

**CHILLY-MAZARIN**

Essonne (91)



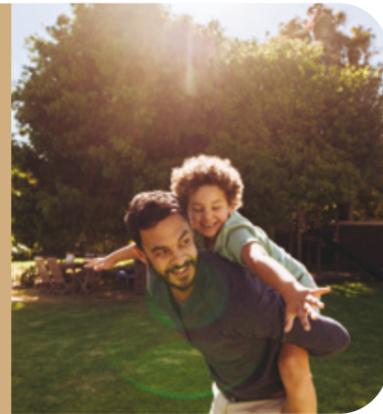
Le Verger  
d'Effiat

Vivre le bonheur au naturel

Une copromotion durable

**VINCI**  
IMMOBILIER

**IMODEV**  
Au cœur des villes



## À CHILLY-MAZARIN, un équilibre retrouvé entre urbanisation et bienfaits naturels

Chilly-Mazarin est une commune située à dix-huit kilomètres au sud de Paris, dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. Elle fait partie du territoire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay qui regroupe un total de 27 communes pour plus de 300 000 habitants.

Parsemée de lieux-dits, de parcs, de jardins et de petits quartiers ayant conservés leur propre identité, Chilly-Mazarin a su préserver intacte une atmosphère pétrie d'authenticité qui séduit les citadins en quête de nouvelles habitudes de vie. Avec quelques **30 hectares d'espaces verts**, 200 places en crèches et 10 établissements scolaires de la maternelle au collège<sup>(1)</sup>, la ville se destine aussi, et surtout, aux familles désireuses de vivre au cœur d'un environnement sain, convivial et idéalement connecté à la grande couronne parisienne.

Deux fois par semaine, le marché à ciel ouvert est le lieu de rendez-vous privilégié des chiroquois qui aiment flâner et se rencontrer au milieu des étals colorés de produits frais... Une véritable ambiance de petit village à savourer sans modération !

## UN ACCÈS SIMPLIFIÉ au grand Paris

À seulement 4 minutes à vélo/trottinette\* de la résidence, la station « Chilly-Mazarin » est desservie par le **nouveau tram-train T12**.

Avec une rame toutes les 10 minutes en heures de pointe, et des correspondances multiples (RER B et C, lignes de bus en nombre, le Tzen 4 et à l'horizon 2026<sup>(2)</sup> l'arrivée du métro 18 du Grand Paris Express à Massy-Palaiseau), **le tram-train T12 est un incontournable** pour vos déplacements quotidiens.





Vue depuis l'avenue Mazarin



Vue depuis l'avenue de Carlet



# UNE VIE PLUS SIMPLE

et apaisée au jour le jour 

Vivre au numéro 57 de l'avenue Mazarin, c'est profiter au quotidien d'une véritable vie de quartier où tout peut se faire à pied. Bien plus qu'une simple résidence, LE VERGER D'EFFIAT s'apparente à un véritable nouveau cœur de ville où la mixité des usages est à l'honneur.

De nombreux commerces de proximité sont accessibles rapidement depuis votre lieu de vie. La mairie et le parc de l'Hôtel de Ville sont à 300 mètres\*, mais aussi un cinéma, les établissements scolaires et vos deux marchés hebdomadaires (tous les jeudis et dimanches).

Les équipements sportifs et de loisirs avec la piscine, le gymnase Jessie Owens et le conservatoire dans le Parc du Château sont aussi à deux pas : de quoi faciliter votre quotidien !



Un cabinet médical au premier étage de votre lieu de vie, une crèche en pied de résidence et des commerces variés à deux pas... de quoi faciliter votre cadre de vie !\*\*

- |                                                                                                       |                                                                                                         |                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Cabinet médical |  Produits surgelés |  Coiffeur             |
|  Crèche          |  Supermarché       |  Boucherie-fromagerie |
|  Boulangerie     |  Brasserie         |  Caviste              |
|  Librairie       |  Pressing          |  Fleuriste            |

Tout est « à portée de main », vos déplacements, achats et rendez-vous du quotidien deviennent faciles avec ces commodités riches et variées... un véritable privilège qui s'offre à vous !

\*\*Liste des commerces et structures non exhaustive et qui pourra être amenée à évoluer.



Dominant la placette commerciale et arborée du haut de ses balcons et terrasses la résidence captive dès le premier regard par son architecture originale, rythmée par l'alternance d'espaces extérieurs privés aux angles arrondis, à la fois esthétiques, spacieux et préservés des vis-à-vis.

Brun, beige, tantôt clair ou plus foncé, la gamme chromatique célèbre une association de couleurs à la fois épurées et apaisantes.

Ici, les matériaux se répondent dans une harmonie singulière. La pierre calcaire est associée au bois, au zinc et à l'aluminium, pour un rendu du plus bel effet. L'animation des façades par des garde-corps stylisés et des bandeaux décoratifs, ainsi que la mise en valeur des attiques finissent de dresser le portrait d'une résidence en tout point séduisante.



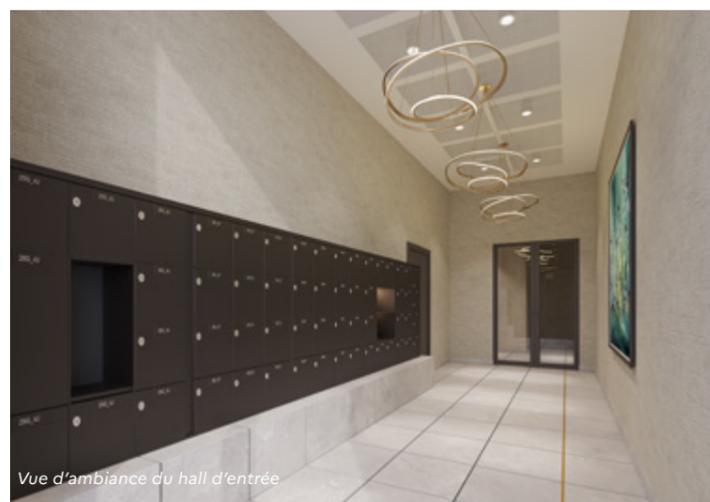
# TOUT LE CONFORT DU NEUF

pour une qualité de vie ancrée dans la durée

La résidence fait la part belle aux aménagements intérieurs, à la fois lumineux, fonctionnels et intimistes. Accueillant des appartements du studio au 4 pièces, la résidence affirme son caractère familial.

Agencés de manière contemporaine, autour d'une cuisine ouverte sur le séjour, les appartements sont tous prolongés par un balcon, une loggia ou une terrasse : l'occasion idéale de passer "plus de temps dehors".

Ces pièces de vie additionnelles à l'air libre sont assez spacieuses pour faire office de véritables salons d'extérieur à l'approche des beaux jours.



Vue d'ambiance du hall d'entrée



Vue d'ambiance sur une terrasse du 7<sup>ème</sup> étage



## Label Biodiversity<sup>(3)</sup>

Ce label valorise le fait que la résidence **LE VERGER D'EFFIAT** est considérée comme un **support de la biodiversité urbaine**. Il apporte une valeur ajoutée aux bâtiments qui promettent de reconnecter les usagers avec la nature, même en ville, grâce à des **espaces verts** qui soient à la fois **accessibles, agréables et fonctionnels**.

**Févier d'Amérique, parrotie de Perse, charme, amélanchier, magnolia, mûrier, robinier, mais aussi toute une palette d'aromates et de bacs potagers...** La nature est ici une source de fraîcheur et de convivialité !



## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ avec la ligne « Sérénité » signée VINCI Immobilier et Imodev

### ÉLÉGANCE

- Revêtement de sols stratifié dans les séjours, chambres, entrées et dégagements.
- Carrelage au sol et faïence murale dans les salles de bains au droit des équipements sanitaires (baignoire, douche).
- Salles de bains et salles d'eau équipées d'un meuble vasque avec miroir et bandeau led.

### SÉCURITÉ

- Résidence sécurisée : accès au hall contrôlé par digicode et vidéophone.
- Locaux vélos et poussettes équipés d'une serrure.
- Porte palière anti-effraction avec serrure de sûreté 3 points A2P\*.
- Accès sécurisé au parking en sous-sol par télécommande.

### CONFORT

- Chauffage collectif assuré par une pompe à chaleur et radiateurs thermostatiques.
- Fenêtres et portes-fenêtres à profil mixte bois/aluminium avec double-vitrage isolant et volet roulant.
- Pré-câblage des appartements en fibre pour bénéficier de l'accès Internet à haut débit.
- Radiateur sèche-serviettes à eau chaude dans les salles de bains et les salles d'eau.



## DES SERVICES SUR-MESURE...

... entre vous et nos équipes,  
un engagement commun.

La confiance se mérite, se construit et se vérifie.

Conscients de l'importance de l'achat d'un logement neuf, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un lien durable en vous apportant le savoir-faire de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition.

De la signature du contrat de réservation à la remise des clés, vous bénéficiez d'interlocuteurs responsables et attentifs qui vous assurent à chaque instant un haut niveau de transparence et de confiance.



## VOS RENDEZ-VOUS EN 9 ÉTAPES



SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION



ACTIVATION DE VOTRE ESPACE CLIENT EN LIGNE



ENVOI DE VOTRE PROJET AU NOTAIRE



SIGNATURE DE VOTRE ACTE AUTHENTIQUE



PERSONNALISATION DE VOTRE LOGEMENT



CHOIX DE VOTRE AMBIANCE SOLS ET FAÏENCES



VISITE DE VOTRE LOGEMENT À L'ACHÈVEMENT DES CLOISONS INTÉRIEURES



VISITE DE PRÉ-LIVRAISON



VISITE DE LIVRAISON ET REMISE DES CLÉS

## UNE GARANTIE qui compte

La Réglementation Thermique (RT) 2020<sup>(4)</sup>, actuellement en vigueur, vise à diminuer les émissions de gaz à effet de serre, cela se traduit par la prise en compte des variations thermiques extérieures, limitation des pertes de chaleur, diminution de la consommation énergétique.

C'est bien de pouvoir compter sur un confort durable tout en maîtrisant son budget et en respectant l'environnement.



## POUR VOUS nous créons de nouveaux espaces urbains, dynamiques et attractifs.

Acteurs locaux et régionaux engagés aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, VINCI Immobilier et Imodev comptent parmi les intervenants économiques majeurs en région Île-de-France avec des réalisations qui font référence dans la région.

## ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL : une ambition qui redessine le paysage urbain.

Face aux enjeux environnementaux, VINCI Immobilier et Imodev prennent un engagement fort : réinvestir la ville existante pour mettre fin à l'étalement urbain et préserver les milieux naturels et agricoles de nos territoires.

Notre responsabilité consiste aujourd'hui à identifier les espaces urbains obsolètes, à les valoriser, les végétaliser, les faire renaître.

En initiant cette transformation, nous redessinons des lieux de vie harmonieux dans lesquels la biodiversité prend toute sa place.

Constituer une canopée urbaine protectrice, intégrer des espaces naturels paysagers, favoriser les jardins de pleine terre, densifier le végétal... Notre objectif s'inscrit bien au-delà d'un impératif environnemental, nous faisons le choix de dessiner une ville plus proche de nos envies, de nos usages, de nos besoins ; une ville meilleure, respectueuse de ses habitants et des générations futures.

## L'ART au plus proche de chez vous.

Cofondateur et signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », VINCI Immobilier met de l'art dans ses réalisations ! Cet engagement, réalisé sous le haut patronage du Ministère de la Culture, consiste à installer une œuvre d'art dans chaque immeuble d'habitation ou de bureaux, neuf ou rénové.

Qu'elle soit sculpture, peinture, lumière, vidéo ou autre, l'œuvre participe à l'amélioration de la qualité de vie des occupants ou des visiteurs et se laisse contempler par tous, sans distinction. Tout en soutenant les artistes et la création contemporaine française, VINCI Immobilier invite ainsi l'art dans le quotidien et dans la ville.



# Le Verger d'Effiat

57 avenue Mazarin  
91380 Chilly-Mazarin

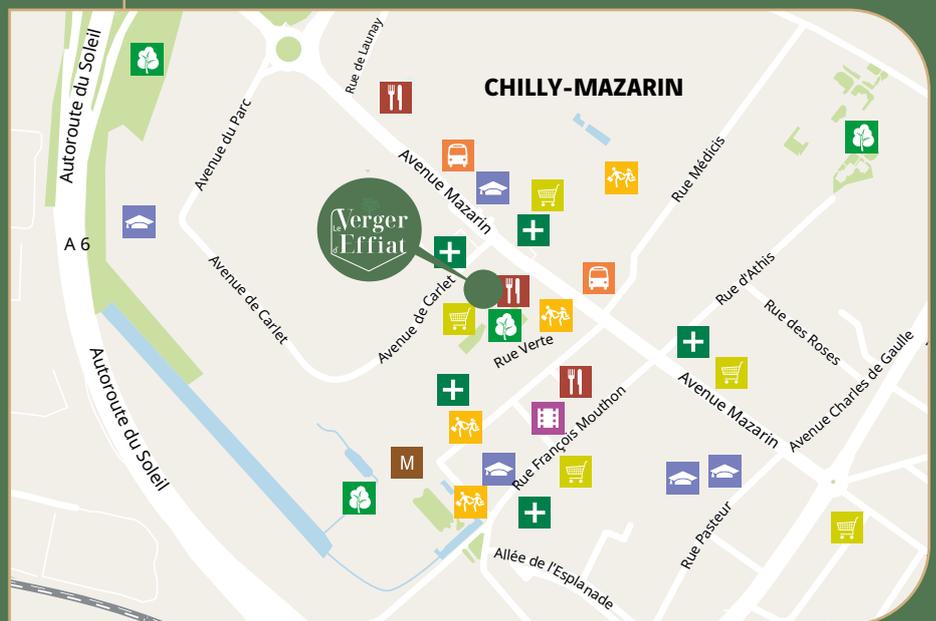
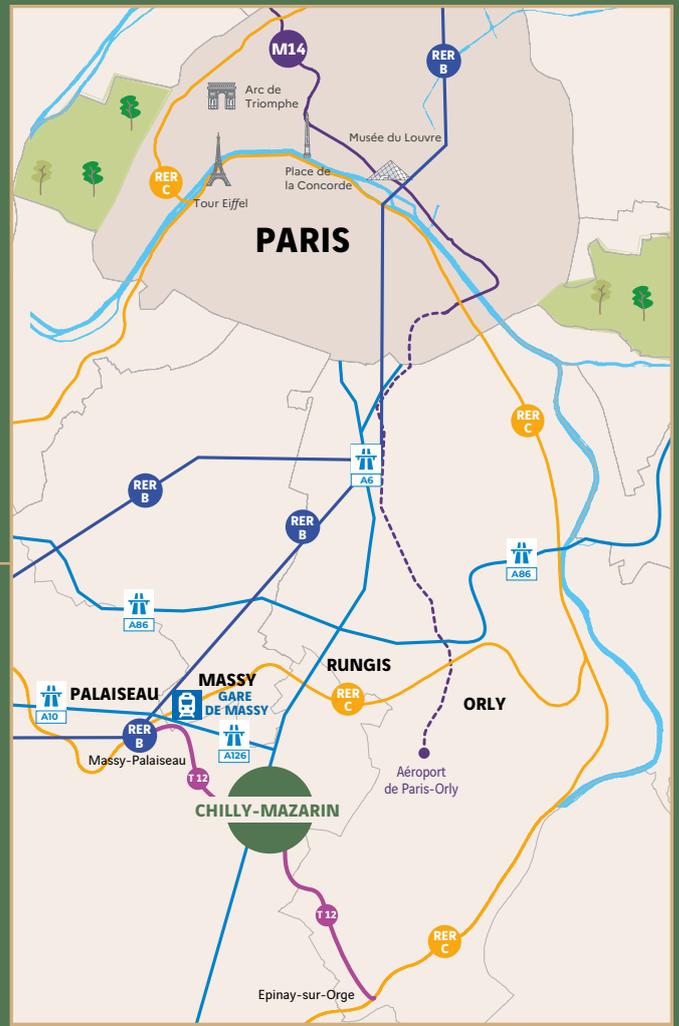
## ACCÈS & TRANSPORTS\*

### En voiture

- Autoroute A6 (direction Paris) à 5 minutes\*
- Autoroute A86 à 10 minutes\*
- Aéroport international de Paris-Orly à 15 minutes\*
- Pôle scientifique et technologique Paris-Saclay à 16 minutes\*
- Porte d'Orléans à 20 minutes\*

### En transports en commun

- Arrêt « Beaugard » à 3 minutes\* à pied : lignes de bus 297, 299, 399 et N21 vers la Porte d'Orléans (métro 4) en 29 minutes\*
- Station « Chilly-Mazarin » à 18 minutes\* à pied : tram-train T12 vers la gare de Massy-Palaiseau en 14 minutes (TGV, RER B et C, Transilien V et métro 18 du Grand Paris Express<sup>(2)</sup>)



Une copromotion durable



0800 124 124\*

\*Service et appel gratuits

[vinci-immobilier.com](http://vinci-immobilier.com)

\* Source Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et météorologiques. (1) Source [www.ville-chilly-mazarin.fr](http://www.ville-chilly-mazarin.fr). (2) Source Grand Paris Express, sous réserve du parfait achèvement des travaux déjà en cours. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles. (3) C'est un label qui démarque les projets tenant compte de la biodiversité des écosystèmes, de la diversité des espèces et qui favorise la relation entre l'homme et la nature. (4) La toute dernière réglementation d'État vous garantit un lieu de vie qui répond aux nouveaux objectifs de sobriété énergétique, d'impact constructif, de confort en cas de forte chaleur. VINCI Immobilier Ile-de-France - Siège social : 2313 boulevard de La Défense - 92000 NANTERRE - SNC au capital social de 10 000 € - RCS Nanterre 830 855 797 - SIRET : 830 855 797 00023 - N° TVA intracommunautaire FR 16 830 855 797 - APE 4110A - N° immatriculation ORIAS : 130 06 782. IMODEV - siège social : 63 rue de Prony 75017 Paris - SARL au capital social de 100 000 € - RCS Paris - SIRET 452 650 922 - n° TVA intracommunautaire TVA FR17452650922. Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier et IMODEV, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles. Les illustrations contenues dans ce document sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Illustrateurs perspectives : VIZION STUDIO et 3DNLINK. © Photos : Adobe Stock. © Ville de Chilly-Mazarin. Visuels à caractère d'ambiance. Conception : Agence Buenos Aires - Juin 2024. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

