



**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

**AU 105 BOULEVARD PAUL VAILLANT COUTURIER
À IVRY-SUR-SEINE**

LA VILLE ET LE QUARTIER

IVRY-SUR-SEINE, AUX PORTES DE PARIS LE NOUVEAU VISAGE D'UNE VILLE TOURNÉE VERS UN AVENIR DURABLE

Adossée au 13^e arrondissement parisien à la confluence de la Seine et de la Marne, Ivry-sur-Seine est une ville au riche passé industriel en pleine transformation. Elle réinvente sa qualité de vie à travers de grands projets d'aménagement comme Ivry Confluences, pôle majeur de développement du Grand Paris et quartier écoresponsable où il fait bon habiter, travailler et s'épanouir.

Périphérique, A4 et A86 tout proches, métro M7, tramway T9, RER C, bus et prochainement TZen 5 : l'excellente accessibilité ivryenne contribue à séduire entreprises et nouveaux habitants.

Au quotidien, plus de 400 associations et près de 900 commerces et artisans insufflent à la ville une belle énergie qu'on retrouve dans son bouillonnement culturel et ses élans sportifs. Ivry accorde aussi de plus en plus de place à la nature. La preuve ? Le futur parc des Confluences, symbole du nouveau bien-être ivryen !

IVRY CONFLUENCES : UNE BELLE INTERPRÉTATION DE LA VILLE DE DEMAIN

Située dans le quartier d'Ivry Confluences, la réalisation prend une part active au profond renouvellement urbain de ce secteur se déployant sur près de 145 ha : une superficie qui en fait un des plus grands projets d'aménagement de la région parisienne. Commerces, écoles et équipements publics voient le jour pour rendre l'organisation quotidienne des futurs habitants et riverains aussi facile qu'agréable. Une belle adresse à proximité des rives de Seine et du futur parc des Confluences !

À PROXIMITÉ ! *

• Multi-accueil Ada Lovelace à 290 m et crèche à 750 m

• Groupe scolaire Anne Sylvestre à 350 m

• Groupe scolaire Orme au Chat à 350 m

• Groupe scolaire Rosalind Franklin à 800 m

• Collège Molière à 950 m

• Lycée Fernand Léger à 16 min à vélo

• Commerces et services de proximité en pied de résidences

• Marché hebdomadaire d'Ivry-Port à 200 m

• Centre commercial Quais d'Ivry avec hypermarché à 650 m

• La Miroiterie (espace culturel) à 150 m

• Cinéma, médiathèque et théâtre à 1,4 km

• Gymnase Micheline Ostermeyer à 400 m

• Complexe sportif Champs Dauphin à 700 m

• Piscine à 14 min en bus

• Futurs parcs de l'Ivrynage et des Confluences à proximité immédiate

• Pelouse Gambetta à 200 m

• Parc départemental des Cormailles et parc Maurice Thorez à 1 km

• TZen 5 et Métro ligne 10 [station "Ivry-Gambetta"] au pied de la résidence

• Gare RER C à 850 m

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

LA RÉSIDENCE



105 BOULEVARD PAUL VAILLANT COUTURIER À IVRY-SUR-SEINE

LA RÉSIDENCE

UNE ARCHITECTURE AUDACIEUSE TEL UN SIGNAL URBAIN

À fleur du futur parc de l'Ivrynage, sur le boulevard Paul Vaillant-Couturier, cette nouvelle réalisation s'affirme comme un repère, comme un marqueur de ce quartier en pleine métamorphose. Bien plus que des résidences, c'est un nouveau lieu vivant accueillant 5 locaux commerciaux en rez-de-chaussée qui rendront bien des services de proximité aux futurs habitants. Comportant 5 bâtiments de différentes hauteurs répartissant de 15 à 49 logements, cet ensemble immobilier contemporain de belle facture est signé par les agences d'architecture Martin Duplantier ainsi que Depeyre et Morand. L'élancement sur 14 étages de l'une des unités résidentielles crée une singularité sur la façade de l'Ivrynage, tout en faisant écho à l'immeuble de belle hauteur situé dans la diagonale opposée du grand parc public.

Ce dernier sera aménagé au pied du projet, idéal pour la pratique du sport et des sorties en famille. Des vues oxygénantes sur le paysage à la clé !

La résidence réserve aussi un privilège rare aux appartements du rez-de-chaussée : ils sont systématiquement en duplex et accessibles individuellement par le jardin du cœur d'îlot.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une architecture contemporaine soignée



Des matériaux de qualité



Des commerces en pied d'immeubles



Jardin de contemplation en cœur d'îlot



LE CŒUR D'ÎLOT

UN ÉCRIN VERT CENTRAL À ADMIRER EN TOUTE SAISON

Les différents volumes de la réalisation enveloppent un jardin de contemplation très esthétique, ponctué de bancs en bois propices à la détente et à la rencontre entre voisins. Planté d'essences rappelant les milieux de sous-bois, il coexiste avec les jardins individuels du rez-de-chaussée. Une autre faveur attend tous ses habitants propriétaires : l'accès au toit-terrasse du bâtiment C, abritant les « maisons de ville » ! Cet espace de convivialité et de bien-vivre ensemble s'anime d'un jardin de graminées et de fleurs sauvages, d'une grande terrasse de 70 m², d'un local à outils, mais aussi d'un grand potager partagé bordé de petits arbustes fruitiers. La majorité des autres toitures de la copropriété est végétalisée de prairies mellifères invitant à elles la biodiversité et participant à lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur, pour encore plus de bien-être au sein de cette nouvelle résidence.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Du studio au 5 pièces, parmi lesquels des duplex



Double orientation ou configuration traversante majoritaire



Terrasse commune avec potager partagé



Vues sur le parc de l'Ivrynage pour certains logements



L'INTÉRIEUR



UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs s'étend du studio au 5 pièces, parmi lesquels des duplex. 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 au jardin de contemplation animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia ou terrasse. Majoritairement traversants ou en double orientation, les appartements se font complices d'une lumière et d'une ventilation naturelles optimales en toute saison.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol par le bâtiment collectif

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 toutes les pièces

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les pièces, sauf dans les salles de bains et circulations communes
- 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

LE PLAN DE MASSE

UNE RÉSIDENCE SOUS LE SIGNE DE LA TRANQUILLITÉ

À leur arrivée, les automobiles sont invitées à regagner le parking en sous-sol. Depuis le boulevard Paul Vaillant-Couturier, une agréable venelle-jardin assure la desserte des appartements et des différentes parties communes (halls, locaux vélo). Les accès aux logements du rez-de-chaussée se font par le cœur du projet, tandis que les logements des étages sont accessibles directement par les différents halls d'entrée ou les porches. Encourageant la pratique des mobilités douces, la réalisation prévoit en rez-de-chaussée des locaux vélos et poussettes, éclairés naturellement. Du côté du cœur d'îlot, un atelier collectif dédié à l'entretien des vélos est également mis à la disposition des habitants. Offrant à ses occupants un quotidien empreint de sérénité, la résidence est entièrement sécurisée.



LES ACCÈS*



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Gambetta » à 200 m - lignes 125 et 325 desservant notamment la station du M8 « École vétérinaire de Maisons-Alfort » en 8 min
- Arrêt « Vaillant-Couturier - Lénine » à 300 m - lignes 25, 125 et 180 reliant notamment la station du M7 « Mairie d'Ivry » en 9 min

INFO + TZEN 5

- Les arrêts « Gambetta » et « Vaillant-Couturier - Lénine » seront desservis par la nouvelle ligne de bus TZEN 5 reliant le 13e arrondissement de Paris à Choisy-le-Roi en passant par Ivry et Vitry.

RER

- Gare RER C d'Ivry-sur-Seine à 850 m reliant la station « Bibliothèque F. Mitterrand » en 9 min

MÉTRO

- Station de la ligne 7 « Mairie d'Ivry » à 1,6 km
- Station de la ligne 8 « École vétérinaire de Maisons-Alfort » à 1,7 km



EN VOITURE

- La résidence est située à 4,2 km de la porte de Bercy via le quai de Bercy

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, ivry94.fr, sadev94.fr, tzen5.iledefrance-mobilites.fr, iledefrance-mobilites.fr

105 BOULEVARD PAUL VAILLANT COUTURIER



AVION

- Aéroport de Paris Orly à 14,2 km via l'A6b

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 DANS LE VAL-DE-MARNE



Côté Ville - Le Perreux-sur-Marne
Architecte : Lionel de Segonzac



26 rue de Paris - Joinville-le-Pont
Architecte : Smaïn Barkat



Les Chartreuses - Charenton-le-Pont
Architecte : 3AM



Villa Flora - Fontenay-sous-Bois
Architecte : A2D Architecture



LNC.FR

Tout l'esprit d'Ivry !

