

# EFFERVESCENCE



Palaiseau • 91

LE CENTRAL • LE QUARTIER QUI FAIT RAYONNER VOTRE QUOTIDIEN





# ÉDITO

Quel plaisir de vivre au rythme de ses envies et profiter du quotidien au sein d'un quartier en pleine expansion ! Sur le plateau de Saclay, au cœur de l'attractivité d'un pôle universitaire, économique et scientifique, Le Central s'inscrit dans un environnement dynamique. Services, équipements et bientôt le futur métro de la ligne 18 viendront animer ce quartier d'avenir.

Pitch Immo réalise ici **Effervescence**, une résidence qui porte si bien son nom. Elle apporte en effet la vitalité de ses commerces en pied d'immeuble et de ses espaces partagés où il fait bon se retrouver entouré de nature. **Effervescence** dévoile enfin ses appartements et ses maisons de ville en duplex pour résider confortablement en ayant tout à portée de main.





# UN QUARTIER QUI RAYONNE

## AUTOUR D'UNE PLACE VIVANTE ET VERDOYANTE

Le Central s'étend autour de la Place de l'Agronomie, le cœur de ce quartier convivial où le quotidien est enrichi par les échanges entre habitants.



Place de l'Agronomie

## UN LIEU DE VIE

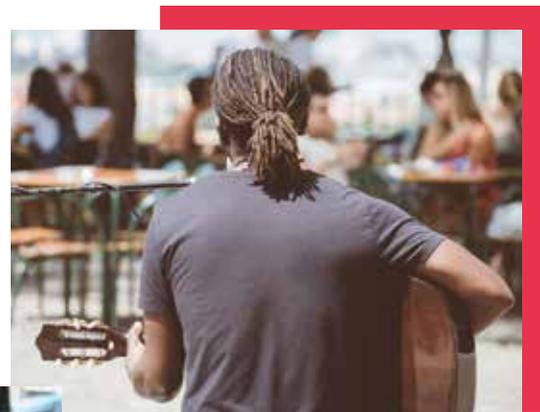
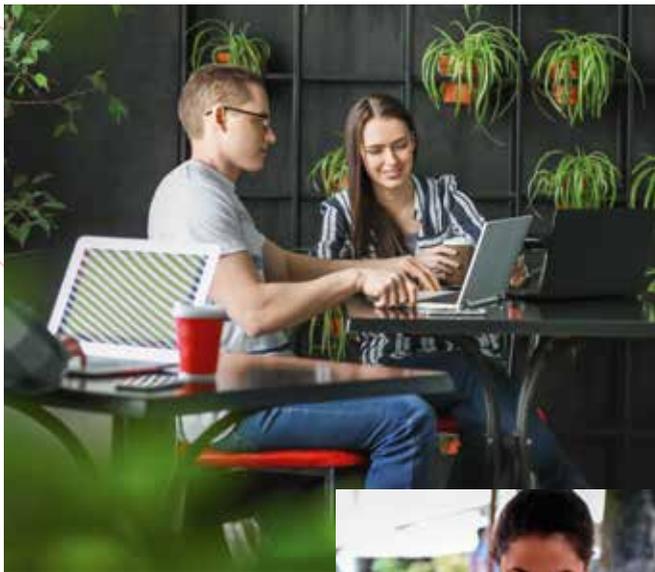
## OÙ TOUT EST CENTRAL

- Faire ses courses à pied, se divertir au gré des événements culturels ou s'installer en terrasse au soleil entre amis ou en famille, tel est l'art de vivre en pleine effervescence offert par Le Central.
- Pour le plaisir de tous, de nombreux commerces, boulangerie, coiffeur, institut de beauté ainsi que des restaurants, bar à vins, bar à bières et un pôle de santé animent la vie de quartier.



# DES SERVICES ET COMMERCES

## QUI ASSURENT LA QUALITÉ DE VIE



### FAMILLES, ACTIFS OU ÉTUDIANTS, À CHACUN SON RYTHME DE VIE

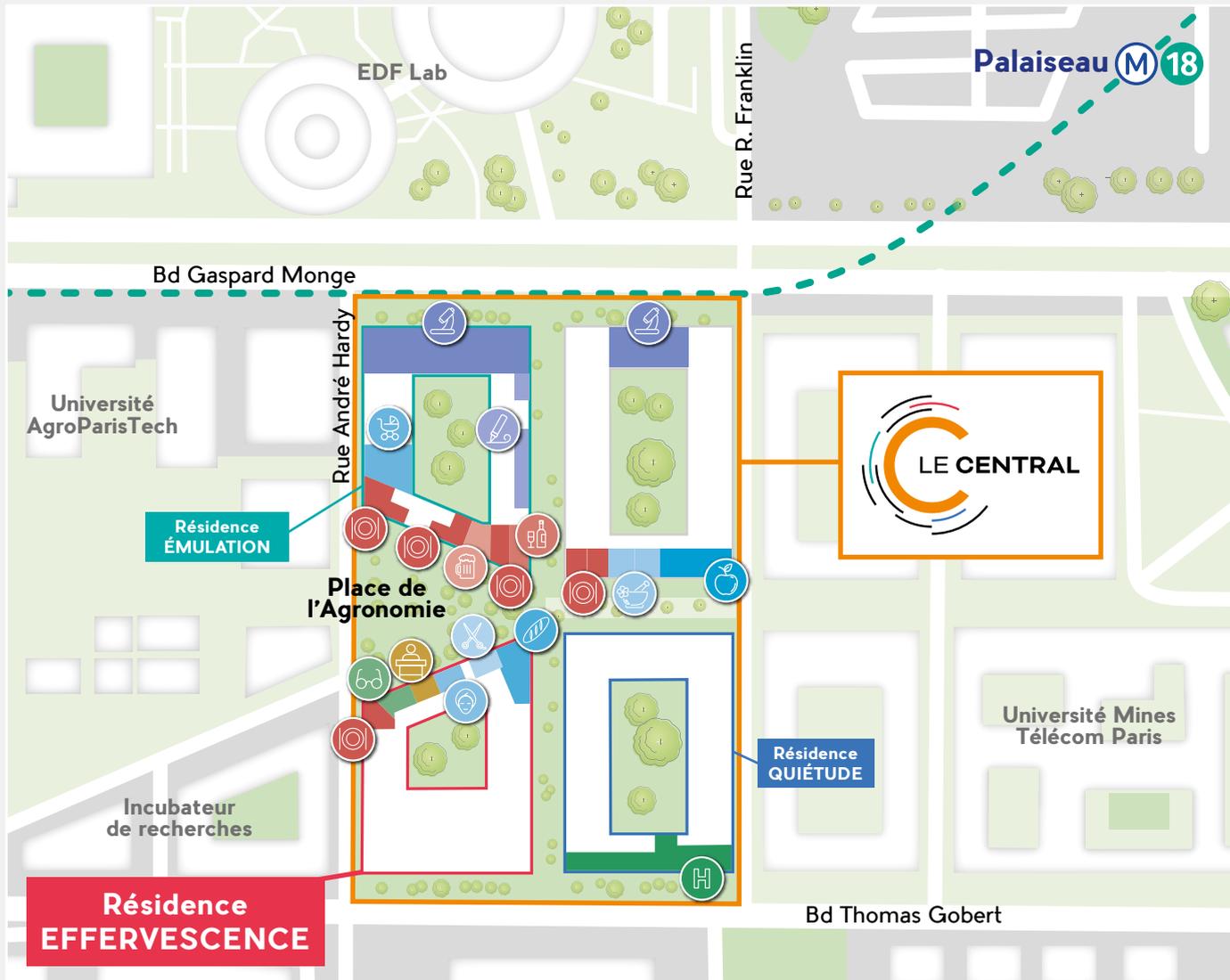
- Les parents apprécient la présence d'une crèche et la proximité d'établissements, allant de la maternelle située en ville aux grandes écoles, en passant par les pôles universitaires du plateau de Saclay.

Le Central favorise également la convivialité, toutes générations confondues, grâce à une bibliothèque d'objets à partager, un atelier de bricolage et des aires de jeux pour les enfants. Les espaces de coworking permettent quant à eux de travailler dans une ambiance calme et

stimulante, seul ou en groupe. À ces avantages s'ajoutent le futur hôpital de Paris-Saclay et le complexe sportif de Corbeville, tous deux situés à 12 min\* à pied.

Idéalement installée face à la Place de l'Agronomie, **Effervescence** participe pleinement à la vitalité du Central. La résidence accueille en effet 692 m<sup>2</sup> de commerces et services variés en pied d'immeuble avec un coiffeur, une boulangerie, un institut de beauté, une conciergerie, un opticien et un restaurant pour combler toutes les envies.

À l'horizon 2026, le quartier bénéficiera d'une desserte optimale avec la nouvelle station « Palaiseau » du métro de la ligne 18 à 6 min\*\* à pied d'Effervescence. Elle permettra de rejoindre les villes voisines et l'aéroport d'Orly en 13 min\*\*\*.



Plan non contractuel et non définitif, susceptible d'évoluer

<b>Commerces de proximité</b>						<b>Bureaux / Ateliers</b>	
Épicerie Bio	Boulangerie	Crèche	Institut de beauté	Santé & bien-être	Coiffeur	Bureaux de recherche techtaire	Ateliers d'artisanat
<b>Restauration</b>			<b>Médical</b>		<b>Services</b>		
Restaurant	Bar à vins	Bar à bières	Pôle médical	Opticien	Conciergerie		



| Cœur d'îlot



## UN QUARTIER VERDOYANT QUI FAVORISE LE BIEN-ÊTRE EN FAMILLE

Le projet paysager des jardins et des terrasses distille une rare douceur de vivre dans Le Central. Les îlots de fraîcheur composés, entre autres, d'arbres forestiers, encouragent la biodiversité et offrent un cadre de vie des plus agréables. Petits et grands vivent ensemble, partagent de bons moments au contact de la nature et s'épanouissent ainsi en toute sérénité.

Il est agréable de s'y déplacer à vélo, permettant ainsi aux résidents de parcourir les lieux sereinement et aux étudiants de rejoindre les écoles et campus universitaires facilement.

Un cœur d'îlot  
paysager au sein de  
chaque résidence



Une jolie crèche est  
également disponible  
à 2 min\* à pied de  
la résidence



Crèche

## UN QUARTIER QUI SE CONCENTRE SUR LES PRIORITÉS ENVIRONNEMENTALES

- Le Central est aussi un quartier vertueux qui brille par ses innovations environnementales.

La nouvelle résidence **Effervescence** répond aux exigences écologiques et se démarque par de nombreux labels et certifications. Au sein de ce quartier en pleine ébullition, les déplacements apaisés ont la priorité.



# PALaiseau

## UNE VILLE EN PLEINE EFFERVESCENCE TOURNÉE VERS L'AVENIR



| Place de la Victoire

### UN ENVIRONNEMENT ATTRACTIF

#### OÙ IL FAIT BON VIVRE

- À 18 km\* de Paris, Palaiseau est une ville en mouvement. Jeune, attractive et authentique, elle concilie essor économique et qualité de vie au sein d'un territoire parfaitement desservi par 3 stations de RER B et bientôt par le métro ligne 18. La ville compte plus de 250 boutiques\*\*\* et deux marchés hebdomadaires\*\*\* pour répondre à toutes les envies du quotidien. Le sport et la culture sont à l'honneur grâce aux associations et équipements divers : cinéma, théâtre, conservatoire, centre aquatique, stades multisports...

### LE QUARTIER POLYTECHNIQUE,

#### UN CAMPUS URBAIN

#### ET UN LIEU DE VIE STIMULANT

- Le quartier de l'École Polytechnique regroupe de grandes entreprises qui forment les ingénieurs de demain (campus de l'École Polytechnique, Paris-Saclay, l'Institut Mines-Télécom, ENSTA Paris, AgroParis Tech, l'ENSAE...) et des laboratoires de recherche de pointe. Plusieurs équipements publics sont aussi présents tels que le Lycée International de Palaiseau Paris Saclay, la Halle multisports mutualisée et la sous-préfecture de Palaiseau.



| Université

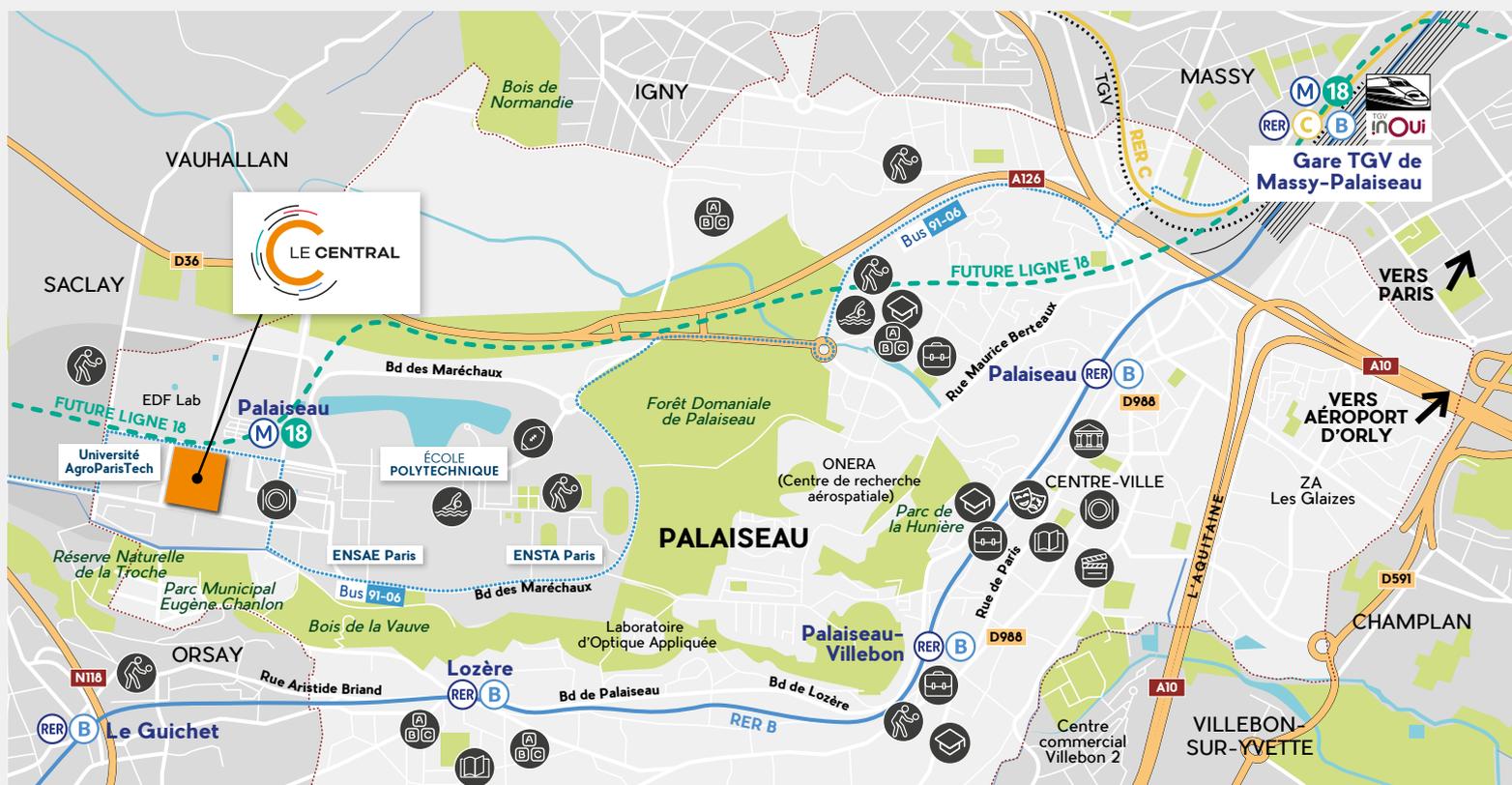
## UN EMPLACEMENT IDÉAL QUI FACILITE LE QUOTIDIEN

### EN VOITURE

- Accès à l'A126 à 3 km, vers Paris en 30 min\* ou vers l'aéroport de Paris-Orly en 20 min\*.

### EN TRANSPORTS

- Lignes de bus 91-06, 91-08 et 91-10 à 300 m\* permettant de rejoindre les gares « Le Guichet » ou « Massy-Palaiseau ».
- Gares RER B « Le Guichet » à 7 min\* en voiture ou 9 min\* à vélo et « Lozère » à 13 min\* en voiture ou 9 min\* à vélo.
- La future gare « Palaiseau » (ligne 18) située à 400 m\*\* permettant de rejoindre les villes voisines et l'aéroport d'Orly à l'horizon 2026.



## Une ville sublimée par la nature

À Palaiseau, la nature sait aussi exalter le quotidien. La ville est en effet agrémentée de nombreux parcs et jardins permettant aux habitants de se ressourcer. Elle accueille des lieux d'exception, comme la forêt domaniale et ses 55 hectares\*\*\* boisés ainsi que la rivière l'Yvette et ses berges pour se promener au fil de l'eau.



Forêt domaniale de Palaiseau

# EFFERVESCENCE

## UNE RÉSIDENCE OÙ LA VIE BAT AU RYTHME DE LA NATURE

**Effervescence** est composée de trois bâtiments reposant sur un socle commun de deux niveaux. Ils présentent une architecture contemporaine, inscrite dans le temps grâce à des matériaux durables tels que le bois, composant de la structure des bâtiments.

Les bâtiments sont organisés autour d'un jardin paysager en cœur d'îlot. Généreusement végétalisé, il séduit par son ambiance forestière associant les arbres, les massifs et une grande prairie équipée de mobilier pour se détendre. En apportant nature et vitalité commerçante, **Effervescence** occupe une place de choix au sein du Central.





Cœur d'îlot et terrasse



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

La résidence **Effervescence**, en dialogue avec le Restaurant Universitaire, la place de l'Agronomie et le quartier du Central, s'inscrit dans une matérialité de briques et de pierres, aux couleurs palaisiennes.

Véritable socle urbain, la générosité des halls, des porches double hauteur offrent de belles transparences sur un cœur d'îlot vert et apaisé. Des espaces partagés et singuliers permettent une nouvelle idée du vivre ensemble.

Habiter **Effervescence**, c'est bénéficier de logements généreux, lumineux, aux espaces extérieurs spacieux. Choisir ce lieu, c'est s'inscrire dans une ambition écologique : celle d'une construction bois et béton bas carbone, aux façades en matériaux géo et biosourcés et bénéficier de mises en œuvre performantes pour un confort de vie en toute saison.

Jakub Jakubik - NUNC ARCHITECTES PARIS

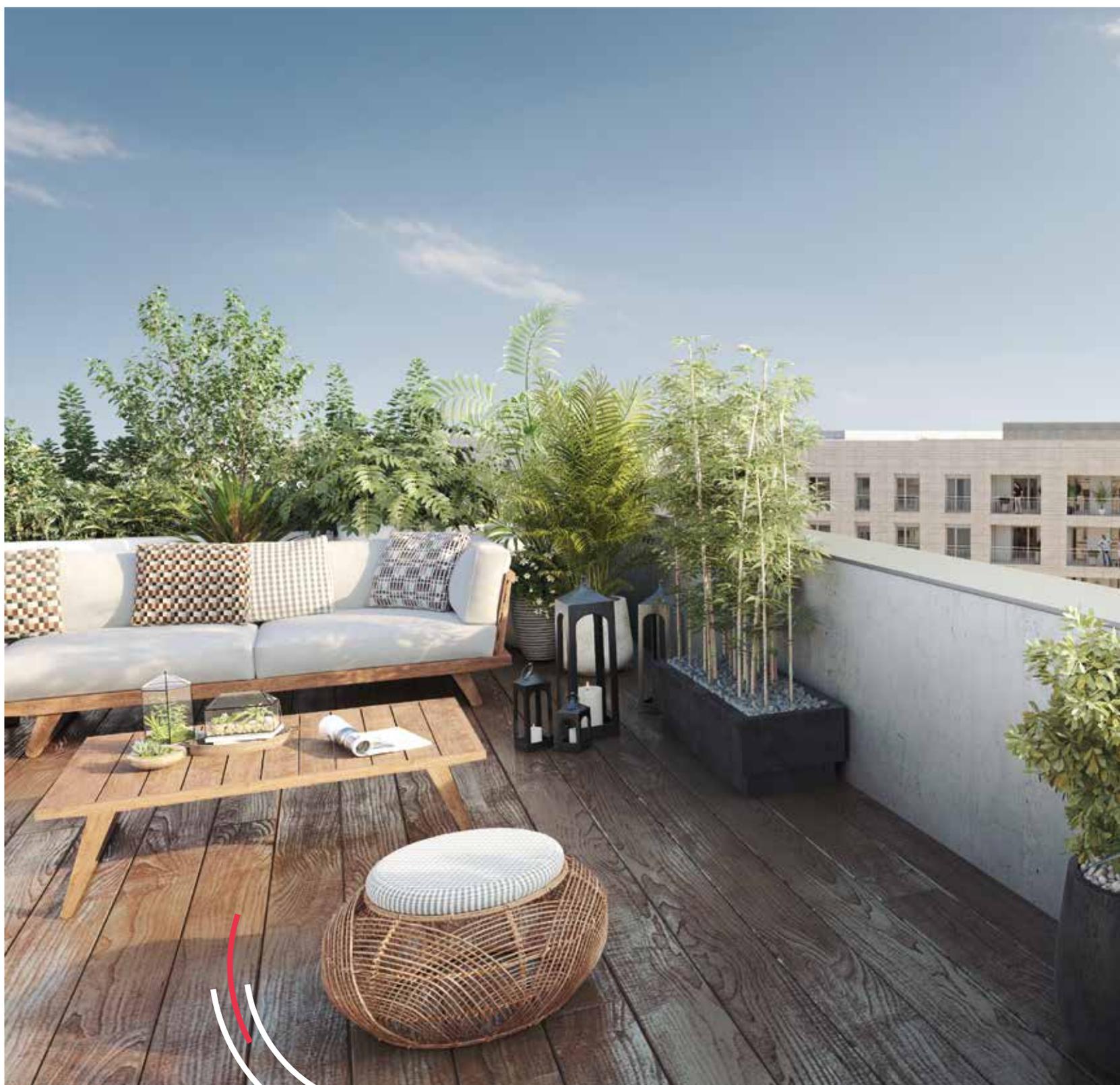


# DES ESPACES EXTÉRIEURS

## QUI PROLONGENT LA QUALITÉ DE VIE DES INTÉRIEURS

- Les appartements d'**Effervescence** disposent tous d'un balcon, d'une loggia, d'une terrasse ou d'un jardin. Ils sont également bien exposés en double ou triple orientation, pour optimiser les apports solaires et une ventilation naturelle au fil de la journée.

**Effervescence** accueille aussi de larges espaces communs paysagers entre ses bâtiments. Situés au 2<sup>e</sup> étage, ils sont composés de terrasses et de jardins partagés aux résidents. Tout en favorisant la biodiversité et la petite faune locale, ils réservent de bons moments entre amis et voisins.





## Des terrasses et des jardins partagés pour apprécier les beaux jours

*Le mobilier est présenté à titre d'illustration*



# DES ESPACES INTÉRIEURS

## POUR SE LAISSER GAGNER PAR UN CONFORT DE VIE UNIQUE

- Puisque les modes de vie changent et évoluent, **Effervescence** propose un large choix d'appartements, du studio au 5 pièces, dont certains comme des maisons de ville en duplex.

Les intérieurs des appartements sont agencés avec soin, naturellement lumineux et faciles à aménager. Ils bénéficient en plus de prestations soignées pour un bien-être de chaque instant. Grâce à un concept innovant, certains intérieurs sont modulables et s'adaptent aux besoins et à l'évolution de la famille.

Cela permet par exemple de créer une pièce en plus, une dépendance ou scinder deux pièces.

Les maisons de ville séduisent par leur double hauteur sous plafond. Au même titre que les appartements, elles bénéficient toutes d'un bel espace extérieur. Dédiées à une vie de famille épanouie, elles dévoilent un vaste séjour-salon orienté vers le cœur d'îlot. Elles procurent également calme et intimité grâce à leurs chambres situées à l'étage.





## LES AVANTAGES D'EFFERVESCENCE POUR UN CONFORT UNIQUE

Plus qu'une résidence, **Effervescence** crée des échanges et des rencontres au sein de ses espaces communs et facilite le quotidien de chacun grâce à ses services utiles comme la boîte à colis connectée destinée aux livraisons quotidiennes. Elle est également équipée de bornes de recharge pour véhicules électriques et de locaux pour les vélos afin d'encourager les modes de déplacements plus écologiques. **Effervescence** est enfin une réalisation immobilière innovante, distinguée par divers labels qui témoignent d'un engagement fort envers l'environnement. Ils illustrent la volonté d'offrir un confort d'été optimal, de garantir des logements économes en énergie et de prendre en compte la biodiversité.

### PRESTATIONS

#### LES INTÉRIEURS

- Menuiseries extérieures en bois
- Brise-soleil orientables à commande manuelle
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par le réseau de chaleur urbain
- Parquet stratifié ou contrecollé dans toutes les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé dans les pièces humides
- Faïence murale à hauteur d'huissierie dans les salles d'eau et salles de bains
- Meuble-vasque avec miroir et sèche-serviettes hydrauliques dans les salles d'eau principales
- Chape acoustique

#### UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE

- Hall d'entrée sécurisé par contrôle et gestion des accès à distance par téléphone mobile, fixe ou tablette
- Porte palière équipée d'une serrure 3 points A2P\*\*
- Parking privatif en sous-sol sécurisé

#### LES ESPACES COMMUNS DE LA RÉSIDENCE

- Ludothèque, chambre d'ami, espace bricolage, box insonorisé, espace de travail, espace d'objets partagés
- Boîte à colis connectée
- Locaux vélos, poussettes, biodéchets et encombrants
- Vélos-cargos et véhicules électriques en autopartage avec borne de recharge
- Opérateur de services pour maîtriser les charges énergétiques
- Conciergerie numérique permettant la gestion des espaces partagés et de l'offre de mobilité alternative

**PITCH IMMO s'associe à deux promoteurs immobiliers de renom, SOGEPROM et DEMATHIEU BARD IMMOBILIER pour concevoir ce nouveau quartier innovant.**



**Depuis plus de 30 ans, Pitch Immo a fondé son développement sur un ancrage territorial fort qui a bâti sa réputation de promoteur local de confiance, au plus proche et au service des territoires et de ceux qui y vivent.**

Avec plus de 10 000 logements livrés ces dernières années, Pitch Immo poursuit son développement et son ambition d'offrir à Paris, Lyon, Toulouse, Aix-en-Provence, Bordeaux, Montpellier et Nice, un immobilier pensé différemment.

Un immobilier humain, pensé pour et avec les futurs acquéreurs et les territoires, bâti par des artisans et des architectes locaux.

Un immobilier sur-mesure, intégré localement, au service de la ville, pensé pour le bien de la ville et de la vie de ses habitants, pour des réalisations qui s'intègrent au mieux dans le territoire.

Un immobilier qui allie bien-être et utilité, compatible avec les nouveaux usages, avec pour but principal d'offrir la meilleure qualité de vie possible à ses habitants.

Un immobilier durable enfin, construit éthiquement et qui minimise son impact négatif sur l'environnement, parce qu'aujourd'hui, le dehors a autant d'importance que le dedans.

Pitch Immo est une marque du groupe ALTAREA. Pitch Immo bénéficie ainsi du soutien financier et humain d'un grand groupe tout en gardant l'agilité et la proximité faisant partie intégrante de son ADN.





01 76 49 83 23

Appel non surtaxé

**lecentral-palaiseau.fr**