur toute la longueur du hall par des spots design noirs diffusant une lumière douce et chaleureuse.

Dès l'entrée, le regard est attiré par un grand miroir participant à agrandir visuellement l'espace. Il est orné de part et d'autre par deux superbes appliques noires et blanches aux accents graphiques, spécialement dessinées pour le musée des Arts Décoratifs de Paris dont elles éclairent aussi aujourd'hui les galeries contemporaines.

Le mur qui l'accueille, au même titre que ceux des boîtes aux lettres encastrées habillées d'un revêtement stratifié ton carbone, est revêtu d'un carrelage en grès cérame imitation pierre claire, participant à créer une belle harmonie chromatique d'ensemble. »



Solveig Tonnig  
Atelier 123couleur





## DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs du *Pavillon de la Marne* 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.

Tous les logements bénéficient d'un extérieur privatif, voire deux pour certains, conçus comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse. Certains appartements profitent également d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison, d'aération optimale, mais aussi de points de vue variés sur les environs.



## PROMESSE DE TRANQUILLITÉ À DEMEURE

Sur la rue de l'Épargne, un portillon piétons sécurisé s'ouvre sur une petite allée menant au hall d'entrée généreusement vitré.

Une porte basculante à ouverture télécommandée guide, quant à elle, les véhicules vers la rampe qui irrigue le sous-sol, intégrant également un espace dédié pour les deux-roues motorisés.

Jouxtant le hall, le local vélos et poussettes de plus de 34 m<sup>2</sup> est accessible depuis l'extérieur. Il encourage l'utilisation quotidienne des modes de circulation doux.





### Des prestations de qualité

#### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

#### Parties communes

- Décoration du hall d'entrée et parties communes conçue par un décorateur
- Locaux vélos/poussettes



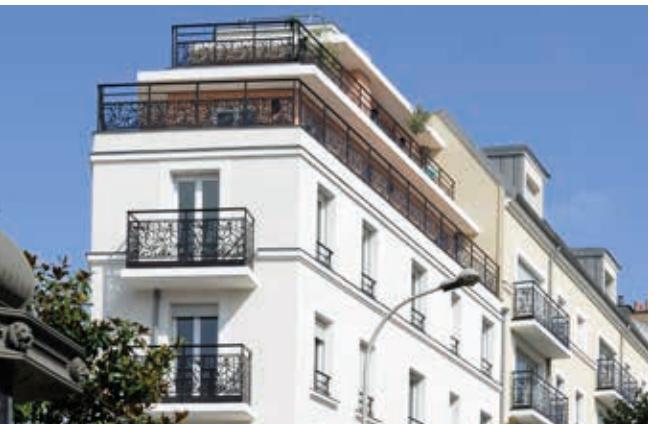
#### Des prestations intérieurs de qualité

- Parquet contrecollé, dans les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

#### Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles de bains et salles d'eau
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres
- Chape isophonique

### 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 : Smain Barka



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.

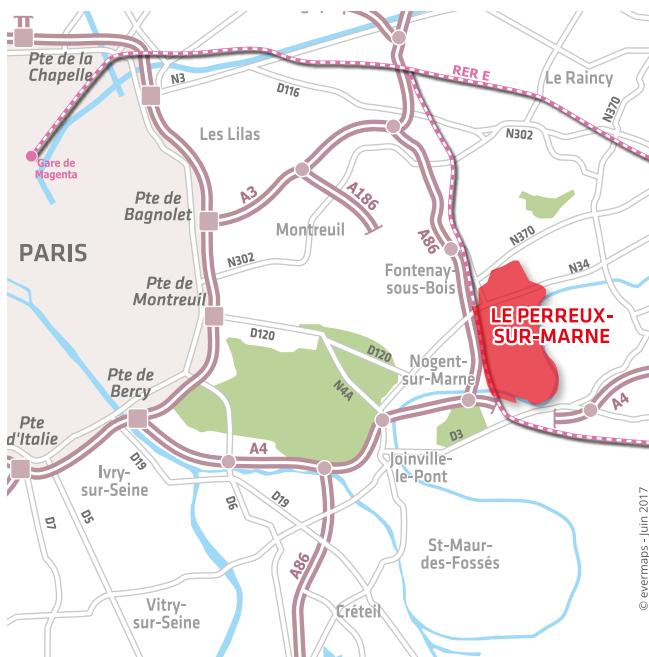
#### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

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

- Depuis Paris, porte de Vincennes, à 8,3 km via la D120 et la D86
- Accès à l'A86 à 2,4 km de la réalisation (en connexion rapide avec l'A3, l'A4 et l'A104)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Jouleau » à moins de 100 m - lignes 113 et N34
- Arrêt « La Maltournée » à 170 m - ligne 114 desservant la gare de Nogent-Le Perreux en 11 min

#### RER

- Gare RER A de Neuilly-Plaisance à 450 m reliant Paris-Gare-de-Lyon en 12 min ou Châtelet-Les Halles en 15 min
- Gare RER E de Nogent-Le Perreux à 2 km menant à Haussmann-Saint-Lazare en 30 min
- Gare RER A et E de Val-de-Fontenay à 2 km

#### INFO +

Dès 2030, les gares de Nogent-Le Perreux et de Val-de-Fontenay profiteront de la desserte de la ligne 15 Est du Grand Paris Express qui permettra, par exemple, de rejoindre Saint-Denis-Pleyel en 23 min.

#### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 21,3 km via l'A86
- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 22,4 km via l'A3

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, societedugrandparis.fr, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, val-de-fontenay.metro-ligne1.fr, tibobigny-valdefontenay.fr, leperreux94.fr

