

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE
DE LOGEMENTS **POUR**
TOUS LES STYLES DE VIE

GARGENVILLE, **AUX**
PORTES DU PARC
NATUREL **DU VEXIN**

UNE RÉSIDENCE PROPICE
AU **BIEN ÊTRE ET AU**
CONFORT

78

Canopée

G A R G E N V I L L E



SOGEPROM

“ Et au milieu coule la Seine...”

**Le calme de la campagne,
à seulement 30 minutes* de Paris!**

Des maisons individuelles

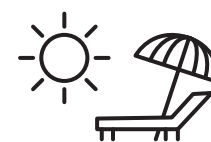
Confortables, tournées vers la nature

Tournées vers un cœur d'îlot végétalisé, les 23 maisons individuelles de la résidence Canopée s'ouvrent sur des jardins baignés par la lumière du fait de leurs parfaites expositions : Sud, Est ou Ouest, favorisant ainsi les moments de partage en famille ou de calme au soleil. Chacune travaille son style en conjuguant différents volumes, couleurs et matières, de manière unique, afin de créer une diversité : enduit clair pour les unes, tuiles ocres ou bardage bois pour les autres. Les toitures confèrent à l'architecture toute sa singularité en jouant avec les formes.

A l'intérieur, les maisons sont confortables et bien pensées. De larges ouvertures vitrées multiorientées, invitent la lumière naturelle et les rayons du soleil.



Un jeu volumétrique original et diversifié



Un confort de vie et de bien-être



Un cœur d'îlot et des jardins paysagers



“Construction en bois, matériaux biosourcés, labels environnementaux... votre résidence Canopée respecte la nature !”



Disposées en U, les maisons individuelles de la résidence Canopée offrent un cœur d'îlot à la fois intimiste et bien orienté.

Pratique ! Grâce au cellier intérieur ou à la buanderie, tout est accessible et bien rangé. Et avec le coffre de jardin, chaque outil est à sa place.

Quelle que soit leur superficie, tous les jardins sont agrémentés d'un arbre à la floraison et/ou au feuillage remarquable.

Du T3 au T5, chaque maison individuelle dispose d'une place de stationnement accessible directement depuis la rue.

Ici, on jardine responsable avec les récupérateurs d'eau de pluie et les composteurs.

Des appartements indépendants

Les codes du pavillon pour un logement unique

Cette résidence à taille humaine, également composée de 23 appartements, propose un ensemble harmonieux de volumes « posées » sur un socle. Le tout, réparti en deux bâtiments ne dépassant pas deux étages. Bardage bois ou enduit clair, toitures aux formes libres... L'esthétique est au rendez-vous, l'originalité aussi. Pour une résidence résolument contemporaine, parfaitement intégrée dans son environnement.

Du T2 au T3 duplex, chaque logement est traversant ou multi-orienté et s'ouvre généreusement sur l'extérieur, afin de profiter d'une lumière naturelle à toute heure de la journée : jardins privatifs végétalisés, vastes terrasses orientées sud et même rooftop avec vue panoramique. Lieux de vie et de rencontres, des allées piétonnes sillonnent la résidence et ses multiples espaces verts, permettant d'accéder à une jolie placette centrale végétalisée. Il fait bon vivre dans la résidence Canopée!



Des rooftops avec
vue panoramique



Des espaces verts
paysagés et allées
piétonnes



Jolie placette centrale
végétalisée pour plus
de convivialité



Des terrasses
généreuses et des
jardins orientés au Sud



Rare à Gargenville ! Optez pour un T3 en duplex traversant ou multiorienté.

Futés ! Les celliers intérieurs ou les buanderies pour optimiser le rangement !

Pratique ! La résidence dispose d'un parking en rez-de-chaussée et d'un parking extérieur pour se garer en toute facilité.

Envie de laisser la voiture au parking ? Direction les abris vélo clos et couverts.

Écologique ! Les espaces paysagers collectent les eaux de pluie et les composteurs collectifs optimisent le traitement des déchets.





*“Résidence Canopée :
partage et douceur de vivre”*

“ Notre ambition ici était d’offrir à chaque habitant l’intimité et la relation privilégiée à la nature que l’on retrouve dans le pavillon individuel. Nous avons ainsi d’abord libéré des espaces pour créer de généreux jardins privés ou partagés ainsi que pour créer une placette paysagère et calme en plein cœur du projet. Il fallait ensuite que chaque logement soit unique et reconnaissable vu de l’extérieur tout en constituant un cocon apaisant à l’intérieur. Nous y sommes parvenus en proposant différents dispositifs : variation des volumes et des façades ; implantation en quinconces des maisons et courtoisie entre les collectifs ; traitement paysager des clôtures des maisons et enfin création de failles pour ouvrir les vues et de généreuses terrasses au sud pour les logements collectifs. ”



Sandra De Giorgio
NZI Architectes



— Résidence Canopée

Bien-être, confort et
convivialité avant tout

Vitrine d’un quartier en plein renouveau, la résidence Canopée propose un cadre de vie intimiste où priment bien-être, confort et convivialité.

Maisons ou appartements nichés sur les toits, tous les logements distingués et individualisés affichent de sérieux atouts : expositions traversantes et multi-orientations, larges ouvertures sur l’extérieur et espaces verts généreux, aménagement arboré, environnement sécurisé. L’ensemble architectural joue pleinement sur les volumes et offre aux regards une belle continuité paysagère. Aucun doute, les 46 logements de la résidence Canopée contribuent à une expansion élégante de Gargenville.

Trait d’union entre maisons individuelles et logements collectifs : une placette conviviale invite à la détente et aux échanges entre voisins. Implantés en courbes contrastant avec le rectiligne des bâtiments, les jolis massifs sont agrémentés d’arbres décoratifs et de tapis floraux.

Résidence Canopée

De belles prestations qui font toute la différence

CONFORT

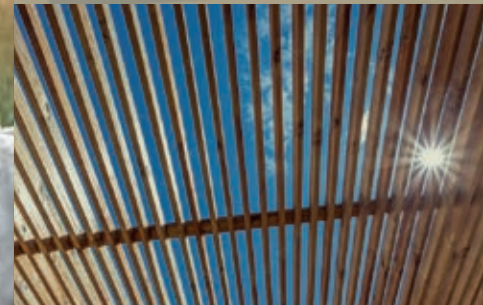
- Revêtement de sol PVC en lés dans les séjours les chambres et les cuisines ouvertes
- Revêtement de sol en carrelage dans les salles de bains, salles d'eau et wc
- Large choix de carrelages et de faïences pour les pièces humides
- Isolation thermique performante
- Menuiseries extérieures en bois
- Fenêtres et portes-fenêtres en double vitrage isolant
- Volets roulants aluminium
- Meuble vasque équipé d'un miroir et d'un luminaire, radiateur sèche-serviette dans les salles de bains

SÉCURITÉ

- Logements dotés de portes palières serrure 5 points A2P*
- Accès au parking par une porte basculante commandée à distance
- Parking sécurisé disposant d'un accès commun

PRATIQUE

- Locaux vélos sécurisés



RSE

Pour contribuer à la lutte contre le changement climatique et pour valoriser l'intégration des matériaux biosourcés, la résidence vise des labels et certifications de référence en la matière.

- **E2C1** : performance énergétique et faible empreinte carbone
- **Bâtiment biosourcé (niveau 2)** : qualité environnementale et intégration significative de matériaux biosourcés (bois, ouate de cellulose, brique...).
- **BEE+** : bâtiments neufs aux critères énergie/environnement RT2012 – 10 %

RÉSIDENCE VERTE

Quand il s'agit de protéger et développer la biodiversité locale, la résidence Canopée fourmille de bonnes initiatives.

- Plantes, arbres et arbustes majoritairement endémiques nécessitant peu d'entretien
- Graminées et vivaces à insectes pollinisateurs
- Strates de végétation et aménagements favorables à la petite faune locale.

OBJECTIF ÉCONOMIES

Individuelles ou collectives, les pompes à chaleur permettent l'utilisation d'énergie renouvelable et de réduire la facture énergétique des logements (chauffage et eau chaude sanitaire), tous bien isolés grâce aux matériaux biosourcés (laine de bois et ouate de cellulose). À l'extérieur, les éclairages LED optimisent la consommation d'énergie, tout en limitant la pollution lumineuse.

Bienvenue chez vous

“L'équipe SOGEPROM est très heureuse de vous présenter sa résidence Canopée, son programme immobilier à Gargenville. Fort de son emplacement privilégié, proche du Parc régional du Vexin et des quais de Seine, la résidence Canopée décline ses atouts pour vous offrir un écrin de vie exceptionnel dans un cadre à taille humaine, plaisant et agréable.

Servi par le talent des architectes de l'agence NZI et porté par la passion et le savoir-faire de nos collaborateurs, notre programme incarne le « home sweet home » et plus particulièrement la conjugaison d'un habitat individuel, serein, baigné de lumière naturelle, profitant d'extérieurs généreux et végétalisés. Avec cette résidence, nous avons à cœur de proposer un projet avec des enjeux environnementaux ambitieux au service de la vie durable, vertueux et désirable. “

Chantal Magnier
Directeur Régional IDF Ouest & Paris
Résidentiel IDF



1 CANOPÉE OU COMMENT AMÉNAGER SON BUREAU FACILEMENT

Dessinés par l'architecte d'intérieur Stéphane Millet (*La Maison France 5* et *M comme maison*), les T2 intègrent systématiquement un module multi-usage (table repliable, rangements...) offrant si besoin un espace de travail agréable et fonctionnel (option possible pour les autres superficies). So chic !



2 SOGEPROM ET SA THÉORIE DE L'ÉVOLUTION

Besoin de créer une chambre supplémentaire ou un bureau pour télétravailler ? Votre nouvelle résidence a tout prévu ! Quelle que soit leur taille, tous les logements — appartement ou maison — s'adaptent aux modes de vie de chacun.

“Des logements bien pensés,
facilement aménageables”

Un logement — plusieurs vies



Situé au nord des Yvelines, sur les bords de Seine, Gargenville est une ville paisible et familiale en plein essor, proche de plusieurs bassins d'emploi (Flins-sur-Seine, Les Mureaux...). Au sud de la commune, au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Hauts de Rangiport », la résidence Canopée s'intègre dans un quartier résidentiel en plein renouveau.

Gargenville

LA CAMPAGNE À PROXIMITÉ DE PARIS



“ Canopée :
plus qu'un logement,
un cadre de vie ”

Toutes les commodités aux “ Hauts de Rangiport “ :

- ✓ Ecoles et crèche privées de 20 Berceaux en face du programme
- ✓ En centre-ville, à seulement 10 min à pied *, tous les commerces et services utiles au quotidien
- ✓ À noter ! Profitez du marché et ses produits du terroir les vendredis et dimanches matins

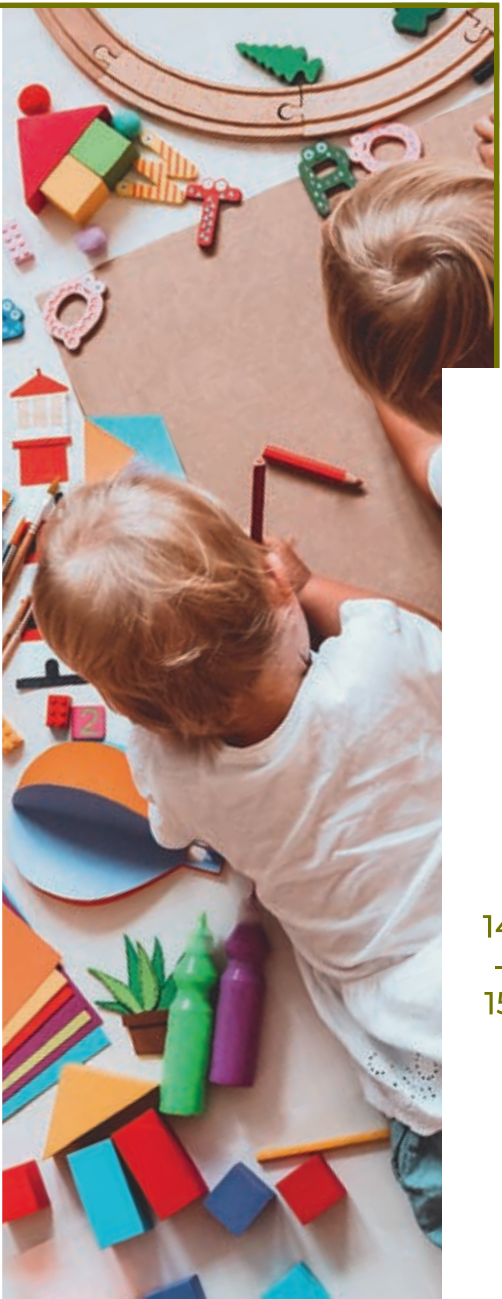
Gargenville-Paris en pratique

Votre future résidence Canopée est idéalement située à 700 m de la gare de Gargenville et 1,7 km de l'autoroute.

- ✓ Autoroute A13 :
Porte Maillot en 30 min *
- ✓ Transilien (ligne J) :
Gare de Gargenville > Gare Saint-Lazare **3 9 12 13 14**
- ✓ En 2024, le RER E (Éole) devrait s'étendre jusqu'à Mantes-la-Jolie et desservir la gare d'Épône-Mézières située à 2,5 km de Gargenville **

Parc naturel régional du Vexin

Gargenville et ses 7 500 habitants font partie d'un territoire reconnu pour la beauté de ses paysages et l'architecture remarquable de ses villages (la quasi-totalité possède au moins un « Monument Historique » tel le Château d'Hanneucourt). Vallées, coteaux, marais, bois, champs... ce vaste plateau séduit par sa diversité, à (re)découvrir en mobilité douce.



14
-
15



Vue sur la Seine du château de la Roche Guyon à quelques kilomètres de la résidence



1 RESPONSABLE PAR NATURE

Chez Sogeprom, tous nos programmes immobiliers s'inscrivent dans la préservation de notre cadre de vie. En imaginant des bâtiments plus respectueux de nos ressources. Mais aussi en réinventant la ville plus durable : plus verte, moins dense, mieux adaptée.

1. Promoteur responsable

Énergies renouvelables — Matériaux biosourcés — Économie circulaire —
Espaces verts — Agriculture urbaine

Et demain ? D'ici 2030, réduire nos émissions de gaz à effet de serre de 40 % pour les logements et 20 % pour les bureaux.

2. Entreprise responsable

Empreinte écologique — Circuits courts — Économie locale —
Environnement — Nature — Avenir

Et demain ? D'ici 2030, réduire de 35 % notre empreinte carbone/collaborateur.

3. Employeur responsable

Alternance — Stage — Premier emploi — Insertion — Formation — Humain

Notre siège social Ampère

Vitrine de nos valeurs, le siège de la Sogeprom se distingue aussi sur le terrain.

- ✓ 1er immeuble en Europe et 2e au monde à disposer d'une double certification pour le confort et le bien-être de ses occupants (WELL***, niveau Gold).
- ✓ 1er bâtiment de bureaux réhabilité à être certifié « C2C inspired building **** », standard international de l'économie circulaire.
- ✓ 1er site pilote en France à bénéficier du programme européen ELSA (Energy Local Storage Advanced System) pour les énergies renouvelables.



Sogeprom

2 LES ÉTAPES D'ACQUISITION ET D'ACCOMPAGNEMENT

1

LA RÉSERVATION DE VOTRE LOGEMENT

- Signature du contrat
- Virement du dépôt de garantie (5% du prix du logement)
- Délai de réflexion de 10 jours

2

MISE EN PLACE DU FINANCEMENT (sous 2 mois *)

- Demande de financement
- Obtention d'un accord de prêt
- Obtention d'un accord des assurances et des garanties du prêt
- Edition de l'offre de prêt

Transmettez vos attestations et offre de prêt à votre responsable client

3

SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE (3 mois après la réservation **)

- Réception du projet d'acte transmis à l'étude notariale
- Rendez-vous de signature
- Paiement du 1er appel de fonds (les suivants au fur et à mesure de l'avancement du chantier)
- Paiement des frais de notaire et du règlement de copropriété (R.C.P)

4

TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS (T.M.A)

- Les demandes concernant les modifications de cloisons, d'électricité et de plomberie interviennent 2 mois avant l'achèvement des fondations
- Les demandes concernant les options décoratives sont effectuées au moment du rendez-vous de choix

Vous êtes informés des dates d'ouverture et de clôture des demandes de TMA

5

CHOIX DES PRESTATIONS DÉCORATIVES

- Personnalisez votre logement en choisissant les coloris des revêtements de sol, faïences, meuble vasque ...
- Découvrez certains équipements de votre logement
- Demande d'options décoratives réalisables sur devis

Accompagnement personnalisé au showroom de Sogeprom avec le responsable client

6

VISITE CLOISONS

- Première visite de votre logement
- Astuce : Convoiez votre cuisiniste*
- Vérification de la conformité de votre logement avec votre plan de vente ainsi que de vos demandes de travaux modificatifs
- Astuce : Prenez des photos, vidéos, mesures*

7

VISITE DE PRÉ-LIVRAISON (J-30 environ avant livraison)

- Votre logement est en phase de finitions
- Vous contrôlez la bonne prise en compte de vos choix décoratifs

Visite de préparation à la livraison de votre logement

8

VOTRE PREMIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Vous éliez votre syndic de copropriété
- Vous votez pour élire les membres du conseil syndical des copropriétaires

9

LIVRAISON DE VOTRE LOGEMENT

- Paiement du dernier appel de fond (5%) par chèque de banque
- Etablissement d'un procès-verbal de livraison
- Remise de vos clés

Remise de votre livret d'accueil

10

LES GARANTIES DE VOTRE LOGEMENT

L'achat d'un bien immobilier neuf bénéficie de plusieurs garanties depuis la remise des clés et jusqu'à 10 ans après la livraison



77

Montévrain “Oxygène”

SDP 7 350 m²

PROGRAMMATION :

- 55 logements en accession
- 44 logements sociaux
- 1 commerce

LIVRAISON 1er trimestre 2024

ARCHITECTE Charles-Henri Tachon

CERTIFICATIONS & LABELS : E+C-, NF Habitat, Effinature, BEPOS
Effinergie 2017, bâtiment Biosourcé.

Avenue de l'Europe / rue de Prague

©Drawbotics

Poissy “Signature”

SDP 23 312 m²

PROGRAMMATION :

- 254 logements en accession
- 60 logements sociaux
- 147 chambres jeunes actifs

LIVRAISON Juillet 2019 & janvier 2020

ARCHITECTE COBE / DE Cussac / Kerosene / MAASTANDREA

CERTIFICATIONS & LABELS : RT 2012-20%

1 rue de la Faisandrie

78



©Zoko Productions



92

Rueil-Malmaison “Symbiose”

SDP 13 064 m²

PROGRAMMATION :

- 139 logements en accession
- 64 logements sociaux

LIVRAISON Octobre 2021

ARCHITECTE Brenac & Gonzales

CERTIFICATIONS & LABELS :
NF Habitat, HQE, RT 2012.

76 rue des bons raisins

©Thomas Leclerc

Bondoufle “Les Cottages du Parc”

SDP 5 625 m²

PROGRAMMATION :

- 64 logements en accession
- 20 logements sociaux
- 7 maisons individuelles

LIVRAISON Janvier et avril 2018

ARCHITECTE Daquin & Ferrière Architecture

CERTIFICATIONS & LABELS : RT 2012

2 et 2bis rue Caroline Rier / 12 rue des Trois Parts

91



©Zoko Productions

Références

Présentation SOGEPROM

Filiale de promotion immobilière de Société Générale, SOGEPROM est présent depuis plus de 50 ans sur l'ensemble des marchés de l'immobilier : logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes.

SOGEPROM intervient sur tout le territoire national (à Nice, Marseille, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Grenoble, Centre Val de Loire à Tours et Orléans, Normandie à Caen et Rouen, à Montpellier et à Lille).



GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

SOGEPROM.FR
0 988 290 290
SERVICE ET APPEL GRATUITS

* Source : Google Maps. Dans des conditions normales de trafic et de météo. ** Source : iledefrance-mobilites.fr. *** La certification WELL se soucie des occupants des édifices. C'est le premier standard de construction qui repose exclusivement sur la santé et le bien-être des humains. Elle a été développée par la International Well Building Institute. **** La démarche Cradle to Cradle définit et favorise le développement de produits upcyclables, ce qui signifie que, contrairement au recyclage conventionnel, elle maintient la qualité des matières premières tout au long des multiples cycles de vie du produit et de ses composants.
SOGEPROM LYON, SAS au capital de 125.000 Euros, RCS Nanterre n°519 763 452. Siège social : 30-40 rue Henri Regnault, Immeuble Ampère +, 92400 Courbevoie. Images et illustrations non contractuelles et à caractère d'ambiance. Rédaction : NOTA BENE communication. Architecte : NZI Architectes. Illustrateur : Vizion Studio. Crédits photo : Adobe Stock. 05/2023. Création graphique : *Wenche à l'eau*