



# Le Paris de l'Élégance

*Le Paris de l'Élégance* s'inscrit sur un site en devenir de très grande qualité, le long de l'avenue Jean Jaurès, à moins de 400 m de la future gare du Grand Paris Express de Champigny centre.

Sublimée par de la pierre naturelle, son architecture néoclassique de belle facture fait office de signal. Elle marque une ère de changement dans le quartier et le renouveau d'une autre forme de qualité de vie résidentielle en ville.



**Champigny-sur-Marne,  
le confort de la ville et le bien-être  
de la nature, aux portes de Paris**

À seulement 10 km de la porte de Bercy, et à environ 5 km à l'Est du bois de Vincennes, Champigny-sur-Marne vous invite à couler des jours heureux. Nichée dans une boucle de la Marne, elle affiche toutes les qualités d'une ville active qui respire le bien-vivre.

À cette situation enviable, Champigny-sur-Marne ajoute un indéniable confort de déplacement : accès rapide à l'A4 et à l'A86, important réseau de bus, RER A et E. Les futures lignes 15 Sud et 15 Est du Grand Paris Express viendront accroître dès 2025 l'hyperconnectivité du territoire. Cette attractivité vaut à la commune une belle vitalité économique : plus de 11 000 entreprises y sont installées.

La ville est également animée par une intéressante dynamique associative. Un large panel d'activités se met au service de l'épanouissement de tous : 3 médiathèques, 4 écoles d'art, 2 centres culturels, cinéma, 10 gymnases, 3 stades, piscine, dojo, patinoire, golf, etc. Et même une base nautique ! En centre-ville, le marché trihebdomadaire de la place Lénine participe à la convivialité locale.

Que demander de plus à Champigny-sur-Marne ? De beaux espaces de nature ? La ville peut compter sur l'appui indéfectible des berges de la Marne. S'y ajoutent 2 poumons verts très prisés : le parc départemental du Tremblay et le parc du Plateau avec ses aires de jeux, ses jardins à thème, ses jolies vues sur la tour Eiffel et le Sacré-Cœur. Ici, vous allez pouvoir cultiver votre bien-être sans modération !



**Une adresse de choix  
à 350 m d'une future gare  
du Grand Paris Express**

Imaginez une adresse jouant la carte de la proximité pour vous faire gagner un temps précieux au bénéfice de votre vie personnelle et familiale. *Le Paris de l'Élégance* vous ouvre ses portes à 350 m de la mairie. Ici, vous renouez avec le plaisir du tout-à-pied et oubliez la voiture au parking... À 350 m de chez vous prendra bientôt place la future gare de Champigny centre : avec le M15 Sud et le M15 Est, le « Tout-Paris » sera à vos pieds !

En attendant, les bus tout proches vous conduisent rapidement aux RER A et E. Toutes les commodités sont concentrées à distance piétonne : commerces, services, supermarché, restaurants, marché place Lénine et carte scolaire complète qui ravit les parents (crèche Les Petites Canailles, groupe scolaire Simone-Veil, collège Willy-Ronis, lycées Langevin-Wallon et Louise-Michel).

Il en va de même côté loisirs. Avec le complexe sportif Nelson-Mandela, la Maison des arts plastiques, le cinéma Studio 66, la salle d'escrime et de tennis de table, la médiathèque Jean-Jacques-Rousseau et la patinoire, vos temps libres sont bien remplis. Le week-end ? Concoctez-vous un super programme : une sortie fun à la base nautique à 1 km, une promenade ressourçante au fil de la Marne à 600 m ou un pique-nique convivial au parc du Tremblay à 1,7 km. Et pourquoi pas les 3 ?





## Tout le style d'une belle architecture néoclassique

Accueillant 3 commerces en pied de résidence, *Le Paris de l'Élégance* participe à la vitalité marchande de cet axe majeur du centre-ville qu'est l'avenue Jean-Jaurès. Imaginée par l'atelier d'architecture Patrick Corda, cette résidence majestueuse est érigée sur 6 niveaux, dont un attique estompant la hauteur perçue de la réalisation. Le projet se compose de 2 unités résidentielles ennoblies par une façade en pierre de taille massive porteuse et par deux sculpturaux halls d'entrée double hauteur abondamment vitrés. Très soigné, le vocabulaire mêle élégance et pérennité.

Côté Est, le premier volume affiche un style années 30 revisité avec raffinement par des ornements de façade et des garde-corps ouvragés. Côté Ouest, la deuxième séquence profite d'une différence d'alignement sur le domaine public pour se détacher de la précédente et affirmer une inspiration plus haussmannienne.

Son 4<sup>e</sup> étage est coiffé d'une toiture en zinc soulignée de jolies lucarnes s'échappant des combles brisés. Au dernier niveau, un volume en attique habillé d'un bardage en zinc crée un effet de maison sur le toit. Côté ciel, le regard est séduit par la 5<sup>e</sup> façade du bâtiment animant l'angle. Elle offre son intimité à un somptueux rooftop privatif avec vue panoramique à 360° sur les toits de la ville.



### Quiétude à fleur de jardins

En façade arrière, grâce à la gestion du stationnement en sous-sol, les volumes de la réalisation libèrent des terrasses en rez-de-jardin ou d'agréables jardins privatifs, dont certains avec terrasse. Profitant de toute l'intimité requise, ils sont confidentialisés par des haies champêtres assurant une présence végétale constante toute l'année.

Ce sont de beaux lieux de détente que petits et grands s'approprient au gré de leurs envies dès les beaux jours. Très plaisants à contempler depuis les appartements, ces poumons verts constituent une source de connexion permanente avec la nature. Leur richesse végétale participe à la biodiversité en proposant des refuges aux oiseaux, aux insectes pollinisateurs et aux papillons.





Des intérieurs soignés  
au service de votre confort

La palette des intérieurs du *Paris de l'Élegance* s'étend du studio au 5 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. La majorité des logements bénéficient d'au moins un extérieur : jardin individuel, balcon, terrasse, rooftop privatif. Certains appartements tirent même avantage de 2 prolongements de plein air.

Nombreux sont également les logements à profiter d'une configuration traversante ou d'une double voire triple orientation. Elle vous garantit des points de vue différents sur les environs, mais aussi des pièces plus aérées, plus lumineuses quelle que soit la saison, agréables à vivre en hiver comme en été.



Des prestations de qualité

*Sécurité*

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, 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

*Décoration*

- 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 d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres
- Chape isophonique

*Parties communes*

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





## Pourquoi nous choisir

Nous sommes promoteur immobilier spécialisé dans la vente de programmes neufs en région Île de France. Notre équipe à taille humaine, exclusivement constituée de professionnels aguerris, saura vous apporter des conseils experts et avisés. Et parce que nous savons mieux que quiconque ce que représente l'achat d'un appartement, nous nous plions en quatre pour que vous puissiez concrétiser votre rêve immobilier.

### NOS VALEURS

Respect, confiance, proximité, transparence et excellence sont les valeurs qui nous animent et que nous cultivons au sein de KINGSTONE PROMOTION.

Parce que nous ne sommes pas uniquement des vendeurs, nous plaçons l'humain et la réussite de votre projet d'achat au cœur de nos préoccupations quotidiennes.

### NOTRE EXPERTISE

Nous nous sommes entourés de collaborateurs particulièrement compétents et passionnés. Leur expérience est notre meilleure expertise et la qualité des programmes immobiliers que nous avons déjà commercialisés parle pour nous.

Sans aucun doute, votre projet immobilier est entre de bonnes mains avec nous !

### NOS FORCES

Les forces premières de KINGSTONE PROMOTION résident bien sûr dans notre expertise et les relations honnêtes et de proximité que nous nouons avec chacun de nos clients.

Mais la force de KINGSTONE PROMOTION réside également dans les solides alliances avec nos partenaires constructeurs et financiers, tous connus et reconnus dans leur domaine pour leur sérieux et leur expérience.

Enfin, nous étudions avec la plus grande rigueur tous les programmes que nous vous proposons afin de vous apporter des informations fiables et qui vous permettent de faire votre choix en toute transparence et en toute confiance.



## 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.



## Sérénité en résidence

*Le Paris de l'Élegance* est composé de trois bâtiments : deux faisant face à la rue Jean-Jaurès et le 3<sup>e</sup> s'inscrivant en cœur d'îlot, dans le prolongement du bâtiment côté Est. Les deux halls d'entrée sont accessibles depuis la rue Jean-Jaurès ou depuis les parkings. Deux niveaux de sous-sol sont dédiés au stationnement. Chacun d'eux intègre une aire pour les deux-roues motorisés, sachant que le N-1 compte également une zone de caves, complétées par deux autres zones au N-2.

Un portillon situé près de la rampe de parking offre un accès secondaire au local vélos. Aux atouts pratiques de la réalisation s'ajoute, en effet, un local vélos en rez-de-chaussée qui répondra aux attentes des amateurs de mobilité douce. *Le Paris de l'Élegance* est entièrement clôturé et doté d'accès sécurisés.





## Accès\*

### EN VOITURE

- Le Paris de l'Élégance est situé à 10 km de la porte de Bercy via l'A4 et la D4, sortie n° 6 « Bry-sur-Marne »
- Accès à l'A4 à 2,4 km (en connexion rapide avec l'A86)

### EN TRANSPORT EN COMMUN BUS

- Arrêt « Guittard » au pied de la réalisation – lignes 108, 110, 208A, 208B et N33 reliant notamment la gare RER E Les Boullereaux Champigny en 13 min
- Arrêt « Mairie » à 350 m – lignes 7, 116, 208A, 208B, 306 et N35 desservant la gare RER A de Champigny – Saint-Maur en 6 min

### RER

- Gare RER A de Champigny – Saint-Maur à 1,1 km desservant Châtelet-Les Halles en 22 min et Paris-Gare-de-Lyon en 26 min
- Gare RER E Les Boullereaux Champigny à 1,9 km reliant Gare-du-Nord-Magenta ou Haussmann – Saint-Lazare en 33 min

**INFO + :** À 350 m du Paris de l'Élégance, la nouvelle gare Champigny centre va accueillir, à l'horizon 2025, 2 lignes du Grand Paris Express : la ligne 15 Sud (Pont de Sèvres à 31 min) et la ligne 15 Est (Saint-Denis Pleyel à 25 min).

### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 20,3 km via l'A86

\*Temps indicatifs – sources : google.fr/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr/, societiedugrandparis.fr, champigny94.fr, parisestmarnebois.fr



Le Paris de  
l'Élégance

Une co-promotion

**LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**



**KINGSTONE  
PROMOTION**