rooj by GA

GENNEVILLIERS - 92

VOTRE HABITAT VOUS VA BIEN

Emménagez dans
votre appartement neuf !

C'est au programme

Enchanté	**4**
Les 3 atouts du hors-site	**6**
Gennevilliers	**12**
Les Agnettes	**18**
Dites oui à l'inédit	**24**
Des logements conçus pour vous donner beaucoup	**34**
L'affaire est dans le pack!	**38**
8 étapes pour devenir propriétaire	**40**

La coulée verte

Enchanté

Nous, c’est Rooj, Rooj by GA.

On est un promoteur pas comme les autres. Parce qu’on construit hors-site nos résidences bas carbone. C’est notre spécialité.

Cette façon de construire autrement nous permet de tenir 3 engagements forts envers vous.

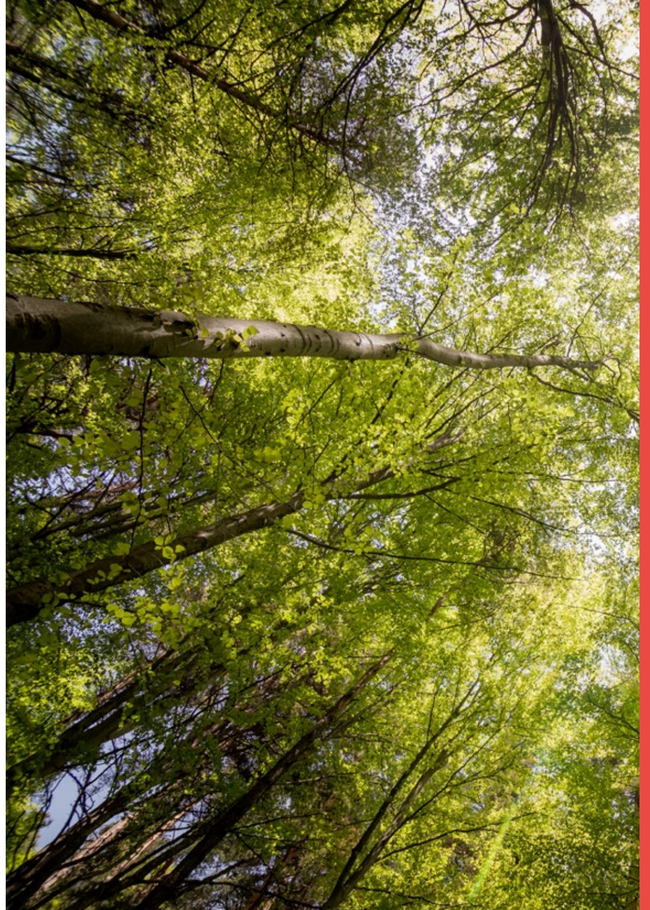
- **Un,** réduire les délais pour que vous soyez plus vite chez vous.
- **Deux,** préserver votre pouvoir d’achat sur le long terme grâce à des coûts optimisés, c’est bon pour vos factures!
- **Trois,** atteindre une haute performance environnementale parce que c’est bon pour la planète et pour votre bien-être!

Forts de ce savoir-faire et parce que les temps changent, parce que le monde change, on a décidé d’inventer une nouvelle génération de logements. Des logements qui font place à l’espace et à vos envies, à toutes vos envies, qui évoluent avec vous, à votre rythme. Des logements qui habillent votre vie, ou plutôt toutes les vies qu’on a dans une vie. La résidence Rooj by GA à Gennevilliers en fait partie.

Nous espérons que vous aurez autant de plaisir à y habiter que nous en avons eu à le penser pour vous, pour la vie.

Alors, prêts à réaliser votre rêve de devenir propriétaire et à vous lancer avec nous dans cette grande et belle aventure?

#WeBuildForLife



L’habitat *vertueux*
qui vous ressemble
et vous fait du bien

Les 3 atouts du hors-site

Les 3 engagements Rooj by GA

Le hors-site, c'est une façon de bâtir autrement pour le bien de tous. C'est une solution extrêmement efficace qui révolutionne les façons de faire. Pour répondre aux grands enjeux d'aujourd'hui et de demain. Pour construire (beaucoup) mieux en utilisant (beaucoup) moins de matériaux et d'énergie... Tout en rejetant moins de CO_2.
En somme, le hors-site, c'est cet idéal de construction qui permet d'envisager (enfin) un monde meilleur, des villes plus désirables et des logements où on se sent (vraiment) bien.

Chez Rooj by GA, nous sommes pionniers et spécialistes du hors-site. À partir d'une maquette numérique ultra détaillée de votre programme immobilier, on conçoit, on planifie et on fabrique «au chaud» dans nos usines françaises les pièces avant de les acheminer à l'adresse voulue où il ne reste plus qu'à les assembler. Zéro temps mort. Zéro hasard. Tout se déroule comme sur des roulettes pour une qualité zéro défaut à la remise de vos clés.

Oui, le hors-site, c'est:
+ rapide + économique + écologique

Ces 3 atouts nous permettent de prendre des engagements forts envers vous, en vous offrant des garanties solides.

ATOUT N°1: c'est + rapide
Respecter les délais de livraison

Grâce au hors-site, nous construisons en moyenne en 17 mois ! La fabrication des éléments 2D et 3D* de votre résidence se fait en usine, avec la réalisation anticipée de plusieurs tâches en parallèle.

En usine, tout est sous contrôle. Moins d'impact de la météo capricieuse sur le bon déroulement du chantier. Fabrication et manutention sont rigoureusement orchestrées avec les matériaux approvisionnés pour une livraison en temps voulu sur le chantier. À votre future adresse, il ne reste plus qu'à assembler ces éléments avant de passer aux tâches suivantes.

Vous livrez votre chez-vous en un temps record, mais surtout en temps et en heure, ça compte pour nous parce que ça compte pour vous. Cela signifierait des frais supplémentaires pas prévus. Ce serait une source inutile de stress.
Nos délais, on y tient. Donc on les tient. Pour que vous puissiez planifier votre budget et votre déménagement sereinement, tout simplement.

NOTRE GARANTIE N°1

Rooj by GA vous **REMBOURSE** les frais intercalaires **de report** par rapport à de la date de livraison inscrite à l'acte notarié.

* Élément 2D : plancher, mur, façade
Élément 3D structurel ou non structurel : module pouvant contenir en plus de la structure l'ensemble des corps d'état du bâtiment. **C'est aussi votre salle d'eau tout équipée.**

ATOUT N°2 : c'est + économique

Préserver votre pouvoir d'achat

Nous le savons, votre budget n'est pas extensible.
Et on tient absolument à faire de l'achat de votre logement neuf une belle aventure aujourd'hui mais aussi demain, y compris sur le plan financier. Qui dit hors-site dit qualité de construction constante et durable (équipements de pointe assurant précision et fiabilité, équipes formées et hautement qualifiées...). Chez Rooj by GA, on est perfectionnistes : tout ce qui sort de nos ateliers est ultra performant et vérifié pour répondre à 100% à la performance visée.

Ce n'est pas tout ! Les résidences Rooj by GA construites hors-site sont conçues pour être à la fois parfaitement isolées et peu gourmandes en énergie. Résultat ? TOUTES nos résidences se distinguent par une étiquette énergétique A (DPE A) ce qui garantit des dépenses de consommation en chauffage et eau chaude très basses, on y veille ! À la clé pour vous ? De belles économies sur vos factures et sur le long terme.

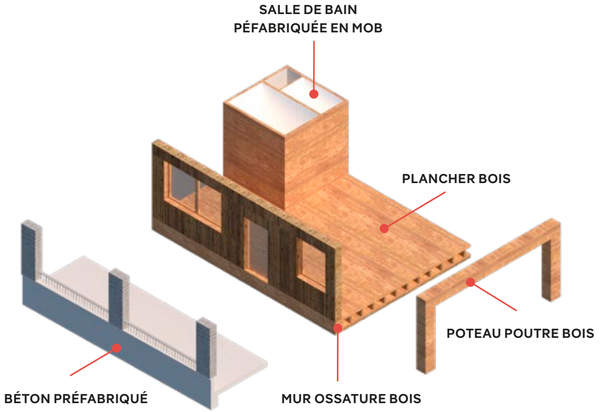
Qui dit chantier plus rapide, dit réduction des frais intercalaires*. Gagner 8 mois de frais intercalaire peut correspondre à une économie de près de 2% sur le prix de revient de votre acquisition.

NOTRE GARANTIE N°2

Rooj by GA
OFFRE une année de charges d'eau chaude** et de chauffage aux acquéreurs occupants de leur logement.

* Frais demandés par votre banquier entre la signature de votre acte et la remise des clés et qui seront induits par les appels de fonds que nous vous adressons au fil du déroulement du chantier.

** Offre calculée sur l'estimation de charges offertes sur la consommation moyenne d'énergie de chauffage et eau chaude d'un logement. L'estimation est faite sur la base de consommation règlementaire moyenne pour une température intérieure de 21°C, de production d'eau chaude sanitaire réglementaire moyenne et d'usages domestiques moyens. Les consommations réelles pour un logement donné pour présenter des différences importantes par rapport à ces estimations en fonction de son usage du nombre d'occupants.



Béton bas carbone

Isolant biosourcé

Lattis bois

ATOUT N°3 : c'est + écologique

Construire bas carbone

Parce que nous construisons des lieux de vie, il est de notre devoir de préserver la Vie. C'est pourquoi nous construisons des résidences à l'empreinte environnementale exemplaire. Le hors-site y contribue pleinement parce qu''en usine. Tout est soigneusement optimisé et rationalisé, les matériaux comme l'énergie. Ni surplus, ni gâchis, et donc moins de déchets.

Chez Rooj by GA, on privilégie naturellement les matériaux renouvelables, à faible émission carbone et en filière sèche (ça économise beaucoup d'eau), comme le bois champion du stockage de CO_2 et issu de forêts gérées durablement. On adopte des isolants biosourcés, du béton bas carbone... On applique l'idée du bon matériau, au bon endroit et dans la bonne quantité.

Chez Rooj by GA, on associe au hors-site les principes de conception bioclimatique et les énergies renouvelables.

L'assurance pour vous d'acquérir un logement à la valeur patrimoniale pérenne, attractif en cas de revente.

* Que dit le seuil 2028 de la RE 2020 pour les logements collectifs ? L'indice carbone de la construction (IC Construction_maxmoyen) est de 580 en kg eq. CO_2/m^2. L'indice carbone de l'énergie (IC Energie_maxmoyen) esr de 260 en kg eq. CO_2/m^2

NOTRE GARANTIE N°3

Rooj by GA
GARANTIE
le seuil 2028 de la Réglementation Environnementale (RE)*.

Habitez
vos envies

Le petit train des Chanteraines

Site Universitaire

La réserve du parc de Chanteraines

Gennevilliers

Oui à un avenir durable grandeur nature

À n'en pas douter, elle est là, la ville de demain, celle qui respire la joie de vivre, celle qui veut plus de convivialité et de biodiversité, celle qui fusionne éthique environnementale et esthétique urbaine, celle qui se réinvente pour embellir le quotidien… Oui, elle est là. Lovée dans une boucle de la Seine. Dans le département prisé des Hauts-de-Seine. Si proche de Paris (à peine 4 km) qu'elle voit presque la capitale depuis sa fenêtre. Ancrée dans le Grand Paris Express et bientôt à moins de 10 min de La Défense. Oui, elle est là et elle vous attend, prête à tenir toutes ses promesses : Gennevilliers vous souhaite la bienvenue.

Promesse n°1 :
vous faciliter les déplacements

Gennevilliers a fait de sa qualité de desserte un précieux atout dans votre vie de tous les jours. Voyez plutôt… L'A15 et l'A86 sont en accès direct, l'A1, l'A13, l'A14 et le fameux périph' vraiment pas loin. Côté transports en commun, tous les moyens sont bons pour se déplacer facilement. À vous plus de 15 lignes de bus, 4 stations du tramway T1, 2 stations de RER C et 2 stations du métro M13.

Mieux encore, à l'horizon 2030, Gennevilliers bénéficiera de 2 gares de la très attendue ligne M15 du Grand Paris Express qui mettra toute l'Île-de-France à vos pieds. Avis aux amateurs de vélotaf, la ville poursuit aussi le développement de ses aménagements cyclables, à l'image de l'inauguration en mai 2024 de la passerelle des Louvresses. Dédiée aux mobilités douces, elle enjambe l'A86 et permet de rejoindre en toute sécurité le bassin d'emploi des Louvresses depuis le RER C, et inversement.

Ferme de l'horloge

Mairie de Gennevilliers

Vivre aux portes de Paris

Promesse n°2:
favoriser le plein d'emplois

Accessibilité parfaite, situation stratégique aux portes de Paris et à 30 km de l'aéroport international de Roissy et surtout, premier port d'Île-de-France… En tant que pôle économique, industriel et logistique majeur, Gennevilliers a plus d'un atout dans sa poche pour séduire les entreprises et élargir l'horizon professionnel des actifs. La preuve, ou plutôt les preuves chiffrées à l'appui ? 21 parcs d'activités et près de 42 000 emplois dont 8 000 emplois directs sur la seule zone portuaire. Parmi la diversité des entreprises installées, vous voulez quelques noms emblématiques ? Thalès (leader mondial des hautes technologies), le siège social de Prisma Media (n°1 de la presse magazine) ou encore celui du groupe UP* (ex-Chèque Déjeuner).

La maison de l'apprentissage

Promesse n°3:
vous offrir un futur désirable

Cela ne date pas d'hier : parce qu'il en va de votre bien-être, Gennevilliers marie harmonieusement développement durable et renouveau.

Pour ses quartiers, elle joue la carte de la métamorphose, à l'image de la redynamisation de son centre-ville ou du bain de jouvence du quartier des Agnettes. Partout où c'est possible, elle invite la nature à travers des coulées vertes et des lieux de promenade… Bien sûr, elle en prend grand soin : écopâturage, zéro phytosanitaire, fauchage tardif, abris pour la faune… Ce n'est pas pour rien si elle est labellisée « Territoire engagé pour la nature ».

Côté équipements ? Place à une modernisation vertueuse ! Par exemple, bénéficiant d'une conception bioclimatique avec recours aux matériaux biosourcés, le futur collège Jacques Brunhes conjuguera confort d'été optimal et réduction des consommations d'énergie.

Et côté logement ? Gennevilliers a mis en place une charte habitat durable. Détaillant les critères essentiels pour que chacun puisse se sentir bien chez soi, elle garantit des logements de qualité. Chez Rooj by GA, on adore l'initiative : comme on partage la même vision, on a tout de suite adhéré !

* Comme votre future résidence, il a été construit en hors-site par GA Smart Building pour conjuguer exemplarité environnementale et bien-être au travail. Si vous y travaillez, vous savez donc à quel point on s'y sent bien… Et ce sera pareil dans votre futur logement : on s'y engage ! (mémo : pensez à mettre une photo de UP)

Place Jean Grandel

Promesse n°4 :
inviter toujours plus de nature en ville

Qui a dit que l'herbe était plus verte ailleurs ? Pas Gennevilliers ! Avec ses 70 ha d'espaces verts et sa collection de 22 parcs, jardins et squares arborés, elle vous fait profiter des bienfaits de la nature… à volonté !

Voir vos enfants s'amuser comme des petits fous sur les jeux du parc des Chaussons. Emprunter la liaison verte de 7 km pour filer sur les bords de Seine. S'entraîner en plein air sur les agrès du parc des Sévines. Passer la journée en famille au parc départemental des Chanteraines. Avec ses paysages variés, son lac, sa ferme, ses grandes pelouses et ses multiples sentiers de promenade, il cultive les (excellents) prétextes pour mettre tout le monde de bonne humeur !

Parc des Sévines

Promesse n°5 :
vous donner la recette d'un quotidien sans nuages

Pour incarner pleinement une ville où il fait bon habiter (et pour longtemps), Gennevilliers multiplie les talents. Ses centres commerciaux, ses quelque 360 commerces et ses 4 marchés au cœur de ses quartiers simplifient les courses. Sa carte scolaire complète de la crèche au lycée facilite une scolarité sereine. Les activités périscolaires proposées soulagent les parents qui travaillent. Sur place, un monde de loisirs s'ouvre aussi à vous pour faire twister votre quotidien. Pour être bien dans vos baskets ? Rendez-vous sur le terrain… de football, de rugby ou de pétanque, c'est vous qui voyez ! Mettez le pied à l'étrier au centre équestre, pagayez à la base nautique sur la Seine, pratiquez l'escalade, les arts martiaux ou le baseball en famille. Vous adorez sortir ? Concert au Tamanoir, film au cinéma Jean Vigo, spectacle au théâtre… Et, cerise sur la culture et sur l'art : de nombreuses activités (aquarelle, chorale, photo, vidéo…) pour toutes les générations.

Parc de Chanteraines

Les Agnettes

Oui à un quartier qui change pour vous changer la vie!

Métamorphoser *Les Agnettes*, le défi était de taille! Car il n'était pas «juste» question d'estomper les rides du passé et d'opérer un lifting en façade. Il s'agissait d'offrir une seconde jeunesse à ce quartier situé en lisière d'Asnières-sur-Seine, d'en redéfinir les traits pour (re)valoriser ses atouts.
Le résultat? Sa nouvelle nature urbaine, mise en lumière par ses grandes ambitions environnementales, lui va bien! Et à vous aussi!

Gennevillois de naissance ou de cœur, jeunes ou moins jeunes, familles monoparentales ou recomposées, couples d'inséparables ou célibataires hyperactifs, chacun s'y retrouve, peut se projeter et croquer son désir d'avenir! Oui, habiter un quartier écoresponsable ouvert sur ce qui l'entoure, qui considère l'environnement comme la plus belle des ressources, ça compte beaucoup!

Comme le quartier avait un cœur à prendre, chez Rooj by GA, on a sauté sur cette belle occasion. Nous sommes ravis de vous proposer une adresse centrale qui battra au rythme de vos envies. Son nom? *Rooj – Cœur des Agnettes*!

Place à un futur tout tracé près du M15!

Autant vous le dire tout de suite: l'une des 2 nouvelles gares du M15 dont on vous a parlé sera près de chez vous: 7 min à pied seulement! Elle vous conduira à La Défense à la vitesse de l'éclair, en 7 min pour être précis (contre 30 min aujourd'hui), ou à l'aéroport de Roissy en une demi-heure. Voilà qui va encore faire grimper la cote de popularité de votre adresse déjà bien (des)servie!

Presque à votre porte, le bus 366 vous emmène au RER C. Le métro M13, voisin du M15, vous connecte directement aux gares Saint-Lazare et Montparnasse ou au tramway T1. De quoi vous ouvrir tous les accès désirés pour le travail ou pour une virée parisienne!

Station Les Agnettes, M 13

Être *au cœur* du changement

Nature et écomobilité, un mariage librement consenti

Pour les courts trajets, quel bonheur de pouvoir se déplacer à pied ou à vélo sur les voies douces, les allées apaisées et la coulée verte fraîchement réalisées! Vous verrez, la nature est à l'œuvre partout où c'est possible. Elle a su gagner du terrain pour redonner bonne mine au quartier. Faire fleurir des îlots de fraîcheur où venir narguer la chaleur. Offrir des bulles de verdure où emmener vos enfants goûter. Créer des jardins partagés, des vergers et des petits coins ombragés où on aime se retrouver. Vous ressourcer après une journée fatigante. Oui, la nature sait faire tout cela. En sa présence, vous risquez d'être souvent pris en flagrant délit de bien-être!

Le bonheur est dans le près

Dans un quotidien à 100 à l'heure, avoir l'essentiel à portée de main, c'est loin d'être superflu! Commerces pile en bas de chez vous, crèches, écoles, services de santé à deux pas, supermarché, marché, centre commercial et centre-ville dans un rayon de 10 min à pied, adolescents autonomes avec collège et lycée à un quart d'heure de marche… Voilà qui fait gagner pas mal de temps!

Une convivialité naturellement cultivée

Les équipements inaugurés favorisent partage et retrouvailles. Parce qu'il y a du bonheur dans le «faire ensemble» quelles que soient les générations, le centre socioculturel Saâd-Abssi regroupe sous le même toit club ados, club jeunes et club retraités notamment. Tisseur de liens, il propose de multiples activités et spectacles. S'inscrivant dans cette même veine bienveillante, le nouveau groupe scolaire Joliot-Curie ne se contente pas d'offrir un cadre d'apprentissage propice, il est multi-usages. Il inclut un pôle sportif, un centre de loisirs, la restauration scolaire et un jardin pédagogique sur le toit… pour la joie des enfants!

Ici, il y a de la place pour ceux qui, justement, ne tiennent pas en place. Mais aussi pour ceux qui cherchent encore leur place et ceux qui veulent tout simplement se sentir à leur place.

Oui, il y a de la place pour chacun, et surtout pour tous.

Groupe scolaire Joliot-Curie

VOUS ALLEZ AIMER TOUT GENNEVILLIERS À PORTÉE DE MAIN*

LES ACCÈS

En voiture*

- *Rooj – Les Agnettes* à 16 min de La Défense via les quais de Seine
- Accès à l'A86 à 1,8 km (en connexion rapide avec l'A15) et au boulevard périphérique à 3,5 km

En transport en commun*

BUS

- Bus 366, en bas de chez vous → RER C «Les Grésillons» en 16 min
- Bus 178, 238 et N51 450 m, «métro Les Agnettes»

MÉTRO

M 13 «Les Agnettes» 450 m → «Asnières – Gennevilliers Les Courtilles» en 1 min, T1 → Paris Saint-Lazare en 14 min

GRAND PARIS EXPRESS

M 15 Future gare «Les Agnettes» du Grand Paris Express 450 m. À l'horizon 2030:
→ Saint-Denis Pleyel en 5 min
→ Pont de Sèvres en 20 minutes

RER

RER C «Les Grésillons» à 2 km
→ la station Saint-Ouen en 3 min, M 14
→ la porte Maillot en 27 min
→ Saint-Michel Notre-Dame 41 min

AVION

Aéroport de Paris Charles de Gaulle à 30 km via l'A1 et l'A86

LES ESSENTIELS À PIED

- Le pôle commerçant… en bas de chez vous
- La coulée verte… juste à côté
- La place du marché bihebdomadaire… juste à côté aussi

C'est pour les courses

- Commerces et supermarchés à 6 min
- Centre commercial avec hypermarché à 7 min ou à 3 min en voiture
- Centre-ville à 7 min

C'est pour les enfants

- Crèche Potamania à 3 min
- Crèche République à 7 min
- Groupe scolaire Joliot-Curie, centre de loisirs et pôle sportif à 1 min
- Groupe scolaire Henri Wallon à 3 min
- Collège Auguste Renoir à 10 min
- Collège Édouard Vaillant à 11 min
- Collège Louis Pasteur à 15 min
- Futur collège Jacques Brunhes à 8 min
- Lycée Galilée à 14 min ou à 5 min en vélo

C'est pour se dépenser

- Gymnase Céline Dumerc à 4 min
- Parc des Sports à 14 min ou à 5 min à vélo
- Dojo à 15 min ou à 5 min en vélo
- Centre nautique à 5 min en vélo
- Courts de tennis à 6 min en voiture
- Centre équestre à 8 min en voiture

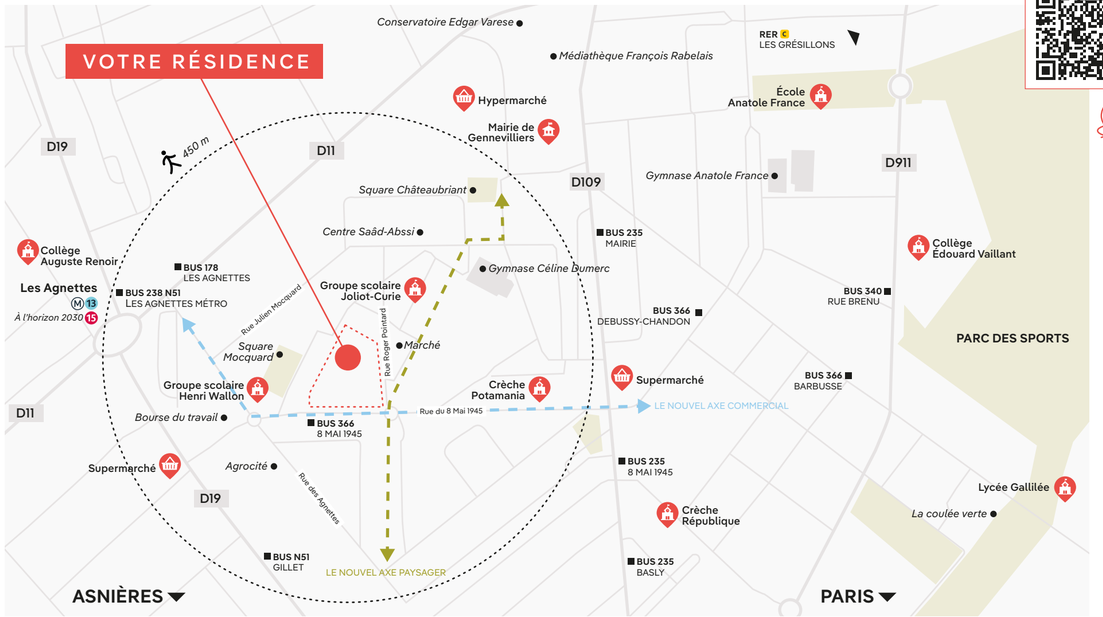
C'est pour se divertir

- Centre socioculturel Saâd-Abssi à 4 min
- Médiathèque François Rabelais à 7 min
- Conservatoire Edgar Varèse de musique et de danse à 9 min
- Cinéma Jean Vigo à 14 min
- Ludothèque à 5 min en vélo
- Port de plaisance Van Gogh à 9 min en vélo
- Théâtre de Gennevilliers à 5 min en voiture
- Salle de concert Le Tamanoir à 6 min en voiture
- Stade de France à 16 min en voiture

C'est pour respirer

- Microferme urbaine Agrocité à 3 min
- Square Châteaubriant (jeux pour enfants) à 4 min
- Square Frédéric Chopin (jeux pour enfants) à 8 min
- Parc Robinson et bords de Seine à 9 min en vélo
- Parc et lac des Chanteraines à 12 min en vélo ou à 8 min en voiture

* Distances indicatives. Sources: google.fr/maps
* Sources: google.fr/maps, ville-gennevilliers.fr, hauts-de-seine.fr, gennevilliers-tourisme.com, anru.fr, grandparisexpress.fr



À PIED

Transports en commun en bas de chez vous ou à 450 m

Commerces à moins de 7 min

Écoles collèges et lycées de 3 min à 15 min

Centre sportif de 4 à 15 min

Lieux culturels de 4 à 14 min

Microfermes et squares de 3 à 8 min

Dites oui à l'inédit

Une architecture qui personnifie l'idéal de la ville durable

Bordée par la rue du 8 Mai 1945, l'allée Wangari Muta Maathai et la rue Roger Pointard, Rooj – Cœur des Agnettes se situe au cœur du quartier du même nom, entre la place du marché et la nouvelle coulée verte. En plein renouveau, ce secteur bénéficie d'une profonde métamorphose urbaine. Verdoyant et à dimension humaine, il offre une illustration de la façon dont Gennevilliers repense ses quartiers au service de la qualité de vie : un espace public réinterprété par des espaces verts, des lieux de promenade et des circulations douces, de nouveaux équipements et commerces, des résidences neuves exemplaires sur le plan environnemental…

Rooj – Cœur des Agnettes ne fait pas exception à la règle. Animée par l'envie de bâtir un lieu de vie d'un genre nouveau, l'agence d'architecture FUSO a imaginé un ensemble immobilier au design novateur traduisant une influence contemporaine affirmée. Alors que le verre déferle sur les façades, les volumes diffusent et prolongent cette clarté, comme autant de jeux de lumières qui viennent irradier les intérieurs. Façades en béton architectonique ocre ou rose, menuiseries métalliques laquées ivoire, bardage et séparatifs des logements en mélèze, garde-corps des loggias et des terrasses en acier laqué jaune… s'allient pour créer une esthétique parfaitement maîtrisée, marquant incontestablement le quartier de son empreinte.

***Rooj – Cœur des Agnettes*, c'est :**

Le nouveau cœur d'un quartier en renouvellement
Des résidences marquées par l'omniprésence du bois
De la convivialité par les usages

Des *matériaux naturels* bons pour le moral et la planète

COUTOISIE URBAINE

«**Accompagnateur de nouvelles copropriétés, pourvoyeur d'outils et de temps**, Courtoisie Urbaine a vocation d'impliquer pleinement les futurs habitants dans la définition de leurs espaces à co-vivre. Nous transmettons aux copropriétaires, futurs usagers, le projet dans ses dimensions sociales et humaines. Nous formons les habitants à tout ce qui en fait la richesse et rend la copropriété désirable. Nous sommes en cela, avec ROOJ by GA, en totale rupture avec une offre immobilière classique. Ici, les espaces communs vont bien au-delà du simple hall. Nous fabriquons une copropriété avec de vrais espaces de vie collective et de solidarité, de rencontre entre voisins. Les futurs occupants intègrent une copropriété dont ils vont être le centre et dans laquelle ils vont pouvoir agir et interagir. *Rooj – Cœur des Agnettes* proposera notamment deux salles communes de plain-pied, ouvertes sur une grande terrasse couverte. Il s'agit de la salle des voisins et de la petite salle des associations. Avant même le chantier de construction et la livraison, nous proposons aux acquéreurs des ateliers entre futurs résidents, bien en amont de l'emménagement, pour réfléchir collégialement à la destination et aux modalités d'utilisation de ces salles: organiser une fête d'anniversaire ou un atelier de lecture, accueillir des cours pour les enfants ou l'association des parents d'élèves... Ces pièces partagées seront les espaces des possibles que vont concevoir ensemble les habitants par le biais de ces temps de rencontre. Plus les gens tissent des liens et apprennent à se connaître, plus ils savent ce qu'ils peuvent s'apporter mutuellement et plus ce genre de services se met en place. Les solidarités se créent au sein même de la résidence. Et aujourd'hui tout le monde en a besoin.»

Rabia Enckell – Courtoisie Urbaine

La carte d'identité d'un nouvel univers de vie

Rooj – Cœur des Agnettes se compose de 82 appartements, parmi lesquels 2 grands habitats partagés pour seniors avec Chez Jeannette. Ces appartements sont distribués sur 3 bâtiments se déployant sur 3 à 9 niveaux. Ils répartissent de 18 à 34 logements, dont 9 logements intermédiaires atypiques, à cheval entre la maison et le petit collectif avec entrée privative depuis l'extérieur. La réalisation accueille également 4 commerces en pied d'immeuble qui vous rendront bien des services et favoriseront l'animation du quartier. Désireuse d'inciter la rencontre entre habitants et le bien-vivre ensemble, l'adresse vous offre aussi, en rez-de-chaussée de l'un des bâtiments, une salle des voisins et une salle associative qui pourront se prêter à de nombreuses activités et à des temps collectifs entre habitants.

Privilégiant le règne végétal en surface, *Rooj – Cœur des Agnettes* comprend un parking aménagé sous l'emprise des constructions. Pour ne pas troubler la quiétude des lieux, l'accès au sous-sol s'effectue uniquement par la rue Roger Pointard, à l'angle avec le mail paysager. Le projet compte aussi 4 locaux dédiés aux vélos en rez-de-chaussée qui encourageront au quotidien la pratique des mobilités actives et vous permettront d'oublier la voiture au parc de stationnement.

Un jardin vibrant de multiples ambiances

Les halls d'entrée traversants laissent entrevoir le poumon vert central de *Rooj – Cœur des Agnettes* ouvert visuellement sur le mail piéton et la place du marché, connectés par un cheminement doux. Offrant un bel espace de respiration et de détente pour tous, les aménagements paysagers de ce cœur d'îlot sont composés de 5 milieux différents. Se côtoient ainsi pour l'agrément et le plaisir des yeux le mail arboré, le verger, la cour jardin, la noue paysagère et son bassin retenant les eaux pluviales, ainsi que le bosquet frais. Chaque jardin développe une flore singulière invitant une faune typique d'Île-de-France à coloniser les lieux. Certaines essences, à l'image du frêne, apportent une réponse à la problématique du réchauffement climatique. Ces espèces caduques permettent de protéger les habitants du soleil en été tout en laissant passer la lumière naturelle en hiver. Les toitures végétalisées, telles des prairies plantées, participent également à limiter les phénomènes d'îlot de chaleur en période estivale. Tout en aidant à fixer les particules polluantes en suspension dans l'atmosphère, elles régulent le ruissellement des eaux de pluie et contribuent à la biodiversité en offrant refuge et nourriture aux oiseaux, ainsi qu'aux insectes pollinisateurs.

Une infinité de détails qui font la différence

Si le raffinement s'affiche en façade, c'est le bien-être qui s'affirme au sein des appartements de *Rooj – Cœur des Agnettes*. Déclinés du studio au 5 pièces duplex de prestige à vocation familiale, tous les appartements tirent avantage d'une double orientation ou d'une configuration traversante. Ce type d'exposition vous garantit des points de vue différents sur les environs, mais aussi des pièces mieux ventilées, plus lumineuses en toute saison, agréables à vivre en hiver comme en été. L'ensemble des baies sont d'ailleurs équipées de stores de protection extérieure permettant une gestion efficace des apports solaires. Comme des fenêtres sur le paysage, les pièces secondaires, telles que les chambres et les cuisines, sont tournées vers le cœur d'îlot, lieu calme et paisible livrant des perspectives qualitatives.

Et le caractère exclusif des logements signés Rooj by GA ne s'arrête pas là. Imaginez votre pièce de vie avec la cuisine traversante au centre, à droite votre salle à manger donnant sur la terrasse et à gauche votre salon! C'est une conception inédite dans le neuf qui vous est personnellement réservée! Jugez plutôt avec l'illustration du document de présentation! Vous apprécierez aussi que le passage du salon au prolongement extérieur se fasse sans ressaut, que votre loggia ou votre terrasse vous offre a minima 15 m² de surface en plus au grand air et que votre salle d'eau fabriquée hors-site en usine soit composée d'équipements de grande qualité. Ces logements assurent au quotidien une sérénité absolue à leurs propriétaires.

Vue projetée depuis la rue du 8 mai 1945

Vue projetée du mail

Le MOT de l'architecte

«*Rooj – Cœur des Agnettes* prenant place parmi de grands ensembles, l'idée qui a sous-tendu notre projet était de travailler sur des volumétries qui viennent s'intégrer dans cette logique urbaine. Ce qu'on retrouve dans ce type de tissus, c'est un rapport de pleins et de vides, ainsi que des verticalités. L'objectif du projet est de s'inspirer de ce qui se passe aux abords pour composer à l'échelle de l'îlot en suivant ces principes. Ouvrant des perspectives visuelles, la configuration en plots, pour laquelle nous avons opté, laisse toujours apercevoir le paysage lointain. La façade extérieure, plus exposée, a été conçue comme une double peau protectrice en béton teinté dans la masse. À l'intérieur, c'est-à-dire aux endroits où on touche vraiment les futurs habitants, nous avons des loggias comme une deuxième peau avec une façade en bardage bois, plus chaleureuse et plus domestique. La configuration des bâtiments nous permet de proposer différents types d'appartements. Pour produire une offre de logements diversifiée, nous avons superposé différentes typologies. Nous avons ainsi des logements traversants sur les 3 premiers niveaux avec des coursives d'un côté et des loggias de l'autre. Dans les étages supérieurs, nous sommes sur une configuration de plots avec un noyau central intérieur qui vient distribuer 4 appartements bi-orientés avec une loggia en angle. Nous avons également des logements intermédiaires, à cheval entre la maison individuelle et le petit collectif. Ils sont répartis au sein de bâtiments semi-collectifs auxquels on accède de plain-pied depuis les jardins de la réalisation grâce à des coursives extérieures. Ils offrent une échelle proche de la maison individuelle en R+2.»

Daniel Garcia – Atelier Fuso

Une réalisation écologiquement exemplaire

Avec *Rooj - Les Agnettes*, Rooj by GA innove en optant pour un isolant biosourcé, des planchers, des murs mais aussi des façades en bois qui ne changeront pas de couleur au fil du temps grâce au savoir-faire de sa filiale Ossabois, spécialiste de la construction bois.

Ce choix permet de bâtir avec des matériaux renouvelables et biosourcés un lieu de vie plus sain et vertueux en carbone. Grâce au mode constructif hors-site mixte bois/béton bas carbone de Rooj by GA - Cœur des Agnettes est en avance sur la réglementation environnementale.

Autrement dit, elle affiche des seuils d'émission de CO_2 considérablement réduits, attendus par la législation dans 4 ans. Les appartements écologiques de ce projet vous garantissent ainsi:

- un confort thermique optimal quelle que soit la saison;
- des factures réduites grâce à une étiquette énergétique A;
- une meilleure qualité de l'air intérieur;
- un meilleur confort acoustique;
- une valorisation de votre patrimoine.

LES ATOUTS

- Station «Les Agnettes» de la ligne 13 du métro à 450 m
- Un potentiel boosté par l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express à 450 m dès 2030
- Proximité des commerces, crèches, écoles et collège
- 3 résidences d'architecture contemporaine de 18 à 34 appartements soit 82 logements
- Des volumes spacieux déclinés du studio au 5 pièces duplex
- Des appartements tous traversants ou bi-orientés, baignés de lumière naturelle, avec une hauteur sous plafond de 2,60 m
- De l'inédit: les cuisines sont traversantes
- De vastes prolongements extérieurs sous forme de loggias et de terrasses: comme une pièce en plus et sans «petite marche» entre l'intérieur et l'extérieur
- Des appartements écologiques réalisés à partir de matériaux biosourcés (bois, isolant, béton bas carbone)
- Résidence conforme au seuil 2028 de la RE 2020
- Faible consommation énergétique, étiquette énergétique A
- Un parking commun au sous-sol de la résidence pour l'ensemble des résidences
- Éligible à la TVA réduite à 5,5 %

Vue projetée depuis la coursive desservant l'entrée des appartements

Des logements conçus pour vous donner beaucoup

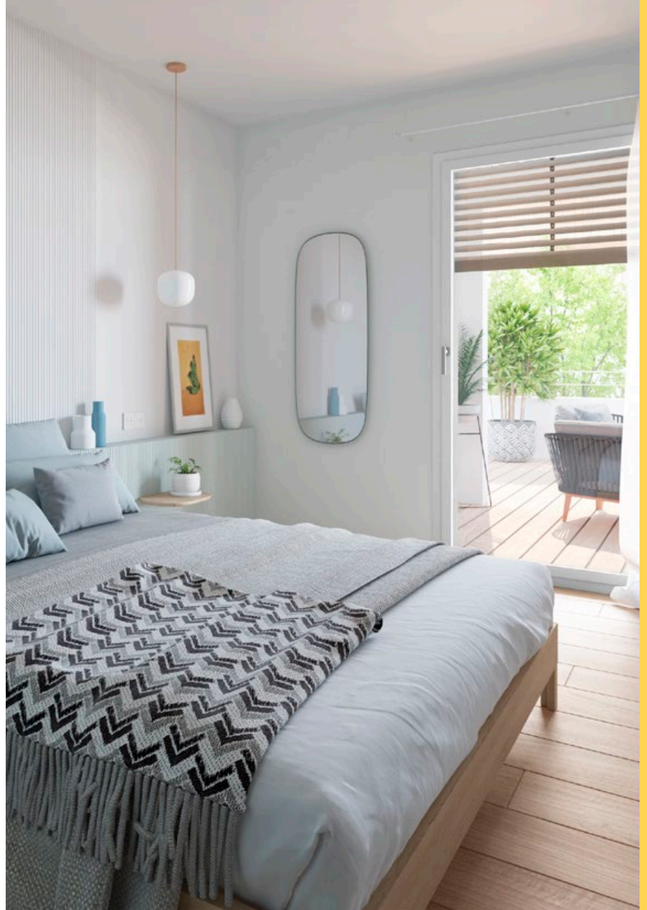
Ça rend heureux!

Parce que les goûts et les couleurs, ça ne se discute pas. Parce que nous sommes convaincus que le logement idéal se plie à vos envies et s'adapte aux petits et grands changements dans votre vie (installation en couple, arrivée de votre premier enfant...). Parce que ce qui compte pour vous, forcément ça compte aussi pour nous, nous avons imaginé des appartements alliant confort supérieur et facilité d'usage.

Et bien sûr, accompagnés d'un large choix de prestations de qualité, comprises dans le prix de votre appartement, pour exprimer votre style!

Économique & durable

Ayant bénéficié des avantages de la construction bas carbone hors-site, votre appartement est peu gourmand en énergie: c'est bon pour vos factures! Double vitrage, isolation protégeant parfaitement de la chaleur comme du froid, aération naturelle saine et brise-soleil orientables permettant de se protéger du soleil et d'aérer le logement contribuent à votre bien-être quotidien.



Oui à des appartements *traversants*

UN AGENCEMENT PENSÉ POUR UN MAXIMUM DE CONFORT

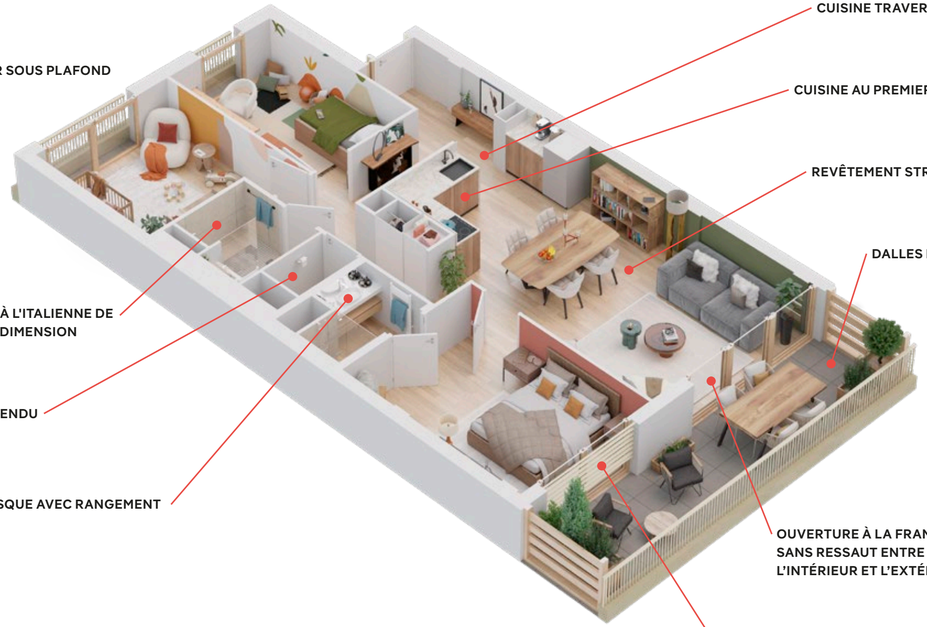


Image non contractuelle, appartement de 4 pièces R+3 du bâtiment B

L'affaire est dans le pack !

Rooj by GA vous propose aussi des packs à la carte en supplément pour booster votre sérénité et faire de votre achat immobilier la plus belle des aventures.

Pack agencement

Votre appartement s'adapte à votre mode de vie. Vous avez la garde de votre enfant une semaine sur deux ou un week-end sur deux? Vous avez besoin d'un espace pour télétravailler au calme? Avec le pack agencement, comprenant du mobilier sur mesure, votre logement révèle son côté multi-usages! Fini le casse-tête!

Pack mobilier

Votre appartement entièrement meublé
Pas envie de faire la tournée stressante des enseignes d'ameublement? Mais très envie de vous simplifier la vie? Avec l'aide de votre conseiller Rooj by GA, vous choisissez le mobilier qui vous va bien. Commandé 4 semaines avant la livraison de votre appartement, il est posé par nos équipes une fois la remise des clés faite.

Pack décoration

Votre appartement décoré comme par magie
Vous n'avez pas la fibre déco? Que diriez-vous d'un petit coup de pouce pour être sûr d'avoir un logement qui vous ressemble, dans lequel vous vous sentirez vraiment bien.

Pack emménagement

Vous avez des équipements (luminaires, tringle à rideaux...) à installer mais vous ne vous sentez pas l'âme d'un bricoleur? Aucun souci, après la livraison de votre appartement, on peut s'en occuper pour vous! Pour vous donner le sourire, on est prêts à relever tous les défis!

Pack cuisine

Les équipes de Rooj by GA travaillent actuellement sur la création d'un pack cuisine pratique et indispensable, en partenariat exclusif avec un cuisiniste.

rooj by GA

Vous en voulez encore plus?
Alors le sur-mesure, avec (cerise sur le gâteau) l'aide de nos designers et de nos architectes d'intérieur,

Contactez-nous pour en savoir plus.

8 étapes
pour devenir propriétaire

Avec Rooj by GA, tout est plus simple !

Réservez votre logement

À distance, en quelques clics !

Vous avez trouvé LE logement Rooj by GA idéal pour habiller votre vie ? Pour le réserver, c'est très simple ! Avec l'aide de votre conseiller dédié Rooj by GA, vous signez le contrat de réservation électroniquement (c'est totalement sécurisé) et vous versez le dépôt de garantie pour officialiser la réservation.

Accédez à votre espace client myrooj.fr

Pour tout savoir, partout, tout le temps !

Nous vous transmettons les accès à votre espace client privé en ligne. Doté de nombreuses fonctionnalités, sécurisé et gratuit, il vous permet de suivre « en live » l'avancée de votre projet, d'avoir tous les documents sous la main, de contacter votre conseiller Rooj by GA…

Financez votre projet

C'est comme si c'était fait !

Votre conseiller Rooj by GA vous épaule dans cette étape souvent redoutée des acquéreurs. Il vous met en relation (si vous le souhaitez) avec un courtier immobilier qui se charge de trouver rapidement auprès des banques la meilleure offre de prêt pour vous.

Signez l'acte authentique chez le notaire

Vous voilà officiellement propriétaire !

L'accord bancaire et le plan de financement, c'est dans la poche ? Le moment est venu de passer chez le notaire pour signer l'acte authentique de vente.

Suivez les appels de fonds

Ça se passe comme sur des roulettes !

Lors d'un achat d'un logement neuf sur plan, vous ne payez pas la totalité du prix du bien en une fois mais au fur et à mesure de l'avancée des travaux, via plusieurs appels de fonds. Tranquillisez-vous, à part transmettre les justificatifs à la banque, vous n'avez rien à faire : la banque se charge de nous verser directement les sommes correspondant au calendrier disponible dans votre espace client.

Choisissez vos prestations intérieures

Mettez votre grain de sel côté déco !

Votre conseiller Rooj by GA vous invite à choisir vos finitions et aménagements, inclus ou en option : matériaux, couleur… Vous voulez aller encore plus loin dans la personnalisation de votre logement ? Parlons-en, nous avons forcément des solutions à vos envies.

Rendez-vous pour la visite de pré-livraison

Le bonheur, c'est pour bientôt !

Découvrez votre futur chez-vous en avant-première et vérifiez à ce stade que tout est conforme. Rassurez-vous, grâce à notre mode de construction en hors-site, on est adeptes du zéro défaut !

Savourez le moment : la remise des clés

C'est le jour J !

Faites le tour du propriétaire, prenez le temps de contrôler que tout est parfaitement exécuté. Bienvenue chez vous ! Ça se fête, non ?

rooj by GA

Et après ?

On est toujours là pour vous ! On s'occupe de mettre en place la 1ère assemblée générale, les garanties qui vous protègent… Et on s'assure de votre (entière) satisfaction, c'est même notre priorité !

En savoir plus sur les différentes étapes de votre achat immobilier ?

Rendez-vous sur rooj.fr

La commercialisation
est confiée à notre partenaire

CATELLA

01 82 83 30 63

rooj-gennevilliers92.fr

rooj by GA

Rooj by GA est une marque de la société GA SAS, portée par la filiale GA Immobilier Résidentiel, société par action simplifiée au capital de 8 103 225 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Toulouse sous le numéro 922 556 279 dont le siège social est sis 8, Chemin de la Terrasse, 31 500 Toulouse (France). Distance et temps de parcours donnés à titre indicatif sous réserve des conditions de trafic et de météo, source Google Maps. Document et illustration non contractuels. Les perspectives sont destinées à exprimer une intention architecturale et susceptibles d'adaptation. Les illustrations présentent une libre interprétation du projet, en conséquence, les caractéristiques présentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non meublés. Architecte: Atelier Fuso. Perspectives: Paris Picture Club - Virtual Building. Crédits photos: Philippe Moulu- Au fil d'images - Gettyimages (p. 25), Pexels (p. 19 et 35), Rawpixel (p. 25).
Rédaction: Marina Michel et Nathalie Debavelaere. Conception et mise en forme graphique: Stéphanie Boulay- 07/2024.