

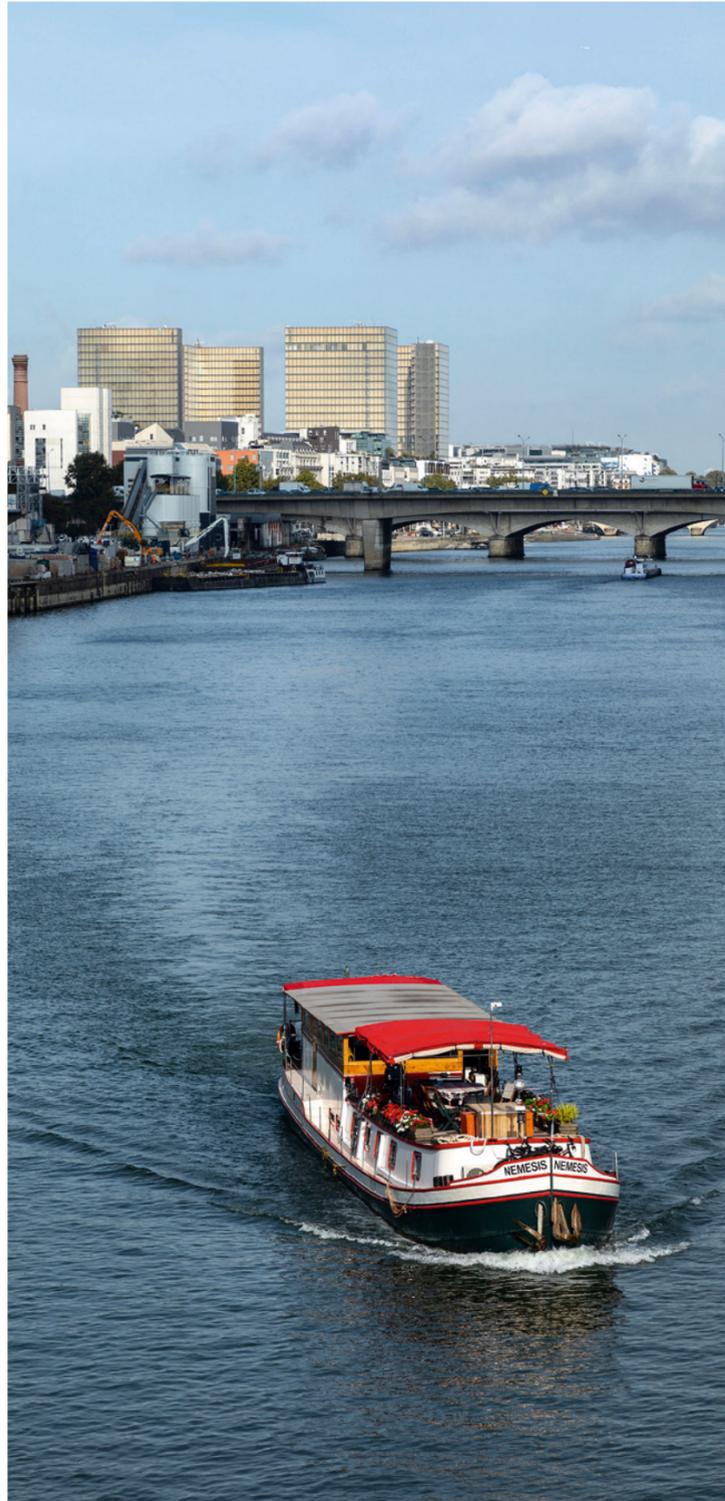


AVENUE DE L'INDUSTRIE  
**IVRY-SUR-SEINE | 94**

---

rêver,  
créer,  
ériger

---



La Seine

## IVRY-SUR-SEINE VIVRE LA VILLE, AUTREMENT

Aux portes du 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Ivry-sur-Seine est une ville dynamique, bordée par la Seine sur près de 3 kilomètres. Tournée vers l'avenir, elle offre un nouveau cadre de vie particulièrement attractif.

La ville garantit une qualité de vie épanouissante pour tous, avec ses nombreux commerces, marchés et restaurants. Chacun appréciera les balades agréables que proposent le centre-ville et son patrimoine architectural, comme l'emblématique Manufacture des œillets ou encore le fort d'Ivry construit en 1846, classé monument historique.

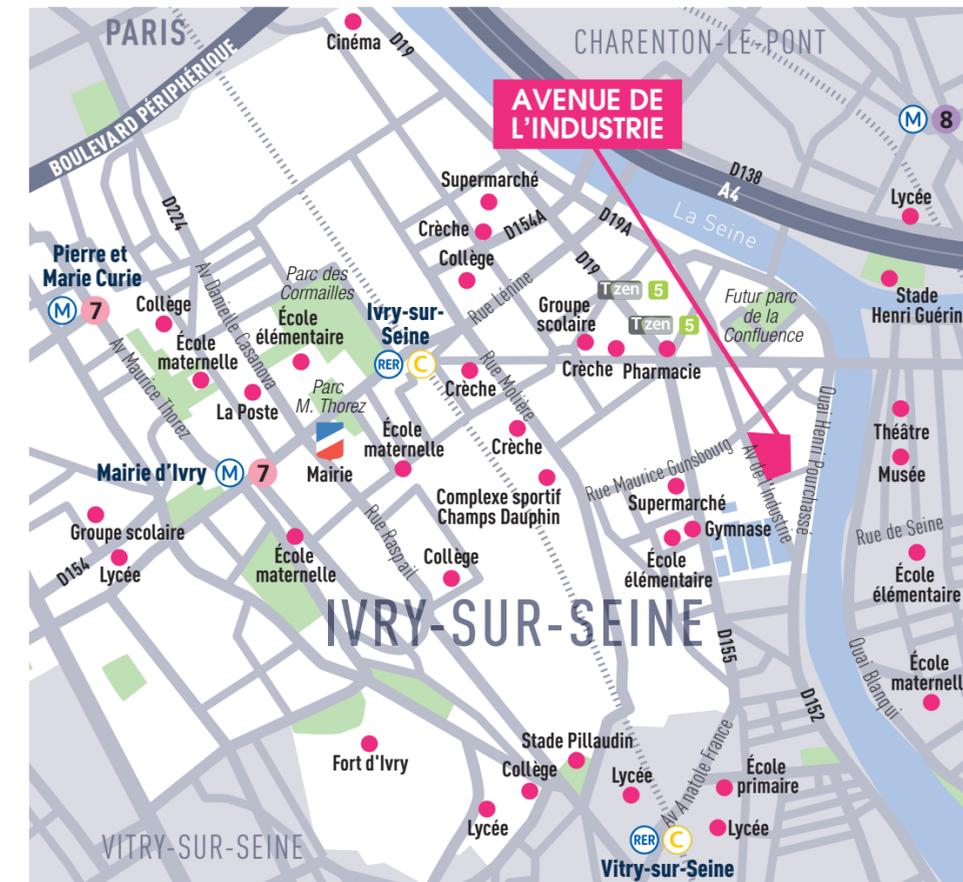


Mairie d'Ivry-sur-Seine

## S'ÉPANOUIR AU SEIN D'UN QUARTIER REPENSÉ

Parmi les projets urbains les plus importants d'Île-de-France, la ZAC Ivry Confluences incarne la ville de demain : conviviale, naturelle et agréable à vivre au quotidien.

Le port d'Ivry a longtemps été un pôle économique majeur, essentiel à l'essor de la ville. Il laisse désormais la place à un quartier métropolitain mixte s'étendant sur 145 hectares. Les réalisations immobilières affichent ici leurs architectures contemporaines, tandis que des commerces, des crèches et deux groupes scolaires ont ouvert leurs portes pour faciliter le quotidien des résidents. Les bords de Seine sont progressivement rendus aux piétons et deviennent ainsi propices à la flânerie. Le futur Parc de la Confluence apportera un poumon de nature au sein de ce nouveau lieu de vie. Bien desservi par les bus, le quartier d'Ivry-Port sera également accessible par le Tzen 5, un bus en site propre qui rejoindra Paris et la Bibliothèque François Mitterrand.



### Situation et desserte

-  **Tzen 5** Future **ligne Tzen 5\*\*** : à seulement 350 m\* de la résidence, arrêt « Gunsbourg » qui permettra de rejoindre Paris « Bibliothèque F. Mitterrand »
-  **RER C** : gare « Ivry-sur-Seine » à 1,2 km\*, qui permet de rejoindre la station « Bibliothèque F. Mitterrand » en 8 min\*
-  **Métro ligne 8** : station « École vétérinaire » à seulement 1,3 km\*
-  **Métro ligne 7** : station « Mairie d'Ivry » à 2 km\*
-  Nombreuses lignes de bus à quelques minutes à pied
-  Paris (Porte de Bercy) à 4,4 km\*, via le Quai de Bercy, Aéroport Paris-Orly à 17 min\* via le Boulevard Périphérique et l'A106

Sources : \*Google Maps, \*\*tzen5.iledefrance-mobilites.fr - calendrier de mise en service non défini

# UNE SIGNATURE CONTEMPORAINE, TOTALEMENT UNIQUE

Magnifié par une architecture remarquable, l'ensemble résidentiel « **Avenue de l'Industrie** » profite d'un emplacement de choix dans le quartier Ivry-Port, au cœur du projet d'aménagement d'Ivry Confluences.

Depuis sa situation privilégiée, au pied du Parc de la Confluence, la réalisation participe à la nouvelle identité urbaine et architecturale du quartier. Elle est composée de trois séquences sublimes par leurs lignes contemporaines et une succession de terrasses en cascade.

Les bâtiments s'organisent autour d'un jardin central public aménagé en une large clairière engazonnée qui s'étend vers la Seine. Lumineux et bien exposé au soleil, il est agrémenté de bosquets d'arbres tels que les chênes, les saules, les aulnes et les charmes. Il est entouré d'allées piétonnes jalonnées d'arbustes et de massifs fleuris aux couleurs et senteurs variées. Les emprunter est une invitation à contempler ces décors naturels et reposants. Les espaces libres entre les bâtiments laissent place à des venelles créant ainsi un lien végétal entre le jardin central public et le mail paysager qui borde l'ensemble résidentiel.



Plan de masse  
Les bâtiments Seine 1, 2 et 3 sont composés de logements locatifs intermédiaires et en accession libre.  
Les bâtiments Valophis sont composés de logements locatifs sociaux.

Un jardin alluvial généreusement planté offre un cœur arboré frais aux logements, inspiré des espaces boisés de bords de rivières. Une large clairière centrale recueille les eaux pluviales dans un espace en pente douce. Les terrasses plantées de pins et d'arbustes inspirés des landes franciliennes composent un horizon haut végétalisé et coloré, dont les variations saisonnières animeront le jardin central et ses venelles.

Atelier Roberta - Paysagiste

## ACTION BIODIVERSITÉ

Convaincu de l'urgence d'engager la transition écologique au cœur des villes pour en assurer l'habitabilité et la durabilité, Emerige a mis en place en 2022 Action Biodiversité : une charte structurée autour de 15 actions mesurables et opposables pour protéger et favoriser la biodiversité urbaine. Reconnue par l'initiative act4nature international, elle s'applique à l'ensemble de nos programmes, résidentiels comme tertiaires et fera l'objet d'une évaluation régulière avec le suivi d'indicateurs.

# EN TOUTE SÉRÉNITÉ EN BORD DE SEINE

La grande majorité des appartements bénéficie d'un espace extérieur privatif généreux et bien orienté, qui garantit une qualité de vie privilégiée.

L'architecture des bâtiments est rythmée par une succession de balcons, terrasses, jardins suspendus et jardins d'hiver qui descendent progressivement vers la Seine, offrant des vues dégagées vers le ciel et sur le grand paysage fluvial. Au gré des saisons, il est plaisant de bénéficier de vues reposantes sur l'eau ou de vivre aux premières loges du jardin paysager central.



Vue de haut sur l'ensemble résidentiel regardant les bords de Seine

# SEINE 1

“ La tour, en proue de l’îlot, est située à l’articulation des venelles et du jardin central. Elle s’élève vers le ciel, avec ses terrasses privées plantées, jusqu’au point culminant qui est le 17<sup>e</sup> étage, celui du rooftop. La brique crée son identité ivryenne en référence à la Manufacture des Céillets. ”

Atelier Lipsky & Rollet Architecture - Architecte coordinateur

Cette séquence « Seine 1 » séduit les regards par son design élancé et ses 6 pans de façades multipliant les orientations. Le choix des matériaux de qualité ajoute de l’élégance à ce bel ensemble avec, côté rue, de la brique de teinte gris sombre, et côté jardin central, de la brique blanche qui illumine la façade. Afin de réguler les apports solaires selon les besoins et les moments de la journée, certaines baies sont équipées de volets roulants à lames orientables.

L’architecture dévoile également de nombreux balcons, terrasses et jardins suspendus apportant de la végétation. Disposés en gradins, ces espaces extérieurs affinent la silhouette du bâtiment par trois retraits d’une hauteur de trois étages chacun. Le 17<sup>e</sup> et dernier étage est dédié à un rooftop commun où les résidents se retrouvent pour partager un moment tout en admirant les vues sur la capitale.

Au calme du jardin central, dans l’axe de la clairière, le hall d’entrée est précédé d’une placette encourageant les échanges et les rencontres à l’ombre des arbres. Les résidents entreposent leur vélo dans un local clos, accessible depuis la venelle piétonne publique.

Dotés d’un niveau de confort exceptionnel, les appartements s’inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, répondant aux exigences de la certification NF Habitat HQE.



Vue de l’intérieur d’un appartement 3 pièces



Vue sur la façade de la résidence « Seine 1 » depuis le jardin central



Vue sur la façade de la résidence « Seine 2 » depuis le jardin central

## SEINE 2

“ Le projet « Seine 2 » est un bâtiment conçu sur le principe de gradins plantés et de cheminement des eaux de pluie apparent qui permettent de prolonger verticalement l'effet de conque paysagère venant du jardin. En dialogue avec le paysage, les façades sont revêtues çà et là de plaquettes de céramiques vertes plates ou bombées. Elles affirment une matérialité et instaurent des jeux de lumières. ”

Agence UAPS - Architecte

Dessinée avec soin, cette résidence « Seine 2 » est disposée en U pour laisser place à un agréable cœur d'îlot arboré. Animées par de belles terrasses végétalisées, et pour certaines privatives, les façades offrent un aparté de nature et de bien-être.

L'architecture contemporaine se démarque ici par des parements de terre cuite émaillée ton vert clair donnant une brillance délicate à la composition. Signe distinctif supplémentaire de cette séquence, des coursives extérieures desservent des appartements et sont prolongées, pour certaines, par des terrasses privatives permettant également de profiter de la vue sur le jardin paysager.

Depuis l'avenue de l'Industrie, deux halls traversants se prolongent vers le cœur d'îlot. Une entrée, plus discrète, est aussi possible par les venelles bordant le bâtiment. Le rez-de-chaussée comprend un grand local vélo clos et sécurisé de 185 m<sup>2</sup>. Il accueille aussi des locaux d'activité également répartis au premier étage.



Vue sur le séjour d'un appartement 3 pièces

## SEINE 3

“ Il faut imaginer ce bâtiment comme une montagne, comme un morceau de géographie qui s’élève par plateaux successifs. À mesure qu’on le gravit, on découvre que des jardins poussent sur chacun de ces plateaux, tous différents. ”

Atelier Muoto - Architecte

La résidence « Seine 3 » prend place le long du Parc de la Confluence et domine la Seine. Elle s’affirme avec son écriture contemporaine rythmée, des matériaux tels que le béton lasuré ou peint et ses garde-corps métalliques.

Le rez-de-chaussée intègre de nombreux locaux d’activité. Trois grands porches clos et sécurisés donnent accès aux halls d’entrée tout en laissant les vues libres sur le cœur d’îlot. Ce dernier, aménagé comme une agréable clairière arborée, abrite un local vélo intégré à la nature environnante avec ses parois et toitures métalliques.

L’architecture se distingue ensuite par des terrasses privatives intimistes, des jardins d’hiver et trois terrasses partagées, généreusement végétalisés. De larges baies vitrées coulissantes ponctuent la façade, permettant un ensoleillement abondant pour les appartements qui profitent, en plus, de vues sur les jardins aménagés en cœur d’îlot et sur la Seine.

Enfin, aux derniers étages, un volume émerge et se démarque par son traitement différent de la façade, accueillant des logements vitrés prolongés de grands balcons ou de jardins d’hiver. La nuit tombée, il s’éclaire et devient une lanterne urbaine au sein du quartier.



Vue sur la façade de la résidence « Seine 3 » depuis les berges réaménagées



Vue d’un hall de la résidence



Vue sur le séjour d’un appartement 5 pièces duplex



Vue sur la terrasse partagée de la résidence « Seine 3 »

## DES ESPACES PARTAGÉS SOUS LE SIGNE DE LA CONVIVIALITÉ

L'ensemble résidentiel dispose de plusieurs terrasses et d'un rooftop, favorisant les échanges entre résidents dans un cadre privilégié.

Au sommet de la résidence située à l'angle de l'avenue de l'Industrie et de la rue Maurice Gunsbourg se dresse un rooftop accessible à tous les résidents du bâtiment. Desservi par les ascenseurs, il est protégé du vent et comporte un îlot de nature et des banquettes pour se détendre. Les deux autres bâtiments, quant à eux, intègrent des terrasses partagées, spacieuses et végétalisées, idéales pour se retrouver et passer de bons moments.

Pour la plupart installés au dernier étage, ces espaces communs assurent des vues imprenables sur Paris et la Seine.



**1 immeuble**  
**1 œuvre**

Bâisseur d'une ville plus belle pour tous, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville, à travers l'acquisition ou la commande systématique d'œuvres d'art contemporain dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » qu'il a co-fondée en 2015 sous l'égide du ministère de la Culture. Près de 100 œuvres ont été commandées à des artistes et installées dans ses immeubles résidentiels et tertiaires.



Vue sur la suite parentale d'un appartement de la résidence « Seine 1 »

## DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME

L'exigence est au rendez-vous dans chaque appartement du studio au 6 pièces duplex. Les plans ont été conçus pour répondre aux modes de vie actuels et offrir une douceur de vivre optimale, sans perte d'espace.

### DES INTÉRIEURS SOIGNÉS

- III Dalles sur plot pour les espaces extérieurs
- III Revêtement stratifié dans les pièces de vie
- III Carrelage en grès émaillé ou grès cérame au sol des cuisines fermées et pièces humides
- III Faïence grès émaillée à hauteur d'huisserie pour les salles de bains et salles d'eau au droit des équipements baignoire, douche et meuble vasque
- III Meuble vasque surmonté d'un miroir
- III Pare-douche

- III Placards aménagés
- III Portes de distribution : hauteur 2,14 m
- III Chape acoustique
- III Occultation des chambres par volets roulants à lame en aluminium ou stores extérieurs
- III Chauffage urbain / CPCU

### ESPACES COMMUNS

- III Halls et paliers soigneusement décorés
- III Terrasses partagées plantées

### ÉQUIPEMENTS PRATIQUES

- III Locaux vélos et poussettes en rez-de-chaussée
- III Places de parking en sous-sol

### UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE

- III Digicode, vidéophone
- III Porte palière équipée d'une serrure de sûreté 5 points et cylindre A2P\*\*\*
- III Vidéo surveillance prévue pour la rampe d'accès du parking



Allée de Meudon - CLAMART | 92



Quartiers des Arts - PUTEAUX | 92



21 Jean Jaurès - GENTILLY | 94



1 rue Roussel - SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS | 94

Pour Emerige, chaque nouveau projet immobilier répond à une quête d'exigence en matière de qualité et de durabilité architecturale. Tous conçus comme des lieux de vie partagés, ils visent en priorité la satisfaction des habitants et des usagers pour un mieux vivre ensemble.

C'est pourquoi le Groupe choisit de faire appel à des architectes, designers et artisans de talent. À travers ces hommes et ces femmes visionnaires, il contribue à ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

## L'AUDACE CRÉATRICE POUR DES VILLES PLUS BELLES POUR TOUS

Après avoir inauguré en 2019 « UNIC », situé dans l'écoquartier des Batignolles (Paris 17<sup>e</sup>) et conçu par les architectes M.A.D et Christian Biecher, Emerige a livré de nombreux autres projets comme « Allée de Meudon » à Clamart imaginé par Jenny & Lakatos, le projet « Quartier des Arts » à Puteaux réalisé par le cabinet Vigneron, « 21 Jean Jaurès » à Gentilly conçu par Daquin & Ferrière Architecture ou encore « 1 rue Roussel » imaginé par l'Atelier Patrick Corda.

En 2020, Emerige devient un nouvel acteur de l'immobilier neuf sur la Côte d'Azur en développant sa première opération, « Chemin des Comtes de Provence ».

Sources : \*Google Maps, \*\*Izen5.ildefrance-mobilites.fr. Emerige, société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 350439543 - Siège social : 121 avenue de Malakoff 75116 Paris - Architectes : Agence LIPSKY ROLLET, Agence UAPS, Agence MUOTO - Perspectivistes : Mysis, Visual-FL - Crédit photos : Au fil d'Images. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Réalisation : ◊ GRENADINES & 360° FAHRENHEIT - 10/2022

## À PROPOS D'EMERIGE

**Fabriquer une vi(II)e meilleure, c'est l'ambition que porte Emerige. Ce fil conducteur porté avec exigence et responsabilité depuis plus de 30 ans guide notre activité au quotidien.**

Premier promoteur à Paris intra-muros et cinquième du Grand Paris, nous bâtissons chacun de nos programmes immobiliers résidentiels comme tertiaires sur une exigence partagée avec nos parties prenantes, architectes, artisans, investisseurs, usagers, élus, partenaires ou artistes avec lesquels nous cultivons une relation de confiance dans le respect de la parole donnée.

Depuis 2016, nous sommes engagés dans une démarche RSE volontaire et singulière plaçant l'art au cœur de nos premiers engagements sociétaux en favorisant l'accès à la culture pour tous, par le biais de notre politique de mécénat, la diffusion de l'art dans la ville et de nos programmes culturels dédiés aux jeunes. Convaincus de l'urgence d'engager la transition écologique au cœur des villes, Emerige s'investit également pour la ville durable grâce à des actions concrètes, mesurables et opposables.

C'est dans ce même esprit que le Groupe, à travers Emerige Méditerranée, entend défendre sur ce territoire d'exception qu'est le littoral méditerranéen, sa quête d'exigence en matière de signature architecturale, de qualité des immeubles livrés et de bien-être pour celles et ceux qui y vivent.

