Professionnalisme
Plaisir
Objectivité
Conviction
Qualité
Avenir
Sélection
Anticipation

Omnium Conseil a sélectionné pour vous

LE PARC DE LA FILEUSE

Idéalement située **en Seine et Marne et à la frontière de l'Essonne**, Saint-Fargeau-Ponthierry bénéficie d'un **riche réseau de communication** qui offre un accès facile à de **grands bassins d'emplois et lieux d'études franciliens.**

Proche de **Fontainebleau**, Saint-Fargeau-Ponthierry s'inscrit dans un **environnement naturel et historique exceptionnel** de forêts, châteaux et villages pittoresques !

A l'orée d'un bois, dans un quartier résidentiel proche des commerces et services du centre ville, le site offre à ses résidents **la ville à la campagne !**

OMNIUM CONSEIL

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Caractéristiques Techniques

- Résidence composée de **3 bâtiments** de **R+2** (bât. A) à **R+3** (bât. B et C), comptant **109 logements** de type **1P, 2P, 2PC, 3P, 3PC**
- **Parkings** en extérieur et en sous-sol
- Espaces verts aménagés avec **piscine** et large plage périphérique
- 1 **ascenseur** par bâtiment
- **Locaux à vélos** en sous-sol

Adresse

Rue de La Fileuse
77 310 Saint-Fargeau Ponthierry

Gain fiscal

Dispositif Robien (art. 91 de la loi 2003-590 du 02 juillet 2003).

Calendrier

Ouverture de chantier : mai 2005
Achèvement prévu :
- Tranche 1 (bât. A et B) : 2ème trimestre 2007
- Tranche 2 (bât. C) : 3ème trimestre 2007

Financement

Prêt classique

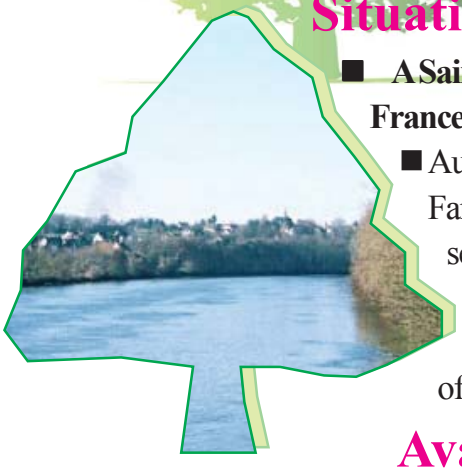
Permis de Construire

n° PC 77.407.04.00032 délivré par la mairie de Saint-Fargeau Ponthierry.

Réservation

A l'ordre de **Maître DECHIN**

Situation et Environnement



- **A Saint-Fargeau-Ponthierry,** ville de **11 400 habitants**, au sud de l'**Ile-de-France**, **à une quarantaine de minutes de Paris**.
- Au **sud-est de la Seine et Marne et à la frontière de l'Essonne**, Saint-Fargeau-Ponthierry bénéficie du **riche réseau de communication** de ce secteur et de **grands bassins d'emplois et lieux d'études franciliens.**
- Grâce à son environnement préservé, dans le périmètre du Parc du Gâtinais et proche de Fontainebleau, cette commune des bords de Seine offre à ses habitants **les avantages de la ville à la campagne**.

Avantages spécifiques à l'opération

- prise en charge des frais de dossier bancaire négociée pour tous les lots
- assurance dommages-ouvrage
- garantie de parfait achèvement
- garanties biennale et décennale
- garantie de prise en charge de la livraison*
- garanties locatives*
- garantie de valeur*
- (*pour les appartements dont la gestion est confiée à Omnium Gestion)

Partenaires de l'opération

Promoteur	Notaire	Gestionnaire
SCI «Le Parc de La Fileuse»	Maître Olaf DECHIN	Omnium Gestion
55, boulevard de l'Embouchure	3, rue Rossini	12, chemin du Prat-Long
31 200 TOULOUSE	75 009 PARIS	31 200 Toulouse

OMNIUM CONSEIL

ESTHÉTIQUE

Les 3 bâtiments, A, B (mitoyens) et C, épousent harmonieusement la forme du terrain et abritent un ***vaste espace de vie au centre***. Côté rue, quelques parkings extérieurs s'organisent autour de la voirie menant au sous-sol, tandis que s'étendent en périphérie de larges bandes engazonnées. Parfaitement intégrée à son environnement, l'architecture reprend les couleurs du Gâtinais : des ***teintes douces et claires de beige*** sur les murs et d'***ocre plus soutenu sur les parements habillant les jardinières***. La ***toiture type zinc*** trouve écho en façade dans le ***gris anthracite des éléments de serrurerie***. Depuis l'entrée, les piétons peuvent rejoindre les halls d'entrée en empruntant un cheminement bordé d'arbustes. Franchi le ***porche*** adossé au bâtiment A, les différents piétonniers menant aux 3 bâtiments et entourant la piscine se dessinent sur un vaste tapis de verdure où s'épanouissent des ***essences variées et colorées***.

CONFORT

Au coeur de la résidence, s'étend une ***belle piscine carrée*** épousant la géométrie de l'espace créé par l'implantation des bâtiments. Agrémentée d'une ***pergola***, elle promet aux résidents d'agréables moments de détente dans un cadre convivial. Les ***vastes balcons*** permettent de les prolonger dans ce bain de fraîcheur qu'offre la verdure omniprésente tandis que bon nombre de prestations facilitent le quotidien : ***parkings en sous-sol, locaux à vélos, cuisines soigneusement équipées*** et des matériaux à la fois esthétiques et d'un entretien aisé.

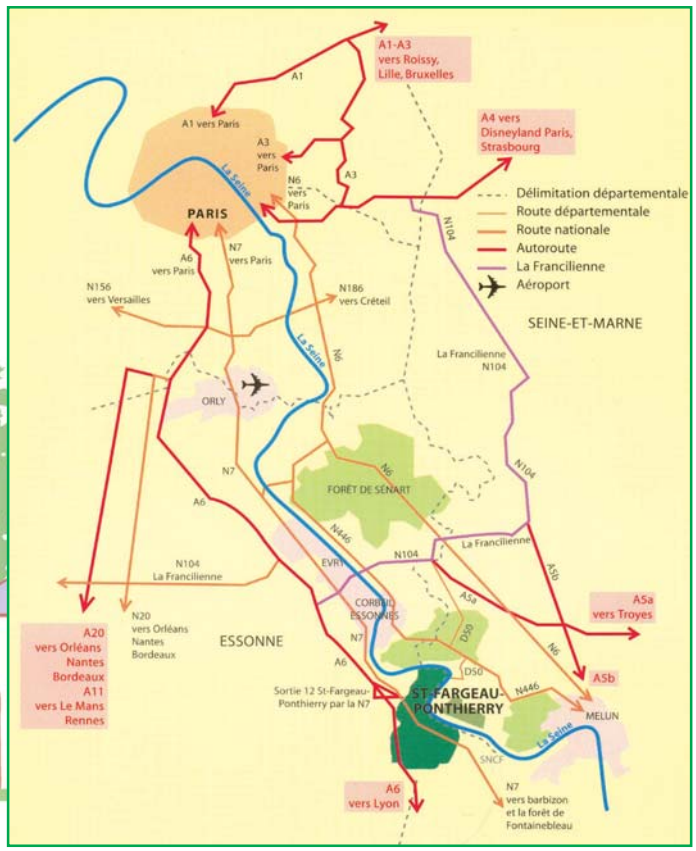
- ☑ piscine chauffée
- ☑ carrelage et parquet stratifié
- ☑ panneaux rayonnants dans les séjours

SÉCURITÉ

Répondant à l'exigence de sécurité des locataires et des propriétaires, la résidence «Le Parc de la Fileuse» est ***entièrement clôturée*** et dotée d'équipements de contrôle de ses accès. L'***ouverture du portail principal et du portail du parking en sous-sol*** est ***télécommandée***. Un ***interphone*** situé à l'entrée piétons principale est relié à chaque appartement tandis que chaque hall d'entrée est équipé d'un ***digicode***. Enfin, un ***gardien*** logé sur place veille à la tranquillité des résidents.

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY, LES RICHESSES DU GÂTINAIS ET PARIS À MOINS D'UNE HEURE

Au coeur de l'Ile-de-France, première région économique et industrielle de France, **Saint-Fargeau-Ponthierry s'étend au sud-est de la Seine et Marne, à la frontière de l'Essonne**. A ce titre, elle bénéficie de riches infrastructures et du dynamisme économique de cette partie de l'Ile-de-France tout en offrant à ses habitants un environnement d'une grande richesse naturelle et historique.



UNE POSITION STRATÉGIQUE CAPITALE

A environ 40 minutes de Paris, au sud de l'Ile-de-France, Saint-Fargeau-Ponthierry bénéficie du riche réseau de communication de la région :

- **3 autoroutes** (A4, A5, A6 **reliées par la « Francilienne »** desservent les nombreux parcs d'activités.

- **2 gares TGV** : Roissy-Charles de Gaulle et Marne la Vallée donnent accès à l'ensemble du réseau TGV français et européen.

- **3 lignes RER en Seine et Marne** auxquelles s'ajoute la ligne Eole permettent d'atteindre rapidement tous les centres névralgiques de la région.

- **l'aéroport d'Orly**

L'aéroport d'Orly

Disneyland Resort Paris

LA PROXIMITÉ DE GRANDS BASSINS D'EMPLOIS ET D'ÉTUDES FRANCILIENS

Le dynamisme économique de la Seine et Marne n'est plus à démontrer. Elle peut s'enorgueillir d'être le premier département de France pour la création d'emplois : +21,5% en 10 ans !
En outre, la position privilégiée de Saint-Fargeau-Ponthierry lui permet de bénéficier des pôles d'activité de l'Essonne voisine et d'autres bassins d'emplois franciliens qui abondent dans cette région entreprenante et innovante. Pour ne citer que les plus emblématiques :

- **Disneyland Resort Paris**, première destination touristique d'Europe a crée directement ou indirectement plus de 43 000 emplois depuis son ouverture en 1992.

- **le MIN de Rungis**, et ses 1500 entreprises, grenier de l'Ile-de-France, 1er pôle agro-alimentaire français et premier centre mondial de distribution de produits frais et industries internationales.

Rungis

- **la SNECMA**, 1er au rang européen pour la fourniture de systèmes de propulsion et d'équipements aéronautiques et spatiaux compte plusieurs sites dans la région, elle est notamment implantée à Evry et Melun.

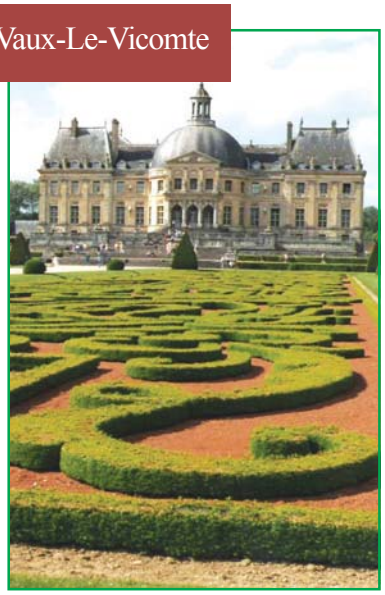
- **le Génopôle**, centre de recherche de pointe en biotechnologies et génétique implanté en Essonne.

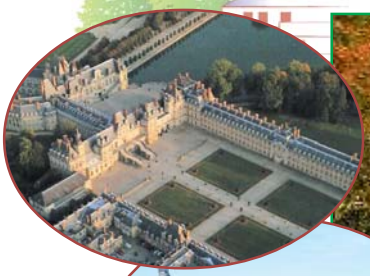
- **l'Institut de Droit et d'Economie de Melun** (antenne de Paris II) et **l'Université d'Evry** dont les enseignements de haut niveau attirent de nombreux étudiants.

- la **ville nouvelle de Sénart** qui compte **2200 établissements**, **2 parcs d'activités spécialisés** : **Parisud**, parc logistique ouvert aux entreprises de transport, messagerie, fret, stockage et distribution...et Le **parc du Levant** dédié aux entreprises high-tech et tertiaires.

UN ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE

Vaux-Le-Vicomte





Fontainebleau : jardins, forêt, escapades...

Lorsque l'on évoque le tourisme en Seine et Marne on songe immanquablement à **Disneyland** et à ses 12 millions de visiteurs annuels, mais il faut compter également un exceptionnel patrimoine naturel et historique :

- les 17 000 hectares de la verdoyante **forêt de Fontainebleau**, paradis des randonneurs, cyclistes et cavaliers.
- le **parc naturel régional du Gâtinais**, pays de miel… : 63 500 hectares entre Essonne et Seine et Marne.
- **le château de Vaux-le-Vicomte** dont la magnificence fit jadis de l'ombre au Roi Soleil.
- **la cité de Provins**, classée patrimoine de l'Humanité par l'UNESCO, ancienne capitale des comtes de Champagne, qui compte 58 monuments historiques.
- le pittoresque **village de Barbizon**, berceau de l'impressionnisme.

UNE RÉSIDENCE À L'ORÉE DU BOIS, DANS UNE COMMUNE «RURBAINE»

Saint-Fargeau-Ponthierry, commune de **11 400 habitants** est née de l'union de 6 hameaux longeant deux méandres de la Seine qui constituent encore aujourd'hui 6 entités : Saint-Fargeau, Tilly, Ponthierry, Jonville, Moulignon, et Auxonettes. **La résidence Le Parc de La Fileuse se situe à Ponthierry**, au coeur d'un quartier qui bénéficie à la fois de la proximité du centre ville et de celle moins urbaine d'un environnement boisé où l'on respire déjà le grand air du Gâtinais !

SAINT-FARGEAU PONTHIERRY, LA VILLE À LA CAMPAGNE

De son passé rural, Saint-Fargeau-Ponthierry a su conserver une qualité de vie authentique tout en s'adaptant à la vie moderne : elle concilie harmonieusement les atouts d'une ville par la présence d'une **grande variété de commerces et services** avec un **art de vivre proche de celui d'un village.**

- 250 commerçants et artisans
- un marché bi-hebdomadaire et plusieurs hypermarchés à proximité
- bibliothèque, maison de la musique
- terrains de sport, piscine, 2 golfs... et bientôt «Seine-Ecole Loisirs», projet commun à Saint-Fargeau et Pringy en bordure de Seine.

En outre, Saint-Fargeau-Ponthierry s'inscrit dans le périmètre du **Parc National du Gâtinais !**

Le marché

L'école de musique

Le lavoir d'Auxonettes

Les communs de Moulignon

LA VIE DE VILLAGE À PONTHIERRY

Les bords de Seine

L'avenue de Fontainebleau

Des 6 hameaux qui composent la ville, **Ponthierry est le plus «central»**. La rue de la Fileuse, dont la résidence est riveraine, s'inscrit dans un **quartier principalement résidentiel composé de pavillons** avec jardins. Difficile, dans ce cadre verdoyant et tranquille, de se rendre compte à quel point le centre de Saint-Fargeau-Ponthierry est proche. Ce dernier s'organise autour de l'**axe principal que représente l'avenue de Fontainebleau (la N7)** où se déploie la majorité des commerces et services (boulangeries, restaurants, banques, mairie...). Au nord de cette avenue, le charme des bords de Seine constitue un cadre propice aux balades et à la flânerie.

La rue de la Fileuse depuis la voie future (cf plan masse)

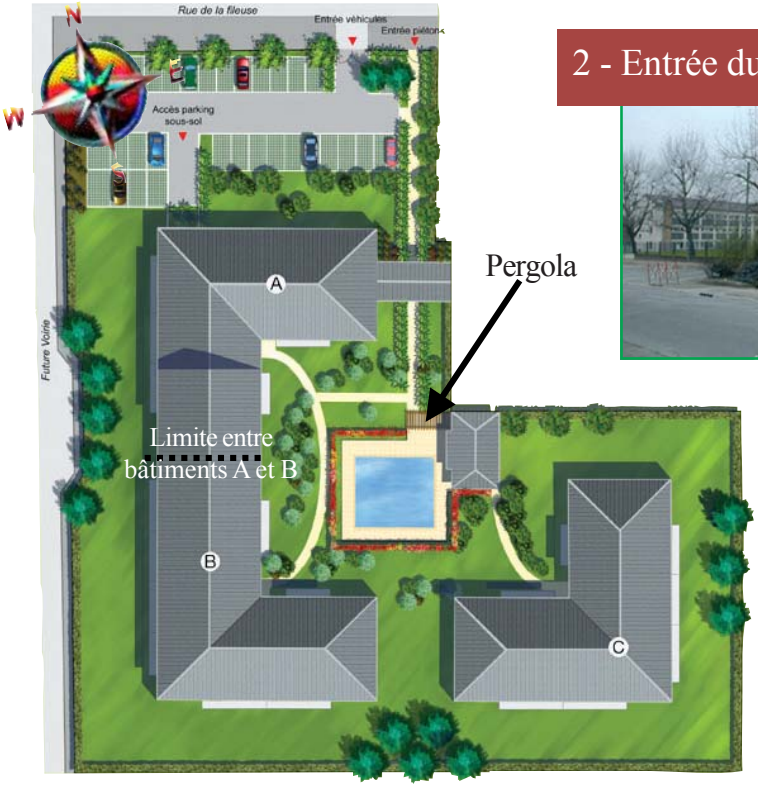
Quelques villas voisines...

L'école primaire Saint-Exupéry

Face à la résidence, un alignement pavillonnaire offre une vue dégagée tandis que le site est entouré d'une **école à gauche** et d'un **centre de loisirs à droite**. Bientôt, au sud du site un centre de motricité, situé lui-même derrière le futur nouveau terrain de sport, ouvrira ses portes tandis que sera édifié en mitoyenneté de la résidence, un petit collectif à l'ouest.

DES ARBRES EN TOILE DE FOND ET UN GRAND TAPIS DE VERDURE

1 - Vue de la partie nord du site depuis l'emplacement de la future pergola



2 - Entrée du site

Le site bénéficie d'un environnement aéré et verdoyant.
On distingue **au sud du terrain** (en arrière plan sur la photo 1) une immense barrière d'arbres, **l'orée du domaine de Jonville**.
La nature est omniprésente et les espaces verts de la résidence s'inscriront dans cette continuité.
Seront conservés au moins deux des **magnifiques cèdres** situés **à l'entrée du site** (photo 2).

PLANS D'ACCÈS ET SITUATION

Pour gagner Saint-Fargeau-Ponthierry depuis Paris, 2 possibilités :

- *Emprunter **l'A6** et prendre la **sortie 12** pour rejoindre Saint-Fargeau-Ponthierry*
- *Emprunter **la nationale 7, directe depuis l'aéroport d'Orly,** jusqu'à Saint-Fargeau-Ponthierry.*

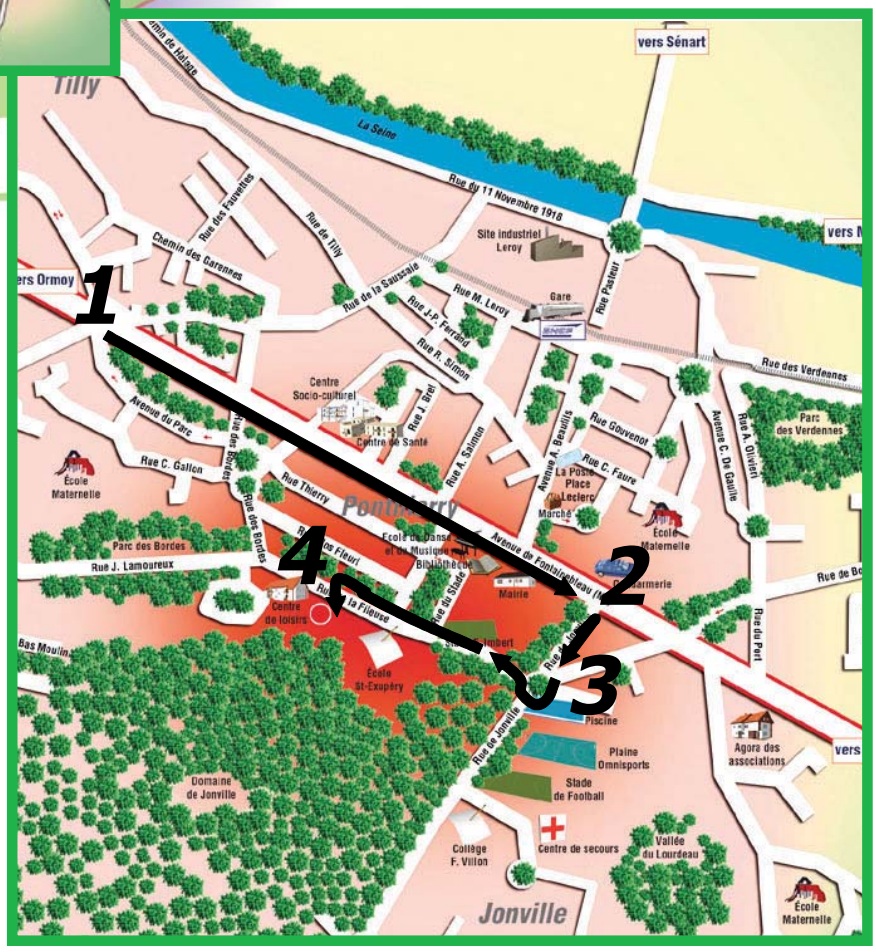
Une fois dans Saint-Fargeau-Ponthierry, l'itinéraire conseillé pour éviter les sens uniques est le suivant :

*1 - Poursuivre sur la N7 (= avenue de Fontainebleau) **jusqu'à la gendarmerie** qui se trouve à gauche.*

*2 - Tourner **à droite, rue de Jonville**.*

*3 - Au rond-point, tourner **à droite**.*

*4 - Poursuivre sur la rue de la Fileuse : le site se trouve **sur la gauche, après l'école Saint-Exupéry**.*



OMNIUM CONSEIL