



CÔTÉ
Jardin
• VILLEJUIF •

VAL-DE-MARNE

LE VAL-DE-MARNE

EN CHIFFRES



1,3 million d'habitants



4 parcs interdépartementaux

20 parcs départementaux



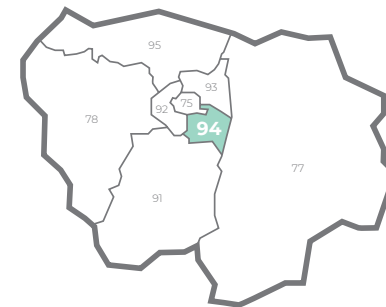
245 km de voies cyclables



80 km de berges

Un territoire en plein essor

La présence du marché d'intérêt national de Rungis, 1^{ère} plateforme agro-alimentaire au monde, et de l'aéroport de Paris - Orly, 2^{ème} aéroport de France, sont des points forts de l'attractivité du territoire. La santé est également l'un des secteurs de pointe du département avec une forte concentration des centres hospitaliers et de recherches comme le CHU Henri-Mondor de Créteil ou le centre Gustave Roussy de Villejuif.



Un département accessible

Au sud-est de Paris, le Val-de-Marne profite des nombreux réseaux de transports de la capitale.



**5 lignes
de RER**



**3 lignes
de métro**



**137 lignes
de bus**

desservent le département.

La future ligne 15 Sud du Grand Paris Express, nouveau réseau de transport reliant tout le sud parisien d'est en ouest, et le prolongement de la ligne 14 simplifieront les connexions entre les différentes villes du département et la capitale. Le territoire bénéficie également d'axes routiers pratiques (A6, A86 et A4) et de la proximité de l'aéroport international de Paris - Orly.



ÉCONOMIE

517 000 emplois

Marché d'Intérêt National de Rungis :
1 200 entreprises

Aéroport de Paris - Orly :

- 1^{er} pôle économique du sud francilien
- 170 000 emplois

3 grandes universités et **18 écoles d'ingénieurs**

Gustave Roussy : 1^{er} centre de recherche sur le cancer en Europe

Des grandes entreprises : Essilor, L'Oréal, Sanofi-Aventis, Air France Industries, Air Liquide

4 pôles de compétitivité :

- Cap Digital Paris Région (TIC)
- Advancity, Ville et Mobilité Durables (ingénierie / services)
- Astech (aéronautique / espace)
- Mov'eo (transports)



Un département vert

Le « département de l'eau » est traversé par de nombreuses rivières et ruisseaux, offrant à ceux qui y habitent un cadre apaisant à quelques kilomètres de Paris. Le long des boucles de la Seine et de la Marne, le Val-de-Marne offre également un patrimoine culturel riche. Le château de Vincennes, le fort de Sucs-en-Brie ainsi qu'églises, abbayes, et cathédrales séduiront les amateurs de vieilles pierres, tandis que le MAC/VAL ravira les aficionados d'art contemporain. À pied ou à vélo, vous pourrez vous balader le long des berges et le long de nombreux sentiers de promenades.



VILLEJUIF

Aux portes de Paris

À seulement 3 kilomètres de Paris et de la Porte d'Italie, Villejuif allie les atouts et le dynamisme de la capitale à ceux d'une commune paisible et sécurisée. Déjà desservie par le métro (ligne 7), le tramway et de nombreux bus, Villejuif sera au cœur du futur réseau de transports en commun du Grand Paris Express avec 2 nouvelles gares : Villejuif - Louis Aragon et Villejuif - Gustave Roussy. Villejuif valorise également la mobilité douce, avec de nombreux aménagements en cours destinés aux piétons et aux cyclistes, notamment avec l'arrivée des Vélib'.

Futur « Hub » du Grand Paris

Pôle économique majeur de Paris Sud, Villejuif excelle dans le secteur médical grâce à la présence de plusieurs groupes hospitaliers et d'instituts dont certains sont reconnus mondialement (Institut Gustave Roussy). La ville développe également le Campus Grand Parc, un projet urbain d'excellence à vocation internationale centré sur la recherche et l'innovation dans le domaine de la santé. Villejuif accueille également un tissu dense de petites et moyennes entreprises, renforcé par d'importantes zones d'activités économiques.

L'offre en formation est également très complète puisque deux écoles d'infirmières et trois écoles d'ingénieurs sont implantées sur le territoire.

- **Siège du groupe LCL** (3 000 emplois)
- **Siège d'Orange**
- **3 groupes hospitaliers**
- **18 000 emplois** (dont 6 000 hospitaliers et 900 chercheurs)
- **Un pôle d'Excellence Santé** autour du Campus Grand Parc
- **Villejuif Bio Park**, un incubateur dédié aux biotechnologies et à la santé
- **Siège ORACLE**





Une vie locale animée

La ville offre toute une palette de services pour les familles comme pour les jeunes actifs. La médiathèque, le conservatoire, le cinéma et le théâtre Romain Rolland proposent une programmation culturelle riche. Les habitants peuvent également profiter d'un centre-ville vivant et animé, avec ses nombreux commerces, et ses trois marchés qui rythment la semaine. Côté nature, Villejuif dispose de plusieurs espaces verts, notamment le parc départemental des Hautes Bruyères situé sur les hauteurs de la ville.



UNE ATMOSPHÈRE RÉSIDENTIELLE

Au nord-est de Villejuif, dans un environnement résidentiel agréable et serein, vous profiterez de nombreux commerces de proximité, des différents établissements scolaires et d'un centre commercial qui rendent le quotidien pratique pour tous. Proche des transports, la résidence est située à seulement 500 mètres de la ligne 7 du métro, arrêt Villejuif – Paul Vaillant Couturier. La future extension de la ligne 14 permettra de rejoindre Paris directement en 9 minutes, dès 2024.



CÔTÉ
Jardin

École des
Réservoirs

à 2 min.
à pied *


Métro
Villejuif - Paul Vaillant
Couturier

à 5 min.
à pied *


Future station Métro
Villejuif - Institut Gustave
Roussy

à 6 min.
à vélo *

Centre
Commercial

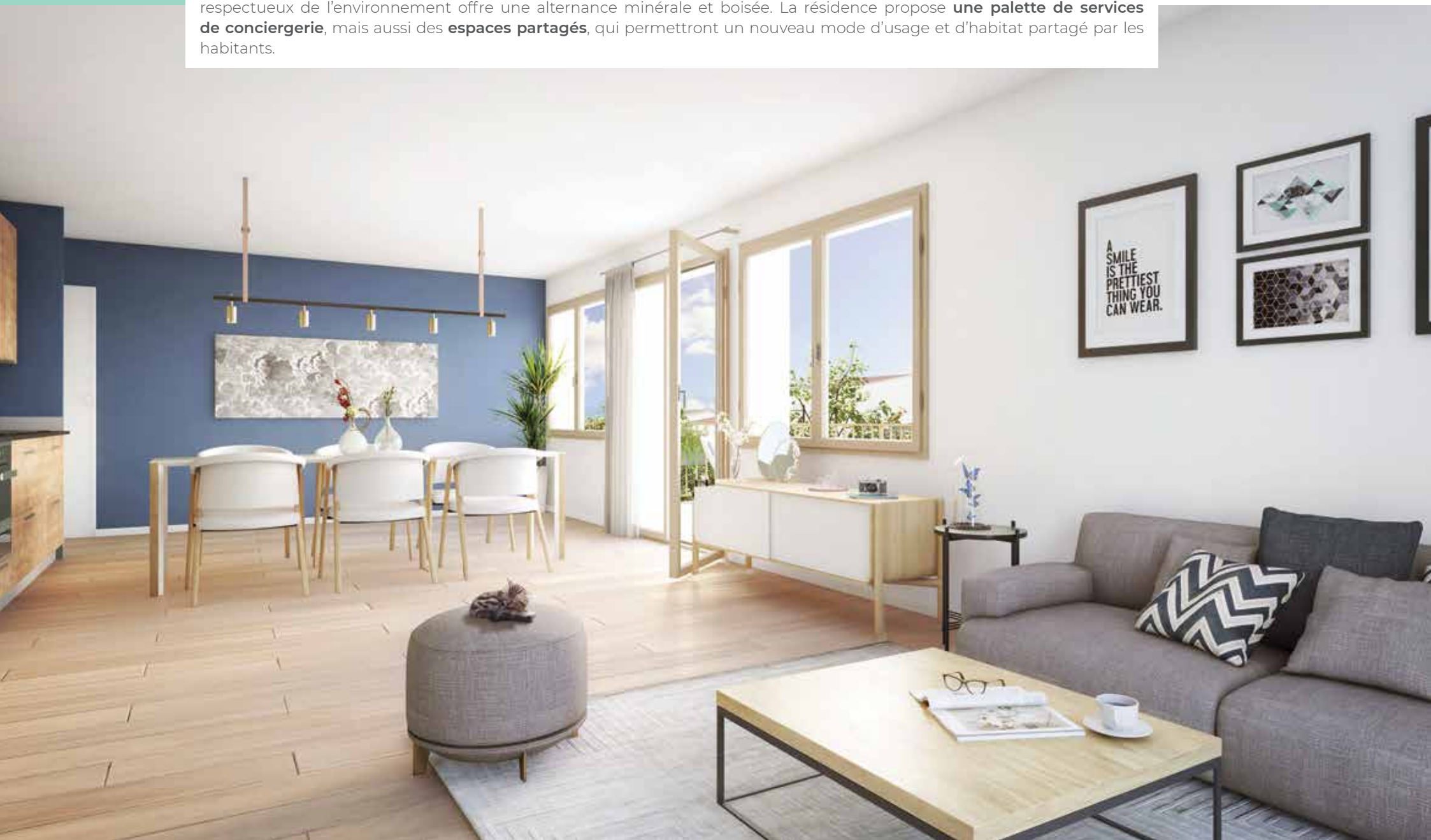
à 15 min.
à pied *

* Source Google maps



UNE RÉSIDENCE INNOVANTE

Du **studio au T5 duplex**, Côté Jardin dévoile une architecture moderne et innovante. En façade, le choix de matériaux respectueux de l'environnement offre une alternance minérale et boisée. La résidence propose **une palette de services de conciergerie**, mais aussi des **espaces partagés**, qui permettront un nouveau mode d'usage et d'habitat partagé par les habitants.



UN SENTIMENT DE BIEN-ÊTRE

La Conciergerie

Au sein de la résidence Côté Jardin, nous avons choisi de **vous simplifier la vie avec un nouveau service de conciergerie**. Bricolage, réparations, ou n'importe quelle autre activité du quotidien, l'équipe de conciergerie organise la collaboration et s'assure de son bon fonctionnement. L'entraide au sein d'une communauté offre un bénéfice double : cela permet de fournir des solutions rapides et peu coûteuses à des problématiques du quotidien clairement identifiées. Ensuite, cela favorise le lien social au sein de la résidence en encourageant les échanges et la communication entre les habitants.

Une conciergerie avec des services variés

L'ensemble de ces services permet d'**optimiser le temps de chacun**, en faisant appel à la solidarité entre résident ou, le cas échéant, à des professionnels spécialisés. Ainsi, vous avez **accès à différentes prestations** dont une majorité est déductible des impôts :

- Aide à domicile
- Bien-être
- Livraisons ou déplacements
- Gestion administrative
- Loisirs



UN JARDIN ÉCOLOGIQUE EN VILLE

Côté Jardin s'inscrit dans une démarche de **haute qualité environnementale** et d'ambitions de développement métropolitain pour la ville de Villejuif et du Grand Paris. L'objectif est de mettre au cœur de ses priorités, les questions de nature en ville, d'innovation environnementale, d'innovation sociale et solidaire. La résidence est composée d'un **véritable ilot paysager, un jardin écologique en copropriété entretenu sous forme de permaculture**, des liaisons douces et une coulée verte. Un des axes innovants du projet est lié aussi au label NF Habitat HQE qui augmente de façon significative la performance énergétique du logement.





Zoom sur la Maison de la Biodiversité

Côté Jardin constitue également un vrai enjeu de mixité et d'innovation sociale, avec sa Maison de la Biodiversité. Le personnel de la conciergerie au contact des résidents, animera des rencontres au sein de cet espace protégé dédié à la protection de l'environnement. Celles-ci pourront être festives, pratiques pour optimiser le fonctionnement de la copropriété, ou encore pédagogiques avec l'intervention d'associations ou acteurs de la vie locale.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Localisé à flanc de coteau à proximité d'une zone pavillonnaire, nous proposons une nouvelle manière de vivre l'habitat individuel tout en proposant des espaces communs généreux au cœur d'un grand jardin partagé. Ruelles hautes et espaces extérieurs pour chacun, ces lieux deviennent alors de réels espaces de rencontre. Au cœur d'un véritable poumon vert, l'architecture devient alors support de biodiversité. Cette ambition écologique s'exprime également à travers un habitat à géométrie variable adaptable pour tous, et exemplaire sur le point énergétique. »

Agence Nicolas Michelin & Associés

UN LOGEMENT À VOTRE IMAGE

Choix des matières, des couleurs des murs, des sols, chaque pièce répondra à vos goûts et vos envies. Nous mettons à votre disposition un large panel de matériaux de grande qualité, en partenariat avec nos prestataires* : peintures, cuisines et salles de bains Teissa, carrelages et faïences Porcelanosa, parquets stratifiés Porcelanosa ou parquets contrecollés AC Bois, robinetterie Idéal Standard ou Grohe.

Exemple de parquet stratifié Porcelanosa (modèle Calm 1L Style)



Exemple de cuisine Teissa** (modèle Mogador)



*Matériaux à choisir dans la gamme de la résidence sans plus-value

**Cuisine en option

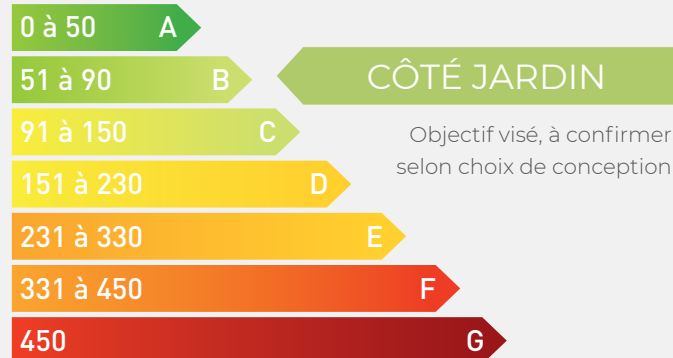
UNE RÉSIDENCE DURABLE

Selon le diagnostic de performance énergétique DPE

En choisissant la résidence Côté Jardin, vous optez pour un logement économique en énergie (étiquette B) et respectueux de l'environnement.

La construction et les appartements ont été pensés pour vous permettre de profiter d'un confort optimal et d'une facture d'énergie minimale.

ÉCONOMIQUE



ÉNERGIVORE

NF **HQE** En cours d'évaluation
HABITAT

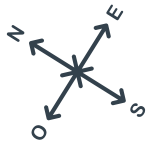
DES APPARTEMENTS LUMINEUX

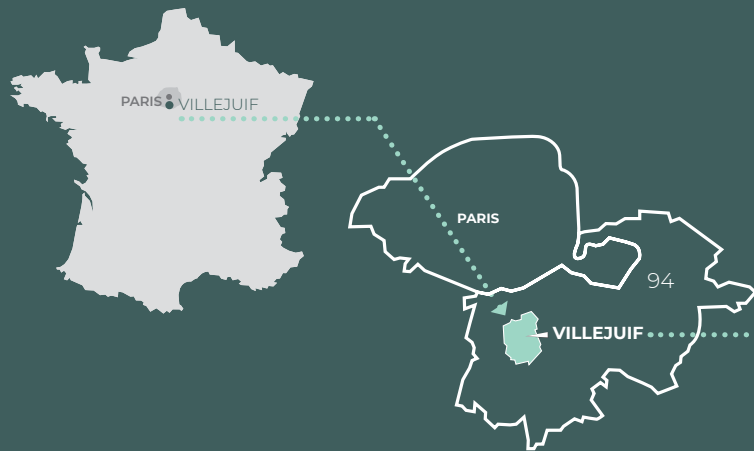
La majorité des appartements disposent de balcons, terrasses ou jardins privés. Conçu pour favoriser un ensoleillement optimal, chaque logement offre une orientation privilégiée, agréable à vivre.



CÔTÉ Jardin

80-84 rue Bizet
94800 Villejuif





REPÈRES

Population

- **Métropole du Grand Paris** : 7 millions d'habitants
- **Val-de-Marne** : 1,3 million d'habitants
- **Villejuif** : 57 800 habitants

Économie

> Val-de-Marne :

- 517 000 emplois
- 4 pôles de compétitivité
- **Marché d'Intérêt National de Rungis**
- **Aéroport de Paris - Orly**
- 3 grandes universités

> Villejuif

- 2 000 établissements
- 3 groupes hospitaliers
- 18 000 emplois (dont 6 000 hospitaliers et 900 chercheurs)
- **Un pôle d'Excellence Santé** autour du Campus Grand Parc
- **Villejuif Bio Park**, un incubateur dédié aux biotechnologies et à la santé

Transports

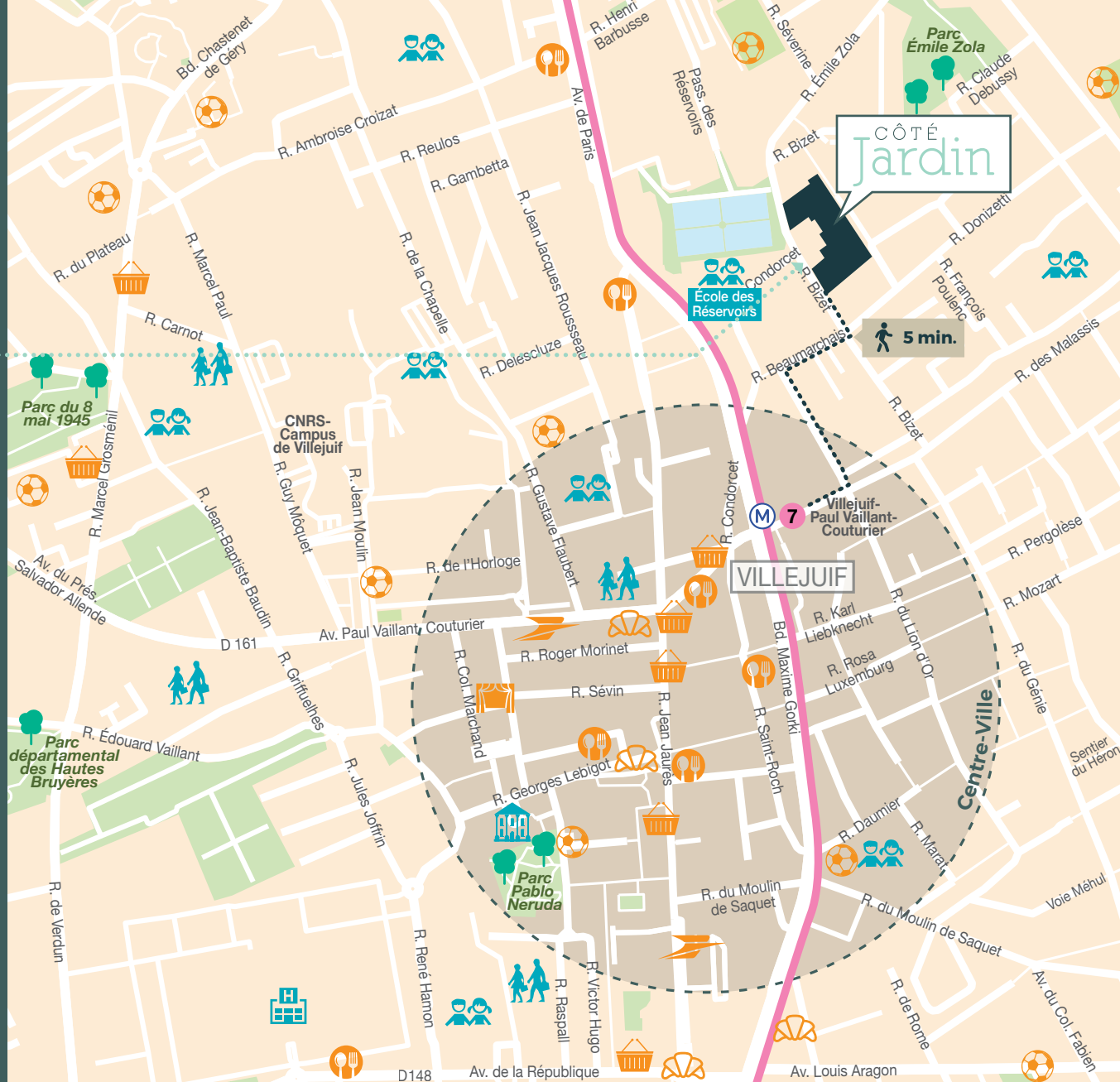
- **Tramway T7** > Athis-Mons, Rungis, Aéroport de Paris-Orly
- **Métro ligne 7** > Paris - place d'Italie : 5 minutes à pied
- **Ligne 15 Sud** > Pont de Sèvres, Arcueil, Vitry
- 8 lignes de bus et une navette gratuite
- **Futur ligne 14** (2024 : Grand Paris Express) > gare Villejuif Institut Gustave Roussy : 6 min. en vélo

Éducation

- **Ecole** : 2 min. à pied
- **Collège** : 4 min. en voiture

Service & Loisirs

- **Centre-ville** (cinéma, théâtre, médiathèque, marché...) : 15 min. à pied
- **Supermarché** : 5 min. en voiture
- **Centre commercial** : 6 min. en voiture
- **Parc départemental des Hautes-Bruyères** : 10 min. en voiture



Ecole primaire
maternelle



Hôpital



Théâtre/Cinéma



Restaurant/Bar



Lycée
Collège



Espaces verts



Commerces
de proximité



La Poste



Mairie



Métro 7



Boulangerie



Équipements
sportifs

CÔTÉ Jardin

• VILLEJUIF •

Réalisation



3 Rue des Saussaies - 75008 PARIS
20-24 Avenue de Canteranne - 33608 PESSAC Cedex
Tél : 01 44 51 93 93
pichet.com

