



Découvrez une belle adresse au calme, au coeur du centre-bourg,
à 400 m de la mairie et à deux pas des commodités et du RER D

Villabé, les atouts d'une petite ville prospère, et le charme de la campagne

À seulement 1 h de Paris en RER D, Villabé vous offre ce dont rêve presque tout Francilien : un cadre de vie agréable et paisible... sans être trop éloigné de la capitale. Au cœur de la région naturelle du Hurepoix, cette commune de quelque 5 700 habitants se niche dans la dernière boucle de l'Essonne, rivière constellée d'étangs et de marais, où il fait bon s'oxygéner.

Au-delà de son environnement bucolique, la commune réussit à concilier harmonieusement esprit village et avantages citadins. Partie prenante de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud, elle tire profit de son important potentiel économique. En plus des sièges de grands groupes, ce territoire accueille le cluster technoscientifique de Paris-Saclay, considéré comme l'un des 8 pôles d'innovation les plus importants au monde*, ainsi que Genopole, le premier biocluster de l'hexagone. À l'horizon 2030, la ligne 18 du Grand Paris Express renforcera encore l'attractivité de ce poumon de l'Île-de-France. Autant d'atouts dont Villabé entend faire profiter ses habitants.

S'y ajoutent parcs d'activités, dynamisme associatif et équipements publics de qualité. À Villabé, on grandit, on s'épanouit et on envisage l'avenir... en toute sérénité !

* Classement effectué par la Technology Review publiée par le Massachusetts Institute of Technology (MIT) – Source : paris-saclay.com





Un quotidien qui respire le bien-être

Au lieu-dit du Village, à 400 m de la mairie et du centre-bourg, *O'Coeur Village* vous invite à profiter d'un quotidien facile et agréable. Imaginez... Acheter votre pain frais, votre journal ou vous rendre chez le coiffeur ne vous prend que quelques minutes à pied. Pour les courses, le supermarché du centre commercial de la commune, à seulement 900 m, se révèle pratique.

Les parents accompagnent leurs enfants à la crèche Câlins Matins ou au groupe scolaire Jean-Jaurès tout proches, avant d'emprunter le RER D ou l'A6, rapidement accessibles, pour rejoindre leur lieu de travail. Les adolescents apprécient leur autonomie : collège Rosa-Parks à 900 m et lycée Robert-Doisneau de Corbeil-Essonnes à 20 mn* en bus. Côté loisirs, votre nouvelle adresse est particulièrement bien entourée : gymnase Paul-Poisson, stade Jérémie-Peyraud, courts de tennis, terrain multisport, tir à l'arc, skatepark, médiathèque Alain-Ramey, école de musique et espace culturel La Villa sont à distance piétonne.

Le week-end, vous prendrez vite l'habitude d'un grand bain de nature ressourçant à moins de 5 km : cap sur le domaine départemental de Montauger, le chemin de halage des bords de Seine ou les marais de l'Essonne. Ici, en solo, en couple ou en famille, vous gagnez en qualité de vie !



* Temps indicatif – sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr](https://www.me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr), [villabe.fr](https://www.villabe.fr), [grandparissud.fr](https://www.grandparissud.fr), [paris-saclay.com](https://www.paris-saclay.com)

Une adresse de charme inspirée de la tradition locale

Sur la rue Jean-Jaurès, une résidence pleine de cachet entame le second chapitre de l'histoire des lieux, et s'intègre à merveille dans son environnement. Vous découvrirez *O'Coeur Village*. Imaginée par l'atelier A26 BLM, cette réalisation est le fruit de la rénovation, dans les règles de l'art, d'un ancien corps de ferme. L'esprit traditionnel faisant l'identité du cœur de bourg villabéen inspire son vocabulaire. Il est également enrichi par des éléments plus contemporains, exprimés par la volumétrie, ainsi que par le choix de couleurs et de matériaux qualitatifs.

Remarquez les belles façades parées de pierre meulière. Elles sont élégamment rythmées par des joints creux en enduit beige, mais aussi par des encadrements de fenêtre en enduit blanc. Admirez le caractère des charpentes décoratives et des poutres en bois qui soulignent les balcons. Côté ciel, les toitures en tuiles plates sont identiques à l'origine.

O'Coeur Village a tous les traits d'une belle adresse pour s'inviter dans votre parcours résidentiel.





Place de la Convivialité

Dans l'esprit d'une cour d'antan réinterprétée, une placette structure l'entrée de *O'Coeur Village*. Ici, les volumes de la réalisation enveloppent aussi de leurs ailes un cœur d'îlot tapissé de pelouse, et paysagé avec soin. Ces agréables espaces de rencontre et d'échange entre voisins favorisent la sociabilité, ainsi que le bien-vivre ensemble au sein de cette petite copropriété.





Goûter chaque jour aux plaisirs de l'extérieur

O'Coeur Village offre à loisir la facilité de voler quelques heures de détente à la vie active. Vous avez envie de petit déjeuner en famille au grand air, de regarder les enfants s'amuser en toute sécurité sur la pelouse, de recevoir des amis à la belle étoile ? Il suffit d'ouvrir en grand, dès les beaux jours, la baie du séjour. Les appartements du rez-de-chaussée ont le privilège d'être prolongés d'un jardin.

Cet écrin de nature, bordé de haies vives favorisant l'intimité, est un petit luxe dont on ne se lasse jamais. En plus des agréables moments de partage qu'il propose, les floraisons et les changements de couleurs des feuillages offrent, tout au long de l'année, un spectacle vivant et animé à contempler.









Des prestations soignées au service de l'élégance intérieure

La palette des intérieurs de *O'Coeur Village* s'étend du 2 au 5 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

En complément au jardin du cœur d'îlot, la plupart des logements bénéficient de l'agrément d'un espace extérieur privatif : jardin individuel, balcon ou terrasse. Nombreux sont également les appartements dès le 3 pièces à bénéficier d'une double orientation. Gage de lumière naturelle en toute saison, elle favorise aussi une ventilation optimale de l'habitation, ainsi que des points de vue variés sur les environs.



Aussi agréable à vivre que pratique

En complément de l'entrée piétonne, la propriété dispose d'un second accès dédié aux véhicules, également situé rue Jean-Jaurès. Sécurisé par un portail motorisé, le stationnement s'organise sur un parking extérieur. Joutant les bâtiments de la réalisation côté Sud-Est, celui-ci comprend des places soit couvertes, soit en pavés béton enherbés. La résidence étant localisée à quelques centaines de mètres des commodités essentielles (commerces, écoles, etc.), les mobilités douces sont parallèlement encouragées. Un grand local à vélos extérieur est mis à la disposition des habitants.



Des prestations de qualité

Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings extérieurs ou couverts
- Portail parking télécommandé

Confort

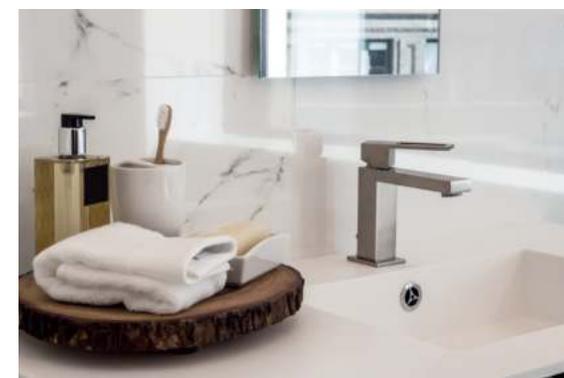
- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

Décoration

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple dans toutes les pièces

Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



Exemples de réalisations en Essonne



Les Allées Saint-Rémy - Draveil
Architecte : Cabinet Elleboode



Tigery Village - Tigery
Architecte : Xavier Bohl



Villa du Mail - Gif-sur-Yvette
Architecte : Hugues Jirou

Un promoteur important de l'immobilier

Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité.

Des équipes implantées localement

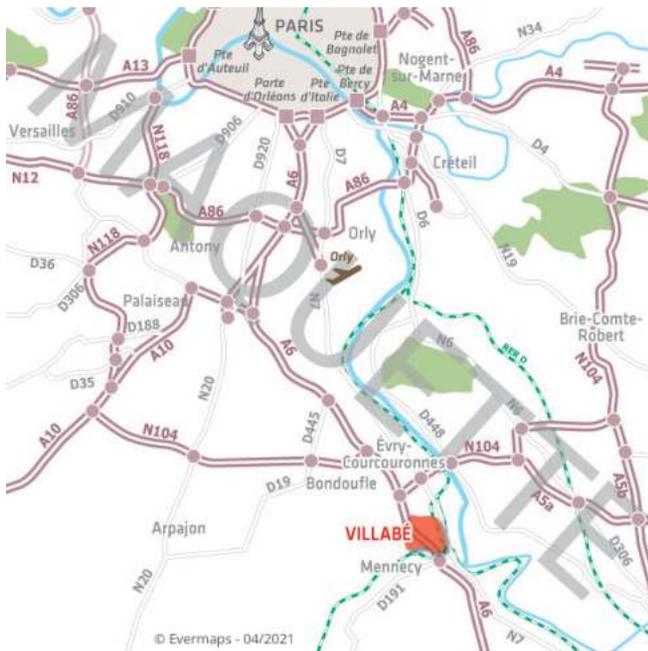
Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie.

Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



Accès*

EN VOITURE

- Depuis Paris, porte d'Orléans, à 33 km via l'A6a et l'A6, sortie N° 9 « Villabé - Évry Lisses ZI »
- Accès à l'A6 à 2,2 km (en connexion rapide avec la Francilienne N104) et à la N7 à 2,4 km

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Rue des Mésanges » à 280 m - ligne 314 desservant notamment le lycée Robert-Doisneau de Corbeil-Essones

TRAIN

- Gare RER D de Villabé à 850 m à pied desservant la gare d'Évry-Courcouronnes en 16 mn, Paris-Gare-de-Lyon en 56 mn.
- Gare RER D d'Évry-Courcouronnes à 6 km

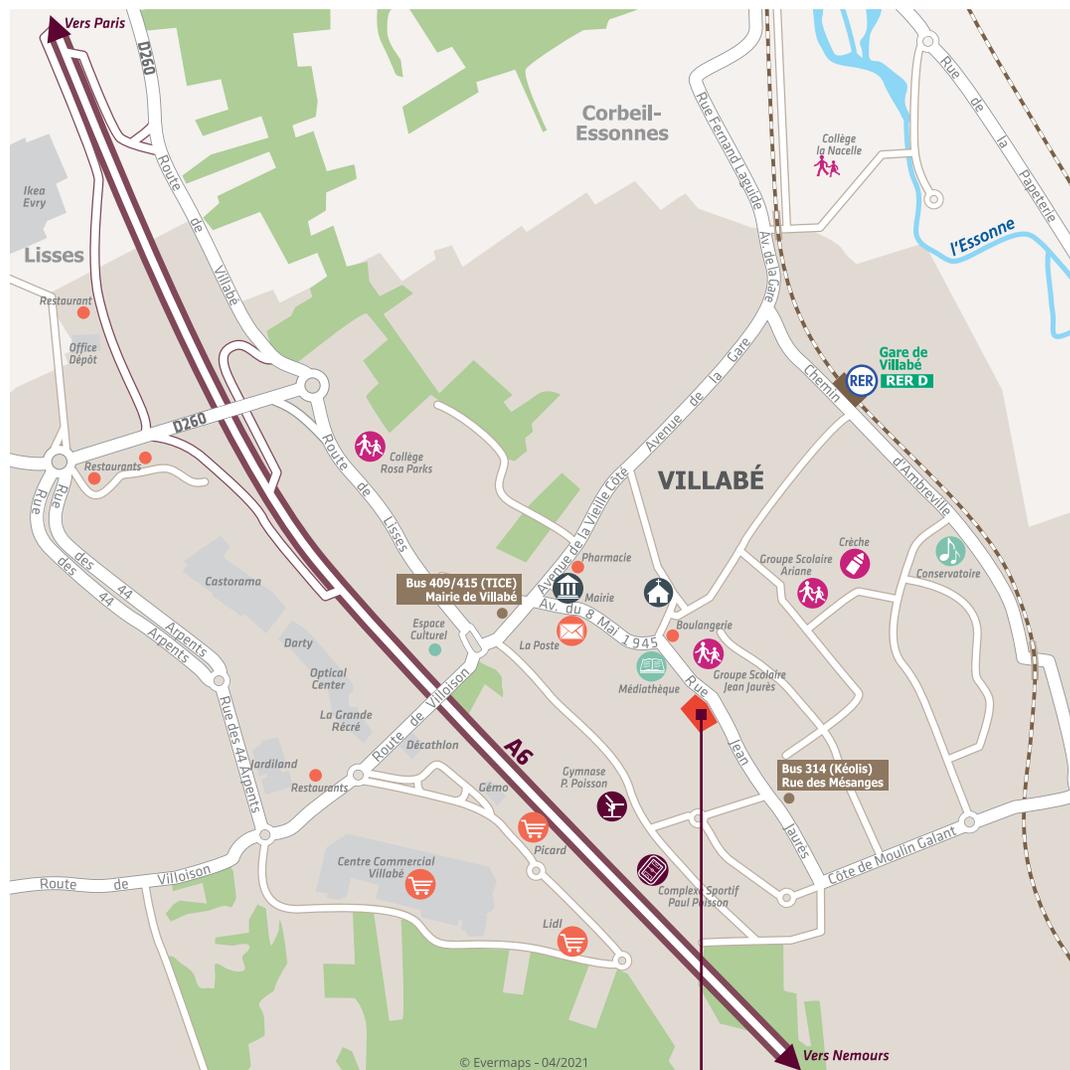
INFO +

La gare d'Évry-Courcouronnes est appelée à être desservie à l'horizon 2023* par le Tram-train 12 Express qui reliera le pôle d'échanges de Massy-Palaiseau offrant de multiples correspondances (RER B, C et D, nombreuses lignes de bus, TGV à Massy, futur bus T Zen 4, future ligne 18 du Grand Paris Express).

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 21 km via l'A6 et la D25

*Temps indicatifs - Sources : SNCF, google.fr/maps, annemasse-agglo.fr



Cœur Village

 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**