

PAREN THÈSE

GIF-SUR-YVETTE
QUARTIER DE MOULON

L'art de vivre
pour tous les styles de vie

 NACARAT

UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE RECONNUE

À l'initiative du ministère en charge de l'urbanisme, le jury a décerné le Grand Prix de l'Urbanisme 2021 à l'AUC. Cette distinction internationale valorise l'action des professionnels qui contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants de tous les territoires.



C'est autour d'un espace central paysager que le projet architectural se dessine.

Les volumes bâtis sont disposés de façon à interagir avec le grand paysage, proposant des vues en profondeur vers l'îlot à travers les porches.

Les typologies variées, réunissant maisons avec jardin, duplex avec large terrasse et appartements d'angle, développent une multitude de rapports à ce paysage particulier, du proche au lointain. L'architecture et les modes constructifs biosourcés mettent l'écologie et le confort d'habiter au centre du projet.

Le mix structurel en bois/béton permet de garantir une qualité et un confort pour les résidents produisant des environnements durables, sains et d'une très grande qualité d'usage.



AUC ARCHITECTES ET URBANISTES



GIF-SUR-YVETTE ENTRE AUTHENTICITÉ, AGRICULTURE ET NOUVELLES TECHNOLOGIES

Située à 28 km⁽¹⁾ de Paris, Gif-sur-Yvette séduit les citadins en quête d'une meilleure qualité de vie. À l'orée du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, la commune offre un cadre de vie exceptionnel. Son vieux bourg chargé d'histoire présente une église et une architecture pittoresque.

Gif-sur-Yvette a su prendre le virage technologique en devenant une place forte de la recherche mondiale. Elle accueille notamment le CNRS Centre National de la Recherche Scientifique, le CEA Commissariat de l'Énergie Atomique et l'université de Paris-Saclay. La ville a su allier charme historique, nature préservée et vocation scientifique au développement moderne au cœur du Campus urbain de Paris-Saclay.



DÉCOUVREZ
LE QUARTIER
ET ACCÉDEZ
À LA MAQUETTE



LE QUARTIER DE MOULON UN LIEU D'INNOVATION ET DE BIEN-ÊTRE POUR LES FAMILLES

Au cœur du campus urbain de Paris-Saclay, émerge un véritable écosystème débordant de mixité et d'innovation urbaine. Ce quartier offre une harmonieuse combinaison de bureaux, d'établissements d'enseignement de nouvelle génération, d'infrastructures sportives, d'espaces de loisirs et de logements contemporains. Conçu pour accueillir des entreprises prospères, des quartiers résidentiels dédiés aux étudiants et chercheurs ainsi que des familles, il incarne une fusion unique des aspirations diverses de la communauté.

Le campus urbain de Paris-Saclay incarne la fusion harmonieuse entre l'excellence académique et le respect de l'environnement. Niché dans un écrin de verdure, il incite à l'innovation durable et à la recherche de solutions éco-responsables pour les défis de demain.

Comptant déjà 30 000 étudiants et 20 000 chercheurs et enseignants, l'Opération d'intérêt National OIN Paris-Saclay, a pour ambition de créer un lieu de vie agréable pour ses enseignants-chercheurs, ses étudiants, mais aussi ses habitants en offrant également de nombreux équipements destinés aux familles.

Les résidents bénéficient ainsi d'écoles supérieures prestigieuses, de crèches, de centres de loisirs et d'espaces verts, offrant un cadre de vie épanouissant pour toutes les étapes de la vie.

Le quartier de Moulon se distingue donc non seulement en tant que centre économique où de grandes entreprises tels que Danone ou le laboratoire Servier se sont installés, mais également en tant que lieu de vie propice au bien-être des familles. Les équipements et la richesse associative créent un environnement stimulant où il fait bon vivre et travailler, favorisant ainsi un épanouissement personnel et professionnel harmonieux.

- 1 Centre international de Recherche et Innovation Danone
- 2 Mare aux chauves-souris
- 3 Faculté de Pharmacie - Université Paris-Saclay
- 4 Groupe scolaire du Moulon
- 5 Mairie annexe de Gif-sur-Yvette



PAREN THÈSE

À moins de 5 min⁽¹⁾ à pied

- École
- Crèche
- Ligne 11 : Chevry / gare RER de Gif / Plateau de Moulon
- Ligne 9 : Campus HEC Saclay / Centre Commercial Ulys2
- Pharmacie
- Centre dentaire, future maison de santé
- Supérette
- Plaine des sports

À moins de 10 min⁽¹⁾ à pied

- Parc de Moulon
- Mairie annexe
- Restaurants
- École normale supérieur Paris-Saclay
- Bois des Rames et la Guyonnerie
- Complexe sportif
- Futur centre aquatique

À moins de 12 min⁽¹⁾ à pied

- Future ligne 18 du métro

À moins de 5 min⁽¹⁾ en voiture

- Gare de Gif-sur-Yvette / Gare d'Orsay ville
- Gare Le Guichet

QUAND L'ARCHITECTURE ET LA NATURE SE COMPLÈTENT

Imaginée par l'agence d'architecture AUC, récompensée en 2021 par le Grand Prix de l'urbanisme, la résidence Parenthèse est le fruit d'une réflexion autour du bien vivre ensemble.

Appartements, duplex, maisons de ville... Toutes les typologies sont réunies autour d'un espace paysager central et accessible. En façades, les bâtiments se distinguent par leurs matériaux qui donnent à l'ensemble une teinte sablée très esthétique, tout juste rehaussée çà et là par les garde-corps en métal vert clair et les menuiseries extérieures en bois.

Le rythme des ouvertures témoigne de la volonté d'apporter, tantôt de l'intimité aux chambres, tantôt des perspectives vers le grand paysage aux séjours. Parenthèse s'impose comme la nouvelle adresse incontournable de Gif-sur-Yvette.



LE MOT DU **PAYSAGISTE**



Le projet s'organise autour d'une venelle centrale généreusement plantée assurant l'intimité des logements et des continuités paysagères sur l'ensemble de l'îlot. Au nord et au sud, deux espaces arborés offrent des lieux communautaires et récréatifs pour l'ensemble des habitants permettant d'organiser de petits événements.

Le projet développe une forte dimension écologique. Les eaux sont collectées sur site au sein de jardins de pluie. Les plantes sélectionnées sont toutes locales d'Île-de-France. L'ensemble des toitures et des balcons est planté assurant la présence du végétal sur toutes les hauteurs du projet.

Studio Mathieu Lucas - Paysagiste

En cœur d'îlot surnommés « la villa » les espaces verts sont un véritable sanctuaire de biodiversité. Traversé par des cheminements piétons en béton bouchardé, ce paysage intérieur est riche en essences végétales.

Le cœur d'îlot accueille un espace convivial, un réseau de jardins de pluie, une pelouse arborée, ainsi qu'une frange forestière composée, entre autres, de sureaux, de sorbiers, d'aubépines, de charmes, de frênes, d'alisiers et de poiriers. Du mobilier extérieur, tables, chaises et bancs, permet à chacun de profiter de l'instant présent au cœur de cette parenthèse de verdure.

GRANDE DIVERSITÉ D'APPARTEMENTS

UNE SYMPHONIE D'ÉLÉGANCE, ADAPTÉE À CHACUN

Accueillant des appartements du studio au 4 pièces, dont certains en duplex évolutifs, la résidence Parenthèse s'adapte à tous les styles de vie.

La majorité des logements dispose d'un espace extérieur privatif, sous la forme d'un grand balcon, d'une belle terrasse ou d'un jardin. Fonctionnels et lumineux, disposant pour certains de volumes entièrement dégagés et ouverts, ils permettent à chacun de vivre confortablement, en toute intimité.

Au sous-sol prennent place caves et locaux vélo facilitant les déplacements du quotidien.

Le nom «Parenthèse» a été soigneusement choisi pour capturer l'essence de ce que nous avons créé ici. Il symbolise l'idée d'une pause bienvenue, d'une échappée au quotidien, où vous pourrez vous ressourcer et vous détendre pleinement.

Découvrez un espace de répit, de protection et d'intimité : un véritable cocon au cœur de la ville tout en bénéficiant des avantages et de la proximité de la vie urbaine.





DES MAISONS **CONÇUES POUR VOTRE BIEN-ÊTRE**

Conçues de manière à équilibrer espaces de convivialité et respect de l'intimité de chacun, les maisons s'articulent autour d'une partie jour : la cuisine et le séjour prolongés par un jardin permettent d'apprécier l'environnement qui s'offre aux résidents.

Les parties nuit sont réparties sur deux niveaux. La suite parentale, au deuxième étage est dotée d'une chambre avec dressing d'une salle de bain et des toilettes. Cette disposition offre un espace propice au bien-être et à l'intimité au sein de la maison.

Les jardins exposés plein ouest offrent un art de vivre exclusif et réservé à une poignée de privilégiés.



UNE CONCEPTION DE QUALITÉ SUPÉRIEURE **DES BÉNÉFICES CONCRETS AU QUOTIDIEN**



Parenthèse, dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles, fait l'objet d'une **certification NF HQE (Haute Qualité Environnementale)**. Cette distinction vise à favoriser la conception de bâtiments **plus confortables, sains et respectueux de l'environnement**.



La **réglementation environnementale 2020 (RE 2020)** offre de nouvelles normes pour les constructions immobilières. Elle vise à promouvoir des bâtiments à haute performance énergétique et à réduire leur impact environnemental. Les nouveaux logements de notre programme respectent ces exigences, avec une conception intelligente favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables.



DES PRESTATIONS DE CHOIX POUR UN CONFORT SANS COMPROMIS



INTÉRIEURS SOIGNÉS

- Parquet contrecollé dans les pièces de vie, dégagement et chambres
- Carrelage 45x45 au rez-de-chaussée des maisons et des appartements en rez-de-chaussée et dans les cuisines
- Salle de bains et salle d'eau avec faïence toute hauteur au droit des baignoires et des douches, équipées d'un meuble vasque, d'un miroir, d'une applique lumineuse et d'un sèche-serviettes
- Placards aménagés dans les entrées
- Chauffage et production d'eau chaude reliés au réseau de chaleur urbain

RÉSIDENCE SÉCURISÉE

- Portillons d'accès à la résidence équipés de digicode et badge
- Halls d'entrée sécurisés avec badge, digicode et badge
- Baies pour les appartements en rez-de-jardin avec vitrage retardateur d'effraction
- Brise soleil à lames orientales
- Éclairage des circulations par détecteur de présence et porte de parking commandée par émetteur
- Ascenseurs dans les bâtiments A et B desservant les étages et le parking en sous-sol
- Une à deux places de parking en sous-sol pour chaque logement
- Local vélos au sous-sol
- Caves pour certains logements

Pour plus de confort, des solutions de décoration et d'aménagements intérieurs seront proposées en option. Demandez à votre conseiller*.

**Possibilités de décoration selon l'avancement des travaux*



NACARAT

Filiale du Groupe Tisserin

À travers ses activités de promoteur, d'aménageur, de constructeur de maisons individuelles, de bailleur social et d'administrateur de biens, le groupe propose une expertise complète sur tous les métiers de l'immobilier, résidentiel comme tertiaire. Le Groupe Tisserin dispose d'un statut coopératif unique puisqu'il ne rémunère pas ses actionnaires et réinvestit chaque année une part importante de ses résultats dans des actions d'utilité sociale.

Bien plus qu'un promoteur

Depuis 13 ans, Nacarat s'engage plus loin que son métier de promoteur immobilier... Par son implantation nationale via ses 8 directions régionales, Nacarat ambitionne de transformer positivement les territoires à travers des projets immobiliers plus esthétiques, plus éthiques, créateurs de valeurs d'usage, économiques et écologiques. Conscient des urgences environnementales et sociales, Nacarat intervient / agit comme un interlocuteur privilégié aux côtés des habitants, des usagers et des élus. En détectant les potentialités d'un site pour lui donner de la valeur ajoutée, durablement, Nacarat coconstruit des solutions aux problématiques urbaines et sociales d'aujourd'hui, en s'appuyant sur un écosystème innovant, pour un immobilier juste et durable.

Nacarat vous accompagne dans votre achat immobilier

Découvrez le chemin qui mène à votre futur chez vous



Les Avelines à Saint-Cloud
Architecte : E.Deban architecture et associés



Atelier Cambronne à Nantes
Architecte : Eben Architecture



Les Villas Saint-Jean au Touquet
Architecte : François Gossart



Investir et profiter des avantages du **dispositif Pinel⁽⁴⁾**

Éligible au dispositif, vous réduisez vos impôts tout en vous constituant un patrimoine immobilier. LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS.



Prêt à Taux Zéro⁽⁵⁾

Le Prêt à Taux Zéro aide à l'accession à la propriété. Financez jusqu'à 40% de votre résidence principale sans payer d'intérêt bancaire.



Frais de notaire réduits

Les frais de notaire d'environ 7 à 8 % du montant total de l'acquisition dans l'immobilier ancien, ne s'élèvent dans le neuf qu'à 3 % environ. Cela permet de réaliser d'importantes économies.

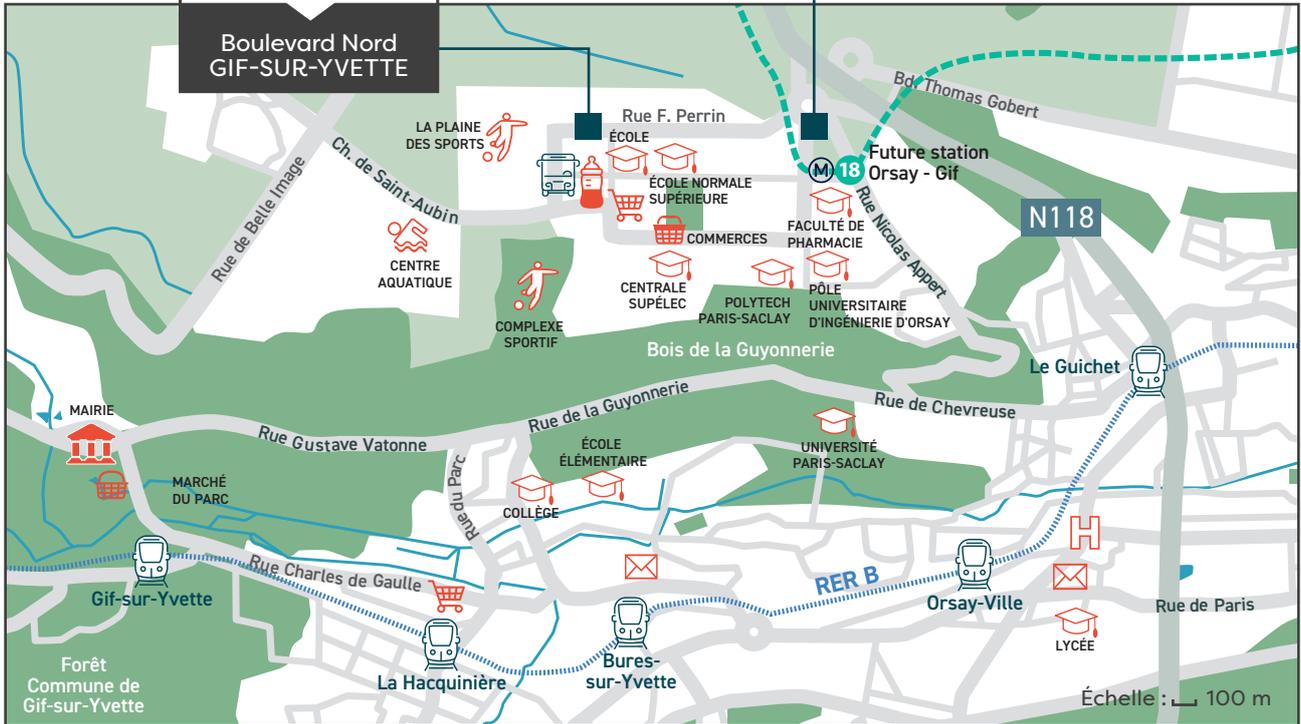


Garantie achat serein⁽⁶⁾

En achetant un logement neuf, vous pourrez bénéficier de la garantie de parfait achèvement pendant un an, de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables (chauffage, porte, binetterie...) de 2 ans et de l'assurance Dommages-Ouvrage pendant 10 ans.

PAREN THÈSE

**BUREAU DE VENTE
530 D128
GIF-SUR-YVETTE**



NACARAT
DIRECTION RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE
107 rue Saint-Lazare - 75009 Paris

nacarat.com
0805 360 550
SERVICE ET APPEL GRATUITS

PARIS-SACLAY

Document et illustrations non contractuels. Architecte : L'AUC architectes et urbanistes. Perspectives : Visiolab. Sources : (1) Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles. (2) Article du Parisien paru le 23 novembre 2018. (3) Site internet officiel du Grand Paris Express, sous réserve du parfait achèvement des travaux en cours. (4) Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12% (pour 6 ans de location) 18% (pour 9 ans de location) ou de 21% (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m² et dans la limite de 300 000€. LE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. INVESTIR DANS L'IMMOBILIER COMPORTE DES RISQUES. Détail des conditions auprès de votre conseiller et en espace de vente. (5) Le Prêt à taux Zéro (PTZ) est réservé aux personnes physiques qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale et leur permet de financer jusqu'à 40% d'un logement neuf en résidence principale répondant aux normes thermiques en vigueur, sous conditions de ressources. Détail des conditions en espace de vente et sur nacarat.com. (6) À compter de la réception des travaux avec les entreprises - SCCV NE5 ZAC DU MOULON - RCS Lille Métropole 898 256 631 - Nacarat 612, rue de la Chaude Rivière, 59800 Lille. Crédits photos : Daniel Moulinet. Impression : Frazier - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Conception : mark.us - Septembre 2023