

**AZUR** Fixe : 01 73 70 35 02  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# *RESIDENCE LES CRISTALINES*



## *VITRY SUR SEINE*

*75 rue Pasteur*

## **PRESENTATION DU PROGRAMME**

---

---

La résidence LES CRISTALINES est située au 75 avenue Pasteur, à moins de 500m du RER C qui relie aux gares Austerlitz et Saint Michel. Cette desserte offre un accès direct au cœur de Paris avec la possibilité d'emprunter de nombreuses correspondances du métro et du RER.

Dans un quartier pavillonnaire, à proximité des bords de Seine, la résidence LES CRISTALINES est située à toute proximité des commerces et services communs.

## **PRESTATIONS DES LOGEMENTS**

---

---

Un intérêt particulier a été porté sur l'aménagement de la résidence.

Ici encore, le souci du détail prime. Ainsi les portes extérieures, isophoniques à âme pleine, sont munies de serrures de sécurité 3 points, les fenêtres et portes-fenêtres sont à double vitrage thermique. Afin de pérenniser vos biens immobiliers, les pièces sont toutes carrelées et une faïence est posée du sol au plafond dans les salles de bains.

Les parties communes (halls et paliers) seront intégralement revêtues de marbre ce qui permet d'éviter les dégradations lors des emménagements et restreint les travaux de rénovations à long terme.

## **DISPOSITIF SCELLIER**

---

---

Etant donnée la conception de la résidence, les investisseurs pourront bénéficier du dispositif fiscal SCELLIER.

# LA COMMUNE DE VITRY SUR SEINE

---



Vitry sur Seine est une commune du Val de Marne de 83 500 habitants (estimation INSEE du 01/01/2006) située dans la petite couronne parisienne, à environ 3.5 km au Sud-Est de Paris.

La commune est desservie par la ligne de RER C (2 stations : Vitry et les Ardoines) à seulement 2 stations de Paris et la ligne de métro n°7 (Villejuif – Louis Aragon et Villejuif – PVC).

La ville est également irriguée par 8 lignes d'autobus entre Paris et Choisy le Roi.

La A86 borde la commune au Sud, offrant un accès privilégié à l'ensemble du réseau autoroutier ainsi qu'aux aéroports d'Orly et de Roissy-Charles-de-Gaulle. Les routes nationales 7 et 305 ainsi que les quais de Seine assurent une liaison des plus simples vers Paris.

Avec ses quartiers pavillonnaires et immeubles collectifs, ses activités industrielles, tertiaires et commerciales, ses parcs, ses équipements sociaux, culturels et sportifs, Vitry sur Seine est la plus grande ville du Val de Marne.

Le tissu économique est riche et varié, ainsi 225 hectares sont consacrés aux activités (1/4 du territoire) et rassemble 3100 établissements (25 800 emplois dont 19 525 dans le secteur privé). De grandes entreprises de renommée nationale et internationale sont également implantées sur le territoire (Aventis, RATP, SNCF, EDF, Air Liquide, etc...).

Le commerce est actif avec de grands distributeurs comme Leroy-Merlin, Conforama, Leclerc et près de 600 commerces de proximité.

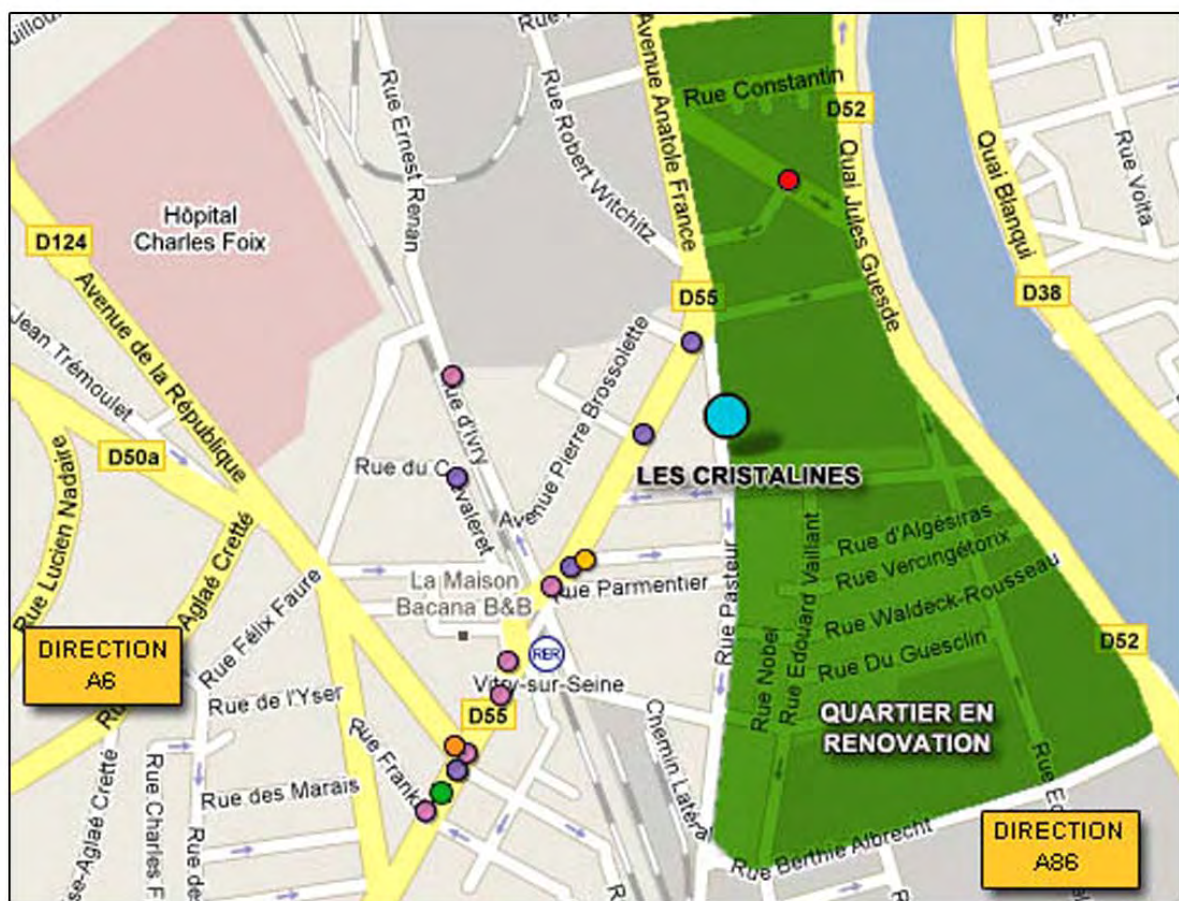









La résidence LES CRISTALINES sera implantée dans un quartier pavillonnaire, au 75 rue Pasteur, à 2 pas des quais de Seine, dans le quartier du Port à l'Anglais. Dans cette rue calme, en sens unique, loin de l'agitation de la ville et proche des transports en communs, la résidence Pasteur sera idéalement située pour répondre aux attentes de ses futurs occupants, étudiants et jeunes travailleurs.

La commune lance actuellement un projet de réhabilitation audacieux face à notre résidence. Ainsi seront bientôt implantés bureaux, activités, école maternelle, collège et commerces à toute proximité de notre résidence.

**A deux pas des bords de seine, et à moins de 500m du RER C, la résidence sera à 2 stations de Paris.**

Plan de situation



- |   |                             |   |            |
|---|-----------------------------|---|------------|
|  | Résidence «Les Cristalines» |  | Pharmacies |
|  | Préfecture de police        |  | Banques    |
|  | Supermarché Franprix        |  | Poste      |
|  | Tabac - Presse              |   |            |

**Le projet porte sur la construction d'une résidence à destination des étudiants présentant 28 logements de type T1.**

**La résidence sera édifée sur un terrain d'environ 500 m<sup>2</sup> sur lequel se trouve une maison de caractère d'environ 190 m<sup>2</sup> habitables.**

**Cette maison sera conservée, le collectif étant construit sur le terrain nu faisant face à cette demeure.**

**Le projet préconise la construction d'un immeuble de 4 niveaux sur rez-de-chaussée.**

**La construction nouvelle sera implantée à l'alignement et sur les limites séparatives, formant donc un L, et sera composée d'une construction type porche qui permettra de relier et d'intégrer la maison existante au bâtiment futur.**

**Les logements seront accessibles et adaptables du point de vue de la réglementation concernant les personnes à mobilité réduite. L'ensemble des niveaux seront desservis par un ascenseur et un escalier.**

**Un espace vert pleine terre sera réalisé, il sera engazonné et planté d'arbres de hautes tiges.**

**7 places de stationnement, dont 1 réservée pour véhicules transportant des personnes à mobilité réduite, seront aménagées au RDC.**

**Ce bâtiment fera face au projet d'aménagement que mène actuellement la mairie et explique les orientations prises d'un point de vue urbanistique et architectural.**

**Ainsi le projet s'oriente vers une architecture contemporaine qui s'insérera dans le tissu urbain existant et futur.**

**La parcelle se situant en partie basse de la commune, un intérêt particulier a été porté sur le traitement de la toiture. Ainsi la nouvelle construction recevra une toiture terrasse végétalisée.**

**Le niveau de finition et d'équipement garanti des espaces faciles à vivre et à entretenir.**

**L'aménagement intérieur a été conçu afin d'assurer un entretien aisé de la résidence à moyen et long terme et donc de maîtriser les charges.**

**Notre longue expérience de la gestion locative nous a amené au constat qu'un appartement propre dans une résidence bien entretenue réunit toutes les conditions pour nous permettre de sélectionner rapidement un locataire sérieux.**



**Un intérêt particulier a donc été porté sur l'aménagement de la résidence.**

**Ainsi les parties communes sont intégralement revêtues de marbre du sol au plafond, les appartements sont entièrement carrelés et les salles de bains revêtues de faïence du sol au plafond.**

**Ces matériaux permettent une utilisation intensive et sans dégradation, limitant les travaux de rénovation futurs.**

**Les cuisines sont biens équipées, avec notamment plaques de cuisson, réfrigérateur, bac évier et rangements.**

**Les chasses d'eau à double débit, les convecteurs à régulateur à programmation électronique et le double vitrage isolant permettent la maitrise des charges et la préservation de l'environnement.**

**Avec de grands espaces baignés de lumière, des prestations de haut standing et des tarifs de locations accessibles, les logements répondent parfaitement à la demande locale.**



Avenue Vial

Docteurs Kuhnuss  
et Dukhan Nezi  
Association

D55

Jardin des  
Phoenix-Le

Avenue Anatole France

Avenue Eva Salmon

Rue Parmentier

Rue Parmentier

Rue Pasteur

Rue Charles Fourier

Rue Charles Fourier

Rue Edouard Vaillant

Rue d'Algerias

Rue Vercingetorix



