

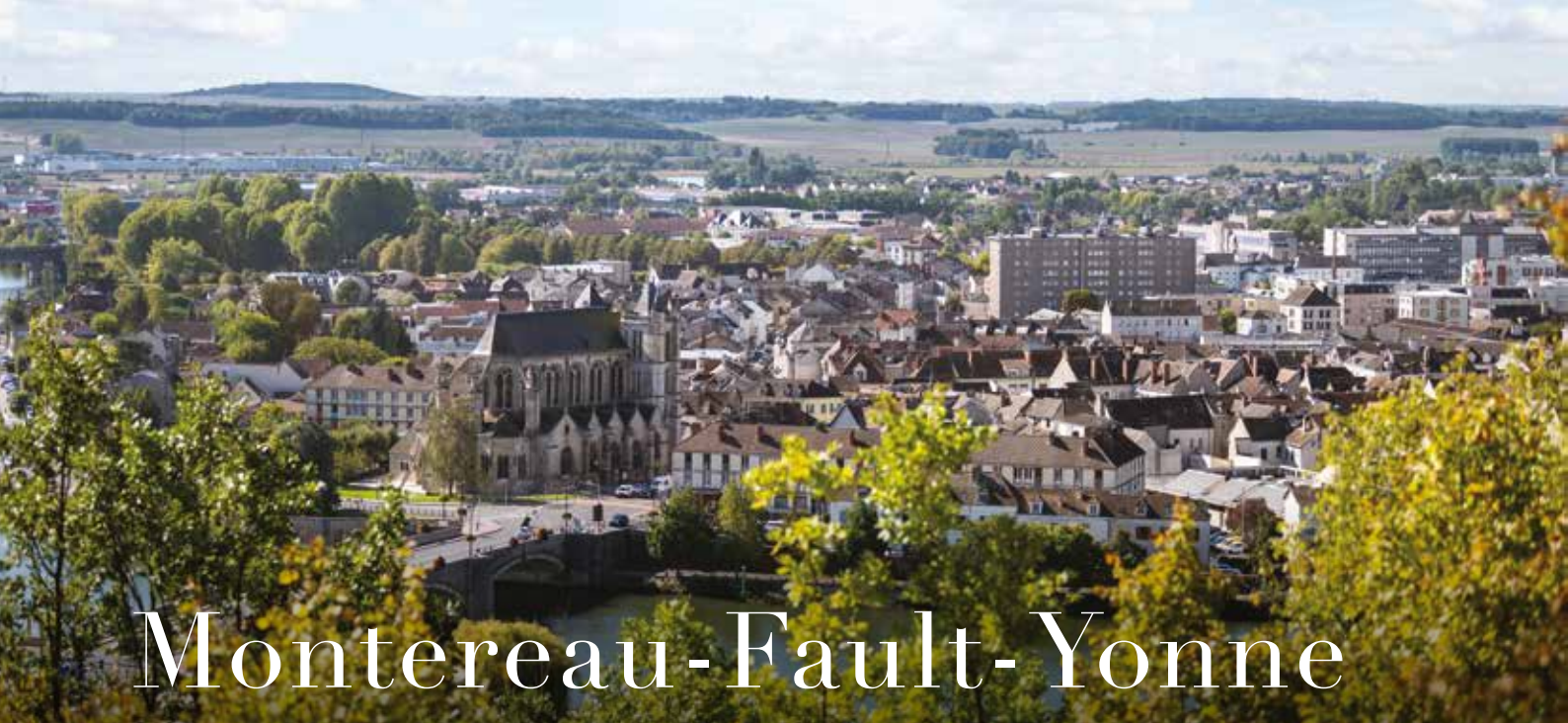


## VILLA COLBERT MONTEREAU-FAULT-YONNE (77)

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

---

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

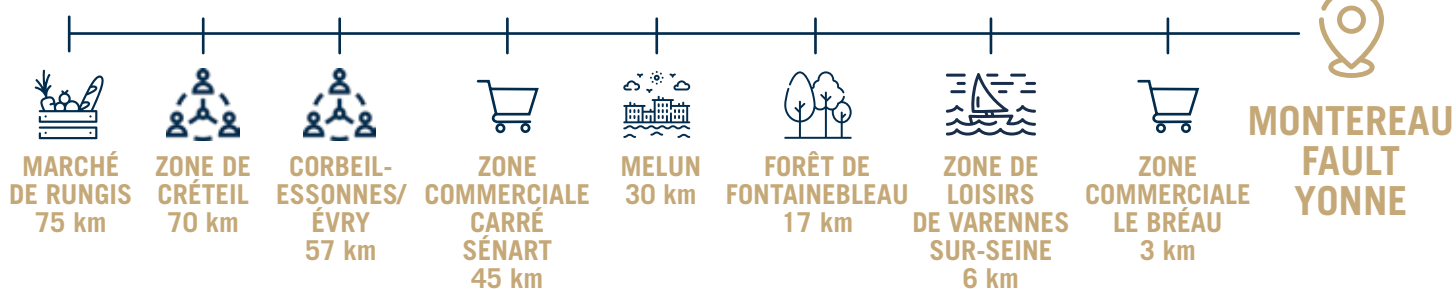


# Montereau-Fault-Yonne

## LE BIEN-VIVRE AU SUD DE PARIS

Nichée au confluent de l'Yonne et de la Seine, Montereau-Fault-Yonne bénéficie d'un **charme et d'une qualité de vie** agréable entre verdure et promenades au bord de l'eau qui caractérisent « le bien-vivre au sud de Paris ».

Cette commune est la 14<sup>ème</sup> ville la plus peuplée de Seine-et-Marne avec plus de 21 000 habitants et fait partie de l'aire d'attraction de Paris. La ville profite de sa proximité avec l'agglomération de Melun, un territoire économique majeur avec plus de 8 000 entreprises et 51 000 emplois (notamment Paris\Villaroche, Aeronautics&Technology Park, 2<sup>ème</sup> pôle aéronautique d'Île-de-France). La zone regroupe également un pôle universitaire de près de 4 300 étudiants. Montereau-Fault-Yonne bénéficie plus globalement d'une connexion efficace avec les pôles d'activités et les villes majeures du sud et du sud-est parisien : Créteil, Corbeil-Essonnes/Evry et la zone Orly/Rungis.





## LES ATOUTS DE MONTEREAU-FAULT-YONNE

### Zones d'activités à proximité

Proximité des pôles économiques de Melun, de la zone aéroportuaire d'Orly et de Rungis, de Créteil ou encore de Corbeil-Essonnes/Evry.



### UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

### Espaces naturels

Au cœur d'espaces naturels et de zones boisées : la forêt de Fontainebleau, les bords de l'Yonne et de la Seine (sports nautiques et activités de plein air).



### Accès rapide à Melun & Paris par la route et les transports en commun

Autoroute A5 - TER et Ligne R du Transilien  
(Gare de Lyon).



### Qualité de vie

Cœur de ville charmant  
et animé.



## UN AIR DE CAMPAGNE

Les nombreux paysages naturels autour de Montereau-Fault-Yonne confèrent à la commune un charme et une ambiance tout simplement exceptionnels. La ville en elle-même accueille plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique et zones Natura 2000 (label européen) grâce à une faune et une flore remarquables. Parmi ces zones à la biodiversité riche, on compte notamment la « Bassée », la plus grande et l'une des dernières forêts alluviales du Bassin parisien, et la « Réserve Naturelle Régionale de la Colline Saint-Martin et des Rougeaux ».

À moins de 20km de Montereau-Fault-Yonne se trouve la célèbre forêt de Fontainebleau. Ancien domaine de chasse des rois de France, cette vaste forêt de plus de 22 000 ha de nature préservée mérite bien son titre de « Forêt d'Exception ». Célèbre dans le monde entier, la forêt de Fontainebleau a inspiré de nombreux artistes depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, attirés par la diversité de ses paysages et ses ambiances variées : chaos rocheux et points de vue, mares et landes, étendues de sable, forêt luxuriante ou boréale...

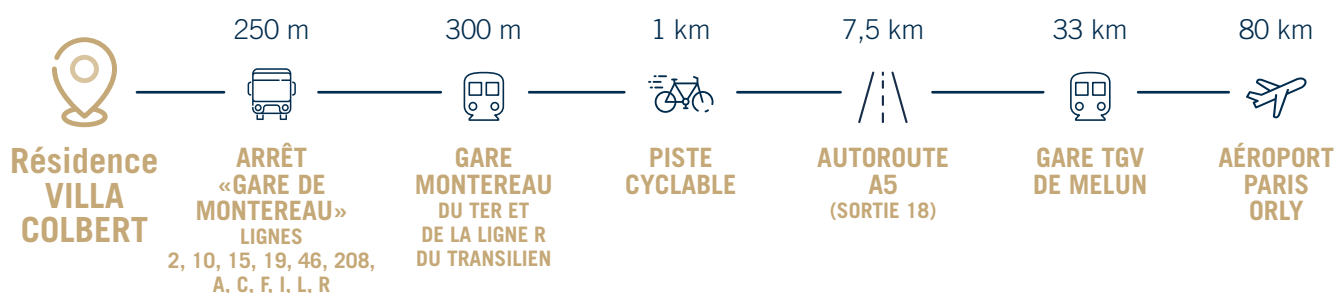


# Autour de votre résidence

## | UN ACCÈS SIMPLE ET RAPIDE À PARIS

À 80 km de Paris, Montereau-Fault-Yonne bénéficie d'une desserte routière efficace grâce à l'autoroute A5 qui permet de rejoindre les portes de la capitale en une heure environ. La ville profite également de la gare SNCF de « Montereau » traversée par le TER Bourgogne et la ligne R du Transilien qui relie Paris-Gare de Lyon en moins de 45min. Enfin, de nombreuses lignes de bus traversent la commune et relient entre elles les principales villes du département.

## | LES TRANSPORTS À PROXIMITÉ





## UN CADRE DE VIE QUI CONJUGUE CALME ET DYNAMISME

Ville à taille humaine dotée de paysages bucoliques, Montereau-Fault-Yonne a su conserver son authenticité. L'ambiance pavillonnaire et les espaces naturels exceptionnels confèrent à la commune un charme indéniable. On retrouve de nombreux plans d'eau et berges aménagées propices aux balades et aux activités sportives, plusieurs parcs et jardins et la forêt de Fontainebleau toute proche. Les habitants profitent d'un cœur de ville animé avec de nombreux commerces, une vie associative riche et 4 marchés hebdomadaires. Les familles apprécient la qualité de ses infrastructures scolaires et les nombreux équipements sportifs et culturels comme la toute récente salle multiculturelle « Le Majestic » (ballet, opéra, théâtre, conférence, cinéma, concert, salons, etc), médiathèque, Musée de la Faïence, piscine, Aquarium, gymnases et complexes sportifs... Pour faire son shopping, la zone commerciale Le Bréau est à moins de 3km. Pour résumer, Montereau-Fault-Yonne est une ville où il fait bon vivre conjuguant harmonieusement cadre naturel préservé et attractivité du Sud de Paris.



VILLA COLBERT





# Villa Colbert

1, 7, 9 RUE DU  
CHÂTELET  
77130 MONTEREAU-FAULT-YONNE

## UN ÉCRIN POUR LES RÉSIDENTS

La résidence « Villa Colbert » est située rue du Châtelet, à proximité immédiate des transports et du cœur de ville de Montereau-Fault-Yonne où se côtoient écoles, services et commerces 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 dans le bâtiment A.
- Parking en rez-de-chaussée et en extérieur.
- Locaux dédiés aux 2 roues et aux poussettes.



### SÉCURITÉ

- Platine visiophone dans les halls d'entrée.
- Combiné individuel permettant de déverrouiller l'accès de chaque logement.
- Détecteurs de fumée.



**36 APPARTEMENTS  
T1 & T2  
22 VILLAS T3 & T4**

Architecte  
A+A  
ARCHITECTES

## UNE ARCHITECTURE RÉSOLUMENT MODERNE

La résidence « Villa Colbert » se compose de maisons de bourg avec garage, de 2 petits collectifs au cœur du terrain et de maisons de ville à l'arrière de la parcelle. Cette variété permet de faire une transition douce avec le contexte environnant et crée de véritables perspectives visuelles. Les constructions sont de faible hauteur avec des toitures à double pente. En façade, l'alternance entre enduit blanc et bardage métallique jaune or ou brun bronze offre un contraste qui donne du rythme au projet. D'architecture sobre et contemporaine, la résidence s'insère parfaitement dans un quartier en pleine mutation. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.





# Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

## DES APPARTEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement ou villa de la résidence « Villa Colbert » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes. Tous les logements profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux grandes baies vitrées donnant sur les espaces extérieurs : jardins privés pour les villas, balcons et terrasses pour les appartements. Ces logements sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées pour les logements collectifs.





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

SÉJOUR TYPE T2\*

RÉSIDENCE « LE FORM'L »  
À CHOISY-LE-ROI LIVRÉE EN 2020



RÉSIDENCE « LE FLAUBERT »  
À CESSON LIVRÉE EN 2020

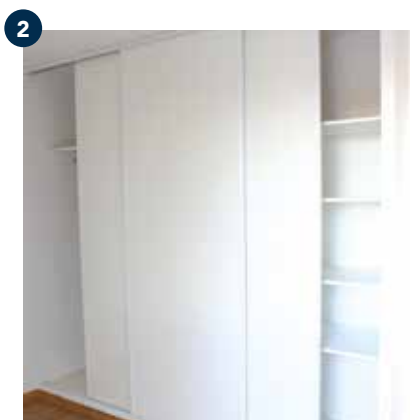


# Nos engagements qualité

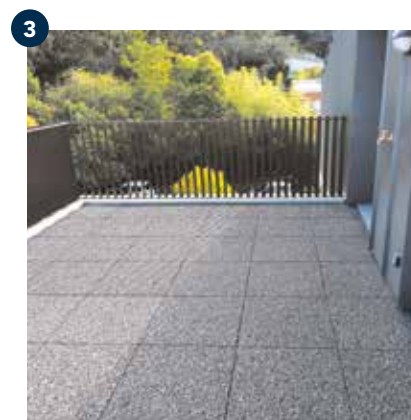
Tous nos logements bénéficient de prestations de qualité incluses.



**Cuisine équipée**  
avec plaque de cuisson  
vitrocéramique 2 feux, hotte  
aspirante, réfrigérateur table top  
(pour les T1 et T2)



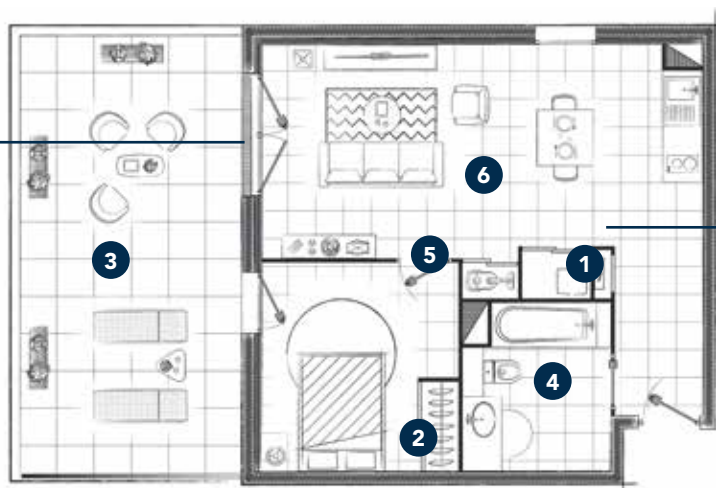
**Placards aménagés**  
(selon plans)



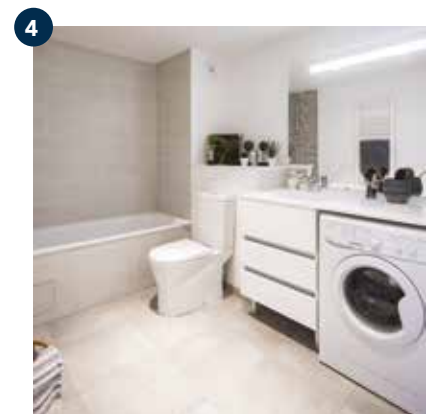
**Dalles sur plots**

T2 de 47,33 m<sup>2</sup>

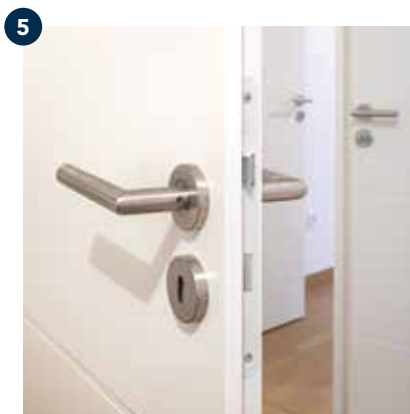
**Menuiserie  
extérieure  
PVC double  
vitrage**



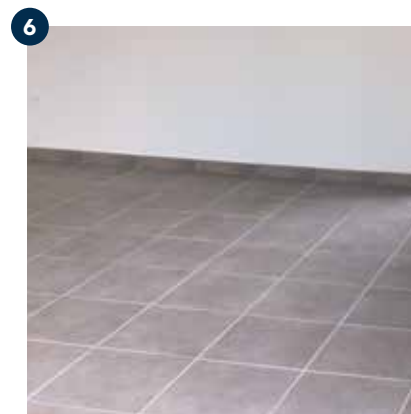
**Chape  
isophonique**



**Salle de bains équipée**  
avec sèche-serviettes  
et lave-linge (pour les T1 et T2)



**Menuiseries intérieures**



**Carrelage 45x45**

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

# DES LOGEMENTS PÉRENNES, CONFORTABLES ET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

## LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



La RE 2020 est la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022. Au-delà de continuer à réduire les consommations d'énergie, la RE 2020 intègre la réduction des émissions carbone du bâtiment de façon significative en faisant évoluer les techniques de construction, les matériaux utilisés, les solutions de production de chaleur et en privilégiant les énergies décarbonées. GreenCity Immobilier va encore plus loin en adoptant dès maintenant le seuil 2025 en terme d'objectif RE (soit -30 % de consommation d'énergie par rapport à la précédente norme) et en continuant à faire progresser le confort d'usage des logements et notamment le confort d'été.

## LE CHOIX DE LA QUALITÉ



GreenCity Immobilier s'est engagé dans la certification NF Habitat pour l'ensemble des logements de la résidence « Villa Colbert ».

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 sont par ailleurs déjà certifiés NF Habitat.

## LE CHOIX DE LA SÉRÉNITÉ



### ACOUSTIQUE

Tous nos logements ont une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur et aux exigences du label NF Habitat. Les nuisances sonores sont réduites.



### THERMIQUE

- Les matériaux retenus pour les façades, les doublages intérieurs par complexe isolant, l'isolation de la toiture créent une enveloppe thermique efficace qui réduit considérablement les déperditions d'énergie.
- Les appartements des bâtiments A et B sont équipés de ballons thermodynamiques individuels ou d'une pompe à chaleur collective.



### 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

- 2022 • Pyramide d'Argent pour la résidence Le Boréal à Louvres (Prix du Grand Public).
- 2021 • 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)



17 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



Partenaire officiel du  
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel  
du Stade Toulousain

Consultez le site dédié  
à la résidence  
« Villa Colbert »



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)