BUSSY-SAINT-GEORGES / 77
ÉCO-QUARTIER LE SYCOMORE

AGORA PARC II

Trait d'union entre urbanité et nature,
bienvenue dans ce nouveau centre-ville.

21534E_PLAQUETTE_BUSSY_St_GEORGES_T2_16P_310x240.indd 1 04/06/2020 09:47



AGORA PARC II

Trait d'union entre urbanité et nature, bienvenue dans ce nouveau centre-ville.

21534E_PLAQUETTE_BUSSY_St_GEORGES_T2_16P_310x240.indd 2 04/06/2020 09:47

BIENVENUE À AGORA PARC II...

Fruit d'un projet ambitieux, l'écoquartier du Sycomore, à l'Est de Bussy-Saint-Georges, réinvente la douceur de vivre en offrant à ses habitants un environnement rare et privilégié à tous points de vue. ***Agora Parc II*** *se place stratégiquement au cœur même de cet ensemble urbain, bientôt considéré comme le nouveau centre-ville.*

Ici, absolument tout est réuni pour vous permettre d'aborder un quotidien paisible sans avoir à sortir du quartier. Ce nouveau lieu reste pour autant facilement accessible et s'ouvre largement sur la dynamique de la Seine et Marne.

Avec ***Agora Parc II****, VINCI Immobilier, QUARTUS Résidentiel et LEGENDRE Immobilier, signent une adresse d'exception. Un lieu de vie à la fois inédit et vivant qui allie parfaitement vie urbaine et environnement naturel.*



21534E_PLAQUETTE_BUSSY_St_GEORGES_T2_16P_310x240.indd 3 04/06/2020 09:47

VIVANT, NATUREL ET ANIMÉ,
VOUS ALLEZ ADORER VIVRE À

AGORA PARC II

Nature, logements, bureaux, écoles, commerces, équipements… l'écoquartier du Sycomore réunit sur 120 hectares tous les essentiels d'une vie sereine, pratique et dynamique jour après jour.

Agora Parc II s'inscrit dans la continuité de cette nouvelle centralité pour ce quartier, mais aussi pour la ville elle-même. Vous êtes au cœur de votre nouveau quotidien, prêt à découvrir un cadre unique et inédit.




Place de la Marne


Parc du Génitoy


Golf de Bussy-Guermantes


Gare RER A Bussy-Saint-Georges





BUSSY-SAINT-GEORGES
UNE VILLE ATTRACTIVE ET PAISIBLE

En Seine-et-Marne, au cœur du Val d'Europe, Bussy-Saint-Georges a su préserver son charme naturel. Le cadre agréable, convivial et pratique de cette ville attire chaque année plus de 300 nouveaux habitants*.

À moins de **10 minutes en voiture* du Val d'Europe**, de son centre commercial et de son bassin d'emploi majeur

À seulement **25 km de Paris**

34 établissements péri-scolaires et scolaires

Nombreux équipements : **4 complexes sportifs, 1 golf, 1 médiathèque, 1 conservatoire, 1 service culturel, 1 skatepark...**

2 zones d'activités économiques : les parcs Gustave Eiffel et Léonard de Vinci

Plus de 25 000 étudiants à travers 2 pôles universitaires proches : Cité Descartes et Val d'Europe

*source https://www.bussysaintgeorges.fr/ville/nouveaux-habitants/



Hall d'entrée double hauteur

UNE NOUVELLE CENTRALITÉ À BUSSY-SAINT-GEORGES, ALLIANCE DE CONVIVIALITÉ, DE PARTAGE ET DE PRATICITÉ

Les indispensables sont à côté de chez vous : supermarché, boulangerie, boucherie, fromagerie, pharmacie, opticien, coiffeur...

Vous aurez toutes les raisons d'adorer cette nouvelle adresse : **Agora Parc II** offre des services quotidiens innovants tels qu'**une conciergerie, une application facilitant les interactions entre voisins** pour l'entraide et le recours aux services, **un gîte urbain** afin d'accueillir famille ou amis, **des stations de vélos électriques** et **une voiture électrique partagée.**

Pour un quotidien toujours plus serein, de nombreux autres services seront disponibles, tels qu'un groupe scolaire, un établissement médico-social, une ligne de bus pour rejoindre la gare en quelques minutes...



Cheminements piétonniers au cœur de l'îlot central

LA NATURE COMME QUOTIDIEN
POUR UNE VIE URBAINE ET NATURELLE

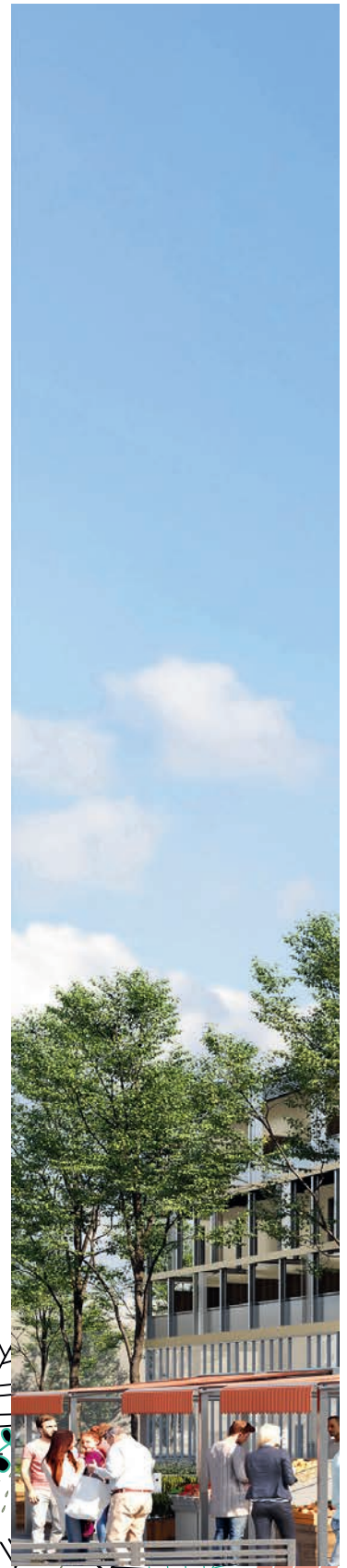
La pleine nature s'offre à vous sur plus de 11 hectares ! Le parc du Sycomore, à quelques pas de la résidence **Agora Parc II**, vous apporte un cadre verdoyant dont vous pourrez pleinement profiter à travers des balades à pied ou à vélo sur les pistes cyclables, des pique-niques champêtres les dimanches ensoleillés, des joggings ressourçants dans les allées du parc...

Conçus avec la même philosophie, les espaces paysagers d'**Agora Parc II** proposent à ses habitants des allées piétonnes, des patios fleuris et arborés propices à la détente et à la convivialité.

DES APPARTEMENTS CONTEMPORAINS
PRIVILÉGIANT BIEN-ÊTRE ET NATURE

Installés le long du boulevard des Cent Arpents et de la place du Sycomore, les cinq bâtiments d'**Agora Parc II** s'élèvent majestueusement dans leur environnement. Ils proposent 109 appartements, du studio au 5 pièces, des duplex et un gîte urbain.

En pied d'immeuble, les bâtiments se composent de surfaces vitrées double hauteur accueillant quelques commerces et les halls d'entrée des différents bâtiments. Aux étages supérieurs, de grandes colonnades s'étirent jusqu'aux toitures, marquant la présence de balcons ouverts sur leur environnement. Enfin, le couronnement des façades a été soigneusement travaillé pour construire un dialogue particulier entre le ciel et les patios et offrir un accès privatif aux vastes terrasses.





Vue depuis le Boulevard des Cent Arpents



Vue sur les maisons au cœur de l'îlot



AU CŒUR D'AGORA PARC II,
DES MAISONS DANS UN ÉCRIN DE DOUCEUR

Lovées en cœur d'îlot, bordées par des allées piétonnes arborées, les 32 maisons de ville affichent une allure architecturale résolument contemporaine, parfaitement intégrée à leur environnement.

Les façades affichent un style contemporain élégant. L'enduit gris taloché devient lisse sur le contour des menuiseries pour créer un rythme original en façade. En fonction de leur configuration, les maisons disposent toutes d'un espace extérieur : patio, terrasse ou encore jardin privatif agrémenté de haies séparatives.

UNE VIE AU VERT,
UN QUOTIDIEN AU SOMMET DU BONHEUR

Que ce soit en maison ou appartement, l'accent a été mis sur l'espace et la lumière grâce à de belles ouvertures sur l'extérieur.

Chaque logement est pourvu d'une surface extérieure : loggias et/ou balcons pour tous les appartements, jardins privatifs pour toutes les maisons.

Les derniers étages de certains bâtiments accueillent des appartements prolongés de magnifiques terrasses plein ciel et, privilège rare, une terrasse commune agrémentée de jardins partagés.



Jardin privatif sur les toit terrasse



EN MAISON OU APPARTEMENT, UN CONFORT SANS LIMITE

SOLS

- Sols en PVC dans les séjours, cuisines ouvertes, entrées, dégagements et chambres.
- Carrelage au sol dans les salles de bains, salles d'eau, cuisines fermées et les sanitaires.

SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas de sécurité et accessibles par digicode et lecteur Vigik puis vidéophone.
- Porte palière avec microviseur et serrure à 3 points labellisée A2P*.
- Portes de parking commandées par émetteur avec éclairage automatique des sous-sols.
- Volets roulants, battants ou stores extérieurs dans les pièces de vie.

CONFORT

- Chauffage collectif et production d'eau chaude collective raccordés au réseau de chauffage urbain
- Chape flottante avec isolation phonique dans tous les appartements.
- Menuiseries bois
- Fenêtres et portes-fenêtres avec double-vitrage isolant.
- Radiateur sèche-serviettes dans les salles de bains et les salles d'eau.
- Mitigeur pour les douches et les baignoires.



Patio-terrasse au dernier étage

AGORA PARC II

L'ASSOCIATION DE 3 GRANDS NOMS DE L'IMMOBILIER

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI, est un des principaux acteurs de la promotion immobilière en France. Implanté sur tout le territoire, VINCI Immobilier est présent sur les deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant ainsi aux investisseurs, institutionnels et aux particuliers. VINCI Immobilier apporte également à ses clients son expertise en matière de conseil et de gestion d'immeubles à travers son pôle "services".

Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne les collectivités locales pour la réalisation de leurs opérations d'aménagement et participe ainsi au développement des zones urbaines.

À travers ses filiales OVELIA et Student Factory, VINCI Immobilier exploite et gère des résidences seniors et étudiants ainsi que des résidences de coliving avec sa nouvelle filiale Bikube.

Depuis plus de 25 ans, les experts de **QUARTUS Résidentiel** accompagnent les grandes métropoles, les villes et les collectivités dans l'aménagement de territoires porteurs d'attractivité et de sens pour leurs citoyens.

À travers nos résidences, nos projets d'aménagement et de réhabilitation, nos lotissements… nous affirmons que l'habitat n'est pas seulement un lieu à habiter, mais un espace où l'Homme doit pouvoir évoluer et s'épanouir tout au long de sa vie : étudiant, jeune actif, famille, investisseur…

Promoteur engagé depuis 25 ans, **LEGENDRE Immobilier**, est la filiale de promotion immobilière du Groupe Legendre, groupe familial reconnu pour son expertise globale autour de ses 3 métiers : construction, immobilier et énergie.

Legendre Immobilier met ses compétences pluridisciplinaires au service de projets variés, intégrés à leur environnement et économes en énergie.

Son approche globale, son savoir-faire et sa proximité lui permettent de répondre à des problématiques très diversifiées dans une approche sur-mesure avec pour objectif premier, la satisfaction de ses clients.

Comme le Groupe Legendre, l'activité de promotion immobilière s'inscrit dans les valeurs d'exigence, de responsabilité et de respect de ses engagements.

AGORA PARC II, UNE RÉALISATION CERTIFIÉE

VINCI Immobilier, QUARTUS Résidentiel et LEGENDRE Immobilier confirment leur engagement en faveur du développement durable à travers la certification NF Habitat HQE et le respect d'une performance énergétique RT 2012 dont bénéficie Agora Parc.

La Réglementation Thermique (RT) 2012 actuellement en vigueur, vise à diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui se traduit par la prise en compte des variations thermiques extérieures, limitation des pertes de chaleur, diminution de la consommation énergétique.

Avec La Réglementation Thermique (RT) 2012, c'est la garantie d'assurer un avenir durable pour chacun, tout en maîtrisant facilement ses consommations d'énergie.

Votre logement est certifié NF Habitat HQE. Cette certification vous garantit un niveau de qualité et une performance énergétique supérieure à la réglementation actuelle de votre logement : un lieu de vie plus sûr, des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables, des charges optimisées…

Cette certification est une démarche qui témoigne de la volonté de VINCI Immobilier, QUARTUS Résidentiel et LEGENDRE Immobilier de proposer des logements de qualité, gages de confort et sérénité.

21534E_PLAQUETTE_BUSSY_St_GEORGES_T2_16P_310x240.indd 15 04/06/2020 09:47

AGORA PARC II



ACCÈS ET TRANSPORTS

PAR LA ROUTE :

Autoroutes A4 et A104

Paris - Porte de Bercy en 28 min en voiture*

TRANSPORTS EN COMMUN :

- **RER A :**
  Paris Gare de Lyon en 29 min*
  Châtelet-Les-Halles en 32 min*
  Paris La Défense en 42 min*
- **SNCF :** Gare TGV de Marne-la-Vallée – Chessy en 6 min*
  depuis la station de RER A Bussy-Saint-Georges
- **Bus :** liaison gare RER A Bussy-Saint-Georges
  par les lignes 44 et 46

*Temps indicatifs - Source RATP

01 86 65 40 23

agoraparc2-bussy.fr

ESPACE DE VENTE

Angle du boulevard de Lagny et de l'avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges

UNE CO-RÉALISATION

VINCI IMMOBILIER — QUARTUS RÉSIDENTIEL — LEGENDRE IMMOBILIER

*Source Google Map et RATP. (1) La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi "Grenelle 1" du 3 août 2009 relatives à la Réglementation Thermique (RT) 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m2/an en moyenne. (2) Le label NF Habitat est attribué par l'organisme Cerqual Qualitel Certification. Il certifie que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution. Démarche visant à l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence. VINCI Immobilier Île-de-France - RCS Nanterre 830 855 797. SNC au Capital Social de 10000 €. QUARTUS Résidentiel - SAS au capital de 40000000,80 €. RCS Paris: 380497701. LEGENDRE IMMOBILIER SAS au capital de 300000 €. - RCS RENNES 421061680. 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, QUARTUS Résidentiel et LEGENDRE Immobilier notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel : les logements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations d'ambiance, non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptation. Crédit photos: Philippe Moulu. Illustrateurs: Mylucky.pixel - Gael Morin - Drawbotics. Architectes: A Plus, MDNH, Lambert Lenack architectes. **OSWALD** 08/2020 – 05/2020