

RUE MAURICE GUNSBORG  
**IVRY-SUR-SEINE** | 94

---

rêver,  
créer,  
ériger

---

# IVRY-SUR-SEINE

## VIVRE LA VILLE, AUTREMENT

Aux portes de Paris, Ivry-sur-Seine est située dans le sud de la capitale. La ville bénéficie d'un bord de Seine sur près de 3 kilomètres.

Connue pour son passé industriel et ouvrier, la commune est aujourd'hui dotée d'un tissu économique puissant. Plus de 5000 entreprises l'ont choisie pour y implanter et développer leur activité. C'est l'un des pôles économiques majeurs en île-de-France.

Cette commune de 60000 habitants est restée à l'échelle humaine avec toute la convivialité d'un centre-ville, aux allures de petit village avec ses commerces, son marché en plein air trois jours par semaine

aux abords de la mairie, ses placettes et ses parcs arborés, notamment le square Prudhon qui jouxte le «Rue Maurice Gunsbourg».

Plusieurs microquartiers : Petit-Ivry – Centre-ville Gagarine se côtoient et animent les avenues Danielle Casanova, Georges Gosnat et les rues Gabriel Péri, Saint-Just et Raspail.

Ivry-sur-Seine est une ville dynamique qui présente tous les atouts d'une grande commune avec ses nombreux établissements scolaires et ses centres sportifs (18 stades et complexes sportifs) ou culturels (centre d'art contemporain d'Ivry, cinémas, théâtre, médiathèque).



Mairie d'Ivry-sur-Seine

# RÉINVENTER

## LES BERGES DE SEINE

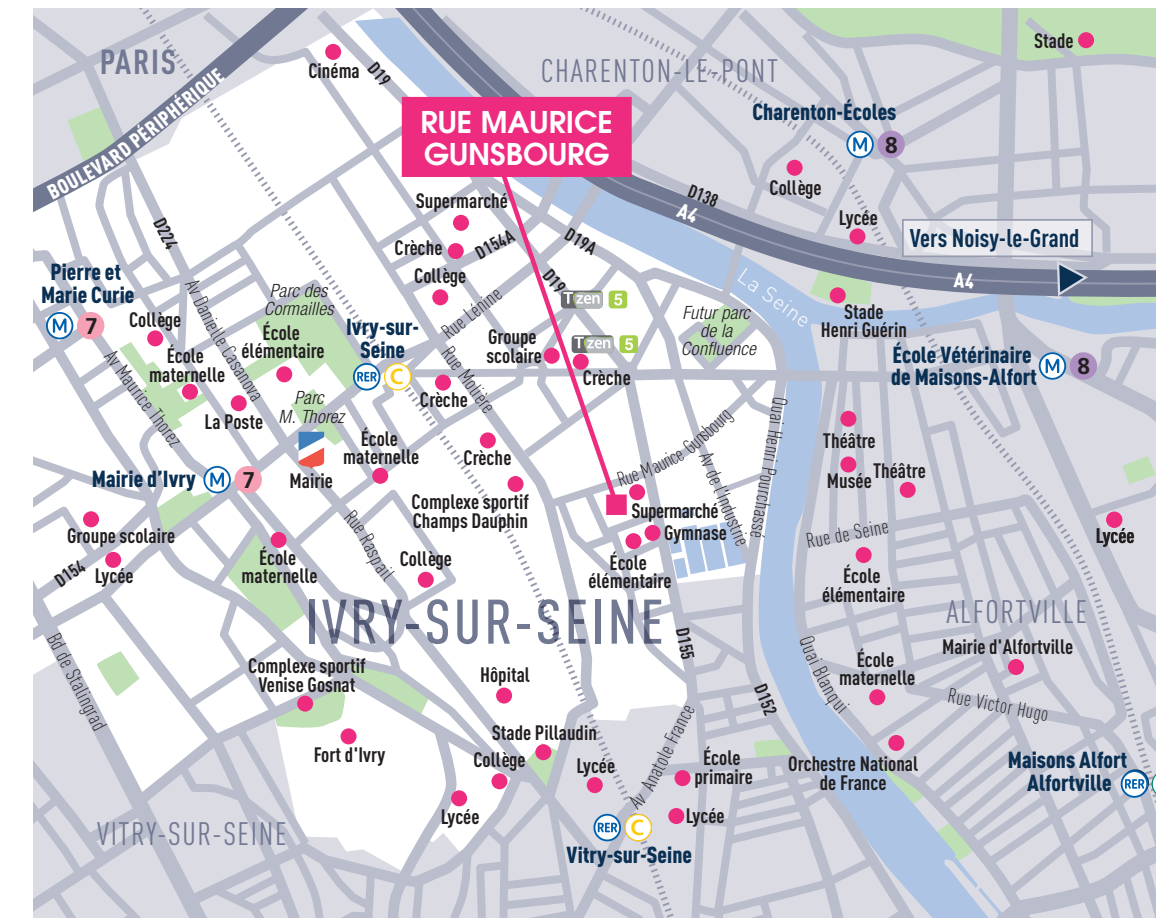
Le «**Rue Maurice Gunsbourg**» s'intègre dans un quartier en pleine transformation, la ZAC Ivry-Confluences. Un vaste espace qui s'étend sur près de 145 hectares, en bord de Seine. C'est l'un des projets d'aménagement les plus ambitieux de la région parisienne.

Ivry-Confluences se réinvente pour offrir un quotidien facile à vivre à ses futurs habitants avec toutes les facilités à portée de main : crèches, groupes scolaires, collège, marché en plein air, infrastructures sportives, tout cela à deux pas des transports en commun.

Côté nature, les quais de Seine se transforment en promenades, jalonnées par de grands espaces verts, propices à la détente ou à l'activité physique. Ivry-Confluences devient la promesse d'un nouveau bien-être.



Quai de Seine



### Accessibilité et transports en commun

- Tzen 5** Future ligne Tzen 5\*\* : à seulement 400 m\* de la résidence, arrêt « Gunsbourg » ou « Gambetta » qui permettra de rejoindre Paris « Bibliothèque F. Mitterrand »
- RER C** RER C : gare « Ivry-sur-Seine » à 1 km\*, qui permet de rejoindre la station « Bibliothèque F. Mitterrand » en 8 min\*
- Métro 7** Métro ligne 7 : station « Mairie d'Ivry » à 1,5 km\*
- Métro 8** Métro ligne 8 : station « École vétérinaire » à seulement 1,7 km\*
- BUS** Nombreuses lignes de bus à quelques minutes à pied
- Paris Porte de Bercy** à 4,4 km\*, via le quai de Bercy, Aéroport Orly à 10 km\*, via le boulevard périphérique et l'A106

Sources : \*Google Maps, \*\*tzen5.iledefrance-mobilites.fr



Vue depuis la rue Maurice Gunsbourg

## UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE RICHE



“ Le projet pour l’îlot Gunsbourg combine les ambitions urbaines de l’opération avec une réflexion approfondie sur la diversité typologique des logements, l’identité esthétique et l’héritage du contexte, le tout à travers un socle géographique paysager ondoyant et luxuriant donnant naissance à une multitude de milieux différents en fonction de la topographie. ”

Lan Architecture – Architecte

Une esthétique architecturale extérieure indéniable soulignée par des espaces privatifs et collectifs qui suivent le même souci du détail.

Entre la rue Maurice Gunsbourg et la rue Ampère, l’ensemble joue entre les différentes hauteurs et la diversité des matériaux pour une architecture dynamique.

Dans une même harmonie, un jeu de façade met en scène la personnalité de chaque unité à travers un revêtement en briques teintées gris bleu, beige et rouge, ou un béton lasuré dans une nuance douce, vert amande. Un rythme rehaussé par des menuiseries extérieures en bois qui viennent apporter une touche de douceur supplémentaire.

Plus loin, le bâtiment du cœur d’îlot, à l’aspect bois, constitue l’identité puissante du projet et s’illustre magistralement au sein de son environnement végétal.

Les balcons qui s’enchaînent en façade, traités en enduit intérieur de la même teinte que celle des briques extérieures renforcent encore cette synergie d’ensemble.

Desservant les différents lieux de vie, un immense îlot central entièrement végétalisé et arboré s’instaure comme un véritable parc au centre même de la résidence. Son aménagement et sa végétalisation plurielle confirment la volonté des architectes d’inscrire le vert au cœur du projet.



Plan de masse de la résidence



“ Nous avons souhaité un espace végétalisé ouvert, en cœur d’îlot, un jardin inspiré des paysages naturels environnants. Ce sera un jardin offert à la biodiversité où il fera bon venir s’y détendre ; un jardin basé sur des valeurs de partage et de vivre-ensemble. Le cœur d’îlot se déploie vers l’extérieur par l’intermédiaire des percées et vient créer un trait d’union végétal avec le quartier et le voisinage. ”

TN + - Paysagiste

## UN FIL VERT QUI CRÉE DU LIEN

Place à un environnement verdoyant privilégié grâce à 100 % des toitures végétalisées et à un habitat en faveur de la faune dans le jardin, qui maintiennent un juste équilibre entre le vivre-ensemble des espaces extérieurs communs et l’intimité d’une vie familiale.

Au cœur du jardin du «Rue Maurice Gunsbourg», on chemine d’abord au sein d’une grande prairie légèrement vallonnée, ponctuée de bosquets d’arbres, d’arbustes fleuris et d’arbres de hautes tiges avant de déboucher sur deux petites clairières. Quelques Bancs et chaise-longues invitent à un moment de détente à l’ombre de ce paysage naturel.

Le «Rue Maurice Gunsbourg» est décidément la signature d’un ensemble architectural qui laisse le végétal et la nature s’exprimer pleinement.

Côté rue Ampère, on découvre au 3<sup>e</sup> étage, une terrasse accessible à tous les copropriétaires, un lieu convivial propice aux rencontres, aux partages et à la détente.

### ACTION BIODIVERSITÉ

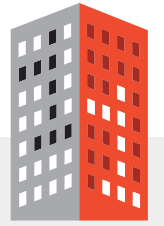
*Convaincu de l’urgence d’engager la transition écologique au cœur des villes pour en assurer l’habitabilité et la durabilité, Emerige a mis en place en 2022 Action Biodiversité : une charte structurée autour de 15 actions mesurables et opposables pour protéger et favoriser la biodiversité urbaine. Reconnue par l’initiative act4nature international, elle s’applique à l’ensemble de nos programmes, résidentiels comme tertiaires et fera l’objet d’une évaluation régulière avec le suivi d’indicateurs.*



Vue depuis la rue Ampère



Vue d'un des halls de la résidence



## 1 immeuble 1 œuvre

*Bâtitteur d'une ville plus belle pour tous, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville, à travers l'acquisition ou la commande systématique d'œuvres d'art contemporain dans le cadre de la charte «1 immeuble, 1 œuvre» qu'il a co-fondée en 2015 sous l'égide du ministère de la Culture. Près de 100 œuvres ont été commandées à des artistes et installées dans ses immeubles résidentiels et tertiaires.*



Vue d'un des paliers d'étage

## SOBRIÉTÉ ET ÉLÉGANCE POUR LES HALLS ET LES PARTIES COMMUNES

Les halls d'entrée donnent immédiatement le ton d'une signature architecturale soignée et minutieusement pensée dans les moindres détails.

Dans les étages, les parties communes ne dérogent pas à l'ambiance du rez-de-chaussée. Ici, les matériaux de qualité apportent une ambiance feutrée.

Les paliers, pour la majorité éclairés naturellement, desservent 3 à 5 appartements par étage seulement. Une respiration confortable, promesse d'une intimité préservée.

## CHEZ SOI EN EXTÉRIEUR

*Tous les logements ont été pensés pour un bien-être mixte intérieur/extérieur. Idéalement orientés, ou traversants à partir du 3 pièces, la majorité des appartements, quelle que soit leur typologie, bénéficient d'un extérieur généreux, véritable prolongement de l'espace de vie. Balcons couverts, terrasses en étage ou en rez-de-chaussée, à chaque logement son espace privatif extérieur.*



## LUMIÈRE ET QUIÉTUDE

Déclinée du studio au 5 pièces, dont certains logements en duplex de type maisons de ville avec terrasses privées, la résidence offre un large choix permettant de satisfaire chaque style de vie.

Au quotidien, la vie s'organise facilement grâce à des plans intérieurs optimisés et idéalement orchestrés pour un confort d'usage, avec pour les grandes typologies des espaces de bureau, des buanderies ou des grands rangements.

Passé la porte d'entrée, on découvre des séjours de grandes dimensions, sublimes par de très belles hauteurs sous plafond allant jusqu'à 2,70 m pour la majorité des appartements. La générosité de ces espaces de vie va de pair avec celle des ouvertures sur l'extérieur : des larges vitrages et même des séjours cathédrale pour les duplex en rez-de-chaussée, qui laissent entrer la lumière de manière remarquable.

Un lieu de vie idéal pour partager des moments privilégiés en famille ou entre amis en toute intimité grâce aux stores motorisés extérieurs.

Côté nuit, les chambres, éloignées des pièces de vie promettent des espaces propices à la tranquillité et au repos.



Vue d'un séjour



Vue sur une chambre

## DES PRESTATIONS SOIGNÉES, UN INTÉRIEUR REMARQUABLE

L'optimisation de l'espace, l'orchestration des pièces ainsi que les prestations et matériaux haut de gamme sélectionnés avec soin sont autant de critères qui répondent aux attentes des plus exigeants. Un intérieur raffiné pour une vie quotidienne épanouie et sereine.

### DES INTÉRIEURS SOIGNÉS

- III Revêtement stratifié dans les pièces sèches
- III Carrelage au sol dans les pièces humides
- III Faïence au droit des équipements à hauteur d'huisserie dans les SDB/SDE
- III Lave-mains dans les WC indépendants
- III Pare-douche
- III Chape acoustique pour tous les logements
- III Meubles vasques dans les SDB/SDE
- III Menuiseries extérieures bois

- III Hauteur sous plafond de 2,70 m pour la majorité des appartements
- III Occultation par stores extérieurs pour les pièces sèches
- III Chauffage urbain/CPCU
- III Cloison de 7 cm
- III Placards équipés

### ESPACES COMMUNS

- III Halls et paliers soigneusement décorés par l'architecture
- III Une terrasse partagée

### ÉQUIPEMENTS PRATIQUES

- III Locaux vélos et poussettes
- III Places de parking en sous-sol pour la majorité

### UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE

- III Digicode, vidéophone
- III Portes palières sécurisées A2P\*
- III Parking sécurisé par caméra de surveillance



Allée de Meudon — CLAMART | 92



Quartiers des Arts — PUTEAUX | 92



21 Jean Jaurès — GENTILLY | 94



1 rue Roussel — SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS | 94

Pour Emerige, chaque nouveau projet immobilier répond à une quête d'exigence en matière de qualité et de durabilité architecturales. Tous conçus comme des lieux de vie partagés, ils visent en priorité la satisfaction des habitants et des usagers pour un mieux-vivre ensemble.

C'est pourquoi le Groupe choisit de faire appel à des architectes, designers et artisans de talent. À travers ces hommes et ces femmes visionnaires, il contribue à ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

## L'AUDACE CRÉATRICE POUR DES VILLES PLUS BELLES POUR TOUS

Après avoir inauguré en 2019 «**UNIC**», situé dans l'écoquartier des Batignolles (Paris 17<sup>e</sup>) et conçu par les architectes M.A.D et Christian Blecher, Emerige a livré de nombreux autres projets comme «**Allée de Meudon**» à Clamart imaginé par Jenny & Lakatos, le projet «**Quartier des Arts**» à Puteaux réalisé par le cabinet Vigneron, «**21 Jean Jaurès**» à Gentilly conçu par Daquin & Ferrière Architecture ou encore «**1 rue Roussel**» imaginé par l'Atelier Patrick Corda.

En 2020, Emerige devient un nouvel acteur de l'immobilier neuf sur la Côte d'Azur en développant sa première opération, «**Chemin des Comtes de Provence**».

Emerige, société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 350 439 543 – Siège social : 121 avenue de Malakoff 75116 Paris  
Architecte : Lan Architecture – Perspectiviste : Infime – Crédit photos : P. Moulou. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance – Document et informations non contractuels – Réalisation : GRENADINES & 360° FAHRENHEIT – 11/2022



## À PROPOS D'EMERIGE

**Fabriquer une vi(II)e meilleure, c'est l'ambition que porte Emerige. Ce fil conducteur porté avec exigence et responsabilité depuis plus de 30 ans guide notre activité au quotidien.**

Premier promoteur à Paris intra-muros et cinquième du Grand Paris, nous bâtissons chacun de nos programmes immobiliers résidentiels comme tertiaires sur une exigence partagée avec nos parties prenantes, architectes, artisans, investisseurs, usagers, élus, partenaires ou artistes avec lesquels nous cultivons une relation de confiance dans le respect de la parole donnée.

Depuis 2016, nous sommes engagés dans une démarche RSE volontaire et singulière plaçant l'art au cœur de nos premiers engagements sociétaux en favorisant l'accès à la culture pour tous, par le biais de notre politique de mécénat, la diffusion de l'art dans la ville et de nos programmes culturels dédiés aux jeunes. Convaincus de l'urgence d'engager la transition écologique au cœur des villes, Emerige s'investit également pour la ville durable grâce à des actions concrètes, mesurables et opposables.

C'est dans ce même esprit que le Groupe, à travers Emerige Méditerranée, entend défendre sur ce territoire d'exception qu'est le littoral méditerranéen, sa quête d'exigence en matière de signature architecturale, de qualité des immeubles livrés et de bien-être pour celles et ceux qui y vivent.

