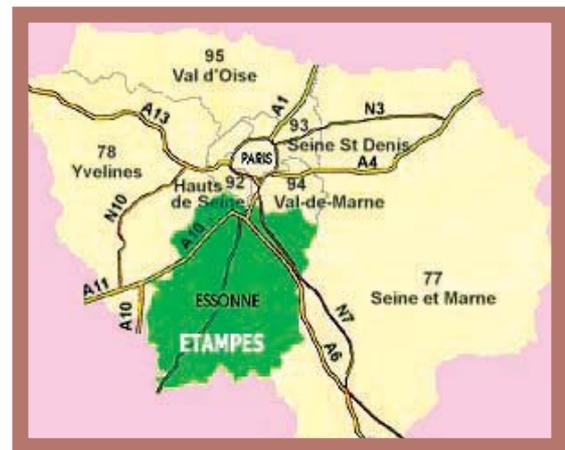




# Omnium Conseil a sélectionné pour vous



Aux portes du dynamisme économique de la région Ile-de-France, Etampes se situe à 45 minutes de Paris par la route et à 20 minutes en RER des grands bassins d'emplois du Val-de-Marne et de la couronne sud-parisienne.



Au coeur d'un environnement prestigieux de forêts, de châteaux et de multiples cours d'eau, Etampes, jadis ville royale, offre à ses habitants un cadre de vie privilégié.

Située dans le quartier Saint Martin, la résidence Les jardins de Diane bénéficie de la douceur d'un site largement boisé et bercé par le ruisseau de la Chalouette au nord du terrain.



## Caractéristiques techniques

- Résidence composée de 6 bâtiments en R+1 et R+2, dont deux bâtiments font l'objet d'une réhabilitation (Bât A et B), comptant 66 logements du 2P au 3P duplex, dont 36 seront commercialisés par Omnium Conseil.
- Parkings extérieurs et un local pour les deux roues.
- Résidence entièrement clôturée par un mur en pierre.
- Parc arboré et une piscine privée chauffée et une large plage périphérique.

## Adresse

Rue des Belles-Croix / Rue de charpeaux  
91150 ETAMPES

## Gain fiscal

Dispositif Robien (art. 91 de la loi 2003-590 du 2 juillet 2003).

## Calendrier

Ouverture du chantier : Mai 2005  
Achèvement prévu : Mars 2007

## Financement

Prêt classique

## Réservation

A l'ordre de Maître Gil DA PONTE

## Permis de construire

PC n° 91 223 04E1028

## Situation et environnement

Située au Sud de Paris, Etampes offre un accès aux bassins d'emplois du Sud Parisien et du Val-de-Marne facilité par les infrastructures de communication : deux gares RER (ligne C), nationales N20 et N191.

A 5 minutes du centre-ville historique, le quartier Saint-Martin offre à ses résidents de nombreux avantages grâce à la proximité des commerces et autres commodités : écoles, bus, gare RER Saint-Martin, ...

La résidence, située au coeur d'un environnement résidentiel de belles villas traditionnelles, favorisera bien-être et détente, avec un site largement arboré au bord des rives de la Chalouette.



## 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**  
SCI ETAMPES III  
Le Stratégie Concept  
Parc Millénaire 1 - Bât C  
1300 rue Albert Einstein  
34000 MONTPELLIER

**Notaire**  
Maître Gil DA PONTE  
1 place du Général Romanet  
91150 ETAMPES

**Gestionnaire**  
Omnium Gestion  
12 chemin du Prat Long  
31200 TOULOUSE

# général es

## Esthétique

Idéalement située dans un quartier calme et pavillonnaire, la résidence Les Jardins de Diane, composée de 6 bâtiments en R+1 et R+2, s'épanouit au coeur d'un parc largement arboré. Bordé d'un square et des berges de la Chalouette, le site est propice à la détente et invite à de paisibles promenades.

La résidence comprend deux bâtisses datant du 17ème et 18ème siècle, entièrement rénovées, ainsi que quatre nouveaux bâtiments. L'architecture traditionnelle de la résidence, avec ses lucarnes et ses encadrements, s'intégrera parfaitement au bâti existant.

Sa charmante placette, sa belle piscine et son mur de clôture, tout de pierres traditionnelles, offre à la résidence un aspect des plus convivial.



## Confort



La belle piscine et sa plage périphérique, au coeur du parc de la résidence, avec vue sur les douces rives de la Chalouette, permettra aux occupants de la résidence Les Jardins de Diane de profiter pleinement des belles journées d'été.

Côté logements, les prestations sont soignées :

- ⌘ Carrelage dans toutes les pièces
- ⌘ Salles de bains aménagées
- ⌘ Cuisines équipées
- ⌘ Placards aménagés

## Sécurité

Entièrement clôturée d'un mur en pierres traditionnelles, parsemé de quelques ouvertures avec grilles sur mur bahut afin d'offrir une belle perspective sur le parc, la résidence Les Jardins de Diane répond à l'exigence de sécurité des propriétaires et des locataires.

L'accès des véhicules aux parkings extérieurs se fait par deux portails automatiques à ouverture télécommandée (un pour l'entrée, un pour la sortie). L'entrée piétons principale, quant à elle, est équipée d'une caméra vidéo reliée au réseau TV et d'un interphone relié à chaque appartement, permettant aux résidents de contrôler l'accès à la résidence. Des digicodes attendent les résidents à l'entrée de chaque hall.



A 45 minutes de Paris, Etampes, l'ancienne élue des rois de France, désormais sous-préfecture de l'Essonne bénéficie d'un accès facilité vers de nombreux bassins d'emplois et notamment ceux du sud-parisien. Ses 22200 habitants profitent de la qualité de ses espaces de détente et de loisirs dans un environnement prestigieux de châteaux et de forêts, riche de nombreuses curiosités.

## Des voies royales vers les bassins d'emplois du sud parisien

*Une situation géographique privilégiée et une grande accessibilité*



Vue dominant Etampes

Au carrefour de deux grands axes : Chartres-Fontainebleau (N191) et Paris-Orléans (N20), Etampes bénéficie d'une position géographique privilégiée grâce à la qualité du réseau de ses infrastructures routières.

Elle dispose en outre de deux gares SNCF et RER qui renforcent ce dispositif de

communication en menant en 40 minutes aux bassins d'emplois du sud-parisien et du Val-de-Marne.

Au cœur d'un département jeune et dynamique, l'Essonne est considéré comme l'un des moteurs de l'économie nationale.



## *A quelques rames ou à quelques tours de roues d'Etampes*

### ➤ Le pôle Orly-Rungis, poumon économique du Val-de-Marne :

- Le Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis, premier pôle agroalimentaire français : 1500 entreprises, premier centre mondial de distribution de produits frais et industries internationales (Fould Springer, Marie Surgelés France, Lavazza, Boiron, Pernod-Ricard).
- Les grandes entreprises de logistique : plus d'un tiers des sociétés françaises de transport en Val-de-Marne, 3500 entreprises, 36500 salariés, un trafic annuel de 40 millions de tonnes de fret (SENIA, aéroport international d'Orly, ...).



### ➤ Le pôle biotechnologie du Val-de-Marne:

- Santé: 2ème pôle français de médecine clinique
- Chimie: présence de groupes et laboratoires internationaux.

### ➤ L'université d'Evry et le GENOPOLE, « vallée de la génétique» entièrement consacrée à la recherche et au développement d'entreprises de biotechnologies, représentant un potentiel de 5000 nouveaux emplois.

# proche de Paris

Toutes les commodités dans un décor prestigieux



## Un cadre de ville royale...



Rivière d'Etampes

Gare St Martin à 500 mètres (1 minute) du site

Ville à dimension humaine, Etampes, profondément marquée par son histoire, offre à ses habitants un cadre de vie privilégié au coeur d'un paysage composé de nombreuses rivières, étangs, prairies, bois et parcs où les loisirs ne manquent pas.

Les nombreux moulins et lavoirs présents tout au long des cours d'eau traversant la ville font d'Etampes une ville particulièrement charmante où il y fait bon vivre. Ainsi, l'on

pourra y admirer la tour Guinette, l'Hôtel Diane-de-Poitiers, aujourd'hui devenu la bibliothèque municipale, l'Eglise Notre-Dame du Fort, ...

Jadis ville royale, le viel Etampes a su conserver ses richesses historiques et architecturales pour en faire un atout majeur et devenir la première ville touristique de l'Essonne.



Notre-Dame-du-Fort



Marché et église St-Gilles

➤ Nombreuses excursions : village pittoresque de Saint-Suplice-de-Favières, château de Chamarande...

➤ Promenades dans la vallée de la Juine ou de la Chalouette : VTT, randonnées.

➤ Nombreux sites historiques (dont 26 sites classés ou inscrits).

➤ Espaces de culture: théâtre, cinéma, musée.

➤ Base régionale de loisirs.



Le théâtre

## Offrant tous les avantages d'une grande ville

La commune d'Etampes présente tous les avantages d'une grande ville avec la présence de :

➤ Tous les services et commerces de proximité (clinique et centre hospitalier, banques, poste, boulangerie, centre commercial, sous-préfecture, tribunal administratif, ...).

➤ Large réseau de transport urbain (réseau communal de bus, RER, lignes SNCF, ...).

➤ Tous les équipements éducatifs de la crèche au lycée, centre de loisirs, bibliothèque, école de musique, ...

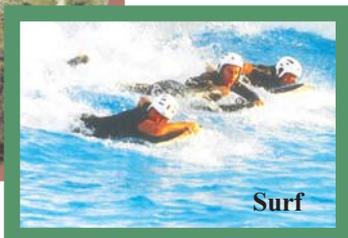
➤ Nombreux équipements sportifs (complexes sportifs, piscine, tennis, boulodrome, ...) et culturels : théâtre, bibliothèque et archive, musée, salle des fêtes...

## Une palette de loisirs : sport, jeux et détente à la carte



Vue aérienne

Poumon d'Etampes, la base de loisirs régionale est une de ses plus grandes fiertés.



Surf



Kayac

Les habitants de Saint-Martin bénéficient de la présence de ses 70 hectares d'espaces verts et de ses 5 hectares d'eau :

➤ Une piscine à vagues unique en Europe

➤ 18 activités nautiques sportives, un mur

d'escalade, des chemins de randonnées et de VTT, pétanque, promenades et jardins au bord de l'eau, ...

➤ Un camping

Situé à l'Ouest de la ville, à 2 kilomètres du centre ville d'Etampes, le quartier Saint-Martin, fortement caractérisé par l'étonnante église Saint Martin à la tour penchée, est particulièrement agréable à s'y promener comme à y vivre.

## *Un quartier vivant et authentique...*

Saint-Martin est un quartier vivant et dynamique disposant de tous les services (écoles, commerces, gare RER, ...).

L'église Saint-Martin est l'édifice religieux le plus ancien d'Etampes, témoignant d'une occupation très ancienne du quartier. Situé au sein d'un environnement essentiellement constitué de maisons de ville, dont nombreuses sont d'anciennes maisons bourgeoises, le quartier dévoile tout son charme, et l'authenticité de ses vieilles pierres rappelle son passé de ville royale.

L'architecture particulièrement soignée de la résidence Les jardins de Diane, alliant vieilles pierres, chiens assis, lucarnes et encadrements, ... participe à sa parfaite intégration dans le quartier.



## *... disposant de toutes les commodités*



### *Côté enseignement et loisirs*

Tous les équipements éducatifs et culturels sont largement présents sur l'ensemble de la commune. A moins de deux minutes du site, 2 écoles maternelles et une école primaire accueilleront les enfants pour plus de facilité au quotidien.

A proximité immédiate du site, petits et grands pourront savourer et profiter des infrastructures mis à leur disposition :

- Square de la Chalouette avec un parc de jeux pour enfants et une vaste aire engazonnée.
- Berges aménagées pour d'agréables balades.
- Boulodrome.

La crèche, le lycée et les collèges, la base de loisirs, la forêt le «petit Saint Mars», les complexes sportifs, la piscine et les nombreuses activités culturelles et sportives proposées par la ville d'Etampes sont accessibles à moins de 7 minutes du site, grâce notamment à la qualité du réseau de transport en commun.

### *Côté commerces et transports*



Tous les commerces de proximité sont présents à 5 minutes à pied depuis la résidence, autour de l'église Saint-Martin.

Côté transport, la proximité de la gare Saint Martin, à 500 mètres du site, offre un réel avantage, en permettant l'accès à tous les grands bassins d'emplois du Val de Marne et du Sud-parisien. Complété d'un large réseau de transports urbains, tous les déplacements à travers la ville seront facilités.



# RESIDENTIEL, vivant et authentique

Le site est constitué d'un vaste terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> où se dressent actuellement une maison bourgeoise et un hangar désaffecté. Ces dernières seront détruites pour les besoins de l'opération.

## *Un site paisible au bord de la Chalouette pour un cadre de vie enchanteur*

Le traitement paysager particulièrement soigné conservera la majeure partie des arbres existants, offrant ainsi aux résidents un cadre de vie particulièrement agréable.



Résidence La Chalouette



Bâtiment B avant réhabilitation



Le site vue depuis l'angle de la rue de Charpeaux et de la rue Belles-Croix

Au nord : les bords de la Chalouette propices aux promenades pédestres ou à la pratique du vélo.



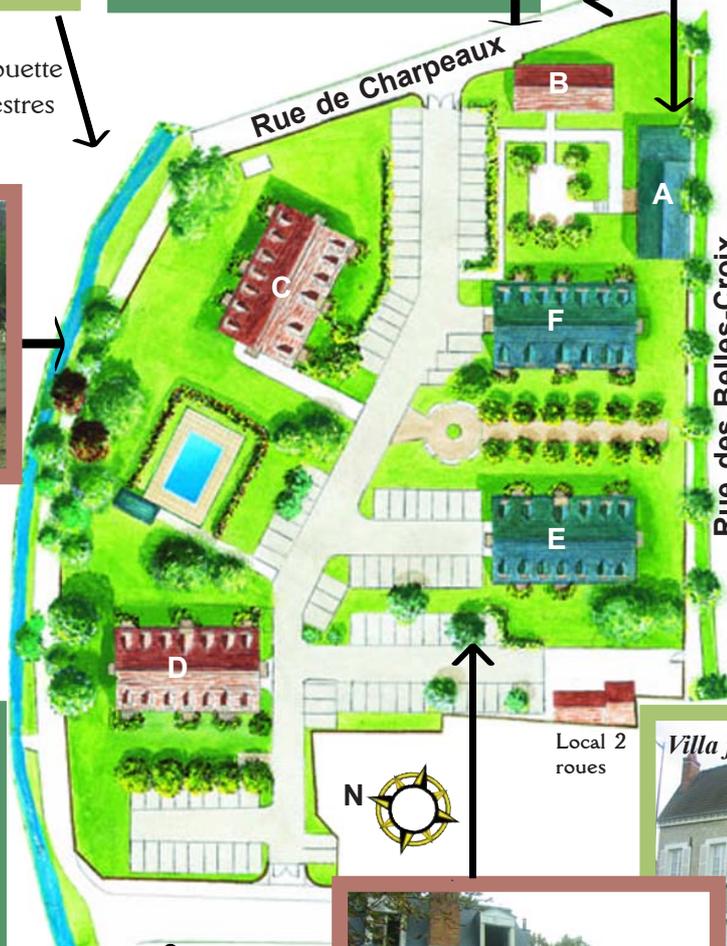
St Martin

Parc et square avec jeux

Egalement au nord du site, les enfants profiteront d'un vaste espace de jeux.



Villa voisine



A l'est, au nord et au sud, le site est bordé de belles villas traditionnelles au milieu de jardins verdoyants et fleuris.

Local 2 roues

Villa face à la résidence

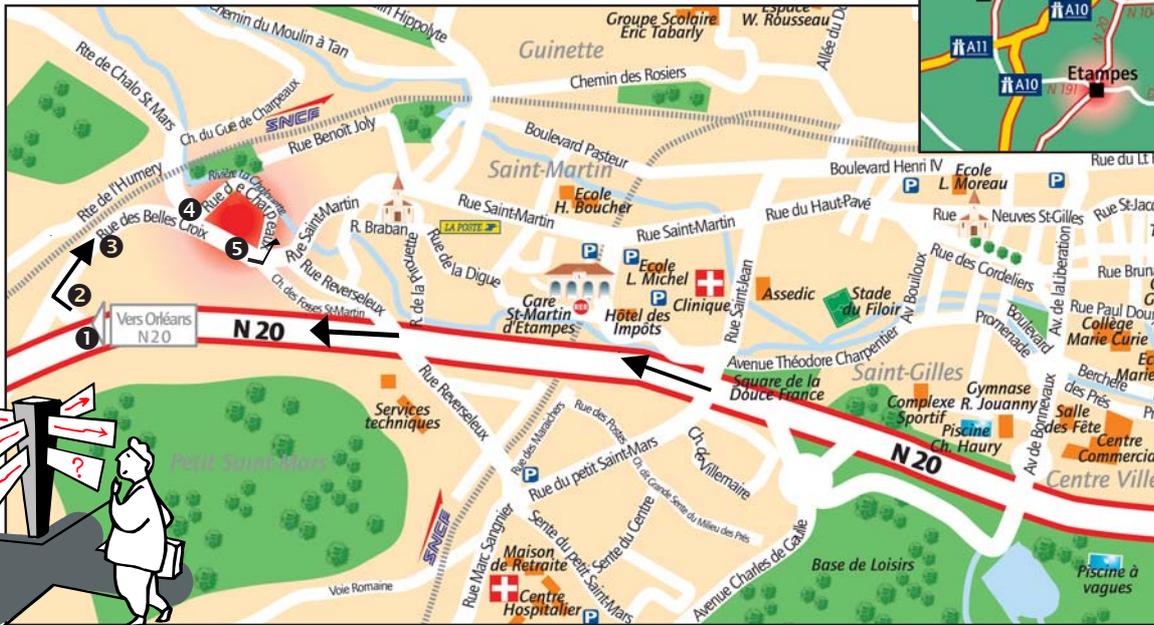


Maison vouée à la démolition

# Plans d'accès et situation

Etampes, à moins d'une heure de Paris et d'Orléans

Idéalement située sur un axe Chartres-Fontainebleau et Paris-Orléans, Etampes est une ville carrefour ouverte et accessible par tous les moyens de transport :



## Par la route...

Accès immédiat aux nationales 20 et 191, proximité des autoroutes A10 en direction de Paris ou Bordeaux et A6 en direction de Lyon

## Comment gagner Etampes depuis l'aéroport de Paris-Orly?

- ☞ Prendre la N7 en direction de CRETEIL-VERSAILLES-PARIS.
- ☞ Longer l'A306 et prendre la sortie «Rungis» (après la station qui se trouve sur la droite).
- ☞ Suivre la direction de l'A86/Versailles.
- ☞ Une fois sur l'A86, rejoindre l'A6/E05/E15/E50, direction BORDEAUX-NANTES-LYON.
- ☞ Prendre ensuite l'A10/E05/E50, direction NANTES-BORDEAUX-PALaiseau-MASSY-ETAMPES.
- ☞ Suivre la nationale 20 en direction d'Orléans jusqu'à Etampes.

## ...et la résidence une fois arrivé à Etampes?

- 1 ☞ Prendre la 5ème sortie d'Etampes sur la N20 «Etampes - Saint Martin».
- 2 ☞ Continuer tout droit jusqu'au stop.
- 3 ☞ Au stop prendre à droite et continuer jusqu'au rond point.
- 4 ☞ Au rond point, prendre tout droit en direction d'Etampes centre-ville sur la D21 (rue des Belles-Croix).
- 5 ☞ Le site se trouve sur la gauche, à environ 100 mètres du rond point, à l'angle de la rue de Charpeaux.

## Par les airs...

Aéroport d'Orly à moins d'une heure par la nationale 20!

## Par les chemins de fer...

Gare SNCF et RER à 8 minutes à pied de la résidence !

