



Vue sur le toit terrasse et le potager partagé de la résidence

VILLA **52**



LES PLUS BELLES PAGES DE LA VIE S'ÉCRIVENT AVEC DIAGONALE

Promoteur et constructeur indépendant de dimension internationale (Paris, Lyon, Barcelone, Annemasse), Diagonale a déjà réalisé plus de 100 résidences et 6 000 logements.

De la sélection de l'emplacement à l'implantation, l'architecture et la qualité de la construction, Diagonale assure toutes les étapes de l'acte de construire pour vous garantir une qualité de prestations de référence.

Diagonale s'engage à vous offrir des lieux de vie répondant à vos attentes et dont la valeur patrimoniale est reconnue.

www.diagonale.fr

Diagonale
PROMOTEUR ET CONSTRUCTEUR

01 85 73 27 70

Diagonale
PROMOTEUR ET CONSTRUCTEUR



Le parc Montreau

MONTREUIL

L'INNOVATION ET L'AUDACE AUX PORTES DE PARIS

Considérée comme le XXI^{ème} arrondissement de Paris, Montreuil a su au fil des ans s'imposer comme l'une des communes les plus recherchées et les plus dynamiques du Grand Paris.

Vivre à Montreuil c'est profiter d'un cadre de vie verdoyant avec la proximité du Bois de Vincennes, 14 parcs et des voies douces tout en restant connecté à la capitale. Notamment, grâce à l'accès du RER E gare de "Rosny-sous-Bois" à seulement quelques dizaines de minutes à pied de la résidence. Bientôt le prolongement des lignes 11 et 1 du métro ainsi que de la ligne 1 du Tramway et l'arrivée de la ligne 15 raccourciront encore les distances. Les autoroutes A86 et A3 sont accessibles en moins de 5 min* et les portes de Bagnolet, Montreuil et Vincennes en 15 min* environ.

Choisir Montreuil c'est profiter d'un cœur de ville convivial dans une ambiance de village sans renoncer à une offre attractive de commerces, de bars, de restaurants et de services. De son passé, elle a gardé son caractère authentique comme en témoignent certains monuments classés et son célèbre Marché aux Puces. Elle a su construire son avenir avec de nombreuses écoles, de la maternelle au lycée ainsi qu'un IUT reconnu, et une vie culturelle ambitieuse à travers son Centre Dramatique National, la Maison Populaire, le Théâtre Berthelot, le Conservatoire ou le cinéma Georges Méliès.



Place Jean Jaurès - Hôtel de ville

UN ENVIRONNEMENT CALME ET RÉSIDENTIEL

"VILLA 32" vous propose une adresse agréable à proximité immédiate du grand parc verdoyant de Montreau, véritable poumon vert.

Un supermarché, des commerces de proximité, une bibliothèque, des stades et des arrêts de bus s'égrènent dans les rues alentour. Dans un rayon de 500 m* se trouvent l'école maternelle et l'école primaire et à 700 m* le collège. L'établissement privé Henri Matisse, de la maternelle au lycée, est quant à lui à seulement 450 m*. Le lycée public est accessible en 20 min* en bus ou 7 min* en voiture.

VOTRE QUOTIDIEN À PIED

	
À 1 MIN* DE LA MAIRIE ANNEXE DE MONTREUIL	À 2 MIN* DU PARC MONTREAU
	
À 10 MIN* DES ÉCOLES ET DES COMMERCES	À 13 MIN* DE LA GARE "ROSNY-SOUS-BOIS"



													
Parc	Poste	Pharmacie	Centre Culturel	Marché	Commerce	Cinéma	Théâtre	Gymnase	Bibliothèque	Crèche	Maternelle	Primaire	Collège/Lycée

VOITURE :

- Accès rapide aux autoroutes A3 et A86
- Accès à Paris par la Porte de Bagnolet à 9km*
- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle et Paris-Orly à 24km*

RER :

- À moins de 10 min* à vélo de la gare RER A "Val-de-Fontenay" qui dessert la gare de "Châtelet-les-Halles" en 15 min*.
- À 17 min* de la gare RER E "Magenta" au départ de la gare "Rosny-sous-Bois".

BUS :

- De nombreuses lignes de bus sillonnent la ville.
- Lignes 122 et N34 arrêt "Charles Delavacquerie" à 1 min* à pied vous mène à la gare de "Val-de-Fontenay".

GRAND PARIS EXPRESS :

- À l'horizon 2024**, prolongement du métro M 11, stations : "Montreuil-Hôpital" et "La Dhuyts".
- À l'horizon 2025**, prolongement du tramway T1, stations : "Route de Romainville", "Bd Aristide Briand" et "Rue de Rosny".
- À l'horizon 2030**, prolongement du métro M 15, stations : "Val-de-Fontenay" et "Rosny-Bois-Perrier".
- À l'horizon 2035**, prolongement du métro M 1, station : "Grands Pêcheurs".

L'ARCHITECTURE

UNE RÉALISATION ÉLÉGANTE ET CONFIDENTIELLE

Tout en s'intégrant harmonieusement dans son environnement, "VILLA 32" révèle le long de la rue Charles Delavacquerie une écriture architecturale contemporaine aux lignes sobres et épurées.

Côté rue, la façade s'anime d'un jeu de teintes, de volumes et de matériaux pérennes. Elle alterne les briques noires en soubassement, les enduits blanc cassé, gris et taupe dans les étages. Un jeu de pleins et de vides souligné par l'avancée des balcons ornés de garde-corps métalliques anthracites dessinés par un artiste Montreuillois et finement ouvragés apporte à l'ensemble une rythmique très urbaine. Un édifice s'articulant comme une maisonnette découpée sur l'horizon une silhouette graphique élégante.

En façade arrière, des coursives, dont certaines sont privatisées, ponctuent la façade et offrent des appartements traversants dans les étages.

Dans cette résidence confidentielle, la nature s'épanouit en écho au parc mitoyen avec des espaces paysagers plantés d'arbres et des terrasses végétalisées. Une toiture terrasse a été aménagée pour accueillir un potager collectif et des jardinières, véritable lieu ludique et pédagogique propice aux rencontres et aux échanges entre voisins.

Au rez-de-chaussée, un commerce participe à l'animation de la vie de quartier.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« "VILLA 32", une résidence en **partage** : pour le futur quartier et pour ses habitants.

L'enjeu du projet se situe dans le bon équilibre entre la construction bâtie et le tissu urbain préexistant.

L'objectif recherché est de proposer une réponse projectuelle adaptée au contexte et ce à plusieurs échelles (urbaine, architecturale, sociale, paysagère et environnementale).

La relation du bâti et du paysager tend à affirmer les différents usages et modes de vie des futurs habitants. »

AGENCE NEYVOZ ARCHITECTURE

UN QUOTIDIEN LUMINEUX ET CONFORTABLE

Dans un environnement calme et verdoyant, "VILLA 32" propose 19 appartements pour la plupart traversants déclinés du 2 au 5 pièces, répartis sur un bâtiment intimiste.

Conçus pour répondre à toutes les exigences de confort et d'innovation, ils bénéficient tous de prestations de qualité, d'agencements ingénieux, d'une double exposition pour la plupart, d'une cave et d'espaces optimisés.

Dans les étages supérieurs, les séjours idéalement orientés sur le grand parc arboré, sont prolongés par de beaux espaces extérieurs propices à des moments privilégiés entre amis ou en famille.

Au rez-de-chaussée, des appartements d'exception avec de très belles hauteurs sous plafond s'ouvrent sur des jardins privatifs intimes.

Un appartement 5 pièces a le privilège de disposer d'une toiture terrasse privative.

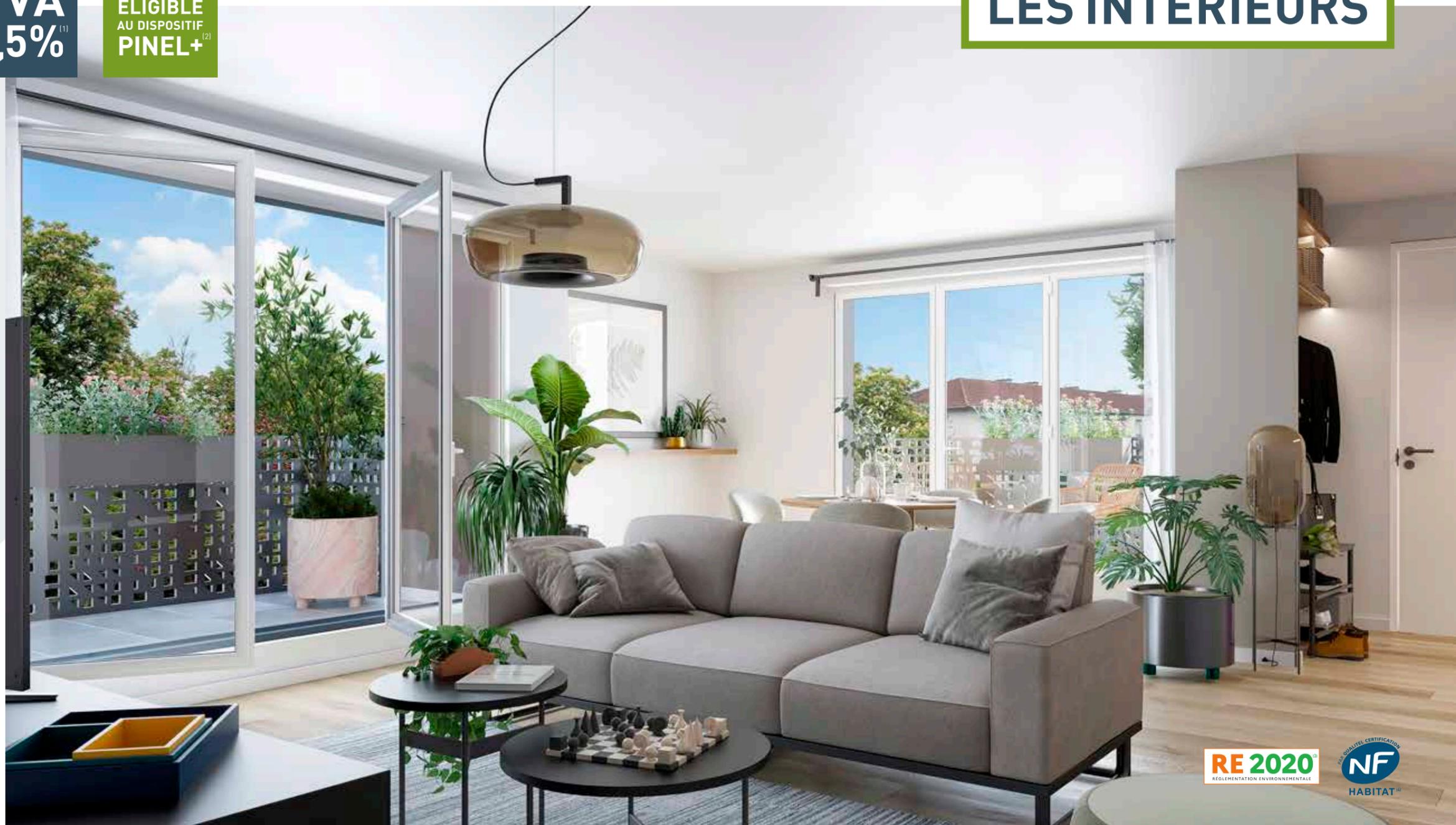
À partir du 3 pièces et suivant disponibilité, des places de stationnement en sous-sol concourent au sentiment de bien-être de cette superbe résidence entièrement sécurisée.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

TVA
5,5%⁽¹⁾

PROGRAMME
ÉLIGIBLE
AU DISPOSITIF
PINEL+⁽²⁾

LES INTÉRIEURS



RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

NF
HABITAT[®]

ESPACES COMMUNS

- Projet de hall et plan de décoration des parties communes signés par l'architecte.
- Emplacement des stationnements et caves en sous-sol.
- Local 2 roues.
- Prêcâblage à la fibre optique.
- Carrés potagers en toiture terrasse.

SÉCURITÉ

- Porte palière dotée de serrure 3 points A2P*.
- Résidence fermée et entièrement clôturée.
- Détecteur de fumée dans les appartements.
- Gestion de l'accès aux parties privatives par système VIGIK complété suivant les cas par un digicode ou un vidéophone.
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence.

CONFORT

- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière individuelle au gaz.
- Isolation phonique et thermique renforcée (RE2020).
- Système oscillo-battant sur les fenêtres des appartements situés en rez-de-chaussée ou donnant sur une coursive.
- Menuiseries extérieures équipées de volets roulants.
- Belle hauteur sous plafond dans les logements du rez-de-chaussée.
- Ascenseur desservant l'ensemble des niveaux avec commande sécurisée depuis/vers les sous-sol par système VIGIK.

APPARTEMENT

- Chape acoustique flottante.
- Revêtement de sol stratifié dans l'ensemble des pièces de vie.
- Carrelage en grès émaillé dans les pièces humides.
- Salle de bains et salle d'eau entièrement équipées : faïence murale, meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes.
- Peinture lisse blanche dans toutes les pièces.