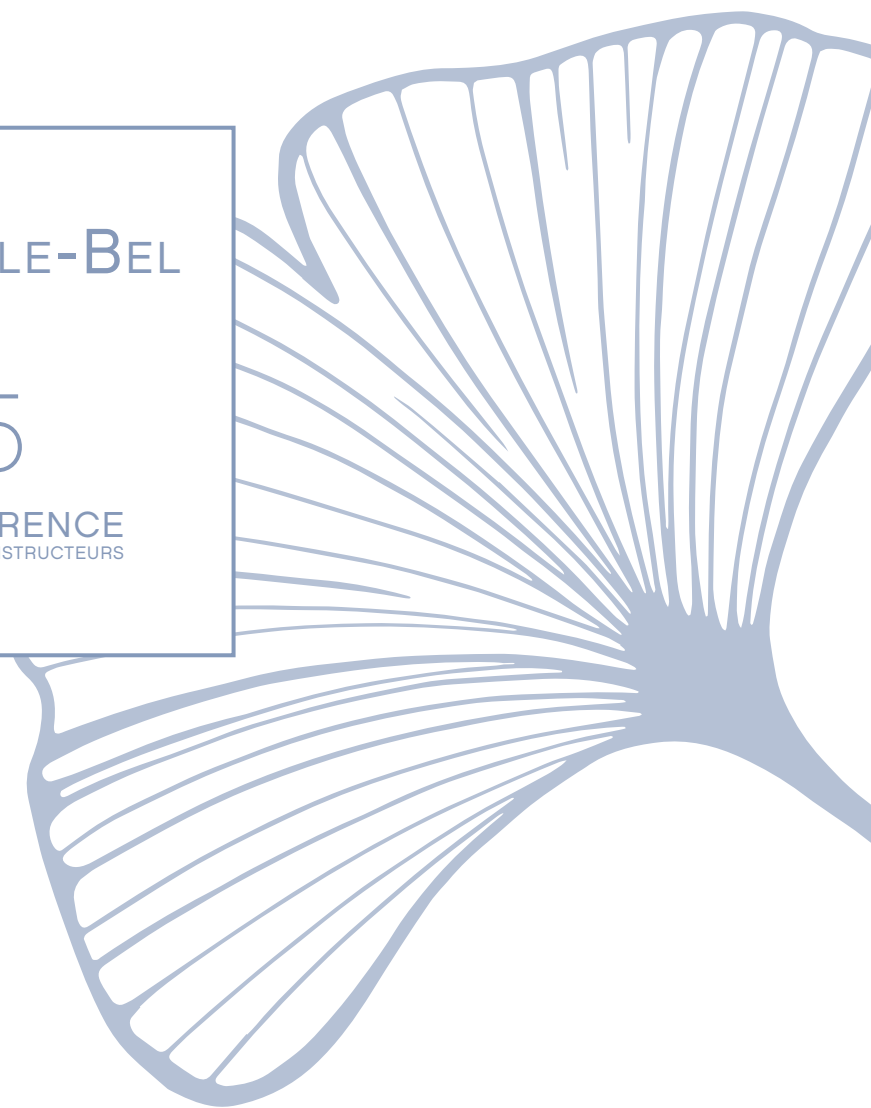




VILLIERS-LE-BEL

-  
95

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS





À Villiers-le-Bel, savourez les attraits d'une adresse pratique  
à deux pas du centre ancien !



Villiers-le-Bel,  
une ville en plein  
renouveau, connectée  
à Paris

À 16 km de la porte de la Chapelle, Villiers-le-Bel a amorcé, ces dernières années, un ambitieux programme de renouvellement urbain, visant à améliorer durablement le cadre de vie. Les Beauvillésois plébiscitent leur situation géographique : aux portes de la capitale, mais aussi à proximité des espaces naturels du Val d'Oise. Le bois d'Écouen sur le territoire communal ou la forêt domaniale de Carnelle à 20 km invitent à des échappées belles !

Villiers-le-Bel profite d'un réseau de transports en commun facilitant l'accès aux bassins d'emploi environnants. Le RER D vous emmène à Paris-Gare-du-Nord. Les bus offrent des connexions pratiques avec le T5 et le T11. Filéo, un service de transport à la demande\*, reliant la zone aéroportuaire de Paris-Charles-de-Gaulle, renforce cette mobilité. Dans les années à venir, un bus à haut niveau de service connectera aussi la gare de Villiers-le-Bel-Arnouville avec la gare du Triangle de Gonesse qui accueillera dès 2028 la ligne 17 du Grand Paris Express.

Ponctuée de nombreux squares, jardins et parcs, la commune propose parallèlement une vie culturelle et sportive intense : salle de concert, médiathèque, studios d'enregistrement, Micro-Folie axée sur le numérique, parc des sports, piscine, espace de loisirs sportifs... De quoi combler toutes les envies ! Poursuivant sa modernisation, Villiers-le-Bel est résolument tournée vers l'avenir.

\* Tarif identique à celui des lignes régulières.



Une adresse pratique  
à deux pas  
du centre ancien !

Préparez-vous à profiter de tous les avantages de la proximité ! À quelques minutes à pied des parcs Ginkgo, de l'Infini et Louis-Jouvet, *Villa Ginkgo* vous attend au calme d'un quartier pavillonnaire proche du cœur historique et promis à une belle redynamisation. Aux commodités essentielles (boulangerie, pharmacie, banque, supermarché...) à distance piétonne, s'ajoutent les 40 commerçants du marché de la place Gounod à 850 m qui vous régaleront de produits frais 2 fois par semaine !

Les parents se félicitent de la praticité de la carte scolaire : la crèche Allende, les écoles maternelle Pauline-Kergomard et élémentaire Marie-Curie, ainsi que le collège Martin-Luther-King sont dans un rayon de 450 m. Les conduites des enfants à leurs activités sont également facilitées : le gymnase Jesse-Owens, l'espace de loisirs sportifs Nelson-Mandela, le conservatoire de musique et la bibliothèque Aimé-Césaire se trouvent dans un rayon de 800 m. Pour les actifs devant emprunter le RER D, le bus tout proche les emmène en 14 min à la gare de Villiers-le-Bel-Arnouville. Envie de prendre un bol d'air en famille ? Direction le bois d'Écouen à 11 min à vélo : idéal pour se détendre sans aller loin !



Une architecture  
expressive et  
rythmée, à l'échelle  
de l'habitat individuel

Située entre la rue des Neuf-Arpents et la rue du Pressoir, *Villa Ginkgo* s'invite dans un quartier composé de maisons individuelles et de petits collectifs. Les 2 bâtiments composant le projet sont implantés en recul des rues qui les bordent. Ce retrait est dévolu à des espaces verts privatifs, agrémentés d'arbres et de haies qui participent à l'oxygénation du quartier.

Lui assurant une parfaite intégration, il évoque l'échelle de l'habitat individuel, à l'image de son environnement immédiat. *Villa Ginkgo* se distingue par le rythme de ses façades, jouant des décrochés de volumes et de hauteurs. Une palette chromatique de tons pierre clairs confère à la réalisation une élégance sûre et pérenne. Les volumes sont coiffés de toitures à 2 pans en tuiles ponctuées de lucarnes. Corniches, volets battants en bois peint et autres détails de composition confirment le soin qui a guidé la conception de cet ensemble résidentiel de charme.







Goûter chaque jour  
aux joies de l'extérieur

Les espaces libérés en surface par la gestion en sous-sol du stationnement ont reçu un traitement végétal et minéral en harmonie avec le projet, ainsi que son environnement. La palette des essences mises en scène au sein de *Villa Ginkgo* joue habilement des hauteurs, des feuillages et des floraisons pour parfaire le caractère esthétique du cadre de vie.

Depuis les intérieurs, c'est aussi un joli spectacle végétal saisonnier qui se donne à contempler. Les jardins individuels bordant le seuil des résidences, côté rue, comme en cœur d'îlot, coexistent avec le jardin commun que les résidents s'approprient librement au gré de leurs envies. C'est un haut lieu de rencontre entre voisins, et de bien-vivre ensemble, toutes générations confondues.



## Détente à l'air libre

En rez-de-jardin ou en étage, *Villa Ginkgo* propose à ses résidents l'agrément de jardins privatifs ou de balcons. Ils sont judicieusement proportionnés pour installer un salon d'extérieur, un transat avec parasol, un espace de jeux pour les enfants, un jardin suspendu, etc. Et autant de mètres carrés de bonheur en plus à aménager au gré des envies de leurs propriétaires ! Ce sont d'agréables espaces de détente qui vous permettent de prendre l'air sans avoir à sortir de chez vous.

Les appartements donnant sur le paisible cœur d'îlot ont, en prime, la faveur de bénéficier de vues ressourçantes sur les aménagements paysagers du jardin commun.







Des prestations  
soignées au service de  
l'élégance intérieure

La palette des intérieurs de *Villa Ginkgo* s'étend du studio au 3 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.

En plus des agréments du jardin commun, la plupart des logements bénéficient d'un espace extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon ou jardin individuel. Certains grands logements bénéficient également des multiples avantages d'une double orientation : variété des vues sur les environs, luminosité maximale en toute saison, aération naturelle optimisée, confort thermique idéal été comme hiver...



## La sérénité comme maître mot

Préfigurant un équilibre parfait entre vie privée et convivialité, les 41 appartements de *Villa Ginkgo* sont répartis sur 2 unités résidentielles de 3 niveaux, dont des combles aménagés.

Le bâtiment A, situé sur la rue du Pressoir, et le bâtiment B, implanté rue des Neuf- Arpents disposent chacun d'un accès piétons par un portillon. Le bâtiment B dessert par ailleurs, la rampe menant au parc de stationnement en sous-sol, celui-ci comprenant aussi des emplacements pour les deux-roues motorisés.

Les halls traversants distribuant les appartements offrent une perspective verdoyante sur le cœur d'îlot. Disposition attractive pour les amateurs de mobilité douce, le rez-de-chaussée de chaque résidence comprend un local dédié aux vélos. *Villa Ginkgo* est dotée d'accès sécurisés. Une élégante clôture en ferronnerie privatise la copropriété sur chacune des 2 rues, en limite de l'espace public.







### Des prestations de qualité

#### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol et au rez de chaussée
- Porte de parking télécommandée

#### Décoration

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple dans toutes les pièces

#### 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 toutes les 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 en Val d'Oise



Les Terrasses de Domont à Domont (95)  
Architecte : Atelier BLM : Elliott Laffitte



Port Cergy à Cergy (95)  
Architecte : François Spoerry



Les Allées De Beauvoir à Corneilles-en-Parisis (95)  
Architecte : Agence d'architecture 2AD

### 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 Ginkgo* est située à 16 km de la porte de la Chapelle via la N1
- Accès à la N104 à 6,2 km, à l'A1 et à l'A104 à 11,6 km

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Place de la Tolinette » à 180 m – ligne RATP 270 reliant la gare de Villiers-le-Bel-Arnouville en 14 min

#### TRAIN

- Gare RER D de Villiers-le-Bel-Arnouville à 2,7 km desservant la gare de Garges-Sarcelles (en connexion avec le T5) en 3 min, de Pierrefitte-Stains (en connexion avec le T11) en 6 min, Paris-Gare-du-Nord en 21 min ou Châtelet-Les Halles en 25 min

**INFO + :** *Villa Ginkgo* est située à 8,5 km de la future gare Triangle de Gonesse qui accueillera la ligne 17 du Grand Paris Express permettant de rejoindre Saint-Denis Pleyel en 13 min dès 2028 et Paris-Charles de Gaulle en 10 min dès 2030\*.

#### AVION

- Aéroport de Paris-Le Bourget à 8,7 km via la D370
- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 14 km via la D370

\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, me-deplacer.ledefrance-mobilites.fr, ville-villiers-le-bel.fr, societedugrandparis.fr



**LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**