

Habitez

# L'ESSENTIEL





## Revenez à **l'Essentiel**

Situé à Bussy-Saint-Georges, L'Essentiel c'est l'ingénieuse combinaison d'un mode de vie sain et d'un confort optimal. Vous pourrez y développer des relations durables avec votre quartier tout en contribuant au respect de la planète. Les mobilités douces, et les énergies renouvelables sont notamment au cœur du projet : mise en place d'un parcours santé, d'un coin dédié au don, d'un atelier vélo. Ce véritable écrin de calme et de verdure privé au cœur de la ville vous attend pour vous ressourcer et faire une pause dans le tumulte du quotidien. L'essentiel aujourd'hui, c'est votre bien-être et celui de votre famille. Découvrez ce projet d'exception, mené conjointement par Bouygues Immobilier et Agencity Promotion, et emménagez dans une résidence comme vous n'en avez jamais vu.



## Une ville tournée vers l'avenir, entre Paris et Marne-la-Vallée.

Située en Seine-et-Marne, Bussy-Saint-Georges fait partie du territoire très dynamique de l'agglomération de Marne-la-Vallée.

La ville est en plein développement grâce à sa proximité avec les bassins d'emplois attractifs, du centre commercial Val d'Europe, La Vallée® Village et de deux Pôles universitaires (Cité Descartes et Val d'Europe), sans oublier les Parcs Disney® et le Disney® Village.

Habiter Bussy-Saint-Georges, c'est aussi profiter de la gare internationale de Marne-la-Vallée Chessy. Située à seulement 15 minutes\*, elle permet notamment de desservir la Belgique et les Pays-Bas en TGV. Bordée de nombreux axes de transports comme le RER A et les autoroutes A4 et A104, la ville n'en est pas moins baignée de verdure, comme en témoignent le Parc de la Brosse ou encore le Parc de Rentilly. Un cadre idéal pour vous évader le week-end en famille ou entre amis.

Vivre à Bussy-Saint-Georges, c'est faire le choix d'une commune entre urbanité et nature.

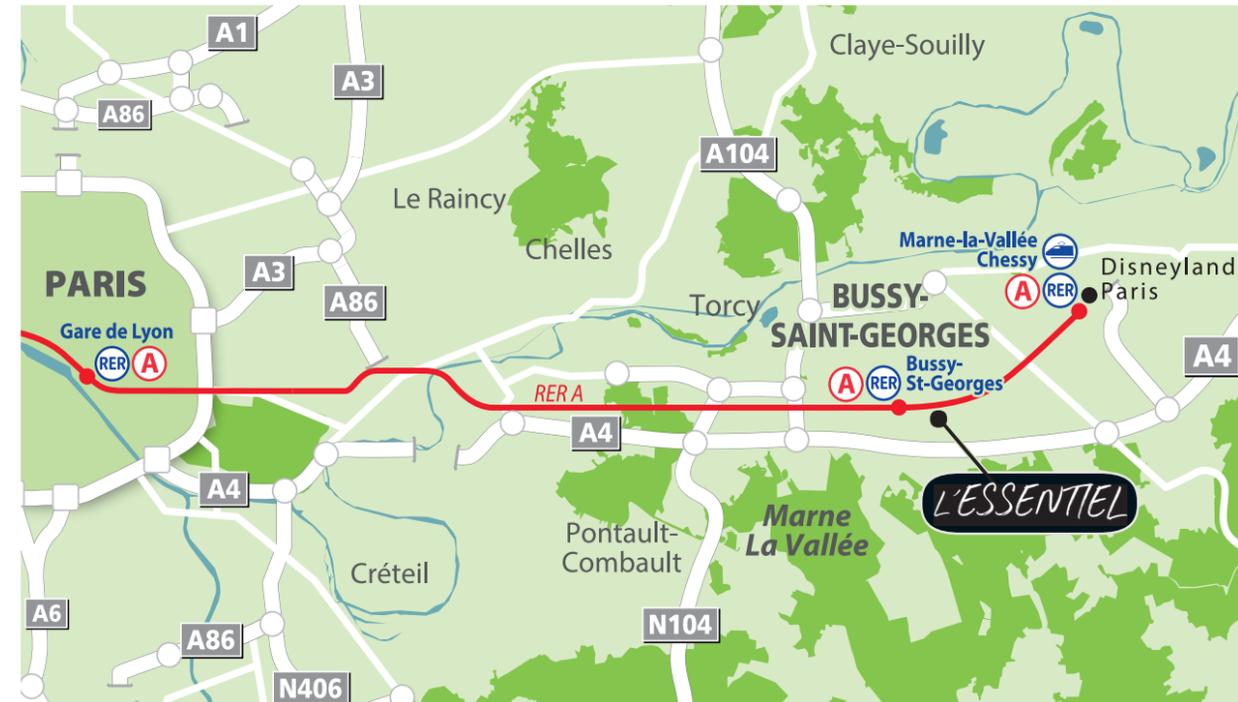
\*Source Google Maps.



Gare de Bussy-Saint-Georges



Etang de Grives



La Grande Place



Parc de Rentilly

## Un nouvel écoquartier au service de votre confort de vie

L'Essentiel s'inscrit au cœur du futur écoquartier du Sycomore. Prolongeant la commune sur son côté est, l'écoquartier sera étroitement relié au reste de la ville, tout en restant connecté à la nature.

Pierre angulaire de ce nouvel ensemble, la place du Sycomore, telle une place de village, sera le cœur battant de l'écoquartier. D'un côté de cette place, vous pourrez retrouver l'effervescence des commerces et des terrasses de cafés et restaurants, et de l'autre le calme et la sérénité du parc et de la nature.

À deux pas, de nombreuses crèches, trois groupes scolaires dont le groupe scolaire Rondeau et deux collèges seront présents pour accueillir vos enfants. Les plus grands pourront rentrer à la maison en toute tranquillité via la trame verte traversant le quartier.

Au sein du Sycomore, une douceur de vie incomparable vous attend.

## Le mot des architectes

VIVRE, HABITER, RESPIRER

« Il faut planter un arbre au profit d'un autre âge. »

Caecilius Statius

UNE FORÊT POUR TOUS

Sur près de 155 hectares d'espaces verts, la ville de Bussy-Saint-Georges offre à ses habitants un caractère exceptionnel du mieux vivre ensemble autant qu'un cadre de vie agréable. Nous avons souhaité offrir une pièce paysagère habitée complémentaire à ce chapelet vert de qualité.

Tels les corps de la ferme du Genitoy tout proche, ce projet se développe en limite afin de libérer la place pour accueillir une forêt « primaire » de 300 arbres en son centre. Ce paysage offert à tous les logements autour d'une topographique douce évoque une nature intacte, avec toute sa biodiversité et son atmosphère végétale. Cette forêt est bordée d'une lisière basse, où naissent des passerelles qui effleurent le paysage et mènent à une clairière propice aux jeux et aux pique-niques. Courant entre les arbres, les rampes deviennent support de parcours sportifs à pied, en rollers ou à vélo.

DE LA FORÊT À CHEZ-SOI

Depuis les passerelles longeant la forêt, chaque appartement a un accès individuel par l'extérieur. Les accès se font par le cœur d'îlot soit de plain-pied pour les logements en rez-de-chaussée, soit par des rues hautes avec des coursives communes prolongées de larges terrasses privatives pour garantir l'intimité des logements. Avant tout un lieu d'échanges, le cœur d'îlot offre une qualité d'usage majeure et de grande sociabilité.

MOBILITÉS & SANTÉ

Ce projet est adapté aux mobilités douces, pour tous les âges et pour l'ensemble des pratiques. Les mobilités douces sont multiples des traditionnelles aux plus innovantes comme venir jusqu'à sa porte avec son vélo ou sa trottinette que l'on pourra ranger dans un meuble adéquat devant chez soi.

RESPIRER

La majorité des logements sont traversants, offrant des vues sur la ville et sur la forêt, et une ventilation naturelle vertueuse.

Le rez-de-chaussée est le lieu d'une forme spécifique d'habiter, avec de grandes hauteurs sous plafond pour des appropriations variées. Ces espaces sont évolutifs pour laisser libre cours aux envies de chacun : un espace de travail, un petit atelier de loisirs, une salle de jeux pour les enfants...

C'est une conception d'un volume capable dans l'immeuble de rue, à l'image d'une maison en bande à l'anglaise : entrée individuelle, loggia ou jardin d'hiver offrant une plus grande intimité.

Tous les logements ont un espace extérieur côté forêt ou côté rue qui permet d'installer une table, en lien privilégié avec la cuisine et le salon. De larges balcons filants offrent des circulations extérieures pour démultiplier les liaisons, enrichir la perception de son logement, tout en étant le support de nouveaux échanges.



AVP Architecture  
Raphaël Gabrion - Ateliers O-S architectes





## Une **architecture** résolument moderne et élégante

Vu de la rue, L'Essentiel se dévoile à vous en dégageant une sensation de légèreté, grâce aux balcons filants permettant d'offrir de beaux espaces extérieurs pour la plupart des logements. Pensée sur quatre étages, la façade rappelle, dans sa géométrie, certaines fermes d'antan. Subtilement habillée d'enveloppes de bois verticales, elle se marie harmonieusement avec la nature environnante. Soigneusement sélectionnés, les matériaux de qualité vous promettent une grande longévité.

Dans l'enceinte de la réalisation, de larges percées séquentent les bâtiments, offrant de magnifiques vues sur la forêt. Les façades intérieures sont revêtues de bardage bois en rez-de-chaussée et d'enduit en étages. Elles sont animées par de larges coursives filant sur l'ensemble du bâtiment. Ces coursives proposent des circulations verticales d'accès au bâti particulièrement bien adaptées aux mobilités douces.

La particularité de L'Essentiel ? De magnifiques toitures terrasses, imaginées telles des rooftops pour certains logements.

Une **forêt** intérieure **privée**,  
pour un bonheur grandeur nature

Vous pourrez admirer les différentes essences d'arbres qui la composent et vous y promener pour en apprécier la variété d'ambiances. Retrouvez toutes les composantes des plus belles forêts françaises : traversez la pinède, longez le milieu humide, serpez entre les chênes, les hêtres, les charmes, les châtaigniers ou encore les bouleaux. Les allées piétonnes permettent de circuler entre les arbres au gré de vos envies, tout en vous vidant l'esprit au contact des 300 arbres composant cet ensemble de 5800m<sup>2</sup>.

Durant vos promenades, vous pourrez aussi vous émerveiller devant toute la variété florale répartie au sein de la forêt. Géraniums, ail des ours, anémones des bois, muguet et jacinthes : à L'Essentiel, votre quotidien est véritablement empreint de nature.





## Des appartements où le bien-être prend une nouvelle dimension

**Du studio au 5 pièces rooftop**, les appartements de la résidence se déclinent dans une grande variété de typologies, afin de répondre à toutes les exigences. La majorité des appartements conjugue une vue imprenable sur la forêt à un confort des plus exceptionnels. Hauteur sous plafond allant jusqu'à 4 mètres pour les rez-de-chaussées, appartements traversants.

**Les espaces intérieurs des 152 logements de l'Essentiel** font la part belle au bien-être.

### Côté finitions, les prestations<sup>(1)</sup> sont là aussi particulièrement soignées :

- Un visiophone main libre avec écran couleur dans l'entrée de votre appartement
- Des fenêtres et portes-fenêtres équipées de double vitrage et de volets roulants électriques
- Un choix de sols stratifiés (lames larges) pour le sol de votre entrée, séjour, dégagement(s) et chambre(s)
- Une peinture de couleur blanche, finition mate ou satinée, sur l'ensemble de vos murs
- Des menuiseries bois pour les fenêtres et portes-fenêtres

### Dans votre (vos) salle(s) d'eau :

- Un meuble de salle de bain suspendu composé de deux tiroirs et d'une vasque en céramique avec mitigeur, un miroir et une applique lumineuse LED,
- Un receveur de douche extra plat de grande dimension en salle d'eau principale, équipé d'un pare-douche vitré, d'une colonne de douche comprenant un mitigeur thermostatique, une douchette 3 jets et d'une large douche de tête,
- Un sèche-serviette électrique,
- Un choix d'harmonies, associant faïence murale, carrelage au sol et meuble de salle de bain, créées avec le concours du cabinet de tendances Peclers.
- Des WC suspendus

Les matériaux choisis pour la construction et les aménagements intérieurs ont été sélectionnés avec le plus grand soin. Ils contribuent à votre bien-être et au respect des normes environnementales. Les demandes de certifications **NF Habitat HQE**, **BBCA** et **label E+C-** pour la résidence sont en cours d'analyse..

Ces **certifications optionnelles** témoignent de la volonté de vous proposer des **logements de qualité supérieure** et **contrôlée**.



Depuis 2003, Agency Promotion utilise ses services de qualité et de confiance pour vendre l'immobilier de l'Est parisien. Agency Promotion apporte jour après jour sa pierre à l'édification de logements de qualité, accessibles et modulables. Nos objectifs : une optimisation de l'espace, des finitions de qualité et des aménagements des plus raffinés. Solidement implanté au cœur de Marne-la-Vallée, le groupe Agency Promotion possède 9 agences sur le secteur et des services clé en main comme notre pôle de gestion locative. Les priorités d'Agency Promotion : plus de proximité, plus de respect, plus d'innovation.

Notre engagement : vous accompagner tout au long de votre projet et même bien au-delà. Nous sommes à vos côtés de la réservation de votre logement jusqu'à 10 ans après la remise des clés via des interlocuteurs dédiés. De la protection de la valeur du logement en cas de revente jusqu'à la gestion et sécurisation de vos revenus locatifs, Bouygues Immobilier a tout prévu pour sécuriser votre achat. Enfin, nous nous engageons à vous aider à trouver le meilleur financement grâce à l'expertise de nos partenaires courtiers.

