

Osmose

E R A G N Y

95



SOGEPROM

Venez respirer en famille

Calme, sérénité, joie de vivre...



Résidence Osmose

Une résidence à taille humaine qui allie intime et collectif

À une trentaine de kilomètres de Paris, Éragny est une ville pleine de charme qui séduit par sa qualité de vie, son environnement verdoyant et la facilité de mobilité offerte à ses habitants.

C'est près des rives de l'Oise et au cœur d'un environnement privilégié, comme un trait d'union entre la nature et le dynamisme urbain, que la résidence Osmose verra prochainement le jour.

Proche de multiples commerces, d'une école et d'une future crèche, vous bénéficierez de tous les avantages d'une vie citadine, au vert.

Les **104 appartements** de la résidence sont répartis sur 3 bâtiments reliés entre eux par un cheminement piéton s'ouvrant sur un **cœur d'îlot végétalisé**.

Chaque logement sera pourvu d'un espace extérieur, soit prolongé d'un jardin, ou agrémenté d'une loggia ou d'un balcon.

Architecture soignée, larges espaces, lumière et calme, découvrez les atouts d'un programme de qualité pensé pour votre bien-être.



Une architecture aux lignes élégantes

Au service de votre confort

Avec sa toiture en pente et ses lucarnes en façade, la résidence Osmose révèle une architecture à l'élégance intemporelle.

Réalisée avec soin et avec des **matériaux de qualité**, elle alterne enduits colorés et briquettes de parement. Sa façade emprunte les codes des grandes maisons bourgeoises pour rompre la monotonie contemporaine du paysage urbain. Ainsi, découpé en différentes séquences graphiques et colorées, le bâtiment en osmose avec son environnement apparaît comme une succession de maisons individuelles, tel un petit quartier à l'harmonie recherchée.

Avec ses bâtiments de 2 ou 3 niveaux, la résidence offre un **cadre de vie convivial** avec des volumes à taille humaine.

L'ensemble propose 104 logements disponibles **du studio au 5 pièces** avec un vaste parking composé de 145 places de stationnement en sous-sol, réservé à l'usage exclusif des habitants, ainsi qu'un parking de 21 places destiné aux visiteurs, un vrai plus en cœur de ville.



Atelier de bricolage partagé

Cœur d'îlot paysager et espace ludique pour enfants

LE MOT DE L'ARCHI



Lors de la conception du projet Osmose, nous avons mis l'accent à la fois sur les espaces verts et sur le choix d'une architecture affirmant la volonté de laisser place à un projet de qualité. La succession harmonieuse de volumes permet de laisser une place prépondérante à la nouvelle végétation, enrichissant un site qui en était jusqu'alors dépourvu. Les petits bâtiments, qui reprennent l'identité architecturale du centre-bourg, s'articuleront autour d'un environnement paysager luxuriant. L'harmonie de l'ensemble est réaffirmée par le choix des matériaux et des coloris, en accord avec les palettes de l'architecture vernaculaire de nos villages d'Île-de-France. Ce cadre de vie agréable conjugué à une architecture élégante vous offrira un véritable plaisir de vivre au sein de la résidence Osmose.

Christian Plateau
ATELIER CAP ARCHITECTURE



Le label RE2020, pour une résidence plus éco responsable

La réglementation RE2020 répond à un ensemble de normes exigeantes sur les performances de chauffage et d'isolation des bâtiments nouvellement construits. Grâce à leur rigoureuse application, bien-être, santé et respect de l'environnement sont au cœur de la conception de nos programmes afin de réduire les factures énergétiques des habitants de plus de 20% et offrir toujours plus de confort, été comme hiver.

La nature au cœur de votre résidence

Une harmonie naturelle

Principalement ouverts sur le cœur d'îlot, les jardins privés, les loggias et les balcons bénéficient d'une vue unique sur la nature. Potager, prairie fleurie, jardin de pluie ou venelle végétalisée, tous les espaces extérieurs, qu'ils soient privés ou partagés, sont pensés comme un ensemble harmonieux, véritable écrin de verdure entre les rives de l'Oise et les alentours boisés

Conviviaux, ludiques, propices au partage ou à la détente, ils répondent aux besoins comme les jeux des enfants, l'entretien du potager ou l'éco sensibilisation avec la mise à disposition d'un bac à compost. Le jardin partagé, véritable poumon vert à la végétation riche et variée, forme un lieu de grande qualité écologique pensé pour le bien-vivre ensemble des habitants de la résidence.

Biodiversity, un label d'excellence

Atout majeur du programme, la conception de notre espace vert sera labellisée BiodiverCity. Cet organisme récompense les projets immobiliers qui donnent une vraie place à la nature, même au cœur de la ville en évaluant les engagements, les moyens mis en œuvre, le bénéfice écologique et le bien-être des habitants.



Plus de **40 arbres plantés** et plus de **2900 m² d'espace végétalisé**

ZOOM SUR... LES ESSENCES PAYSAGÈRES



LE MOT DU PAYSAGISTE



Le projet de paysage de la résidence Osmose vient composer avec l'existant : une lisière densément boisée faisant écran le long de la ligne de chemin de fer et préservant ainsi le futur ensemble de logements. L'objectif est de créer une identité propre au lieu : ici, un équilibre délicat entre jardins privés et cœur d'îlot verdoyant. Dans ce cœur d'îlot, nous avons souhaité créer un cadre paisible et agréable pour les habitants. De nombreux arbres et arbustes seront plantés, aux essences forestières et fruitières, remarquables par leur feuillage, leur floraison ou encore par leurs fruits, pour le plaisir de tous. Nous avons également intégré au paysage, de façon ponctuelle, les équipements du quotidien à savoir des bacs de tri, des bacs potagers et composts, du mobilier de confort... afin que les habitants puissent s'approprier ce lieu.

AGENCE 22 DEGRÉS

Des intérieurs confortables

Où il fait bon vivre

LE STYLE, L'ESPACE ET LA LUMIÈRE

Parce que la lumière est la clé du bien-être, nos appartements sont conçus pour vous faire profiter d'un ensoleillement maximal. Grandes baies vitrées, appartements traversants ou doublement orientés, ici la luminosité est créatrice d'espace et de bien-être.

Les aménagements ont également été étudiés afin de maximiser votre confort. Spacieuse et conviviale, la grande pièce de vie accueille une cuisine ouverte sur le salon pouvant aussi accueillir un espace repas, détente et bureau. Elle est prolongée par un balcon, une loggia ou un jardin privé augmentant ainsi la sensation d'espace et offrant une vue unique sur le cœur d'îlot végétalisé.

Un atelier de bricolage partagé sera également mis à disposition des résidents. Il permettra de favoriser le bien-vivre ensemble entre les futurs habitants et de cultiver leur créativité !

LE CONFORT AVANT TOUT

- Logements majoritairement traversants ou bi-orientés à partir du 3 pièces
- Espaces extérieurs pour chaque logement (balcon, loggia ou jardin)
- Placards intégrés
- Salle d'eau/de bain équipée
- Sèche-serviettes
- Plafonds mansardés à hauteurs généreuses dans la majorité des logements au dernier niveau
- Ascenseur
- Résidence sécurisée par interphone VIGIK

POUR UN QUOTIDIEN PRATIQUE

- Local à vélos équipé
- Parking privatif souterrain
- Atelier de bricolage partagé

LA BIODIVERSITÉ À L'HONNEUR

- Grand cœur d'îlot végétalisé et aménagé
- Potager partagé
- Nichoirs à oiseaux





Déco

Sobre et intemporelle



L'ASTUCE EN +

Les plantes vertes vitaminent votre intérieur.

Au sol, sur les murs, dans les meubles et même au plafond, elles occupent une place de choix.

LA NATURE S'INVITE AU SALON

Avec ses volumes généreux, votre futur appartement est le nouveau terrain de jeu de toutes vos envies. Les grandes baies vitrées traversantes offrent à votre intérieur des tableaux végétaux vivants. La vue sur la nature toute proche est un atout majeur une votre déco qui ne ressemble qu'à vous, à la fois paisible et tendance. Mise sur les teintes de vert et multipliez les nuances sur les murs, les tissus d'ameublement ou sur vos accessoires de décoration. N'oubliez pas, le vert n'est pas la seule couleur qui rappelle la nature, vous pouvez opter pour un chaleureux jaune olive, un éclatant bleu ciel, un élégant marron chocolat ou un profond gris pur.

Naturellement chez soi...



ON AIME...

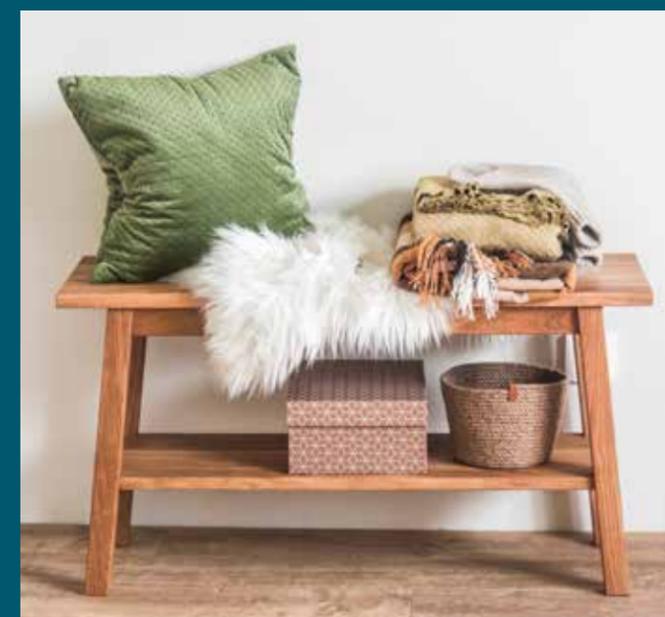
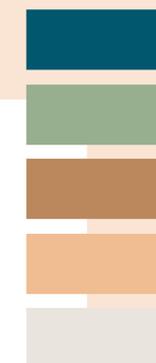
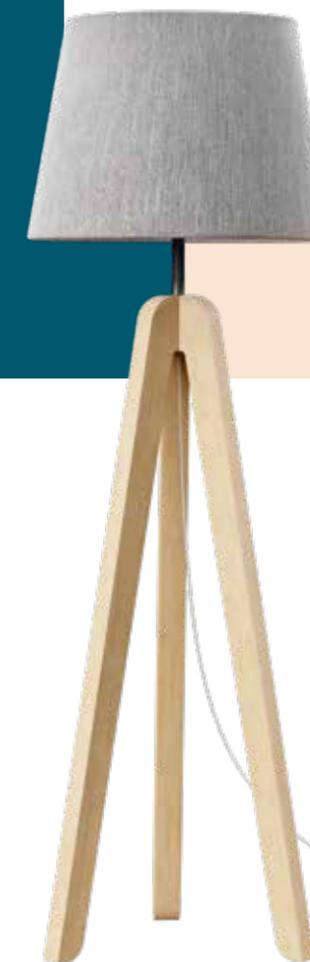
Le mélange des matières du naturel au sophistiqué

CALME ET SÉRÉNITÉ AU NATUREL

En adoptant quelques grands principes de décoration d'intérieur, imaginez votre déco nature et créez votre oasis de tranquillité. Pour vos meubles et revêtements, privilégiez les tons neutres et intemporels, les matières naturelles telles que le bois brut, le liège, le lin ou les peaux de mouton et donnez à votre pièce tout son caractère.

Intérieur zen rime avec ordonné, pensez aux usages et aux rangements. Rationnels et bien conçus, les placards et bibliothèques prêts à monter sont les éléments de base d'un intérieur déco où tout est à sa place! Agrémentés de quelques accessoires qui rappellent la nature tels que des cadres façon herbier, des corbeilles en rotin, des coussins aux teintes douces, ... transformez votre espace et profitez d'une décoration minimaliste et apaisante.

Quand l'art de vivre et l'architecture s'inspirent des bienfaits de la nature



Calme et sérénité sur les rives de l'Oise

Un petit coin de paradis

Calme et apaisement en bord de l'Oise

Votre promenade sur les chemins de halages

À l'entrée de la boucle de l'Oise, Éragny est une ville fleurie, pleine de charme et de verdure. Ici, la nature est au cœur de la ville.

Avec deux grands parcs urbains et la rivière qui borde la commune, les promenades sont nombreuses et d'une grande variété.

Le long d'un corridor écologique, parcourez les bords de l'Oise et son chemin de halage accessible à pied de votre résidence, organisez de grands pique-niques en famille ou entre amis dans un des parcs ouverts à tous. Parcourez les ruelles fleuries de la petite ville à la découverte des artistes locaux et de leurs fresques éphémères, dans un cadre idyllique, à ciel ouvert.

Moments de détente conviviaux

Vivre à Éragny

Dynamisme & qualité de vie

À l'entrée de la ville, Osmose profite du meilleur d'Éragny. À deux pas du grand centre commercial Art de Vivre et d'un hypermarché, l'adresse est proche de toutes les commodités. Facilement accessibles, la future crèche et les écoles sont au pied de la résidence. Avec ses collègues, son lycée professionnel et sa business School, la scolarité de vos enfants se fait à proximité.

Piscine, centre de loisirs, terrains de foot, de tennis, ... vivez toutes vos passions aux portes de la résidence. À Éragny, l'offre de service est variée et pensée pour tous les publics. Avec sa bibliothèque, sa ludothèque, son théâtre et ses professionnels de santé, la ville dispose de tous les équipements essentiels à une vie de famille épanouie.

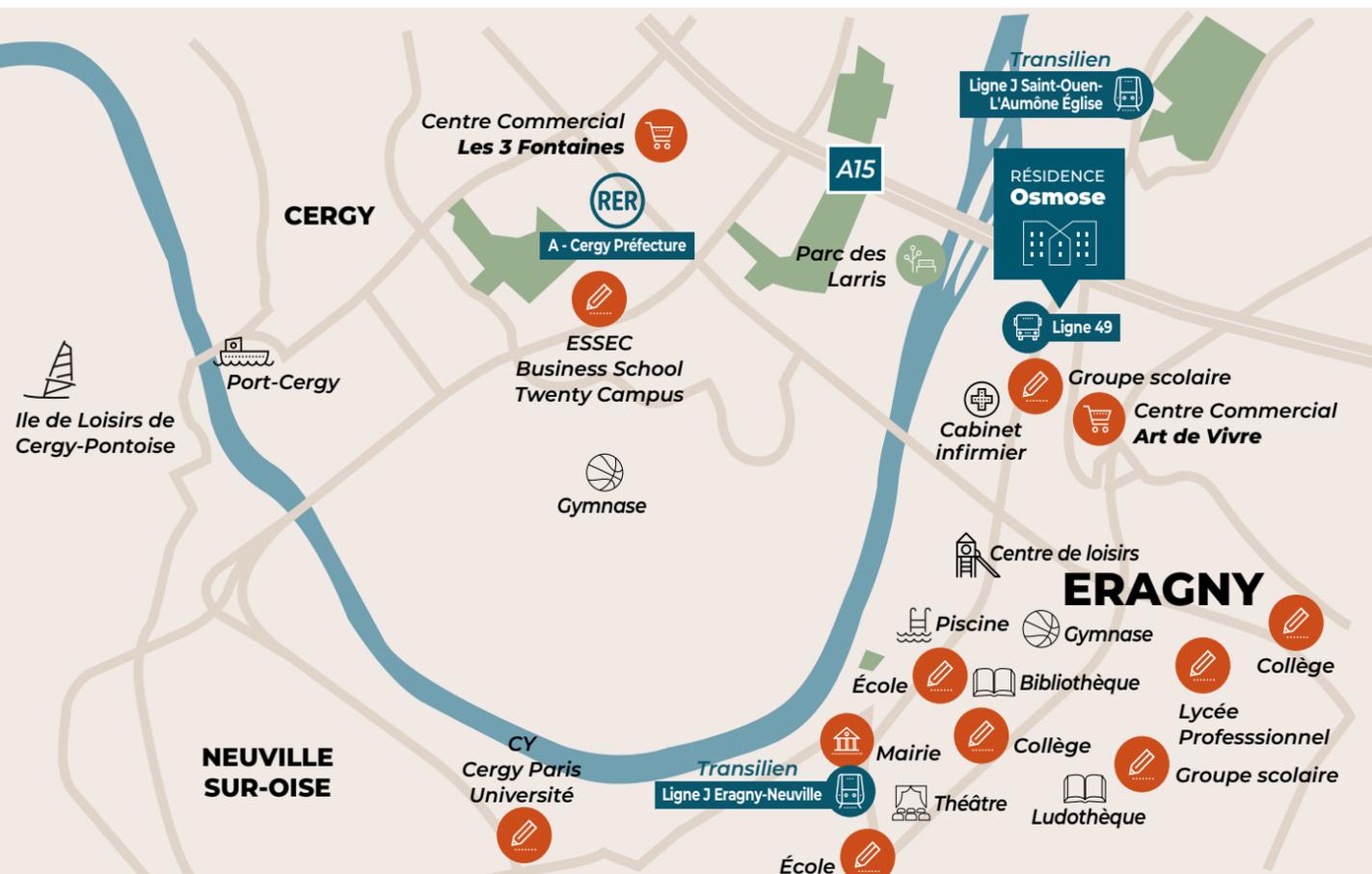
Les commerces et le marché hebdomadaire, accessibles à pied, rythment la vie de quartier au quotidien, le centre commercial tout proche complète une offre déjà très riche.



Marché d'Éragny



Ludothèque



ÉCOLES ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

- **Groupe scolaire** à 2 minutes à pied
- **2 collèges** à 15 minutes à pied ou à 7 minutes en vélo
- **1 lycée** à 15 minutes en bus (ligne 49), à 13 minutes en vélo ou à 6 minutes en voiture
- **1 Business School** à 25 minutes en bus (ligne 49), à 6 minutes en voiture ou à 15 minutes en vélo
- **Piscine** à 15 minutes à pied, à 7 minutes en vélo ou à 5 minutes en voiture
- **Gymnase** 15 minutes à pied, à 7 minutes en vélo ou à 6 minutes en voiture
- **Centre de loisirs** à 13 minutes à pied ou à 7 minutes en vélo
- **Terrains de foot, terrains de tennis** à 15 minutes en bus (ligne 49), à 10 minutes en vélo ou à 5 minutes en voiture
- **Île de loisirs** à 20 minutes en vélo ou à 12 minutes en voiture

COMMERCES ET SERVICES

- **2 centres commerciaux**
Art de Vivre à 5 minutes à pied
3 Fontaines à 15 minutes en bus (ligne 49), à 13 minutes en vélo ou à 10 minutes en voiture
- **Bibliothèque** à 15 minutes en bus (ligne 49), à 10 minutes en vélo ou à 7 minutes en voiture
- **Cabinet infirmier** à 5 minutes à pied
- **Ludothèque** à 7 minutes en voiture
- **Théâtre** à 25 minutes en bus (ligne 49), à 7 minutes en vélo ou à 8 minutes en voiture

DÉPLACEMENTS

- **RER A, arrêt "Cergy-Préfecture"** à 11 minutes en vélo ou à 15 minutes en bus (ligne 49). Dessert Paris en 40 minutes.
- **Transilien ligne J arrêt "Saint-Ouen-L'Aumône Église"** à 10 minutes à pied. Dessert Paris en 40 minutes.

Le Val-d'Oise

Entre art de vivre
et dynamisme économique

Fort patrimoine historique, culturel & artistique

UNE RÉGION ET DES ATOUTS MAJEURS

Au cœur du dynamisme du Val-d'Oise et tout proche de Cergy-Pontoise, Éragny-sur-Oise fait partie d'une agglomération pleine de projets et d'ambition avec 6 pôles de compétitivité. Véritable pôle économique du Nord-Ouest Parisien, le territoire profite d'un excellent réseau routier et de transports en commun permettant des déplacements simples et rapides jusque Paris et dans toute la région.

UN ART DE VIVRE UNIQUE EN VAL-D'OISE

Riche d'un intense patrimoine historique et naturel, le Val-d'Oise séduit par sa nature environnante, ses promenades en forêt, ses vieilles pierres ou ses grands pôles culturels et sportifs. Région de terroir, ici, de nombreux producteurs vous ouvrent leur porte, comme aux Vergers d'Ableige ou à la Cueillette de la Croix Verte.

Propice à de nombreuses promenades au cœur de l'histoire ou des beautés naturelles de la région, les destinations de week-ends y sont variées, entre charmants sentiers pédestres, beaux musées régionaux et histoire d'une région qui a inspiré les plus grands peintres, comme Van Gogh.

ENVIE D'ACTIVITÉS DE PLEIN AIR ?

Rendez-vous à quelques minutes d'Éragny, à l'île de loisirs de Cergy ou sur la plage de l'Isle d'Adam avec ses restaurants et son inimitable ambiance guinguette.

À moins de 30 km de Paris, le Val-d'Oise offre une qualité de vie, de ville et de nature qui attire toujours plus de nouveaux arrivants.



Pêche en bord d'Oise



Accrobranche de Cergy



Concerts à Éragny



Chemin en sous-bois



Sortie vélo à Éragny



Domaine de Villarceaux à Chaussy

Devenir propriétaire avec Sogeprom

Les étapes clés

1 LA RÉSERVATION DE VOTRE LOGEMENT

- Signature du contrat
- Virement du dépôt de garantie (5 % du prix du logement)
- Délai de réflexion de 10 jours

2 MISE EN PLACE DU FINANCEMENT (sous 2 mois*)

- Demande de financement
- Obtention d'un accord de prêt
- Obtention d'un accord des assurances et des garanties du prêt
- Édition de l'offre de prêt

Transmettez vos attestations et offre de prêt à votre conseiller

3 SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE (3 mois après la réservation)

- Réception du projet d'acte transmis par l'étude notariale
- Rendez-vous de signature
- Paiement du 1er appel de fonds (les suivants au fur et à mesure de l'avancement du chantier)
- Paiement des frais de notaire et du règlement de copropriété (R.C.P.)

4 TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS (T.M.A.)

- Les demandes concernant les modifications de cloisons, d'électricité et de plomberie interviennent 2 mois avant l'achèvement des fondations
- Les demandes concernant les options décoratives sont effectuées au moment du rendez-vous de choix

Vous êtes informés des dates d'ouverture et de clôture des demandes de TMA et recevez le plan électrique de votre logement

5 CHOIX DES PRESTATIONS DÉCORATIVES

- Personnalisez votre logement en choisissant les coloris des revêtements de sol, faïences, meuble vasque ...
- Découvrez certains équipements de votre logement
- Demande d'options décoratives réalisables sur devis

Accompagnement personnalisé au showroom de Sogeprom avec votre responsable client

6 VISITE CLOISONS

- Première visite de votre logement
- Astuce : conviez votre cuisiniste**
- Vérification de la conformité de votre logement avec votre plan de vente ainsi que de vos demandes de travaux modificatifs
- Astuce : prenez des photos, vidéos, mesures**

7 VISITE DE PRÉ-LIVRAISON (J-30 environ avant livraison)

- Votre logement est en phase de finitions
- Vous contrôlez la bonne prise en compte de vos choix décoratifs

Visite de préparation à la livraison de votre logement

8 ÉLECTION DU SYNDIC PROVISOIRE

Il aura pour mission de convoquer la 1e AG, de prendre livraison des parties communes préalablement à la livraison de votre logement.

9 LIVRAISON DE VOTRE LOGEMENT

- Paiement du dernier appel de fond (5 %) par chèque de banque
- Établissement d'un procès-verbal de livraison
- Remise de vos clés

Remise de votre livret d'accueil

10 VOTRE PREMIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Vous éliez votre syndic de copropriété
- Vous votez pour élire les membres du conseil syndical des copropriétaires

* Voir conditions auprès de notre conseiller commercial.

Références

CERGY "Equinoxe"

SDP 14 790 m²

PROGRAMMATION

- 89 logements sur 2 bâtiments
- 1 résidence étudiants de 113 logements
- 1 cabinet médical
- 1 immeuble tertiaire
- 1 crèche

LIVRAISON 1^{er} trimestre 2023

ARCHITECTE DGM & Associés

CERTIFICATION ET LABELS :

RT 2012 – 10 %, NF Habitat HQE
niveau d'entrée, NF HQE Bâtiment
Durable 2016 sur l'immeuble tertiaire

AVENUE DES BÉGUINES

95



CERGY "Zénith"

SDP 11 151 m²

PROGRAMMATION

- 107 logements sur 3 bâtiments
- 72 logements en locatif intermédiaire

LIVRAISON 2^{ème} trimestre 2024

ARCHITECTE DGM & Associés

CERTIFICATION ET LABELS :

RT 2012 – 10 %, NF Habitat HQE
niveau d'entrée

AVENUE DE LA CONSTELLATION

95



RUEIL-MALMAISON "SYMBIOSE"

SDP 13 064 m²

PROGRAMMATION

- 139 logements en accession
- 64 logements sociaux

LIVRAISON Octobre 2021

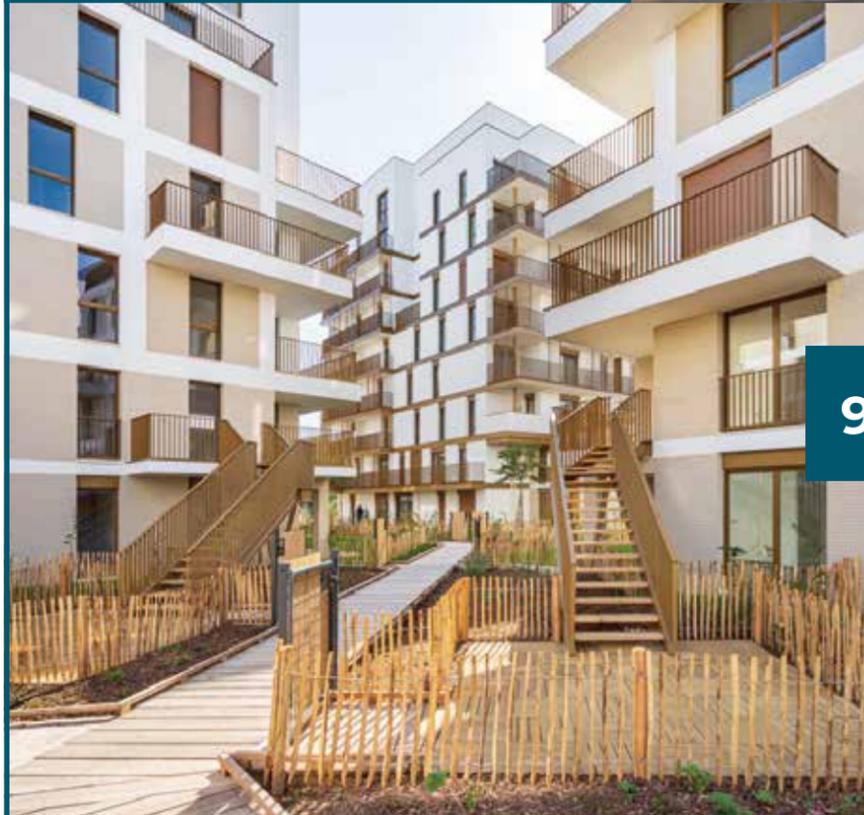
ARCHITECTE Brenac & Gonzalez

CERTIFICATION ET LABELS :

RT 2012 – 20 %

RUE DU GÉNÉRAL GUY DE BOISSOUDY

92



CERGY "Avant-Première"

SDP 3 371 m²

PROGRAMMATION

- 46 logements
- 1 commerce

LIVRAISON Février 2017

ARCHITECTE Hennig Architectes

CERTIFICATIONS ET LABELS : RT 2012

22 RUE DE L'ESPÉRANCE

95

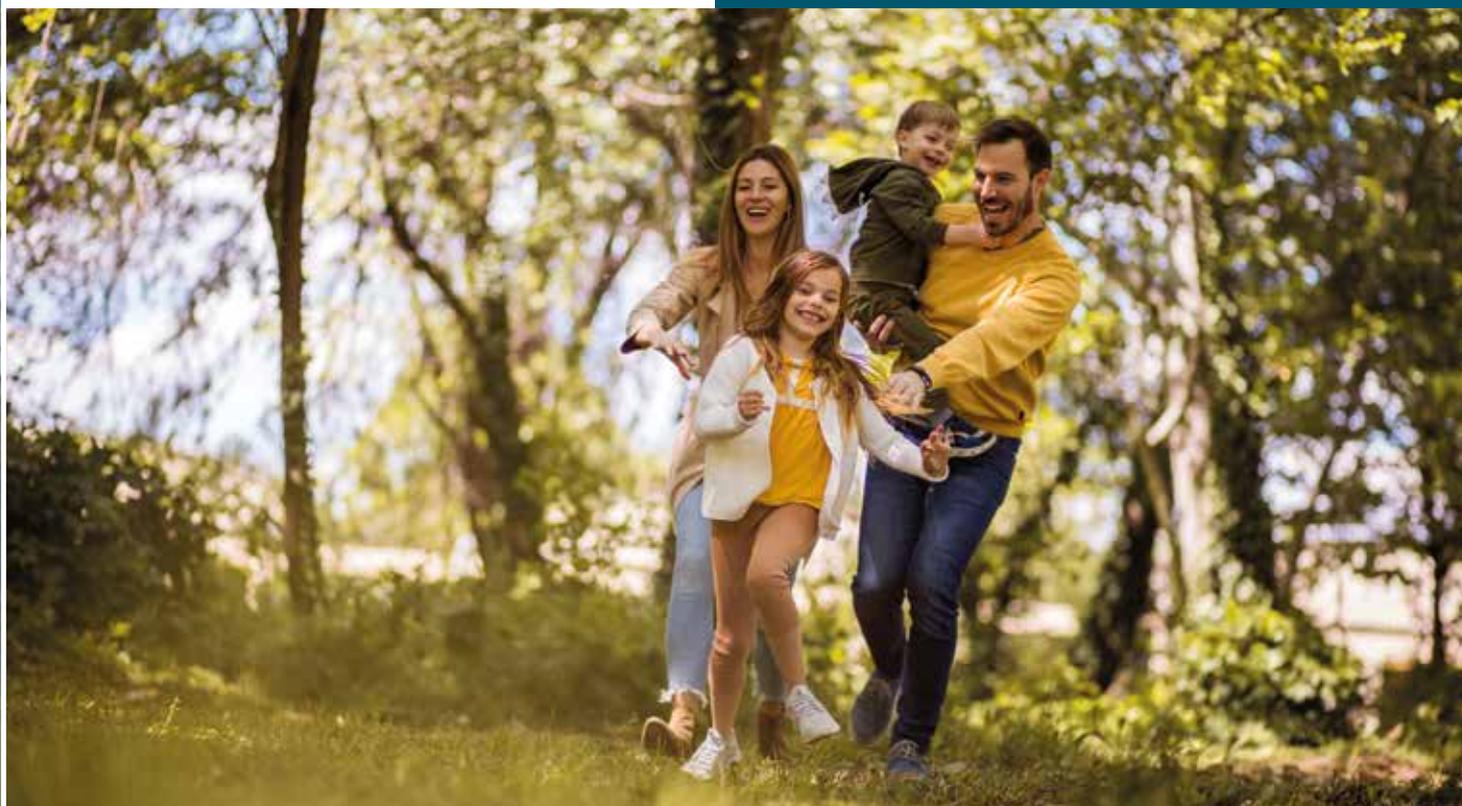


Présentation SOGEPROM

Filiale de promotion immobilière de Société Générale, SOGEPROM est présent depuis 1972 sur l'ensemble des marchés de l'immobilier: logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes. SOGEPROM accompagne ses clients, investisseurs particuliers et institutionnels, enseignes, entreprises et collectivités sur l'ensemble du processus du développement immobilier.

Avec un volume d'activité global de 753 M€ en 2022, près de 14 000 logements réservés et plus de 123 000 m² réservés en immobilier d'entreprise ces 5 dernières années, SOGEPROM intervient sur le territoire national, en Île-de-France et en régions, en direct ou via ses filiales (SOGEPROM à Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Grenoble, Centre Val de Loire à Tours et Orléans, Normandie à Caen et Rouen, SOGEPROM-PRAGMA à Montpellier et SOGEPROM-PROJECTIM à Lille). groupe-sogeprom.fr

Sogeprom vous accueille



SOGEPROM

GRUPE SOCIETE GENERALE

SOGEPROM.FR
0 988 290 290
SERVICE ET APPEL GRATUITS