



LES BOTANISTES CHANTELOUP-EN-BRIE (77)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

Chanteloup-en-Brie

AUX PORTES D'UN TERRITOIRE PARMI LES PLUS DYNAMIQUES DE FRANCE

Située à 30 km à l'est de Paris, Chanteloup-en-brie bénéficie d'une situation privilégiée aux portes de l'agglomération « Val d'Europe », l'un des pôles les plus attractifs d'Île-de-France. Ce territoire, reconnu pour son dynamisme économique, commercial et touristique, accueille notamment Disneyland Paris et un tissu d'entreprises en constante expansion. Chanteloup est également proche des pôles d'activité qui constituent Marne-la-Vallée.

CHANTELOUP-EN-BRIE



Avec ses 12 millions d'habitants, l'Île-de-France, région « capitale », s'impose comme l'un des pôles économiques essentiels de l'Europe et comme la 1ère région touristique mondiale avec un patrimoine historique et culturel hors normes.

Chanteloup-en-Brie profite également des atouts de « Val d'Europe » en termes d'accessibilité, bénéficiant d'une offre conséquente en réseaux autoroutiers et en transports en communs pour rayonner aux alentours. On rejoint ainsi facilement Paris ou les pôles majeurs de ce territoire : 30min de Paris en RER ou Transilien, 10min de l'aéroport Charles de Gaulles en TGV,...



* CC = Centre Commercial / ZA = Zone d'activités



Un cadre naturel privilégié :

- Le bois de Chigny (70ha)
- Le parc de la Fontenelle

Accessibilité routière et importante
desserte en transports en commun :
Gare TGV, RER A, ligne P du Transilien,
lignes de bus.

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE



Un cœur de village préservé
Une atmosphère résidentielle paisible.



Proximité immédiate avec :
Le pôle Disney, Marne-la-Vallée, le centre commercial
Val d'Europe et la Vallée Village.



VAL D'EUROPE UN PÔLE D'AFFAIRES INTERNATIONAL MAJEUR

L'agglomération « Val d'Europe », l'un des territoires à la plus forte dynamique démographique et socio-économique de France, compte **52 000 habitants pour 44 000 emplois, soit un emploi par habitant actif**. Elle bénéficie d'une **envergure internationale accueillant près de 42 millions de visiteurs/an** répartis entre les parcs Disney (1ère destination touristique en Europe), le centre commercial Val d'Europe ou La Vallée Village. C'est également un pôle d'affaires international majeur avec plus de **7200 entreprises établies**, dont **de grands groupes internationaux**, des équipements publics (hôpitaux), culturels et sportifs. Enfin, le territoire est ultra connecté : grâce à une desserte ferroviaire et autoroutière renforcée par le **1er HUB TGV de France**, offrant un accès rapide à l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle et aux grandes métropoles françaises et européennes (Eurostar).

Aux portes du Val d'Europe

Idéalement située à proximité de l'autoroute A4, Chanteloup-en-Brie dispose d'une desserte facilitant l'accès à Marne-la-Vallée, ainsi qu'au cœur de l'agglomération parisienne. À proximité, la gare RER A de « Val d'Europe » permet de rejoindre directement Paris (Nation / Gare de Lyon) en environ 35 minutes. Egalement, la gare Transilien « Lagny – Thorigny » de la ligne P offre une liaison rapide vers la gare de l'Est en moins de 25 minutes, rendant les déplacements quotidiens simples et confortables. Par ailleurs, à quelques kilomètres, la gare Eurostar et TGV de Marne-la-Vallée – Chessy renforce encore cette connectivité en reliant les grandes métropoles françaises et européennes. Enfin, de nombreuses lignes de bus assurent des connexions régulières avec les communes voisines et ces réseaux de transports en communs.

Située aux portes de Val d'Europe, Chanteloup-en-Brie cultive une identité briarde affirmée autour de son cœur de village aux bâtisses traditionnelles et de ses bâtiments emblématiques tels que l'église Saint-Eutrope et le château de Fontenelle. Commune à taille humaine, elle séduit par son atmosphère résidentielle paisible et son cadre soigné, recherché par les familles souhaitant conjuguer tranquillité et proximité des grands pôles dynamiques de l'Est francilien. La nature occupe une place essentielle dans le paysage communal. Le bois de Chigny, véritable poumon vert de plus de 70 hectares, offre un vaste espace de promenade et de détente, tandis que le parc de la Fontenelle constitue un lieu apprécié pour les activités de plein air et les moments en famille. La commune compte environ 4000 habitants et dispose des équipements indispensables au quotidien : établissements scolaires, structures petite enfance, équipements sportifs et associatifs, commerces et services de proximité (notamment le parc commercial Clos du Chêne). À quelques minutes, l'offre culturelle et de loisirs de Val d'Europe complète cet environnement avec cinémas, restaurants, centres commerciaux et équipements sportifs d'envergure. Ainsi, tout en préservant son caractère villageois, Chanteloup-en-Brie bénéficie directement du rayonnement économique, commercial et touristique de Marne-la-Vallée et de Disneyland Paris, offrant un cadre de vie harmonieux entre nature, dynamisme et accessibilité.



CHANTELOUP
CŒUR DE VILLAGE



À PROXIMITÉ

🍴 Restaurantsà 150m
+ Pharmacieà 170m
€ Banqueà 180m
🍞 Boulangerieà 190m
🏠 Centre médicalà 210m
🔪 Boucherieà 280m
🛒 Carrefour Expressà 290m
🍷 Primeurà 300m
👶 Crèche Les Crayons de Couleursà 600m
👶 Crèche Au Pays des Enfants .. à 600m
👶 ÉM* Le Cantouà 650m

➔ La Posteà 650m
🏛 Mairieà 750m
📖 Bibliothèqueà 750m
✝ Église Saint-Eutropeà 750m
⚽ Terrain de footballà 750m
🎯 Dartyà 750m
🎾 Terrains de tennisà 800m
📰 Tabac/Presseà 800m
🍞 Boulangerà 800m
🏠 Intersportà 800m
🎨 Culturaà 850m
🛒 Leclercà 900m

🏠 Maisons du Mondeà 900m
👶 ÉP* Le Loupiotà 1km
🏊 Gymnaseà 1km
🛠 Station-serviceà 1,5km
🌳 Parc de Fontenelleà 1,5km
🏰 Château de Fontenelleà 1,5km
👶 Collège Joséphine Baker (Bussy-Saint-Georges)à 2,5km
👶 Lycée Martin Luther King (Bussy-Saint-Georges)à 3km
👶 Collège des 4 Arpents (Lagny-sur-Marne)à 3,5km

*ÉM = École Maternelle / ÉP = École Primaire



Résidence Les Botanistes

**AVENUE DU CHÊNE SAINT-FIACRE,
77600 CHANTELOUP-EN-BRIE**



UN CADRE INTIMISTE DANS UN ÉCRIN DE NATURE

La résidence « Les Botanistes » est située avenue du Chêne Saint-Fiacre, à proximité du cœur de Chanteloup-en-Brie où se côtoient tous les commerces et services du quotidien. Elle se trouve également proche du Parc de Fontenelle et de la zone commerciale Clos du Chêne. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, à proximité de Marne la Vallée.



CONFORT

- 85 emplacements de stationnement dans un parking semi enterré.
- Locaux dédiés aux vélos.
- Volets roulants motorisés
- Ascenseurs.



SÉCURITÉ

- Vidéophone avec appel sur smartphone.
- Détecteurs de fumée.
- Badge de proximité permettant de déverrouiller les portillons d'accès.



**48 APPARTEMENTS
DU T2 AU T4**

MGAU
ARCHITECTES



*Cheminements
piétonniers*

Espace végétalisé

Accès piéton

Accès bâtiment A

Accès parking

Patio végétalisé

*Jardin potager
partagé*

*Espace
intergénérationnel*

Terrasse





CRÉER DU LIEN ENTRE LES GÉNÉRATIONS

Au cœur de la résidence, un pavillon intergénérationnel indépendant de 120 m² accueille un espace de rencontre et de partage pensé pour les seniors et les parents avec enfants.

Ici, on ne se croise pas par hasard : on se rencontre, on échange, on partage des moments de vie dans un véritable espace commun ouvert à tous. Des temps de convivialité, des activités collectives et des moments d'entraide peuvent y prendre place, dans un esprit de solidarité et de bienveillance.

Les principes forts sont l'entraide entre générations et la lutte contre l'isolement. Les plus jeunes apportent leur dynamisme et leur présence, tandis que les seniors partagent leur expérience, leur écoute et leur disponibilité. Ce lien favorise une solidarité concrète au quotidien : discuter autour d'un café, apprendre à se servir d'un outil numérique, cuisiner ou jardiner ensemble, mais aussi s'entraider dans l'organisation du quotidien et la garde des enfants.

C'est une autre idée de l'habitat, plus humaine, plus solidaire et tournée vers la vie de famille. Un lieu où se créent des liens durables, où chacun trouve sa place et où le partage entre générations prend tout son sens.



L'espace intergénérationnel ouvert à tous les résidents

* Illustration non contractuelle. Suggestion d'aménagement et de décoration.



Un animateur de vie au service des résidents

Acteur du « vivre ensemble », l'animateur favorise la convivialité au sein de la résidence. Il accompagne les résidents, anime l'espace intergénérationnel ouvert à tous et crée du lien entre seniors, parents et enfants et assure une présence rassurante pour la sécurité et la sérénité de tous.



ACCUEILLIR

Il accueille les propriétaires occupants et les locataires lors de leur arrivée dans la résidence.

À l'écoute des habitants, il joue un rôle de facilitateur bienveillant et contribue à créer un climat de confiance entre les résidents.



MOTIVER

Au service de tous les habitants, sa mission est d'encourager les moments de partage et d'animer les lieux de rencontre :

- l'espace intergénérationnel,
- le jardin potager partagé,
- les activités collectives favorisant les échanges entre générations et entre familles.



FACILITER

Il coordonne l'utilisation de l'espace intergénérationnel avec les habitants, organise les activités et veille au respect des règles de vie au sein de la résidence.

Il encourage également les initiatives solidaires entre voisins :

- entraide entre résidents,
- échanges de services,
- moments de convivialité,
- garde d'enfants.





UN JARDIN POTAGER PARTAGÉ

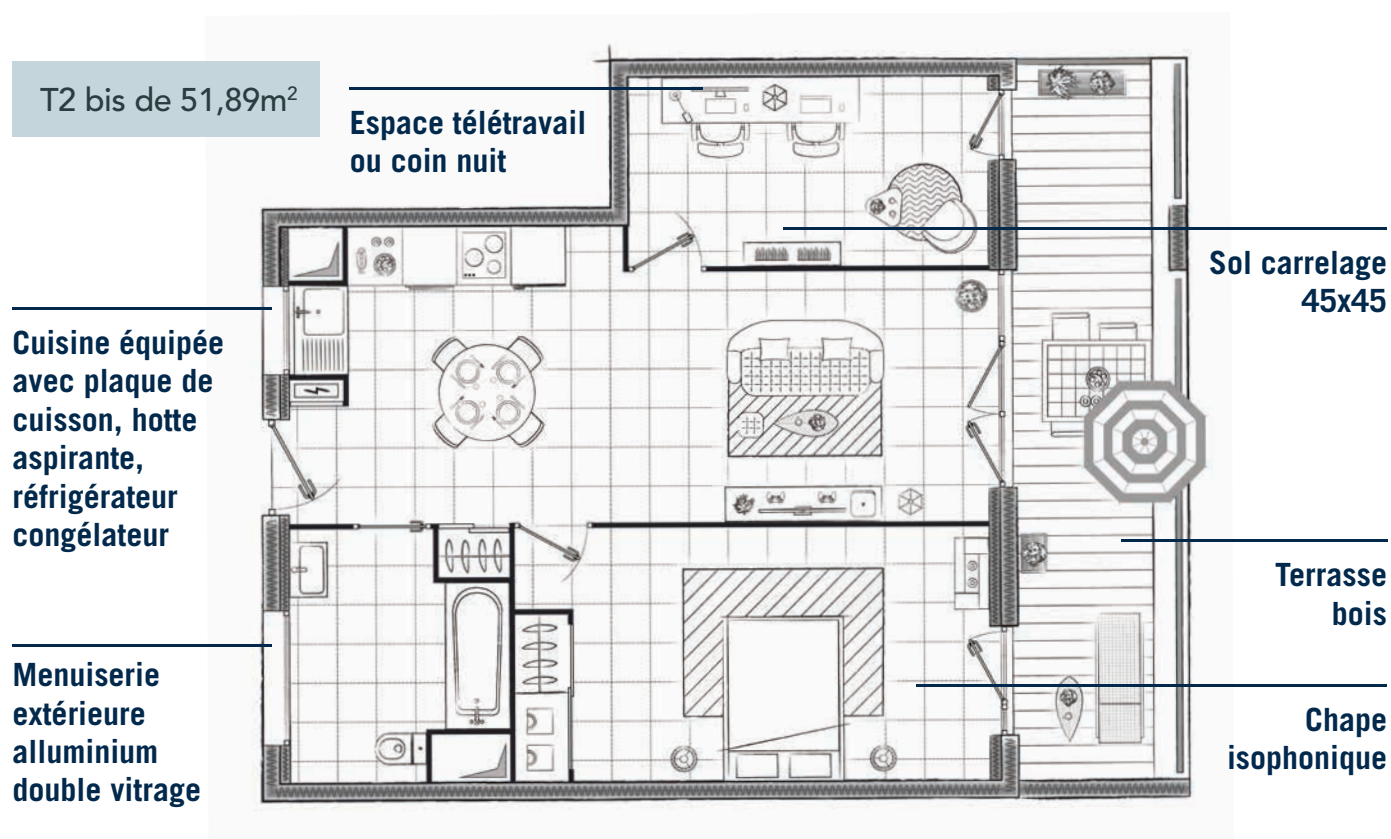
Ce véritable espace de vie commun est pensé pour **favoriser les échanges entre résidents**, renouer avec la nature et cultiver ensemble des légumes, fruits et herbes aromatiques. À proximité du bâtiment A et accessible à tous, il est aménagé de façon écologique et pédagogique, avec des bacs de culture, un composteur et des outils mis à disposition.

Le jardin potager partagé est bien plus qu'un simple espace vert : c'est un lieu de bien-être, de transmission et de lien social, au service d'un cadre de vie apaisé.





Votre appartement T2 bis



SÉJOUR T4

Votre appartement T4

Salle d'eau
équipée avec
lave-linge

Chape
isophonique

Parquet contre-
collé dans les
chambres

T4 de 85,68m²

Cuisine équipée avec
plaque de cuisson,
hotte aspirante

Sol carrelage
45x45

Menuiserie
extérieure
aluminium double
vitrage

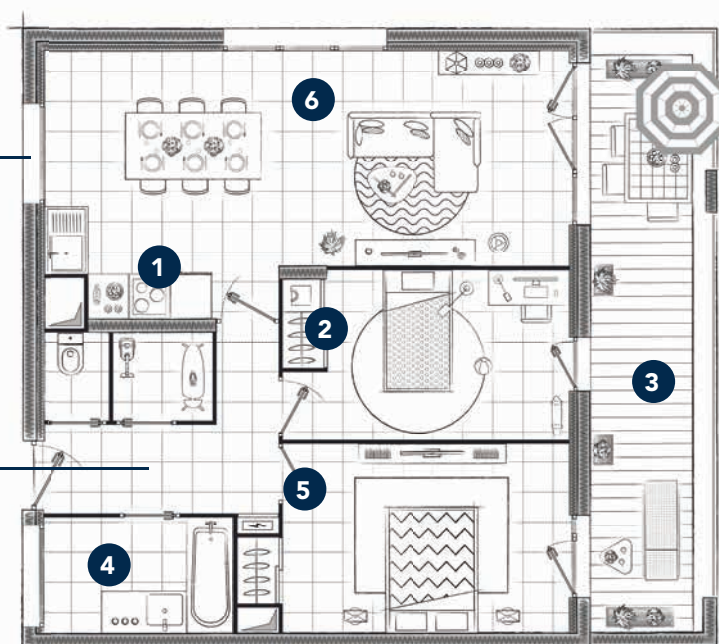
IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.

Les prestations incluses dans votre logement T3

**Menuiserie extérieure
aluminium double
vitrage**

**Sol carrelage
45x45**

T3 de 63,28 m²



Cuisine équipée
avec plaque de cuisson vitrocéramique
3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur
congélateur



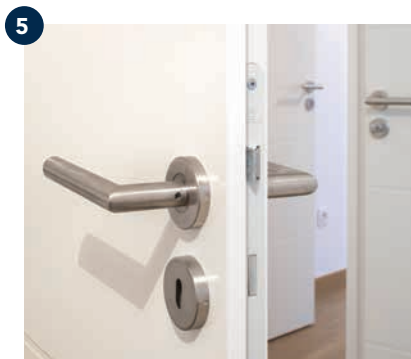
Placards aménagés



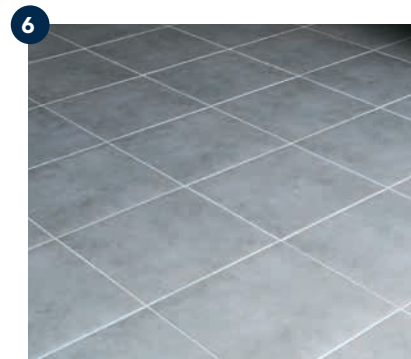
Terrasse en bois



Salle de bains équipée
avec sèche-serviettes et lave-linge



Menuiseries intérieures



Sol carrelage 45x45

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.

DES LOGEMENTS PÉRENNES ET CONFORTABLES



LE CHOIX DE LA QUALITÉ

Nous sommes engagés dans la certification NF Habitat HQE pour l'ensemble des logements de la résidence. Une résidence certifiée NF Habitat HQE, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.



QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences.

Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



ACOUSTIQUE

Tous nos logements répondent à la réglementation acoustique en vigueur. Les nuisances sonores sont fortement réduites.



CHAUFFAGE ET ISOLATION

La résidence est équipée d'une chaufferie collective (PAC avec appoint gaz) pour le chauffage et l'ECS.

Par ailleurs, la résidence profite d'une isolation renforcée et est équipée de menuiseries extérieures avec double vitrage.



SEUIL
2025

LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La RE 2020 est la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022. Au-delà de continuer à réduire les consommations d'énergie, la RE 2020 intègre la réduction des émissions carbone du bâtiment de façon significative en faisant évoluer les techniques de construction, les matériaux utilisés, les solutions de production de chaleur et en privilégiant les énergies décarbonées.

GreenCity Immobilier va encore plus loin en adoptant dès maintenant le seuil 2025 en terme d'objectifs RE (soit -30 % de consommation d'énergie par rapport à la précédente norme) et en continuant à faire progresser le confort d'usage des logements et notamment le confort d'été.



GREENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF

83, rue de Bercy - 75012 Paris

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES

17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

8, Allée Brancas - 44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE

35, boulevard Saint-Assiscle - 66000 Perpignan

SIÈGE SOCIAL

2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

2025

- Prix national Classement des Promoteurs pour la résidence Jardin de Diane à Tournefeuille (catégorie engagement carbone).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Wood Garden à Angers (Prix de la Conduite Responsable).
- Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orée du Parc à Lieusaint (Catégorie mixité énergétique).

2024

- **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Jardins de Diane à Toulouse (Prix Bâtiment Bas Carbone).**
- Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orival à Toulouse (Prix Qualité Globale).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Tivoli à Louvres (Prix Mixité Énergétique).



2023

- **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Passage Saint-Mandé à Paris (Prix du Grand Public).**
- Pyramide d'Argent pour la résidence Home Spirit à Toulouse (Grand Prix Régional).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Melty Home à Toulouse (Prix Impact Sociétal).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Smart Green à Toulouse (Prix du Grand Public).



28 Pyramides depuis 2011.

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

EN PARTENARIAT AVEC



Partenaire officiel
du Fenix Toulouse
Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

CHANTELOUP
EN-BRIE

EpaMarne
l'âme dans l'aménagement

VAL D'EUROPE
AGGLOMÉRATION

DIRECTION COMMERCIALE PARIS - ILE-DE-FRANCE : 8, PLACE DES VINS DE FRANCE - 75012 PARIS

0 805 258 805

Service & appel
gratuits

www.greencityimmobilier.fr