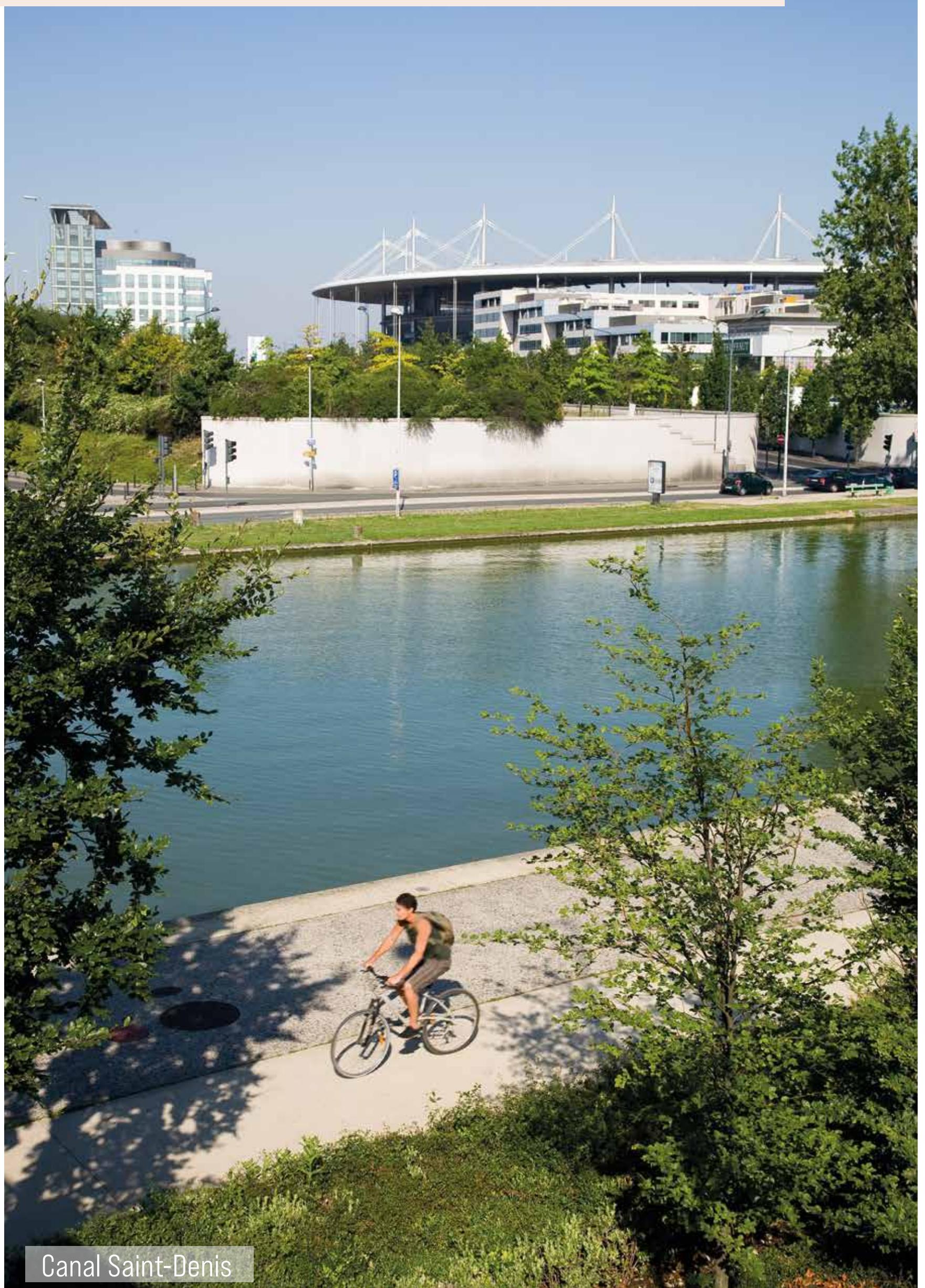




LES ALLÉES DU PARC

AUBERVILLIERS - 93

LA VILLE ET LE QUARTIER



AUBERVILLIERS, À L'HEURE DU GRAND PARIS, UNE VILLE EN PLEINE RENAISSANCE

À 10 km du cœur de Paris, Aubervilliers est engagée, depuis plusieurs années, dans une ambitieuse politique de rénovation urbaine et de modernisation du cadre de vie.

De grands changements, assortis de retombées en termes d'emploi et d'activités, marquent cette ère d'attractivité nouvelle. À la création du campus Condorcet – cité des humanités et des sciences sociales dédiée à la recherche et aux doctorants – s'ajoutent le réaménagement des berges du canal Saint-Denis, la construction de nouveaux quartiers, l'installation de sièges sociaux, etc.

En plus d'un accès aisément à l'A86 et au périphérique, les Albertvillariens tirent avantage d'une offre riche en transports en commun (12 lignes de bus, 2 gares RER B, lignes 3 et 8 du tramway, lignes 7 et 12 du métro). Elle est encore appelée à se diversifier avec l'arrivée de la ligne 15 Est du Grand Paris Express*.

L'ATTRACTIVITÉ D'UN QUARTIER CENTRAL, FAMILIAL, CONNECTÉ ET OXYGÉNANT

À 5 min à pied de l'hôtel de ville, du bus, d'une station du M12 et d'une future gare du Grand Paris, la localisation des *Allées du Parc* est idéale pour les usagers des transports en commun et les familles en recherche de vie pratique. Les 13 000 m² du parc Stalingrad avec ses ambiances paysagères plurielles, ses équipements sportifs et culturels (médiathèque, conservatoire, théâtre, cinéma...) se chargent de vous oxygénier et de vous divertir à quelques enjambées. Le week-end, on sort les vélos ! Les berges du canal Saint-Denis ou le parc de La Villette à 10 min env. vous offrent également d'agrables espaces de détente et de respiration.

À PROXIMITÉ ! **

- Crèche Yvette Lundy à 350 m
- École maternelle Françoise Dolto à 550 m
- Groupe scolaire Vallès/Varlin à 450 m
- Collège et lycée dans un rayon de 500 m

- Nombreux commerces et services de quartier
- Supermarché à 700 m
- Marché du centre-ville à 800 m
- Centre commercial Le Millénaire à 16 min en bus

- Théâtre La Commune et Cinéma Le Studio à 1 km
- Médiathèque Saint-John-Persé à 1 km

- Centre d'escalade voisin de la réalisation
- Stade André Karman à 850 m

- Berges du canal Saint-Denis à 350 m
- Square Aimé Césaire à 700 m

- Station de métro M12 « Aimé Césaire » à 350 m

* Mise en service escomptée en 2031. Source : grandparisexpress.fr

**Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

LA RÉSIDENCE



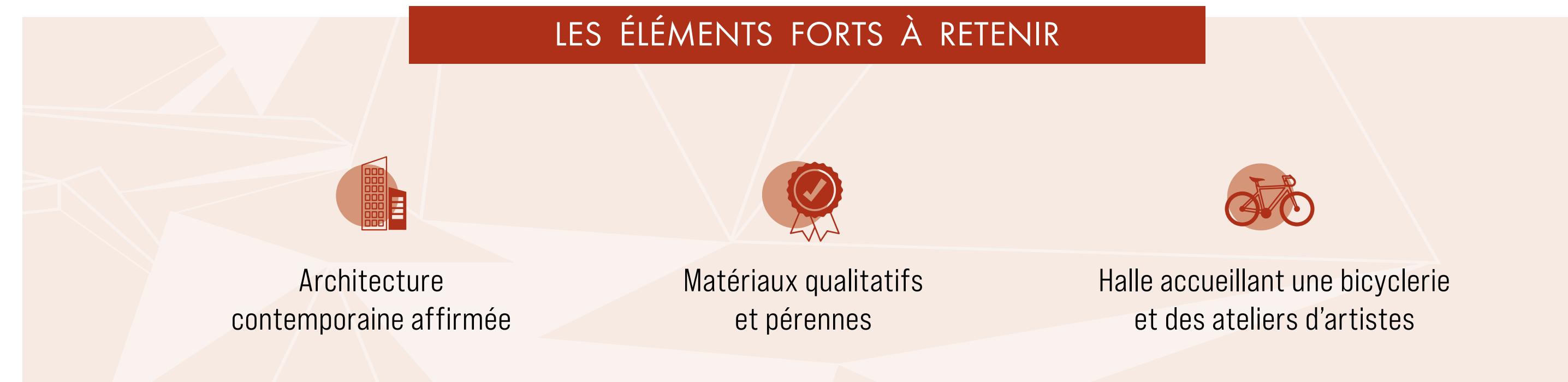
Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance

UNE SILHOUETTE TOUT EN MODERNITÉ

Rue de la Nouvelle France, une résidence composée de 6 bâtiments à taille humaine, signée par l'agence DGM & Associés, participe à la métamorphose de son quartier. Le projet met en exergue des éléments caractéristiques de la halle brutaliste animant son cœur.

Un vocabulaire et une matérialité spécifique de ce courant architectural sont intégrés avec finesse aux façades, ainsi qu'à l'aménagement du volet paysager. Le corps des bâtis principaux est ennobli de pierre. Les volumes intégrant des loggias sont ponctués par des éléments verticaux en béton favorisant leur intimité.

Au dernier étage des unités résidentielles, de petits volumes implantés en retrait offrent une lecture de « maisons sur les toits » pour abriter notamment des duplex de prestige. Le traitement de ces attiques par un habillage en zinc participe à les fondre dans le ciel et à atténuer la perception de hauteur.



LA RÉSIDENCE



Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance

UNE INTENTION ARCHITECTURALE ENGAGÉE POUR LA QUALITÉ DE VIE

Mixant les usages, cet ensemble immobilier accueille une halle à l'architecture d'inspiration brutaliste, restaurée dans le respect des matériaux d'origine. Celle-ci comprend une bicyclerie, ainsi que des ateliers d'artistes, contribuant à faire des lieux un espace vivant et animé. La composition des volumes respecte la configuration du site, avec des constructions plus hautes, répondant aux bâtiments voisins sur la rue et d'autres légèrement plus basses sur le cœur d'îlot paysager, pour offrir une ambiance apaisée. La végétalisation des toits-terrasses non accessibles de la réalisation a aussi été réfléchie au bénéfice du confort de vie.

Elle participe :

- à favoriser le retour de la biodiversité en offrant refuge et nourriture aux oiseaux et aux insectes pollinisateurs
- à limiter le ruissellement des eaux de pluie
- à lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur en période estivale
- à fixer les particules polluantes en suspension dans l'atmosphère

LES ESPACES EXTÉRIEURS

LES JARDINS PARTAGÉS



DE ESPACES VERDOYANTS DE RESPIRATION ET DE FRAÎCHEUR

Le mail piéton, aménagé entre la rue de la Nouvelle France au Sud et le mail de la Ciboulette au Nord, permet d'apprécier les jardins privatifs et les espaces verts communs offrant une belle assise végétale aux *Allées du Parc*.

Chemin faisant se découvrent le verger de fruitiers promettant des récoltes gourmandes à partager à la saison des cueillettes, mais aussi un autre haut lieu de rencontre entre voisins : les carrés potagers. Ceux-ci invitent les résidents à prendre part à de bons moments de convivialité et de complicité à ciel ouvert entre jardiniers émérites et amateurs. Une occasion ludique de familiariser les enfants avec les plantations et le cycle des saisons !

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Appartements du studio au 5 pièces duplex d'exception



Balcon, loggia, jardin individuel, terrasse ou rooftop privatifs



Agréable jardin potager partagé avec verger

L'INTÉRIEUR



UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs des *Allées du Parc* s'étend du studio au 5 pièces duplex de prestige. 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.

Chaque logement, dès le 2 pièces, bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia ou terrasse. Nombreux sont également les appartements à partir du 3 pièces à profiter d'une double orientation, synonyme de luminosité 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, vidéophone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parking en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol

DÉCORATION

- Salle de bains décorée de faïence murale toute hauteur des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement stratifié dans l'entrée et le séjour, carrelage dans les pièces humides et sol souple dans les chambres et dégagements

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 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

LE PLAN DE MASSE

TOUT UN UNIVERS DE TRANQUILLITÉ

À leur arrivée, les véhicules sont invités à regagner le parking en sous-sol, desservi par une rampe à double sens débouchant sur la rue de la Nouvelle France. Les halls A et F sont accessibles depuis cette même rue, le premier directement et le second via la placette aménagée à la rencontre de cette voie et de la nouvelle voie privée.

Les accès aux halls des bâtiments B, C, D et E se font, quant à eux, en cœur d'îlot en passant par la placette centrale. S'articulant autour de la halle, celle-ci offre une agréable percée visuelle vers les espaces paysagers centraux.

Pour la sérénité de tous, le cœur d'îlot est fermé à la nuit tombée. Encourageant la pratique des mobilités douces, la réalisation propose également des locaux vélos agencés dans les différentes entrées.



LES ACCÈS*

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Mairie d'Aubervilliers » à 350 m – Lignes 35, 150, 170, 173 et N43 desservant la gare RER B Aubervilliers – La Courneuve en 8 min, la station « Aubervilliers – Pantin – Quatre-Chemins » du M7 en 9 min ou la gare RER E/T8 Paris Rosa Parks en 17 min

MÉTRO

- Station du M12 « Mairie d'Aubervilliers » à 350 m de la réalisation desservant la station « Porte de la Chapelle » en 6 min

INFO + MÉTRO

- À compter de 2031, la future gare « Mairie d'Aubervilliers » à 400 m accueillera la ligne 15 Est du Grand Paris Express et placera La Défense à 17 min contre 39 min aujourd'hui.

RER

- Gare RER B Aubervilliers – La Courneuve à 1,8 km reliant Paris Gare du Nord en 8 min ou Châtelet-les Halles en 12 min
- Gare RER E/tramway T8 Paris Rosa Parks à 3,9 km reliant Haussmann Saint-Lazare en 9 min

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, grandparisexpress.fr, plainecommune.fr, aubervilliers.fr

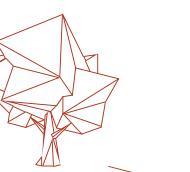
EN VOITURE

- Les Allées du Parc sont accessibles depuis la porte d'Aubervilliers à 3 km
- Accès au boulevard périphérique à 1,9 km (en connexion rapide avec l'A1 et l'A86)

EN AVION

- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 18,1 km via l'A1



 **LES
ALLÉES
DU PARC**

7/13 RUE DE LA
NOUVELLE FRANCE



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 m² 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

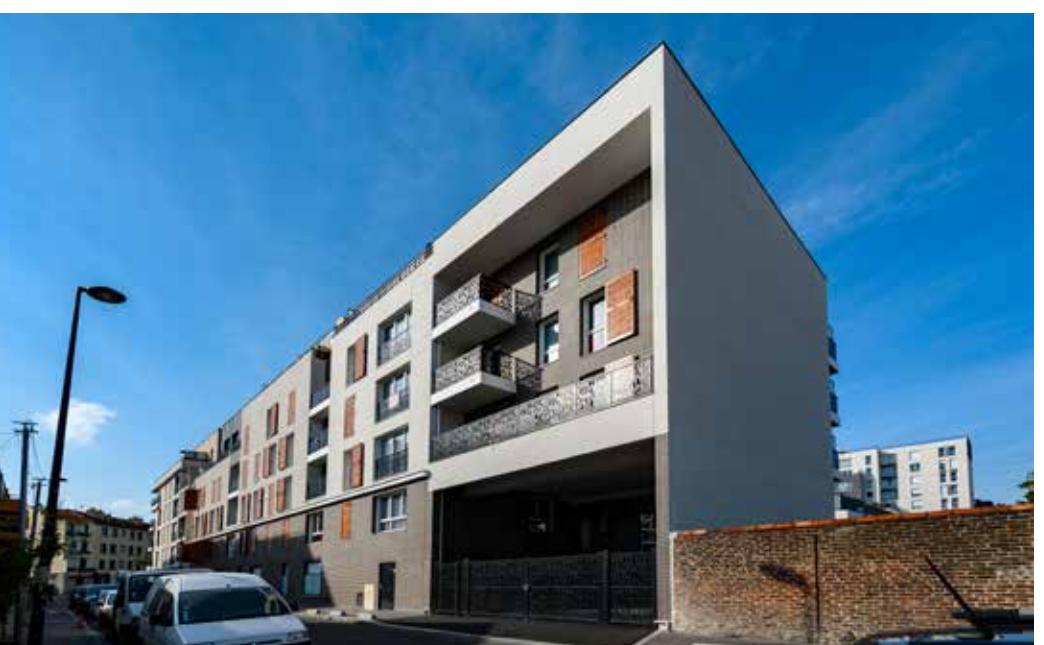
EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN SEINE-SAINT-DENIS



Carré Renaissance II à Noisy-le-Grand
Architecte : André Le Meur et Hugues Jirou



Résidence Crétier à Sevran
Architecte : Agence Sathy



62 Roosevelt à Aubervilliers
Architecte : Architectonia



Les Balcons d'Opaline à Pierrefitte
Architecte : Girat Architecte



LNC.FR

0 805 405 485

Service & appel
gratuits