

RÉSIDENCE
APOGÉE

SAINT-DENIS (93)



Vue aérienne depuis la passerelle

VIVEZ le **MEILLEUR !**

À l'été 2024, des records vont tomber, des exploits s'accomplir sous les yeux du monde entier.

Fin 2025, la légende se poursuivra avec la résidence **Apogée**, une formidable métamorphose qui constitue une réelle prouesse à l'égal des grands défis sportifs relevés ici. Au pied de cette construction d'exception, il y a la Seine, l'Île-Saint-Denis et une nature qui s'invite partout et jusque sur les toits-terrasses.

Au cœur de la métropole du Grand Paris, tout près du hub Saint-Denis - Pleyel, de la Cité du Cinéma, **Apogée** jouit d'une situation unique. Mais plus qu'une adresse, elle est un site mythique marqué par le passage de ces grands champions venus ici réaliser leurs plus beaux rêves.

À chacun ses défis, le nôtre est de vous proposer une réalisation en avance sur son temps en matière d'environnement et de qualité de vie.

Profiter pleinement de cette adresse sans équivalent, c'est la promesse que porte cette résidence qui anticipe les grands enjeux climatiques de demain, en connectant la nature à la ville.

Être à l'apogée, c'est être au sommet de son époque, nous avons mis en œuvre tous les moyens pour que cette réalisation soit à la hauteur de cette ambition.

Alors maintenant, à vous d'entrer dans la légende !



LE PARI VERT *au cœur*
DU GRAND PARIS





Vue des bâtiments C
depuis l'allée de Seine

CONSTRUIRE POUR DEMAIN *en pensant à* **L'APRÈS-DEMAIN**

Bâtir un village d'athlètes pour qu'il devienne la référence en matière de mixité urbaine et d'habitat vertueux, c'est le pari inédit auquel VINCI Immobilier s'est associé. **Apogée** constitue la résidence emblématique du quartier UNIVERSEINE qui préfigure la ville de demain.

Friche industrielle de 6,4 ha puis haut lieu d'un événement planétaire, le site va se métamorphoser en un quartier neuf dessiné pour conjuguer vie résidentielle et vie professionnelle dans un cadre de verdure. Ainsi 63 000 m² de bureaux, 4 300 m² de commerces, 19 000 m² d'espaces verts et cheminements doux cohabiteront avec les résidences de logement.

L'économie circulaire est également mise à l'honneur dans ce nouvel ensemble urbain, avec l'engagement de réemployer ou recycler 75 % des matériaux d'ouvrages provisoires utilisés pour le village des athlètes.

Des matériaux issus du réemploi seront également mis en œuvre dans les futures résidences.

Dans cette perspective, la Halle Maxwell, édifice patrimonial construit en 1907, a été conservée et réhabilitée. Elle accueillera des installations dédiées aux athlètes (espaces de jeu, fitness, information...) et sera occupée par la suite par les équipements du Ministère de l'Intérieur qui implante ses bureaux à UNIVERSEINE.

Bientôt vous pourrez vivre ici, travailler, respirer, vous restaurer, vous épanouir dans une nature retrouvée à seulement quelques minutes du cœur de Paris accessible en métro ou autre mode de transports doux.



UNE VISION *neuve* DU VIVRE ENSEMBLE



- 1 APOGÉE
- 2 LOGEMENTS
- 3 RÉSIDENCE ÉTUDIANTS
- 4 CRÈCHE
- 5 PÔLE MÉDICAL
- 6 BUREAUX
- 7 MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR
- 8 COMMERCES & ACTIVITÉS
- 9 CITÉ DU CINÉMA
- 10 PASSERELLE



Plan de masse



Vue de la future place vers les bâtiments réhabilités

LE MEILLEUR est à **VENIR !**

Apogée occupe une place privilégiée dans le quartier UNIVERSEINE. Elle se dessine en bord de Seine et longe l'Allée de Seine et la rue Volta. Elle invite à repenser le vivre-ensemble. Des espaces extérieurs ont été conçus pour favoriser ces moments de rencontre entre amis ou entre voisins, comme sur la place centrale au pied de la résidence, ou sur le toit-terrasse panoramique du bâtiment A.

Plus une minute à perdre, ici le temps vous appartient. Côté pratique, les commerces vous attendent au pied des immeubles pour faciliter les courses du quotidien.

Vos enfants pourront certainement aller à la crèche située dans votre résidence et à l'école située à quelques minutes à pied*. Pour rallier Paris, moins de trente minutes* suffiront grâce au hub Pleyel. Vous profiterez ainsi du temps gagné !

Grandir, jouer, flâner, s'émerveiller, travailler, profiter de la verdure omniprésente... Ici, on peut tout faire.

Côté loisirs, quel plaisir de pouvoir, au petit matin, courir le long de la Seine, flâner le long des cheminements verts, contempler la nature depuis son balcon.

Ce quartier propose une réelle mixité urbaine ainsi les immeubles d'habitation jouxtent les espaces tertiaires (dont 15 000 m² dédiés à la culture) et les commerces pour une vie animée à chaque heure du jour.

Habiter **Apogée**, c'est vivre chaque moment comme s'il était unique.

VERS UN NOUVEL
art de vivre
LA VILLE EN VERT



UNE ARCHITECTURE VERTUEUSE *et virtuose*

Fièrement dressés, comme la figure de proue du village des athlètes, la résidence **Apogée** et son belvédère appellent les regards bientôt distraits par les toits-terrasses végétalisés, les grands balcons et les jardins d'hiver.

Les façades de hauteurs différentes se succèdent et composent un nouveau front de Seine. De larges porches ponctuent le paysage invitant l'œil à pénétrer dans de vastes jardins intérieurs. La nature omniprésente donne le tempo. Largement ouverts sur l'extérieur, les appartements profitent de la lumière naturelle partout privilégiée.

À l'instar des champions, nous avons choisi de ne rien laisser au hasard pour que chaque résident puisse profiter chez lui des meilleures performances en matière de construction « bas carbone » : orientation des bâtiments, forme, ouverture, choix des matériaux biosourcés, panneaux photovoltaïques sur certaines toitures, luminaires à led à variation d'intensité dans les espaces communs...

Vertueuse à plus d'un titre, cette résidence bat tous les records en matière de confort et de frugalité énergétique. Au-delà de l'aspect visible, tout concourt à conjuguer bien-être optimal et empreinte écologique réduite.



Œuvre « Ondes de Lumières » - Artiste : Miguel CHEVALIER

« Ondes de Lumières » est une œuvre artistique qui a également pour fonction d'éclairer les porches. Elle se présente sous la forme de plusieurs sculptures lumineuses suspendues au plafond. Ces lentilles circulaires, transparentes ou monochromes, jouent le rôle de loupes avec des effets de relief et de textures visibles pendant la journée. La fluidité de ces courbes lumineuses traduit l'idée de mouvement et de vitesse. Ces visuels évoquent autant l'eau et les ondulations de la Seine, que l'élan sportif ou l'énergie du passé industriel électrique du quartier. Ces différentes compositions sont visibles par les habitants de la résidence, mais aussi depuis l'espace public par tous les promeneurs qui empruntent l'Allée de Seine.



Vue du cœur d'îlot

Une CHAMPIONNE PAR NATURE



Apogée est inscrite dans une démarche BiodiverCity®. Ce label BiodiverCity® note et affiche la performance des projets immobiliers prenant en compte la biodiversité. Reposant sur une approche innovante qui associe vivant et construction, il vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.

Ainsi **Apogée** célèbre le retour de la nature en ville, des espaces verts et cheminements doux qui vont agrémenter la vie de la résidence au quotidien.

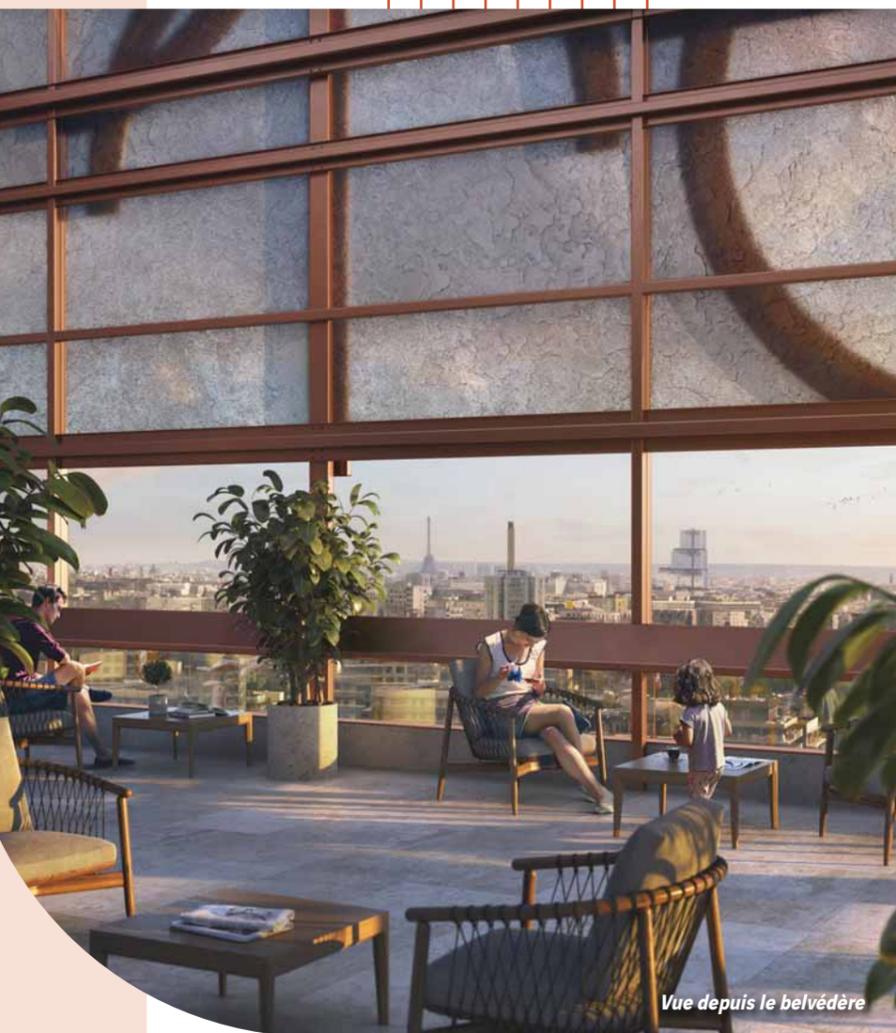
Au cœur de cet environnement résidentiel, la nature s'invite partout pour apporter des îlots de fraîcheur devenus essentiels face aux enjeux climatiques.

Ainsi 30 % des toitures sont végétalisées.

Véritables « corridors écologiques », les jardins en pleine terre vont favoriser un habitat propice à la faune et à la flore.

Les différents espaces d'**Apogée** sont organisés pour offrir à chaque habitant la vision d'un paysage naturel apaisé en contrepoint des grands horizons urbains : généreux jardins en cœur d'îlot, terrasses plantées, sentiers étroits et porches s'ouvrant largement sur la Seine...

LES JARDINS
sur les toits
**POUR CULTIVER
LES BONS MOMENTS**



Vue depuis le belvédère



Vue depuis le toit-terrasse



Vue d'ambiance d'un séjour

VIVRE au sommet du **BIEN-ÊTRE**

Le premier des privilèges, c'est de pouvoir choisir un lieu de vie qui vous ressemble.

Du studio au 5 pièces, de nombreux appartements sont proposés dont certains traversants ou en duplex.

Choisir **Apogée** c'est opter pour une adresse unique, proche de tout, c'est enfin pouvoir vivre intensément dehors comme dedans.

Dès les beaux jours, vous profiterez des grands extérieurs, des larges balcons accessibles de plain-pied, ou encore des terrasses végétalisées pour vous retrouver en famille ou entre amis.

Surfaces généreuses, salons et séjours lumineux, plancher chauffant et rafraîchissant**, été comme hiver, vous apprécierez le plaisir de vivre dans un appartement vous procurant le meilleur du confort aujourd'hui, tout en privilégiant les économies d'énergie.

ÉLÉGANCE

- Parquet stratifié dans les entrées, cuisines ouvertes, séjours, chambres et dégagements
- Carrelage au sol et faïence murale à hauteur d'huissierie dans les salles d'eau
- Salles d'eau équipées d'un meuble vasque avec miroir et applique lumineuse
- Douches équipées de robinets thermostatiques

CONFORT

- Chauffage et eau chaude collectifs via une centrale de géothermie
- Fenêtres et portes-fenêtres en bois ou bois-aluminium avec double vitrage isolant thermique et acoustique
- Volets roulants
- Placards aménagés
- Radiateur sèche-serviettes électrique
- Chape acoustique
- Plancher chauffant rafraîchissant**

SÉCURITÉ

- Accès aux halls de la résidence contrôlés par digicode et vidéophone
- Porte palière blindée anti-effraction, 3 points latéraux
- Éclairage des paliers par détecteurs de présence
- Accès sécurisés au parking par télécommande
- Locaux à vélos sécurisés

VOUS POUVEZ COMPTER SUR NOUS

AUJOURD'HUI

CONSTRUIRE UNE CONFIANCE DURABLE EST PLUS QUE JAMAIS LA BASE DE TOUTE RELATION

Remettre la confiance au cœur de la relation client est aujourd'hui notre principale priorité. Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, nos 1 268 collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements.

La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et notre capacité d'innovation permanente nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant des solutions sur mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.



VOS RENDEZ-VOUS EN 6 ÉTAPES

-  SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION
-  ACTIVATION DE VOTRE ESPACE CLIENT EN LIGNE
-  ENVOI DE VOTRE PROJET AU NOTAIRE
-  SIGNATURE DE VOTRE ACTE AUTHENTIQUE
-  VISITE DE PRÉ-LIVRAISON
-  VISITE DE LIVRAISON ET REMISE DES CLÉS

ENTRE VOUS ET NOS ÉQUIPES, UN ENGAGEMENT COMMUN

La confiance se mérite, se construit et se vérifie. Conscients de l'importance de l'achat d'un logement neuf, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un lien durable en vous apportant le savoir-faire de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition. De la signature du contrat de réservation à la remise des clés, vous bénéficiez d'interlocuteurs responsables et attentifs qui vous assurent à chaque instant un haut niveau de transparence et de confiance.



L'ART AU PLUS PROCHE DE CHEZ VOUS

Cofondateur et signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », VINCI Immobilier met de l'art dans ses réalisations !

Cet engagement, réalisé sous le haut patronage du Ministère de la Culture, consiste à installer une œuvre d'art dans chaque immeuble d'habitation ou de bureaux, neuf ou rénové.

Qu'elle soit sculpture, peinture, lumière, vidéo ou autre, l'œuvre participe à l'amélioration de la qualité de vie des occupants ou des visiteurs et se laisse contempler par tous, sans distinction.

Tout en soutenant les artistes et la création contemporaine française, VINCI Immobilier invite ainsi l'art dans le quotidien et dans la ville.

POUR VOUS, NOUS CRÉONS DE NOUVEAUX ESPACES URBAINS

Acteur local et régional engagé aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs en Ile-de-France avec des réalisations qui font référence dans la région.

Pour vous, la garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.



ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL : UNE AMBITION QUI REDESSINE LE PAYSAGE URBAIN.

Face aux enjeux environnementaux, VINCI Immobilier prend un engagement fort : réinvestir la ville existante pour mettre fin à l'étalement urbain et préserver les milieux naturels et agricoles de nos territoires.

Notre responsabilité consiste aujourd'hui à identifier les espaces urbains obsolètes, à les valoriser, les végétaliser, les faire renaître. En initiant cette transformation, nous redessinons des lieux de vie harmonieux dans lesquels la biodiversité prend toute sa place. Constituer une canopée urbaine protectrice, intégrer des espaces naturels paysagers, favoriser les jardins de pleine terre, densifier le végétal... Notre objectif s'inscrit bien au-delà d'un impératif environnemental, nous faisons le choix de dessiner **une ville plus proche de nos envies, de nos usages, de nos besoins ; une ville meilleure, respectueuse de ses habitants et des générations futures.**

DES GARANTIES QUI COMPTENT



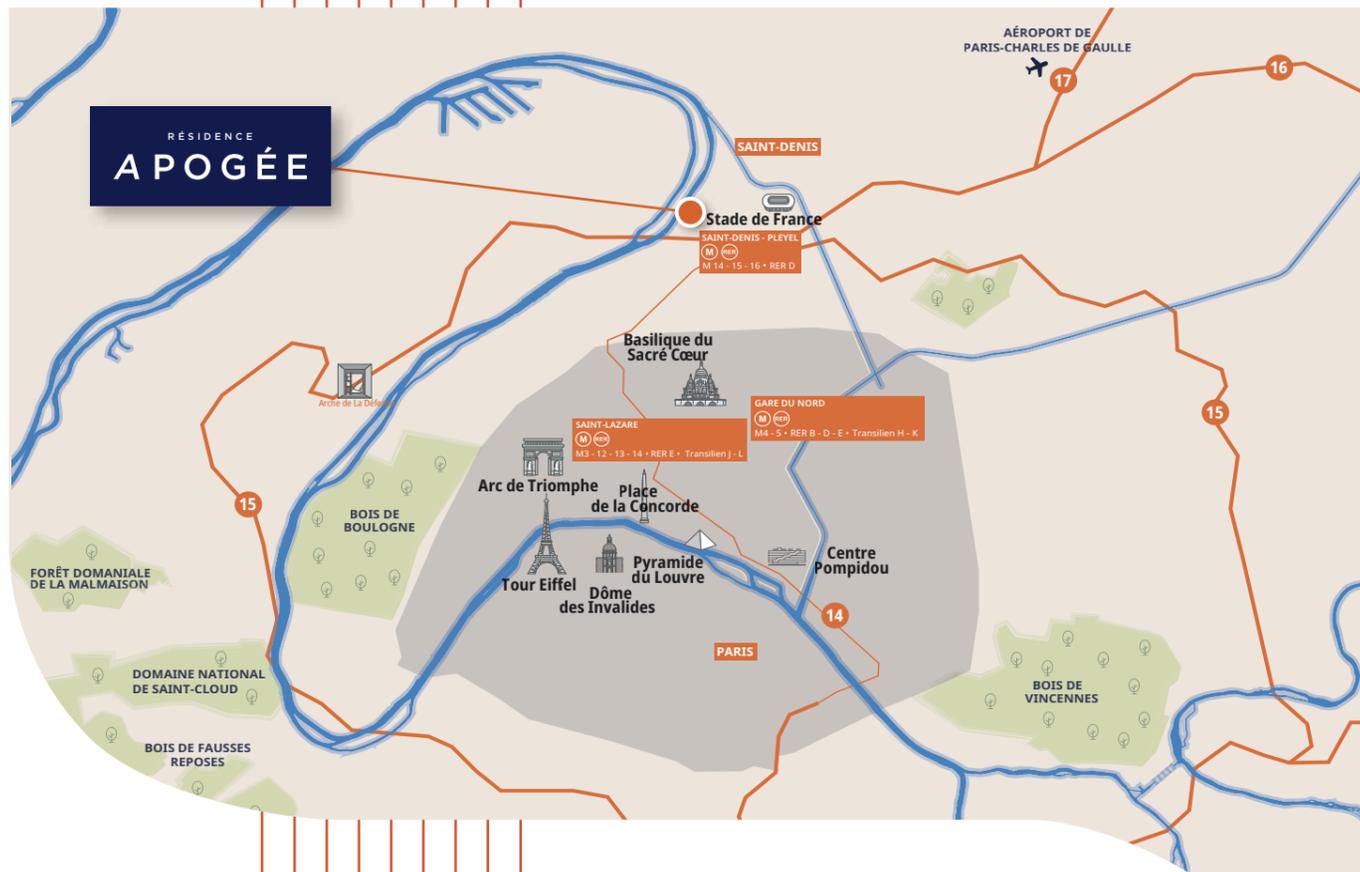
Votre logement est certifié NF Habitat - Label BBCA, attestant ainsi qu'il répond à des critères de qualité et de performance supérieurs pour un habitat durable, contrôlés par un organisme indépendant selon un référentiel exigeant. C'est pour vous des bénéfices concrets au quotidien en termes de qualité de vie et de confort de respect de l'environnement et de maîtrise des dépenses. Le choix de cette certification traduit notre engagement dans la qualité de la conception et de la construction de votre logement, de sa performance et du service délivré à l'occupant.



Performance thermique atteinte sur le projet : RT2012 -20 %

La Réglementation Thermique (RT) 2012, actuellement en vigueur, vise à diminuer les émissions de gaz à effet de serre, cela se traduit par la prise en compte des variations thermiques extérieures, limitation des pertes de chaleur, diminution de la consommation énergétique. C'est bien de pouvoir compter sur un confort durable tout en maîtrisant son budget et en respectant l'environnement.





SE RAPPROCHER plus vite avec LE HUB SAINT-DENIS PLEYEL

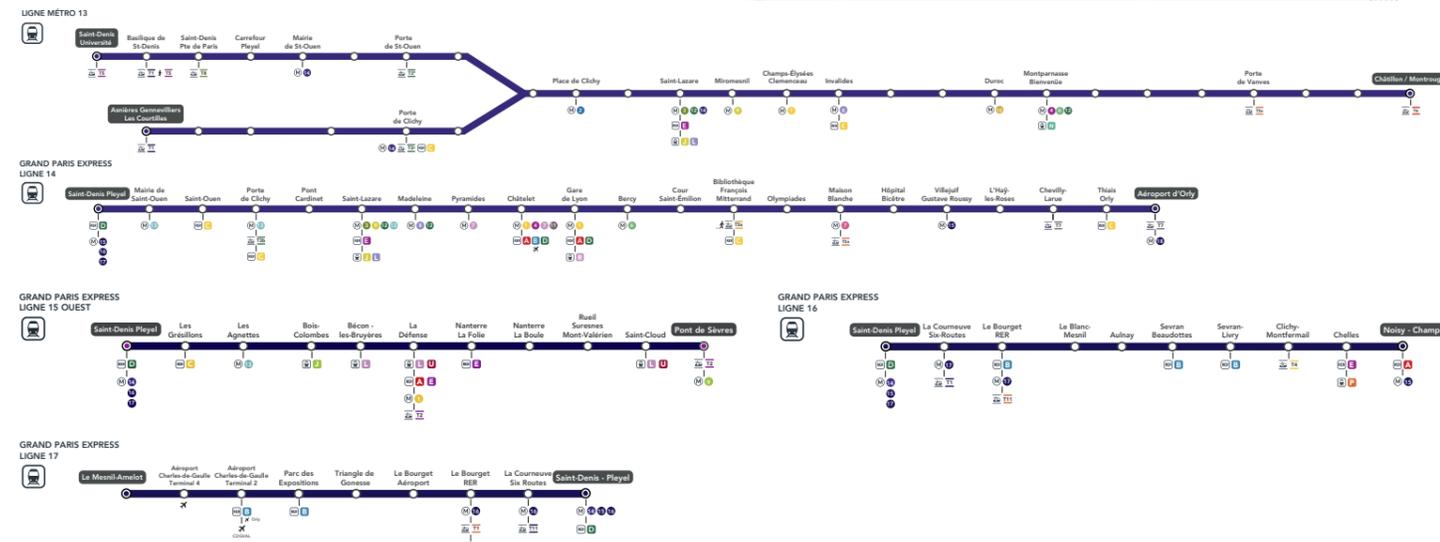
La nouvelle gare hub Saint-Denis - Pleyel du Grand Paris Express, la plus grande gare interconnectée d'Europe, est située à seulement 16 minutes à pied* ou 6 minutes en vélo* de la résidence Apogée.

Véritable phare d'un quartier mixte réinventé, cette gare devient le nouveau pôle central au Nord du Grand Paris qui permet une interconnexion avec 4 lignes de métro : 14, 15, 16 et 17, et pourra accueillir 250 000 voyageurs par jour, ce qui représente la fréquentation la plus importante parmi les nouvelles gares du Grand Paris Express.

6 minutes en vélo de la future gare*

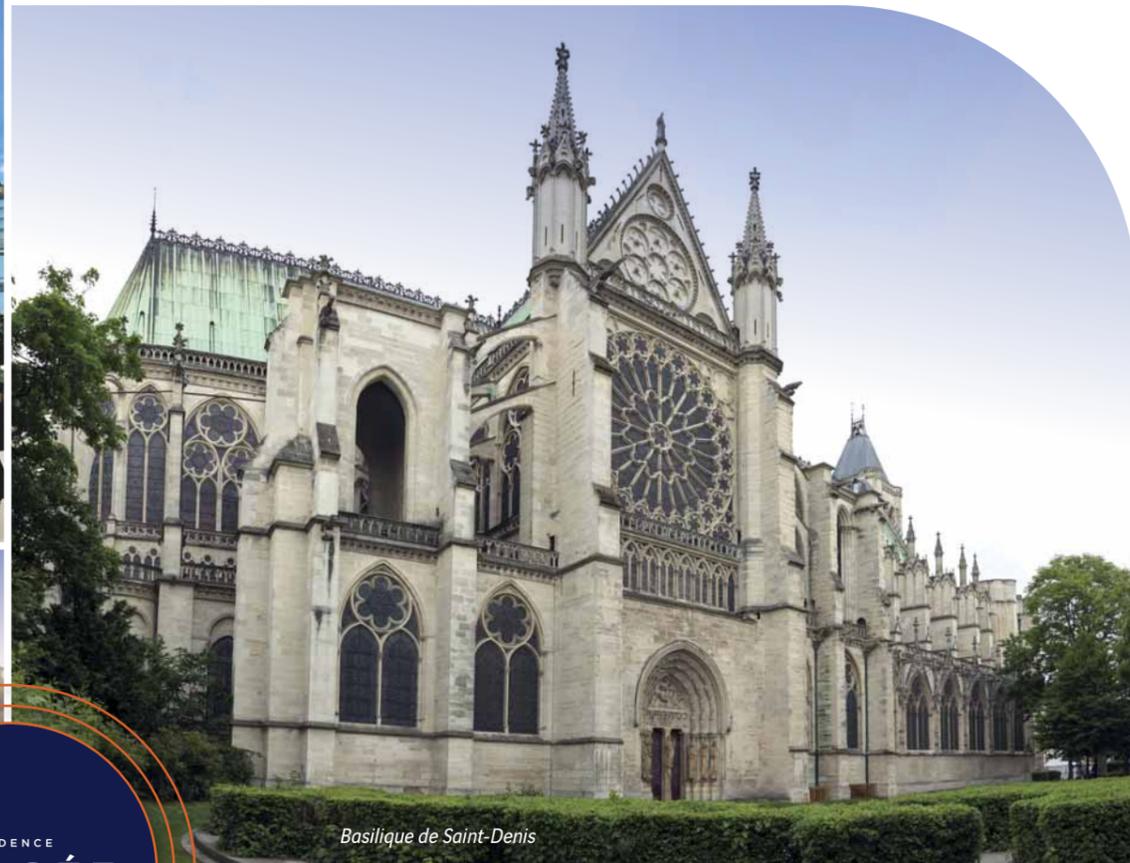


- Stade
- Parc
- Supermarché
- Primaire / collège
- École supérieure
- Poste
- Banque
- Métro
- Velib
- Bus
- Tour Pleyel





Mairie de Saint-Denis



Basilique de Saint-Denis



RÉSIDENCE
APOGÉE

Bords de Seine



Les bords de Seine à Saint-Denis



Stade de France

LE FUTUR DU GRAND PARIS s'invente **À SAINT-DENIS**

Théâtre du plus grand spectacle mondial, Saint-Denis, la ville aux multiples visages, vous invite aujourd'hui à vivre intensément dans un décor entièrement métamorphosé où la nature a retrouvé ses droits.

Sur place, tout est réuni pour faire de Saint-Denis l'une des communes les plus attractives du Grand Paris : le Stade de France, les espaces nautiques, la Cité du Cinéma, bientôt la Cité des Arts... sans oublier les bords de Seine.

Située au cœur d'un des pôles économiques majeur d'Île-de-France, Saint-Denis attire de nombreuses entreprises, dont des sièges sociaux et administratifs, et vous permet d'accéder facilement aux 38 000 entreprises et 200 000 emplois publics et privés du territoire compétitif de Plaine Commune et aux bassins d'emplois immédiats de Paris et de La Défense.

Le nouveau quartier UNIVERSEINE, à l'intersection de l'A86 et de la Seine, aux portes de Paris, bénéficie d'une situation stratégique exceptionnelle. Vous rejoignez l'autoroute A86 en 5 minutes*, Paris en 16 minutes* et La Défense en 25 minutes*. Une embellie à laquelle s'ajoute la priorité portée aux modes de transport doux (50 % de l'espace libre).

Au-delà de ses équipements collectifs, Saint-Denis se définit au travers de ses espaces verts, de ses parcs, de son centre-ville entièrement piéton, de sa basilique, de ses commerces et de son marché, le plus grand d'Île-de-France.

SAINT-DENIS (93)

RÉSIDENCE
A P O G É É



vinci-immobilier.com

0 800 124 124*

* Service et appel gratuits depuis un poste fixe

* Informations non contractuelles. Sources : Google Maps et societiedugrandparis.fr. **Mesures conservatoires. (1) Inscrit dans une démarche BiodiverCity®. (2) Dossier N° NFH201180 Certification NFH HQE Label BBCA - Cages C1 et C2 uniquement. (3) Le nouveau Label E+C- certifie le respect des bonnes pratiques énergétiques et environnementales. Composée d'un critère « Energie » et d'un critère « Carbone », il permet au maître d'ouvrage de choisir la combinaison adéquate en fonction des spécificités du territoire, des typologies de bâtiments, et des coûts induits. Les bâtiments « BEPOS » visent à réduire la consommation d'énergie non renouvelable par un bâti et des systèmes performants. Le renforcement de la production d'énergies renouvelables par le bâtiment, favorise l'auto-consommation et l'injection d'électricité renouvelable dans les réseaux locaux. L'empreinte carbone est prise en compte dès la construction. L'objectif est d'améliorer la performance environnementale du bâtiment en s'appuyant sur une réduction des impacts environnementaux tout au long du cycle de vie. VINCI Immobilier Ile-de-France - Siège social : 2313 boulevard de La Défense - 92000 NANTERRE - SNC au capital social de 10 000 € - RCS Nanterre 830 855 797 - SIRET : 830 855 797 00023 - N° TVA intracommunautaire FR 16 830 855 797 - APE 4110A - N° immatriculation ORIAS : 130 06 782. © Illustrations non contractuelles, libre interprétation de l'illustrateur : Kreaction. © Photos : Alamy, iStock, Freepik, Getty Images. Visuels à caractère d'ambiance. Conception : Agence Buenos Aires - Juin 2023. **NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.**