



# PASSAGE SAINT-MANDÉ

Paris XII

GREENCITY  
IMMOBILIER

CITÉVO  
SIMPLIFIONS NOUS LA VILLE



# Paris XII

Le XII<sup>ème</sup> arrondissement de Paris présente de nombreux atouts et propose un compromis idéal entre l'effervescence de la vie parisienne et la tranquillité d'un quartier résidentiel.

On aime arpenter ses marchés, ses lieux de vie et ses rues, comme la rue du Rendez-Vous qui est incontournable pour les commerces de proximité.

Idéal pour les familles, ce quartier bénéficie de nombreuses crèches, écoles et collèges réputés de l'Est parisien.

Mais si ses habitants plébiscitent tant ce quartier, c'est qu'ils apprécient particulièrement sa qualité de vie entre espaces verts et lieux de promenade.

Ils peuvent à loisir se balader le long des quais de Seine, dans le Parc de Bercy, sur la Coulée Verte René-Dumont et bien entendu dans l'un des deux « poumon vert de la capitale : le bois de Vincennes ». Ils profitent d'ailleurs du lac de Saint-Mandé à seulement une dizaine de minutes à pied.

Le XII<sup>ème</sup> arrondissement s'impose comme un havre de paix où tout est accessible facilement, à proximité immédiate du cœur de la capitale.





LA POÉSIE  
D'UN CADRE DE VIE  
AUTHENTIQUE.



# Mot de l'architecte

---

Le Passage Saint-Mandé interprète de façon contemporaine l'architecture parisienne et s'inscrit dans une continuité historique.

Comme dans un hôtel particulier, on entre par un jardin.

La pierre de l'Oise, matériau géosourcé et local, constitue la façade et lie le projet à son environnement de façon pérenne.

De larges baies ouvrent les vues et font entrer la lumière et le paysage à l'intérieur des appartements.

Les loggias offrent des espaces extérieurs intimes qui favorisent leur utilisation en toute saison.

Le bien-être des habitants, la durabilité, la biodiversité et l'ancrage des bâtiments dans leur environnement sont au cœur de notre conception, le Passage Saint-Mandé en est un démonstrateur.

**Laure Meriaud Architecte , Ateliers 2/3/4/**



*Le Passage - 18/05/2021  
Ateliers 2/3/4/*





La résidence Passage Saint-Mandé est située entre la rue du Niger et l'avenue de Saint-Mandé, en plein cœur du XII<sup>ème</sup> arrondissement. L'environnement verdoyant de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Composée d'un nombre très limité de logements, elle a été réfléchi pour préserver l'intimité de ses résidents. Tout ici a été pensé pour la sécurité et le confort de vie avec notamment des aménagements d'une grande fonctionnalité (parties communes, caves, locaux dédiés aux vélos, espaces verts).

Offrez-vous tout le standing d'une résidence moderne qui, par sa construction, fait appel à des savoir-faire artisanaux ancestraux.

UNE SITUATION  
PRIVILÉGIÉE POUR  
UNE RÉSIDENCE  
D'EXCEPTION.



# Une architecture raffinée et contemporaine.

---

Sobre et élégante, la résidence présente une architecture de style classique parisien, réinterprétée par des codes résolument modernes. Elle dispose de fenêtres plus larges que les bâtiments haussmanniens et de garde-corps entièrement faits sur-mesure. Elle s'intègre ainsi parfaitement à l'esprit cossu du XII<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et des immeubles environnants. L'édifice est habillé d'une pierre calcaire de teinte claire qui vient dessiner la grille de la façade. Celle-ci permet à la fois une mise en place rigoureuse et répétitive des éléments tout en offrant un jeu de pleins et de vides.



L'enjeu environnemental est particulièrement présent dans le projet, que ce soit dans le choix de matériaux naturels et leur provenance pour limiter l'empreinte carbone, ou par l'installation d'une toiture écologique. Cette « 5<sup>ème</sup> façade » végétalisée participe au développement de la biodiversité en ville tout en valorisant la résidence.

Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.



# La pierre de taille

---

L'élégante façade en pierre de taille sculptée avec une précision linéaire, marque la principale caractéristique de cette résidence au pur style parisien.

Suivant un mode de construction artisanal, la pierre est taillée sur chaque face, puis assemblée selon un savoir-faire traditionnel afin d'être porteuse en façade. Il s'agissait de bâtir la résidence avec un matériau de qualité, biosourcé, naturellement très isolant et provenant d'une carrière toute proche du bassin parisien.

La pierre de taille est le matériau idéal qui traverse les siècles : écologique, incombustible, non polluant, solide et ne nécessitant aucun complexe d'étanchéité ou produit chimique.

LE LUXE COMME  
SIGNATURE.











# L'esprit "Hôtel particulier"

---

La résidence Passage Saint-Mandé se compose d'un bâtiment en R+6 qui s'élève dans l'alignement de deux immeubles. Sur l'un des côtés, l'espace laissé avec le bâtiment voisin des années 1800 a permis de créer une « faille » à ciel ouvert avec un espace végétalisé en pleine terre. Ce "passage" étonnant a donné tout logiquement son nom à la résidence. Ainsi, quand vous pousserez le joli portillon à la ferronnerie artisanale, vous traverserez un jardin arboré et vous aurez l'impression d'entrer dans la cour intime d'une belle maison cossue.

## "Passage" au vert

---

L'idée était que le "Passage" fasse comme une liaison entre Paris intra-muros et le bois de Vincennes. Il y a une véritable qualité paysagère dans le choix des plantations de massifs et de la palette des variétés de fleurs. La nature semble rentrer dans l'immeuble pour vous accompagner jusqu'à chez vous ! Sur le toit, une petite "prairie" dessinée de vallons miniatures par un paysagiste, favorisera la création d'une réserve de biodiversité abritant toutes sortes d'insectes ainsi que d'oiseaux qui pourront venir y nicher.

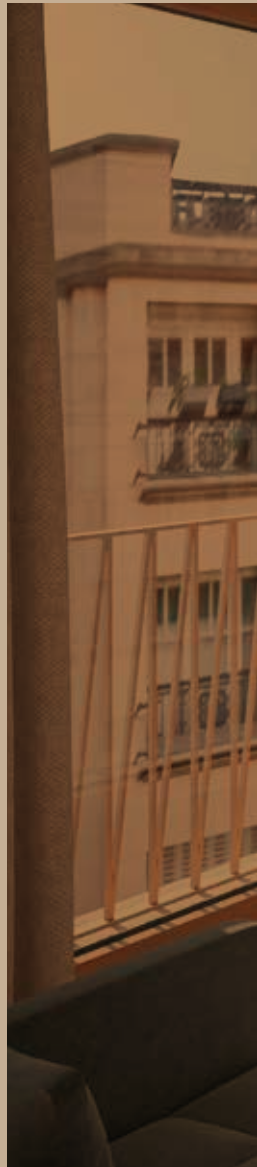
Une attention toute particulière a été apportée pour que chaque élément de la résidence interagissent avec la végétation.



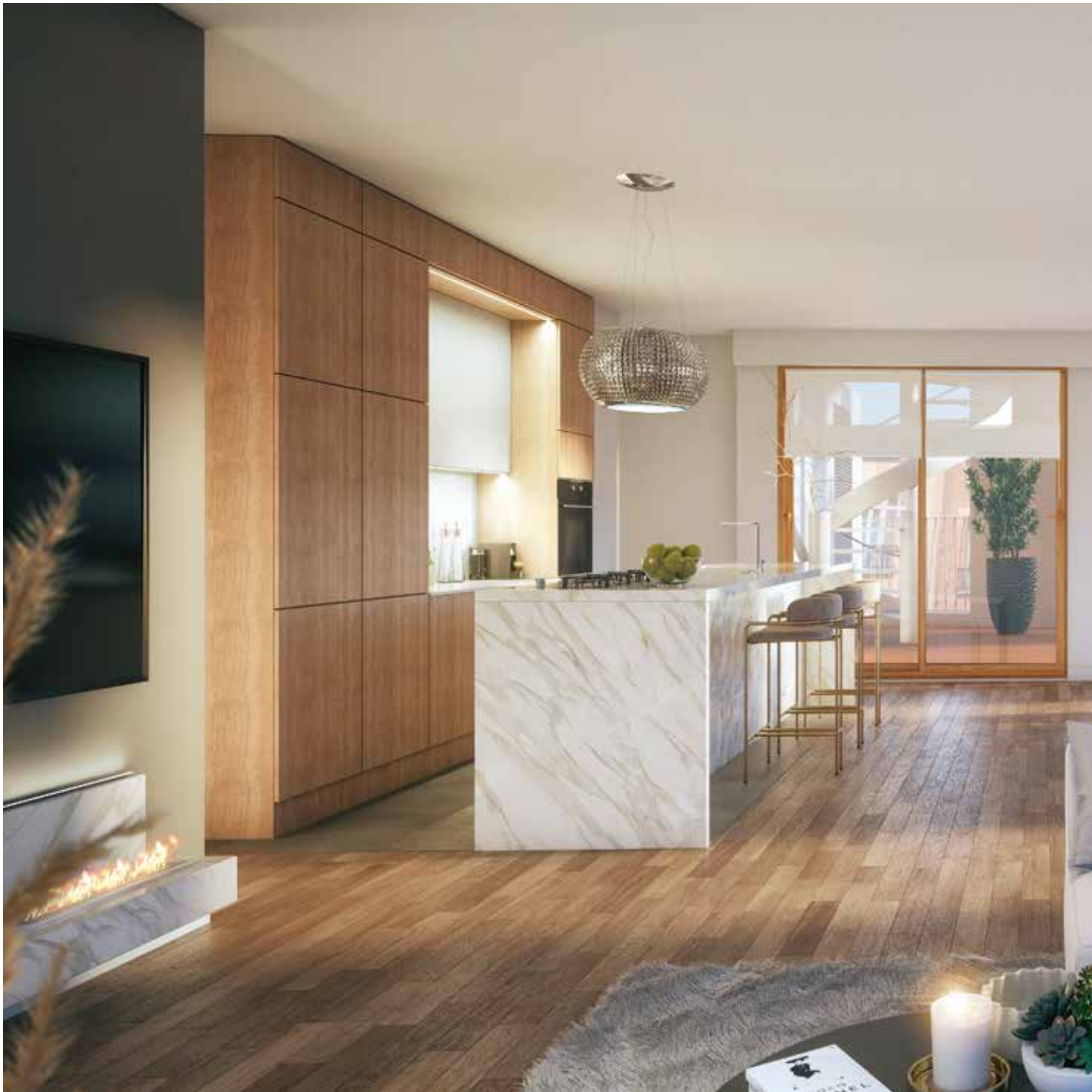
# Place au standing et à la lumière

---

Chaque appartement de la résidence Passage Saint-Mandé est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours qui présentent de grands volumes. Tous les logements profitent d'une luminosité remarquable grâce aux multiples ouvertures de la façade. Celle-ci propose en effet de généreuses baies vitrées et même des loggias pour certains appartements, offrant une qualité de vue exceptionnelle, grâce aux arbres tout proches. De grandes fenêtres coulissantes permettent une totale continuité entre l'intérieur et l'extérieur. Les appartements sont livrés avec de vrais espaces dédiés à la cuisine en communication avec la partie salon, avec des salles de bains équipées haut de gamme et offrent également la possibilité d'être modulés en fonction des envies de chacun. Pour un plus grand confort de vie, ils sont tous connectés.





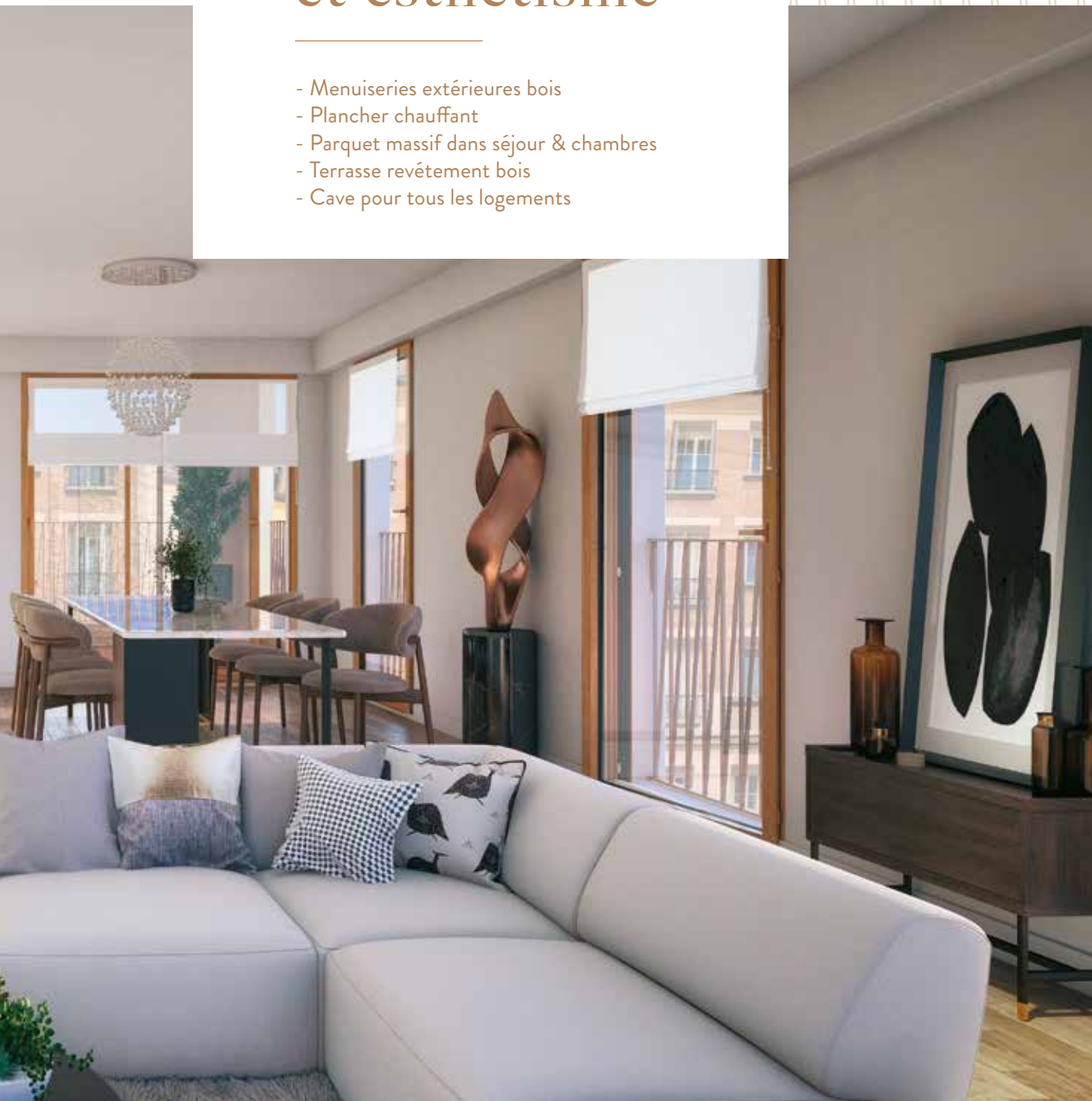




# Allier confort et esthétique

---

- Menuiseries extérieures bois
- Plancher chauffant
- Parquet massif dans séjour & chambres
- Terrasse revêtement bois
- Cave pour tous les logements



# Ville et nature en panorama

---



# AU DERNIER ÉTAGE

Au dernier étage, un logement d'exception, bénéficiant de tout l'étage. Comme une maison posée sur le toit, cet appartement T5 dispose de deux terrasses, une couverte plein sud au R+6 et une ouverte à 360° sur le toit offrant une vue magnifique sur les toits parisiens.



NORD-OUEST



NORD-EST

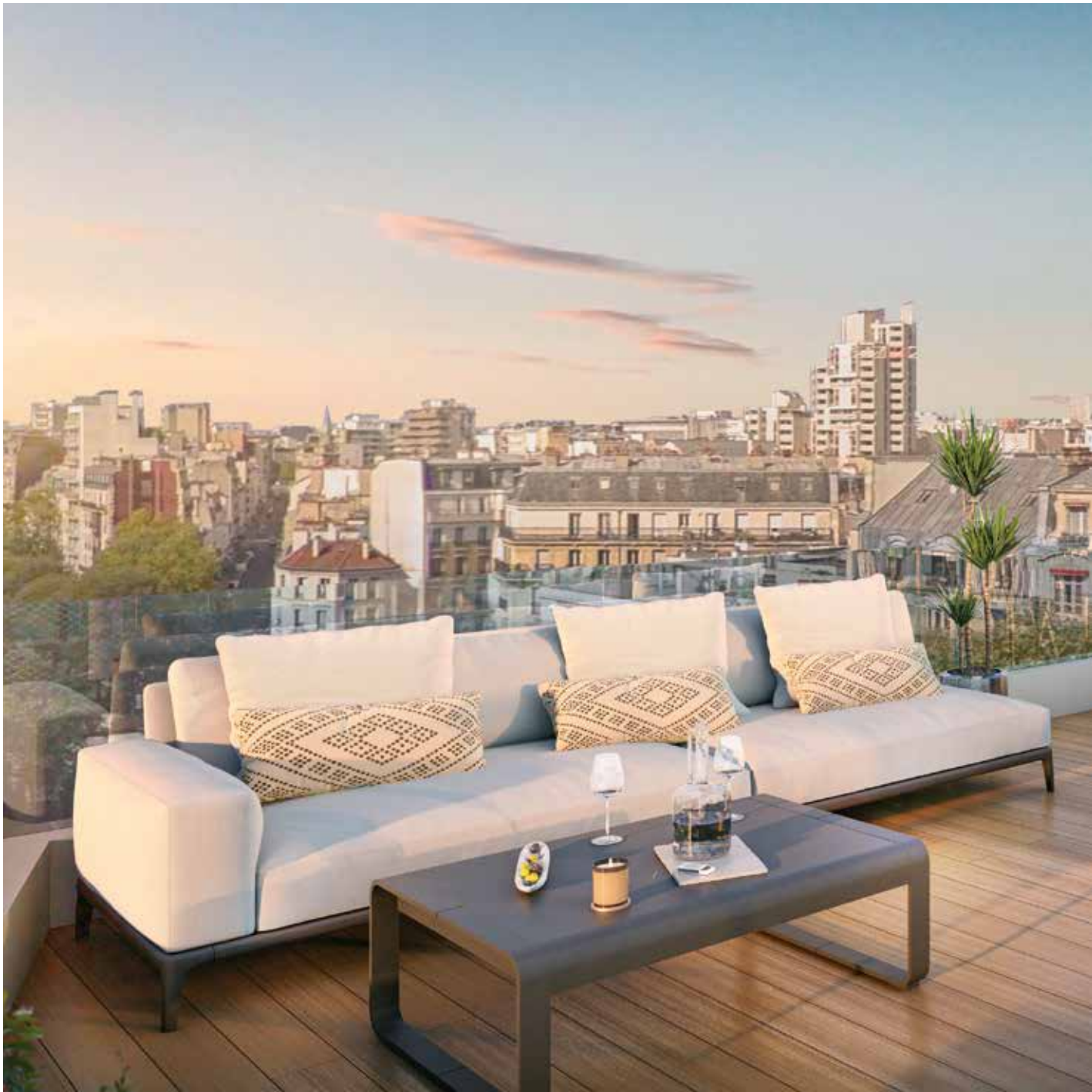


SUD-EST



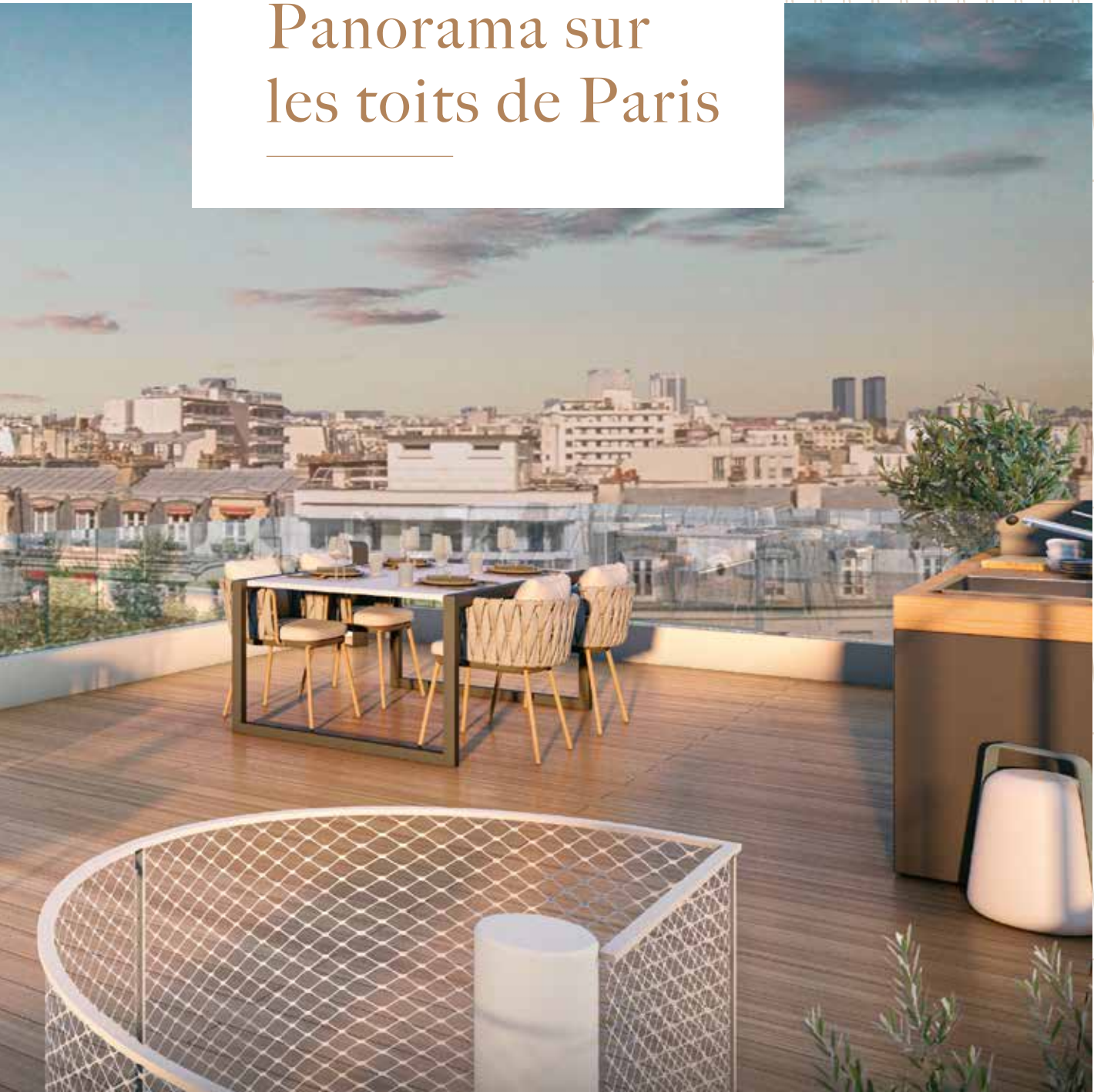
SUD-OUEST





# Panorama sur les toits de Paris

---



# Des prestations haut de gamme

Les finitions des appartements sont primordiales pour vous offrir la plus grande qualité de vie au quotidien.

Les sols des pièces de vie et des chambres sont en parquet massif et toutes les pièces d'eau sont en carrelage 60 x 60 cm.

Les salles de bains sont équipées de matériaux de standing dernière génération.

## DES APPARTEMENTS CONNECTÉS & SÉCURISÉS

Avec GreenCity Connect et une box, vous pilotez les équipements de votre appartement à distance depuis votre smartphone : volets roulants, chauffage, alarme...

De plus, votre appartement est équipé d'une alarme à détecteur de mouvement et sirène.

## UN SHOWROOM POUR PERSONNALISER VOTRE APPARTEMENT

Nos conseillers vous accueillent dans notre showroom parisien, dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, pour vous guider dans vos choix de matériaux et d'équipements.

Vous aurez aussi la possibilité de faire une visite virtuelle 3D de votre future résidence.



Revêtement bois terrasses





Parquet massif et carrelage 60 x 60 cm



Salle d'eau



Mitigeur



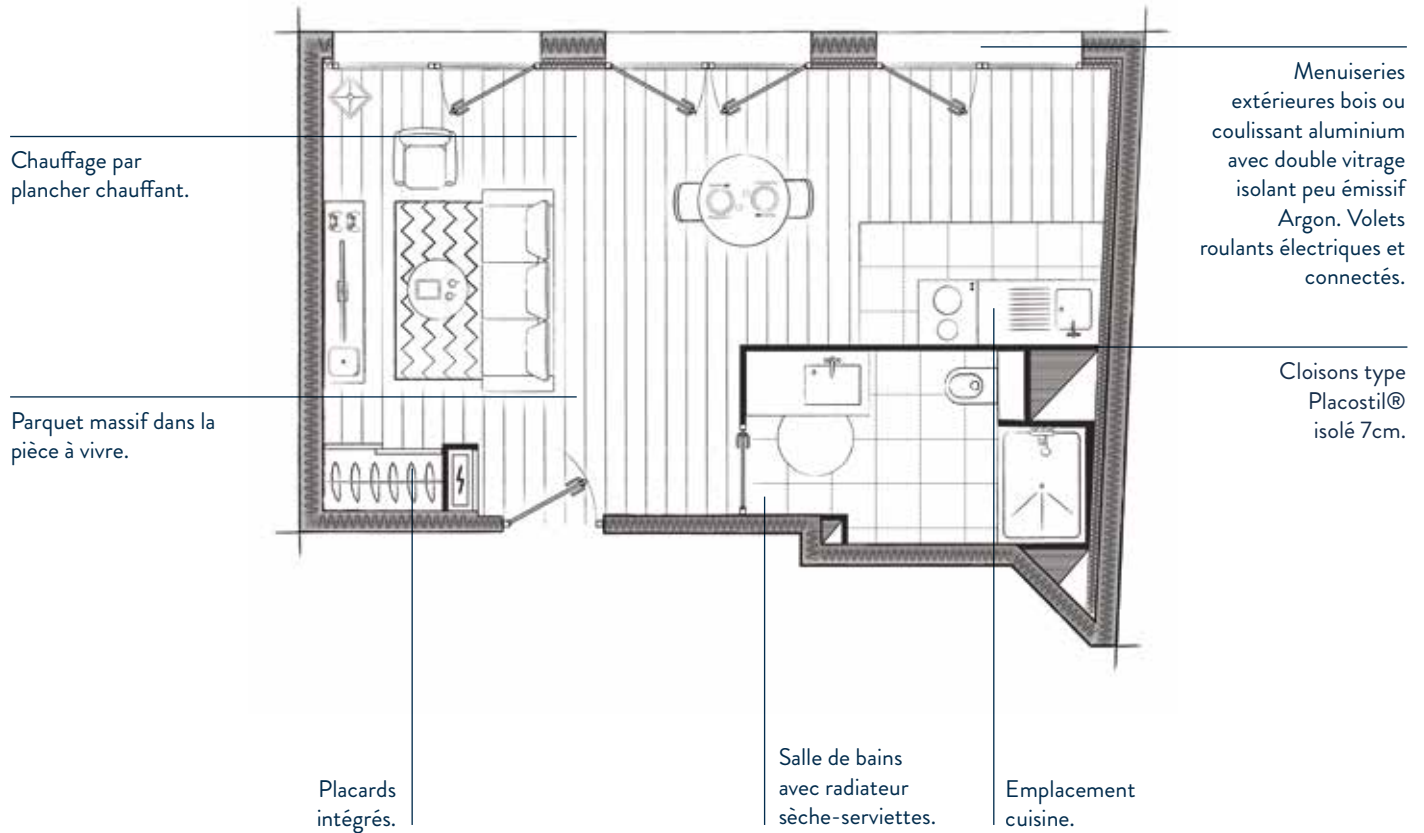
Menuiserie intérieure



Colonne de douche

# Votre appartement

APPARTEMENT TI BIS N°07 DE 34,59M<sup>2</sup>

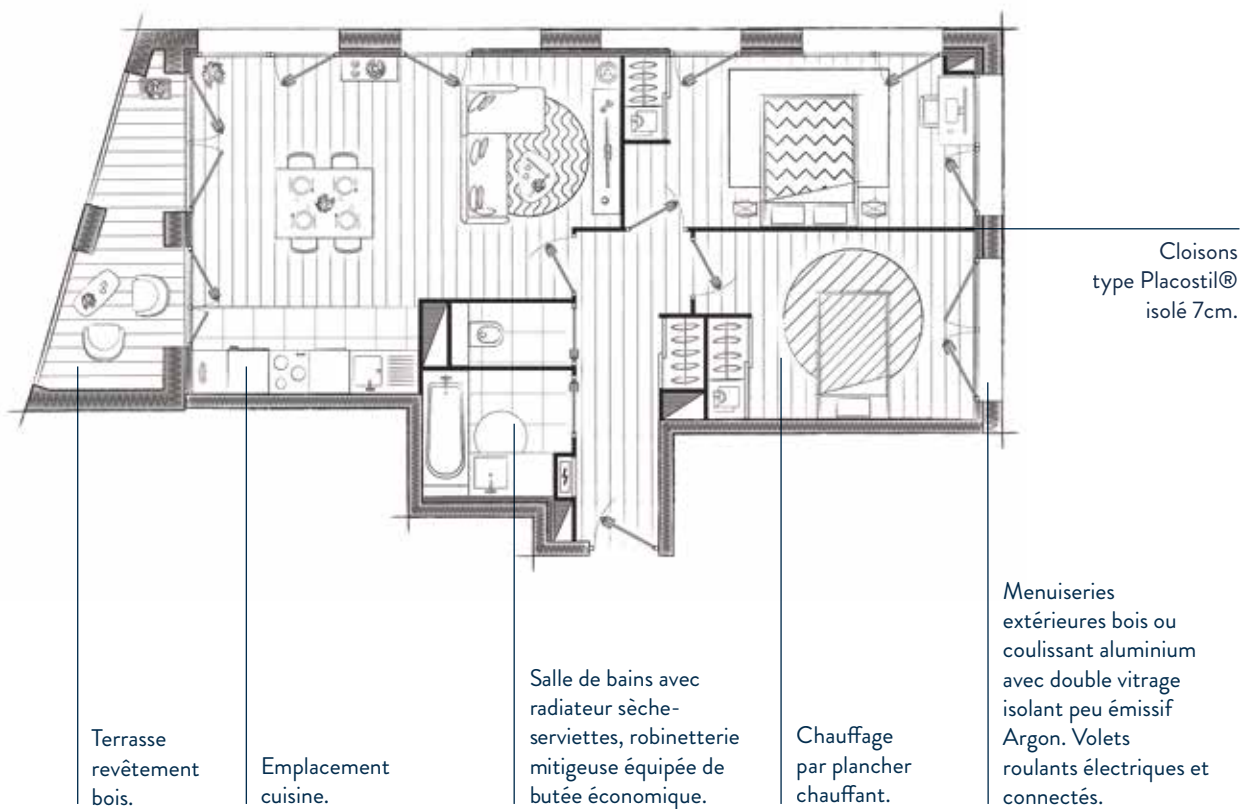


13 appartements T1bis, T2, T3 et T5

**IMPORTANT**

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

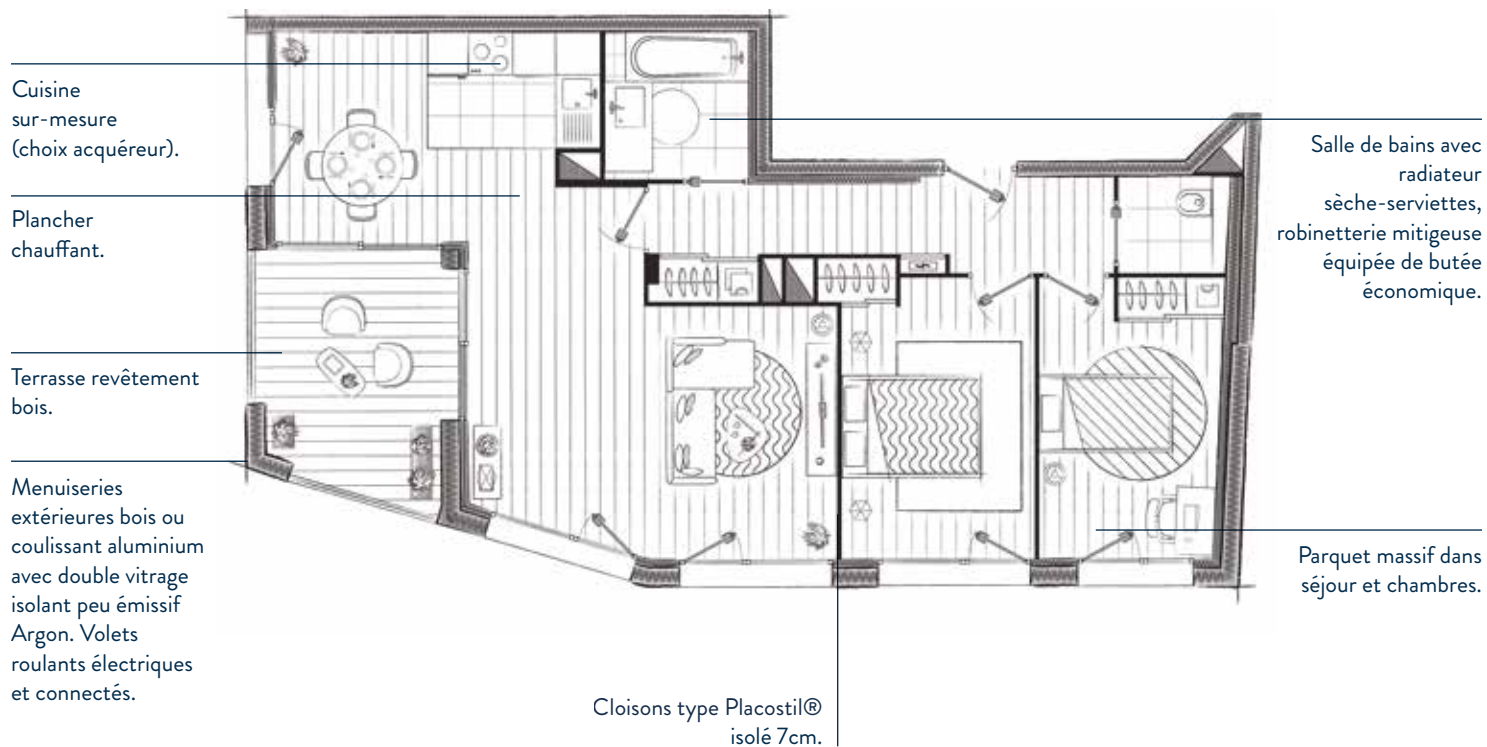
## APPARTEMENT T3 N°06 DE 63,62M<sup>2</sup>



Tous les logements bénéficient d'une cave en sous-sol accessible par ascenseur.



## APPARTEMENT T3 N°12 DE 65,80M<sup>2</sup>

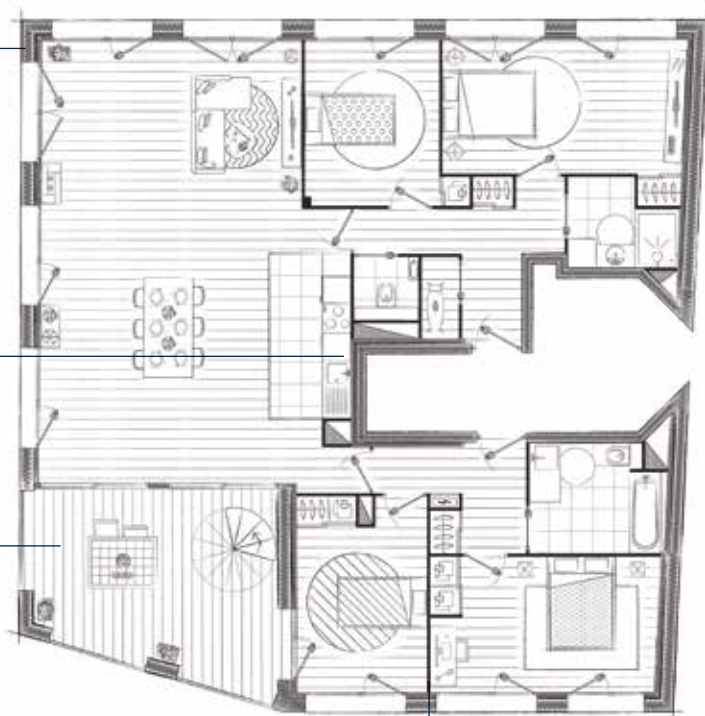


## APPARTEMENT T5 DE 132,76M<sup>2</sup> AVEC TERRASSE ROOFTOP

Menuiseries extérieures bois ou coulissant aluminium avec double vitrage isolant peu émissif Argon. Volets roulants électriques et connectés.

Cuisine sur-mesure (choix acquéreur).

Terrasses revêtement bois.



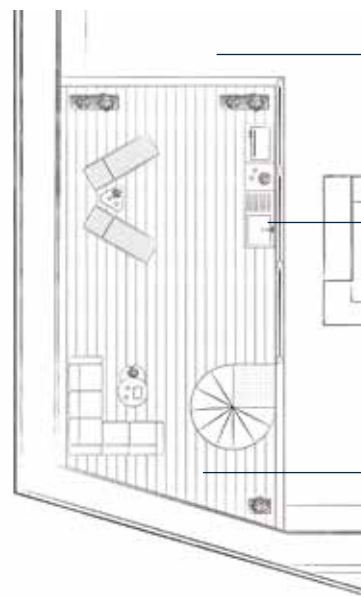
Cloisons type Placostil® isolé 7cm.

### TERRASSE ROOFTOP DE 39,50M<sup>2</sup>

Toit végétalisé.

Espace cuisine d'été.

Terrasses revêtement bois.





# PASSAGE SAINT-MANDÉ

---

## TRANSPORTS

### **BUS**

À 120m de l'arrêt « Docteur Netter » des lignes 29 et 56

À 150m de l'arrêt « Avenue de Saint-Mandé » de la ligne 64

### **TRAMWAY**

À 300m de l'arrêt « Alexandra David-Néel » du T3a

### **VÉLO**

À 500m d'une piste cyclable

### **TRAIN**

À 1km de la gare « Nation » du RER A

À 2,5km de la gare « Gare de Lyon »

### **MÉTRO**

À 500m de la station « Picpus » de la ligne 6

À 600m de la station « Porte de Vincennes » de la ligne 1

### **VOITURE**

À 650m de l'accès au Boulevard Périphérique

### **AVION**

À 16km de l'aéroport d'Orly

À 24km de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle



PASSAGE  
SAINT-MANDÉ

GREENCITY  
IMMOBILIER

CITÉVO  
L'IMMOBILIERE NOUVEAU LA VILLE

22 rue du Niger



QUARTIER  
NATION

QUARTIER  
PICPUS

QUARTIER  
BEL-AIR

VERS  
SAINT-MANDÉ  
ET VINCENNES  
→



# PASSAGE SAINT-MANDÉ

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF

83, rue de Bercy - 75012 Paris

DIRECTION COMMERCIALE PARIS - IDF

8, place des vins de France - 75012 Paris

Tél. 06 15 03 52 67 / 01 85 56 15 31

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

En co-réalisation avec

**CITÉVO**  
SIMPLIFIONS NOUS LA VILLE



## NOS PRINCIPALES DISTINCTIONS



1 Pyramide d'Or nationale  
16 Pyramides d'Argent  
Grand Prix des Entreprises de croissance 2017