

# Les Jardins de la Roseraie

— Châtenay-Malabry - 92 —





# LA VILLE ET LE QUARTIER





## CHÂTENAY-MALABRY, UNE VILLE OÙ LA NATURE EST REINE

Belle ville des Hauts-de-Seine, Châtenay-Malabry déploie au sud de Paris un cadre de vie d'exception, au cœur d'un territoire où le vert prédomine : forêt domaniale de Verrières, parc de Sceaux, coulée verte, arboretum de la Vallée aux Loups... Autant d'espaces de détente qui s'ajoutent au charme et à l'animation de son bourg niché autour de l'église de Saint-Germain l'Auxerrois !

Ici se dessine un quotidien serein, facilité par l'offre de commerces, services et infrastructures scolaires depuis la maternelle jusqu'au lycée. La richesse du réseau viaire permet de rejoindre facilement les bassins d'emploi (Rungis, Orly, Vélizy...) ainsi que les grands centres commerciaux alentour : Vélizy 2, Belle Épine... Les Châtenaisiens se félicitent des 17 lignes de bus, de la proximité du RER B, de l'A86, mais aussi du tramway T10 qui a contribué à parfaire un peu plus encore l'attractivité de leur ville.

## UN EMPLACEMENT ATTRACTIF POUR FAIRE LE PLEIN DE VIE ET DE VERT

*Les Jardins de la Roseraie* vient prendre place dans un quartier situé à distance piétonne du centre-ville et de ses commodités vous offrant vitalité et proximité au quotidien. Vous êtes aussi à quelques enjambées d'espaces verts qualitatifs de la ville comme le parc de la Vallée aux Loups. Chacun y trouvera son idéal de vie avec notamment les transports en commun aisément accessibles : bus et tram T10.

# Les Jardins de la Roseraie

### À PROXIMITÉ ! \*



- Crèche, école maternelle et élémentaire à 450 m
- Collège Pierre Brossolette à 900 m
- Lycée Emmanuel Mounier à 600 m



- Supermarché et marché bihebdomadaire à 900 m
- Commerces et services du centre-ville à 650 m
- Centre commercial Vélizy 2 à 9 min en voiture



- L'Azimut (théâtre, cirque, danse, musique...) à 500 m
- Pavillon des arts et du patrimoine et médiathèque à 850 m
- Cinéma Le Rex à 4 min en voiture
- Bibliothèque Louis Aragon à 7 min à vélo



- Gymnase et espace omnisports à 900 m
- Stade des Bruyères à 160 m
- Centre aquatique La Grenouillère à 13 min en voiture



- Le CREPS\*\* et son parc de la Roseraie en face à la résidence
- Parc de la Vallée aux Loups à 600 m
- Domaine départemental de Sceaux à 7 min à vélo



- Bus et T10 à distance piétonne

\* Distances et temps indicatifs. Source : google.fr/maps / \*\* Centre de Ressources, d'Expertise et de Performance Sportives



# LA RÉSIDENCE





## LA SOBRIÉTÉ D'UNE ARCHITECTURE EXPRESSIVE ET RYTHMÉE

C'est avenue Roger Salengro que se dévoile *Les Jardins de la Roseraie* : une élégante résidence signée par l'agence Elleboode Architecture & Associés. La réalisation s'inscrit dans un quartier verdoyant qui se renouvelle au profit de la qualité de vie. Elle s'invite face au CREPS\* qui, après sa modernisation, a ouvert une partie de son parc aux habitants et visiteurs, offrant ainsi un nouveau poumon vert en plein cœur du centre-ville.

Le projet offre à la lecture une façade principale en 3 volumes, liaisonnés par des halls d'entrée marqués. Côté avenue, il s'implante à l'alignement du domaine public tout en créant un séquençage bien orchestré qui anime le front urbain. L'œil s'attarde sur les détails d'une composition soignée : le parement en pierre naturelle habille ponctuellement la façade, ajoutant une touche de raffinement tout en contrastant avec les autres matériaux, comme ceux des garde-corps des balcons et loggias finement ouvragés...

\* Centre de Ressources, d'Expertise et de Performance Sportives

## LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Architecture contemporaine  
soignée



Matériaux de qualité



Vue sur le parc du CREPS  
pour certains logements



# COTÉ JARDINS





## UN CADRE DE VIE EMPREINT DE FRAÎCHEUR

Du côté des façades intérieures, place est faite au calme et au caractère apaisant d'une nature authentique. L'aménagement d'une frange végétale autour des volumes et la préservation de la rangée d'arbres originellement présente sur le site participent à offrir toute l'intimité désirée aux logements et à créer un agréable îlot de fraîcheur en période estivale.

Ici, les jardins privés prolongeant les appartements du rez-de-chaussée coexistent avec deux jardins communs que les résidents s'approprient dès les beaux jours. Ces écrans verts sont agrémentés de carrés potagers proposant un agréable lieu de convivialité pour les grands et les petits autour du jardinage. Le bien-vivre ensemble est une réalité de tous les jours au sein des *Jardins de la Roseraie*.

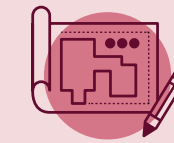
## LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Balcon, loggia, terrasse ou jardin  
pour la majorité d'entre eux



Deux jardins paysagers  
communs avec carrés potagers



Des appartements  
du studio au 5 pièces



# ESPACES EXTÉRIEURS





# LES PARTIES COMMUNES





## UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEURS

La palette des intérieurs des *Jardins de la Roseraie* 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.

En complément aux jardins communs animant le cœur d'îlot, la majorité des logements bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia ou terrasse. Certains grands appartements profitent également d'une double orientation, synonyme de lumière et de ventilation naturelles optimales en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.



## 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\*
- Parking en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### DÉCORATION

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple dans les chambres et dégagement et stratifié dans l'entrée et le séjour
- Carrelage dans les pièces humides

### 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 du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes





### QUAND SÉCURITÉ RIME AVEC TRANQUILLITÉ

L'avenue Roger Salengro dessert la rampe d'accès au parking de stationnement en sous-sol qui facilite la vie des résidents. Il est doté de places pré-équipées pour accueillir ultérieurement un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Celui-ci met aussi à disposition des locaux pour les vélos qui, tout en évitant d'encombrer l'espace des logements, incitent à adopter au quotidien les mobilités actives.

Les piétons regagnent leur appartement par le biais des 3 halls d'entrée donnant également sur l'avenue. Travaillés en double hauteur, ils offrent, grâce à leur configuration traversante, une belle respiration sur les jardins paysagers du cœur d'îlot, dont une partie sera commune et partagée. La sécurisation de tous les accès des *Jardins de la Roseraie* est aussi un des points remarquables de cette résidence de charme.





# Les Jardins de la Roseraie



136 AV. ROGER SALENGRO



## EN VOITURE

- La résidence des *Jardins de la Roseraie* est située à 9,4 km de la porte de Châtillon
- Accès à l'A86 à 700 m (en connexion rapide avec la N118 et l'A6a)



## EN TRANSPORT EN COMMUN

### BUS

- Arrêt « Jules Verne » au pied de la résidence - lignes 194 (Lycée de Châtenay – Porte d'Orléans) et Noctilien N63 (Gare Montparnasse – Polytechnique Vauve) desservant notamment la gare RER B Robinson en 8 min

### TRAMWAY

- Arrêt « Théâtre La Piscine » du T10 à 350 m menant en 14 min à la gare La Croix de Berny

### RER

- Gare RER B Robinson à 1,7 km reliant Denfert-Rochereau en 18 min et Châtelet – Les Halles en 26 min
- Gare RER B La Croix de Berny et TVM (Antony-Croix de Berny – Saint-Maur Créteil) à 2,8 km reliant en 25 min la place du Garde (Clamart) en correspondance avec le tramway T6 (Châtillon – Viroflay)



## EN AVION

- Aéroport de Paris Orly à 10 km via l'A86

\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, chatenay-malabry.fr



# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 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 en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. 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 plus de 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 01/10/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LES HAUTS-DE-SEINE



Palais Colbert au Plessis-Robinson  
Architecte : Breitman & Breitman



Place & Villas à Antony  
Architecte : Elleboode Architecture



Le Domaine des Vergers à Clamart  
Architecte : Lionel De Segonzac



Monts et Verdun - Clamart  
Architecte : Lionel De Segonzac



# LNC.FR

**0 805 405 485**

**Service & appel  
gratuits**