



## LE FLORILÈGE CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

---

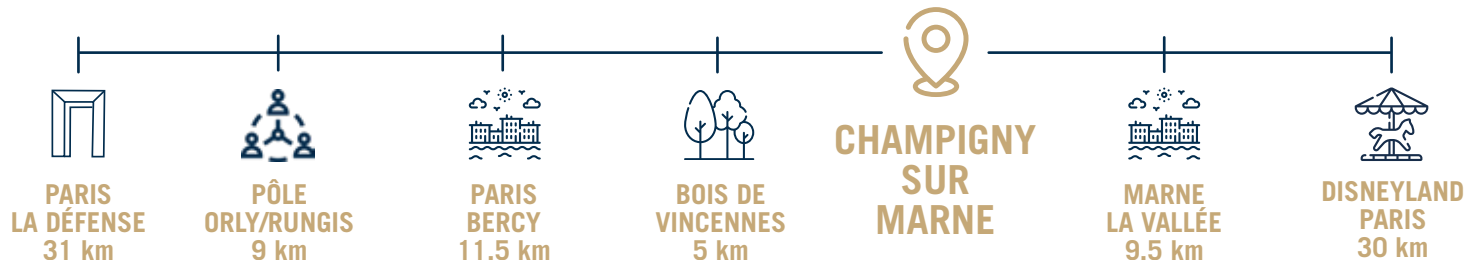
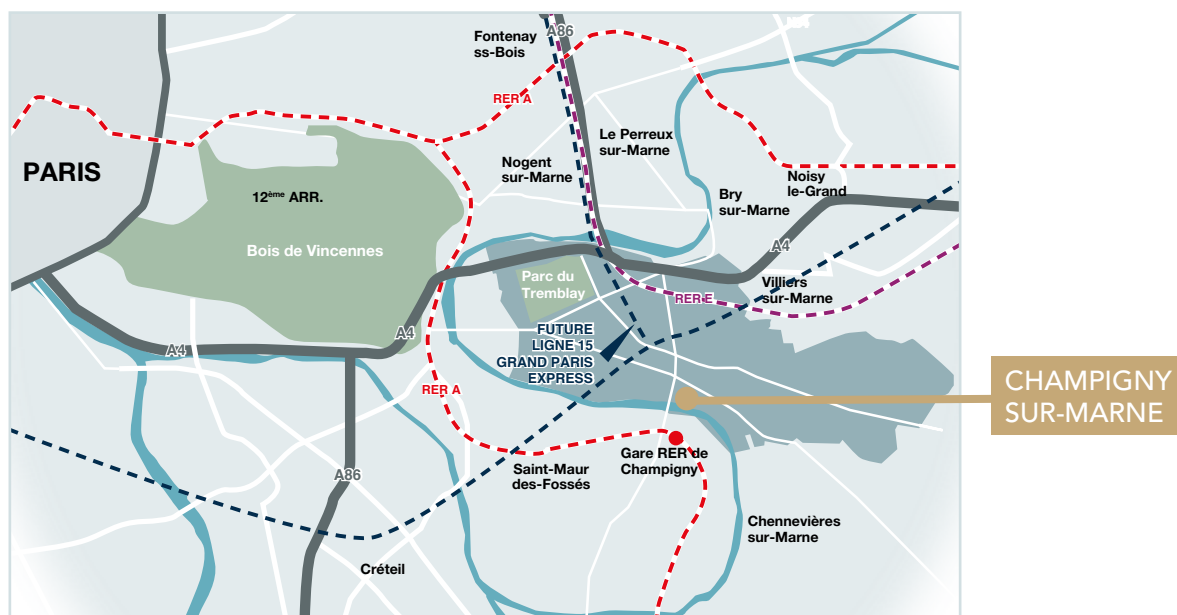
NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

# Champigny-sur-Marne

## I LE BIEN-VIVRE À L'EST DE PARIS

**A proximité immédiate du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris**, dans le département du Val de Marne, Champigny-sur-Marne compte près de 77 000 habitants et fait partie de la métropole du Grand Paris. L'Île-de-France et Paris constituent la première agglomération européenne. Avec ses 12 millions d'habitants, l'Île-de-France, région « capitale », s'impose comme l'un des pôles économiques essentiels de l'Europe et comme 1<sup>ère</sup> région touristique mondiale avec un patrimoine historique et culturel hors normes.

**Nichée dans une boucle de la Marne en bordure du Bois de Vincennes**, Champigny-sur-Marne bénéficie ainsi d'un **charme et d'une qualité de vie agréable** entre verdure et promenades au bord de l'eau qui caractérisent « le bien-vivre à l'est de Paris ». Champigny-sur-Marne profite également d'une connexion efficace avec les pôles d'activités et les villes majeures de l'Est parisien : Noisy-le-Grand, Créteil et Saint-Maur-des-Fossés.





## LES ATOUTS DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

### Zones d'activités à proximité

Proche de Marne-la-Vallée et du pôle économique de Disneyland Paris, Champigny-sur-Marne appartient aussi à la zone Créteil / Bercy / Montreuil / Vincennes.

Cet ensemble compte 250 000 emplois ce qui en fait l'un des bassins les plus dynamiques d'Ile-de-France.

### Activités en bord de Marne

Les bords de Marne à Champigny offrent de nombreuses activités : guinguettes pour se détendre, base nautique avec canoë-kayak et aviron, balades en bateau à la découverte des 4 îles sur le territoire de la commune (Île de l'Abreuvoir, Île de Champigny, Île des Gords et Île de Pissevinaigre).



**UNE SITUATION  
GÉOGRAPHIQUE  
PRIVILÉGIÉE**



### À proximité immédiate de Paris

À 5 km du Bois de Vincennes et du 12<sup>ème</sup> arrondissement.

### Une commune éco-engagée

Mobilité douce, projet ALTIVAL (voie de bus en site propre), puits géothermiques, traitement des déchets, 270 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts et zones classées réserves naturelles régionales.

## LIGNE RER A «GARE CHAMPIGNY» ET PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS

La **gare RER « Champigny » de la ligne A** se situe à Saint-Maur-des-Fossés à seulement 1 km de Champigny-sur-Marne. Elle permet de rejoindre Paris Gare de Lyon en seulement 20 minutes et ainsi rayonner autour du quartier de Bercy et de tout le Sud-Est parisien.

### La ligne 15 du Grand Paris Express (horizon 2030)

Avec sa future gare « Champigny-Centre », située au nord de la commune, où 48 000 voyageurs sont prévus par jour, Champigny-sur-Marne bénéficiera d'une connexion avec 2 lignes du Grand Paris Express. **La ligne 15 Est** a pour vocation d'accompagner la mutation de l'Est Francilien à travers 2 départements (la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne). Elle permettra d'améliorer, pour 675 000 habitants, l'accessibilité aux emplois, aux universités et aux grands équipements régionaux. **La ligne 15 Sud**, quant à elle, traversera 22 communes et concernera plus d'un million d'habitants. Réelle alternative à la voiture, elle permettra des gains de temps importants : en reliant par exemple Villejuif Institut Gustave-Roussy à Champigny Centre en 18 min (contre 1h07 aujourd'hui).

Ces lignes seront bien évidemment en correspondance avec tous les autres modes de transports en communs de l'Ile de France : RER, métro, tramway, bus...



# Autour de votre résidence

## I UN ACCÈS SIMPLE ET RAPIDE À PARIS

La ville bénéficie d'un **accès rapide à la capitale** et aux grands pôles économiques avec les autoroutes A4 et A86 qui permettent de relier le périphérique parisien et le quartier de Bercy. Elle est également **idéalement desservie en transports en commun** avec 2 gares RER : la gare « Champigny » de la ligne A (20 minutes de Paris Gare de Lyon) et la gare des « Boullereaux Champigny » de la ligne E (25 minutes de Paris Gare du Nord), avec plusieurs lignes de bus et avec les futures lignes 15 Sud et 15 Est du Grand Paris Express.

## I LES TRANSPORTS À PROXIMITÉ







# Le Florilège

13/15, RUE DE  
MUSSELBURGH  
94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

## UN ÉCRIN POUR LES RÉSIDENTS

La résidence « Le Florilège » est située rue de Musselburgh, dans le cœur de ville de Champigny-sur-Marne où se côtoient écoles, transports en commun et toutes les commodités du quotidien. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, à proximité de Paris.



### CONFORT

- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- Ascenseur.
- Parking en sous-sol de 28 places.
- Locaux dédiés aux 2 roues et aux poussettes.
- Box permettant de piloter à distance les équipements connectés.



### SÉCURITÉ

- Digicode devant le hall d'entrée de la résidence et vidéophone pour accéder aux logements.
- Détecteurs de fumée.
- Caméras de vidéo surveillance dans le parking.



**25 APPARTEMENTS  
DU T1 AU T4**

Architecte  
CABINET  
LAURENCE

## UNE ARCHITECTURE RÉSOLUMENT ÉLÉGANTE

« Le Florilège » épouse parfaitement l'esprit cosu de Champigny-sur-Marne. Constituée d'un bâtiment d'angle, la résidence offre de beaux jardins arborés à l'arrière, véritables espaces de nature pour les résidents. L'architecture de style traditionnel parisien fait appel à des matériaux nobles. Les façades alternent des revêtements pierre et des enduits grattés couleur pierre qui s'harmonisent avec l'esprit du quartier. Les terrasses et balcons, légèrement en retrait, apportent du rythme au bâtiment. Le hall d'entrée et ses pilastres apportent quant à eux de l'élégance et de la noblesse au Florilège. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.

Accès parking sous-sol

Jardin privatif

Terrasse panoramique



Toiture terrasse végétalisée

Hall d'entrée de la résidence



# Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

## DES APPARTEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence « Le Florilège » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle notamment grâce aux grandes baies vitrées des balcons, des terrasses et aux jardins privatifs donnant sur les espaces verts à l'arrière. Tous les appartements sont livrés avec des cuisines et des salles de bains équipées. Pour un plus grand confort de vie, nos logements sont tous connectés.





\* Illustration non contractuelle. Suggestion d'aménagement et de décoration.

SÉJOUR DU T4\* N°24

RÉSIDENCE «GRAND ANGLE»  
À VILLIERS-SUR-MARNE LIVRÉE EN 2020



RÉSIDENCE «LE HAMEAU DU FORT»  
À CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE LIVRÉE EN 2019

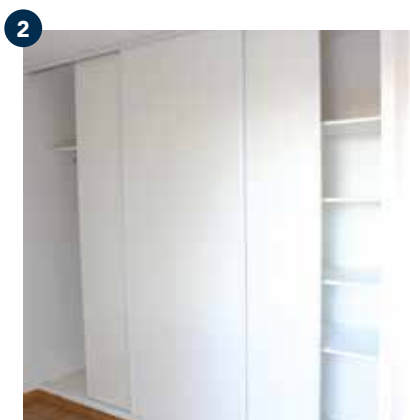


# Nos engagements qualité

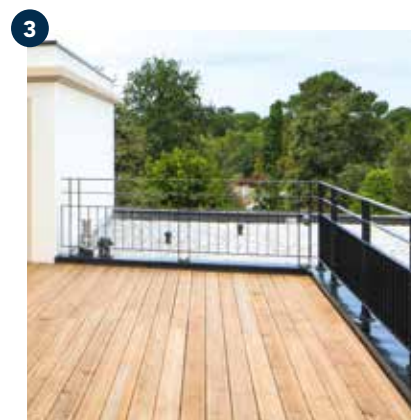
Tous nos logements bénéficient de prestations de qualité incluses.



**Cuisine équipée**  
avec plaque de cuisson  
vitrocéramique 3 feux, hotte  
aspirante, réfrigérateur congélateur



**Placards aménagés**



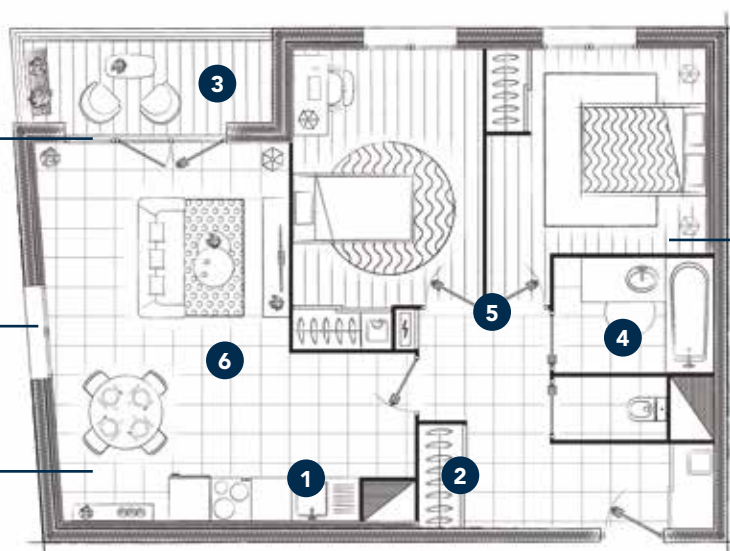
**Terrasse en bois**

T3 de 61,62 m<sup>2</sup>

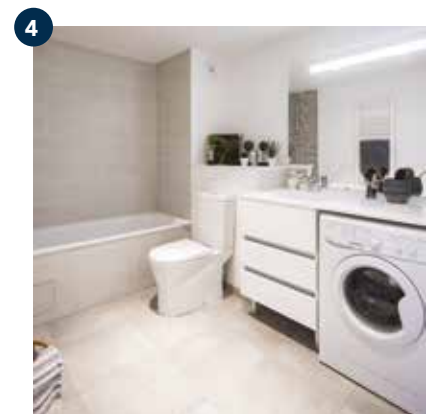
**Volet roulant  
électrique connecté**

**Menuiserie aluminium**

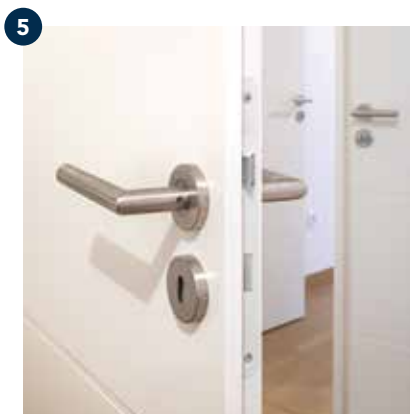
**Chape isophonique**



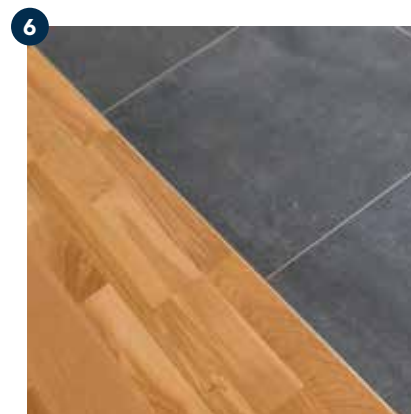
**Parquet  
contrecollé**



**Salle de bains équipée**  
avec sèche-serviettes  
et lave-linge



**Menuiseries intérieures**



**Carrelage 45x45  
et parquet contrecollé  
dans les chambres**

**IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.**

# DES LOGEMENTS PÉRENNES, CONFORTABLES ET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL



## LOGEMENT CONNECTÉ, LE CHOIX DU CONFORT

Tous nos logements sont équipés de la solution Greencity Connect et profitent d'une box connectée\* intégrée au tableau électrique. Depuis l'application, pilotez à distance votre confort en commandant et programmant les équipements connectés de votre logement.

\* Sous réserve d'abonnement internet



### CHAUFFAGE

Commandez à distance votre chauffage (gaz ou électrique), réglez la température et programmez des scénarios en fonction de vos besoins.



### ALARME

Protégez votre logement contre toute intrusion avec cette centrale d'alarme à détecteur de mouvement qui vous alerte instantanément sur votre smartphone.



### VOLETS ROULANTS

Commandez à distance, l'ouverture, la fermeture ou la position de vos volets. Prestation «connectée» disponible sur tous les volets roulants électriques.

## LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

« Le Florilège » répond aux exigences de la réglementation RT 2012. Cette performance énergétique est contrôlée et attestée par un bureau d'étude spécialisé en fin de chantier.

RT2012

## LE CHOIX DE LA QUALITÉ

GreenCity Immobilier s'est engagé dans la certification NF Habitat pour l'ensemble de ses logements. Un logement certifié NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées. Plus de 10 000 de nos logements sont déjà certifiés NF Habitat.



## LE CHOIX DE LA SÉRÉNITÉ



### ACOUSTIQUE

Tous nos logements ont une isolation acoustique renforcée par rapport à la réglementation en vigueur. Les nuisances sonores sont fortement réduites.



### THERMIQUE

- Les matériaux retenus pour les façades, les doublages intérieurs par complexe isolant, l'isolation de la terrasse créent une enveloppe thermique efficace qui réduit considérablement les déperditions d'énergie.
- La résidence est équipée de chaudières gaz individuelles à condensation connectées avec des radiateurs basse température certifiés. Pour les T1 et T1bis, radiateurs électriques et ballon d'eau chaude.



### QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



## NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

- 2021**
- Pyramide d'Argent pour la résidence Carré Flore à Cornebarrieu (Prix Spécial du Jury)
  - Pyramide d'Argent pour la résidence Carré Flore à Cornebarrieu (Prix du bâtiment bas carbone)
  - Pyramide d'Argent pour la résidence Cours Saint-Cyp à Toulouse (Prix du Grand Public)
- 2020**
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Belvédère à Champigny-sur-Marne (Prix du Grand Public).

**2019** **Pyramide d'Or et Pyramide d'Argent**  
**pour la résidence Le B47**  
**à Beauzelle (Prix du grand public)**



16 Pyramides depuis 2011.



## LABELS



- Contrôle construction effectué par le Groupe Qualiconsult
- FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers
- Certification NF HABITAT délivrée par Cerqual

# GREENCITY

## IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

Notre PARTENAIRE

Consultez le site dédié  
à la résidence  
«Le Florilège»



Partenaire officiel du  
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel  
du Stade Toulousain



DIRECTION COMMERCIALE PARIS - ILE-DE-FRANCE : 8, PLACE DES VINS DE FRANCE - 75012 PARIS  
SIÈGE SOCIAL : 2, ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI - IMMEUBLE TOULOUSE 2000 - BÂTIMENT E2 - 31000 TOULOUSE  
TÉL. 05 62 27 27 00 FAX 05 61 22 11 79

[www.greencityimmobilier.fr](http://www.greencityimmobilier.fr)