ZAC DU SYCOMORE | **BUSSY-SAINT-GEORGES (77)**

sylva



LEGENDRE IMMOBILIER

À Bussy-Saint-Georges

Habiter la grande couronne trouve un nouvel intérêt





À seulement 30 kilomètres[1] de la porte de Bercy, en lisière du Val d'Europe, l'une des agglomérations les plus attractives de France, Bussy-Saint-Georges occupe une place particulièrement prisée dans le paysage francilien.

Grâce à l'autoroute A4 et au RER A, qui permet de gagner Nation sans correspondance et en 30 minutes[1], la ville a suivi le tempo initié par le Grand Paris, tout en réussissant à conserver son atmosphère provinciale.

Entre la promenade du Génitoy, les étangs ou le golf de Bussy-Guermantes, les habitants ont des hectares de verdure à portée de main pour s'évader, le tout en plein cœur de la métropole.

Au quotidien, Bussy-Saint-Georges séduit par son cœur de ville où toute l'animation est concentrée. Crèches, établissements scolaires (de la maternelle au lycée), marchés de produits locaux à ciel ouvert, infrastructures culturelles et sportives… Tout ou presque est à votre portée.



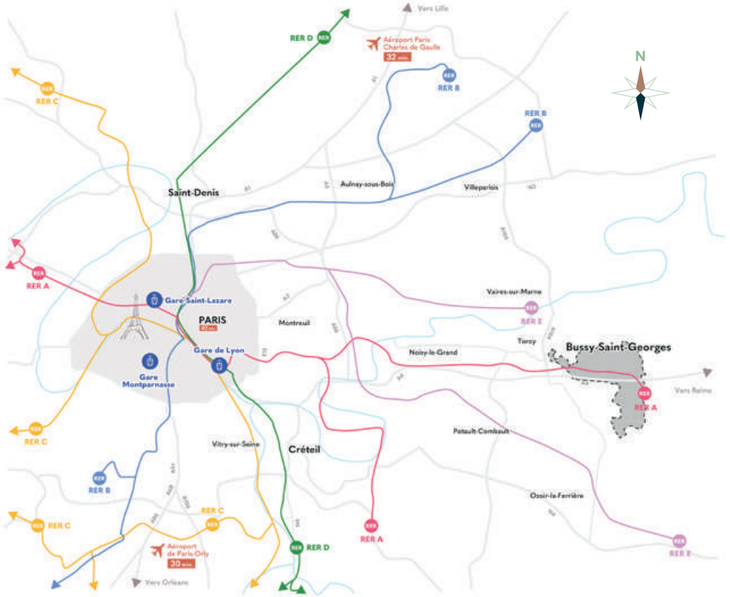
(1) Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo.

Une fenêtre ouverte sur le monde

À mi-chemin entre les aéroports internationaux de Paris-Orly et Paris-Charles de Gaulle, depuis lesquels il est possible de s'envoler vers des centaines de destinations jusqu'à l'autre bout du monde, Bussy-Saint-Georges ouvre de nouveaux horizons.

La magie d'un lieu hors du temps

15 minutes[1] de voiture suffisent pour rejoindre le parc de loisirs Disneyland Paris ! Devenue la première destination touristique en Europe, c'est aussi l'un des principaux bassins d'emploi de l'Est parisien.



Bussy-Saint-Georges en chiffres*

350 places en crèche

18 établissements scolaires

1 médiathèque et **1** conservatoire

155 hectares d'espaces verts et **8** plans d'eau

1 parcours de golf sur **75** hectares

Source : Site internet officiel de la ville de Bussy-Saint-Georges

ÉcoQuartier du Sycomore

Le nouveau lieu de vie en vogue de l'Est parisien

L'écoquartier du Sycomore touche à sa fin. À l'horizon 2028 (2), il donnera naissance à une véritable ville dans la ville. Alimenté par des énergies renouvelables, c'est un modèle d'exemplarité environnementale et d'habitat nouvelle génération. Avec ses voies de circulation donnant la priorité aux mobilités douces et silencieuses, il promet d'être durablement agréable à vivre.

Se mettre au vert

Avec 16 hectares d'espaces verts publics et 4 hectares de jardins (3), l'écoquartier s'inscrit dans la continuité naturelle de la plaine agricole de Jossigny. Au quotidien, c'est la promesse d'habiter au plus proche d'une nature florissante, où la biodiversité retrouve ses lettres de noblesse.

La promenade du Génitoy est directement accessible à pied, avec ses jeux d'enfants et son parcours sportif.



Scolariser ses enfants

Implantés au cœur de l'écoquartier, les groupes scolaires Simone Veil et Jacques Chirac se distinguent par leur capacité d'accueil et leur architecture qui vise à accentuer l'épanouissement des enfants.

Redécouvrir la simplicité

En plus des 3 500 m² de commerces (3), vous retrouverez au pied de chez vous un pôle médical, des gymnases, une piste d'athlétisme et le nouveau centre aquatique prévu pour 2027... De quoi avoir tout à proximité !



16 hectares d'espaces verts publics

4 hectares de jardins

3 500 m2 de commerces

(2) Sous réserve du parfait achèvement des travaux déjà en cours. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles.
(3) Site internet officiel de la ville de Bussy-Saint-Georges.

Une architecture respectueuse de l'environnement, garante de votre bien-être

Conçue par l'agence d'architecture Daquin Ferrière & Associés, la résidence valorise des matériaux naturels et durables, tels que le bois et le béton bas carbone. Une exigence environnementale forte, récompensée par les labels RE2020 (seuil 2025) et NF Habitat HQE niveau Excellent.

L'architecture se distingue par des menuiseries en bois, des volets en aluminium et des garde-corps champagne, qui composent une silhouette à la fois moderne et chaleureuse.

Implantée en lisière d'une promenade verte et bordée de végétation, la résidence jouit d'un calme rare en milieu urbain. Les bâtiments sont judicieusement positionnés pour préserver l'intimité de chacun et offrir des vues ouvertes sur un écrin de verdure. Un cadre pensé pour favoriser le bien-être au quotidien.

Omniprésente, la nature compose 70 % de l'espace avec une diversité végétale soigneusement sélectionnée : érables, amélanchiers, cerisiers, merisiers, saules, fusains d'Europe, cornouillers, troènes ou viornes. Des essences locales qui évoluent au rythme des saisons, pour un paysage vivant et changeant.

Enfin, l'ensemble est agrémenté de bancs en bois, de bacs à compostage et de nichoirs à oiseaux, autant d'attentions qui renforcent le sentiment de déconnexion et d'harmonie. Un véritable havre de paix à quelques minutes du centre-ville.

Le mot **de l'Architecte**

Ce projet est né du dialogue entre l'architecture et le paysage. Nous avons imaginé un ensemble sobre et élégant, où chaque espace intérieur s'ouvre généreusement sur l'extérieur, car le plaisir d'habiter découle de la relation intime que l'on entretient avec son environnement.



LOGEMENTS

- Balcons, terrasses ou jardins privatifs
- Chauffage collectif via raccordement au réseau de chaleur urbain
- Majorité de logements traversants, double et triple orientation

RÉSIDENCE

- Résidence sécurisée avec interphone et digicode
- Parking en sous-sol sécurisé par télécommande à ouverture à distance
- Places de stationnement à partir de 2 pièces
- Locaux à vélos protégés des intempéries
- Cœur d'îlot paysager avec espaces verts



Des appartements lumineux, spacieux et ouverts sur l'extérieur

Côté intérieur, la résidence propose des appartements qui vont du studio au 5 pièces, dotés d'un balcon, terrasse, ou d'un jardin privatif à ciel ouvert offrant des vues imprenables. Les superficies sont généreuses et susceptibles de répondre à tous les styles de vie.

Avec seulement 5 appartements par palier, votre tranquillité est assurée pour longtemps. Tous les agencements sont pensés dans l'air du temps.

Ils sont pensés pour vous offrir la meilleure qualité de vie possible, et organisés autour d'une belle cuisine ouverte sur séjour. Certains appartements sont traversants pour plus de confort, et d'autres sont évolutifs pour s'adapter à vos besoins.

Une gamme de prestations fonctionnelles, durables et design

Avec Legendre Immobilier, par l'intermédiaire de nos contrats et de nos répertoires de travaux modificatifs, vous êtes libre de personnaliser votre appartement selon vos goûts et vos envies en matière d'aménagements et de décorations.

CARACTÉRISTIQUES

REVÊTEMENTS
- Sols stratifiés dans les pièces de vie, carrelage dans les pièces d'eau
- Platelage bois pour les espaces extérieurs

MURS & FINITIONS
- Faïence murale à hauteur d'huisserie au droit des douches et baignoires dans les pièces d'eau
- Baignoires et tabliers carrelés avec finitions assorties

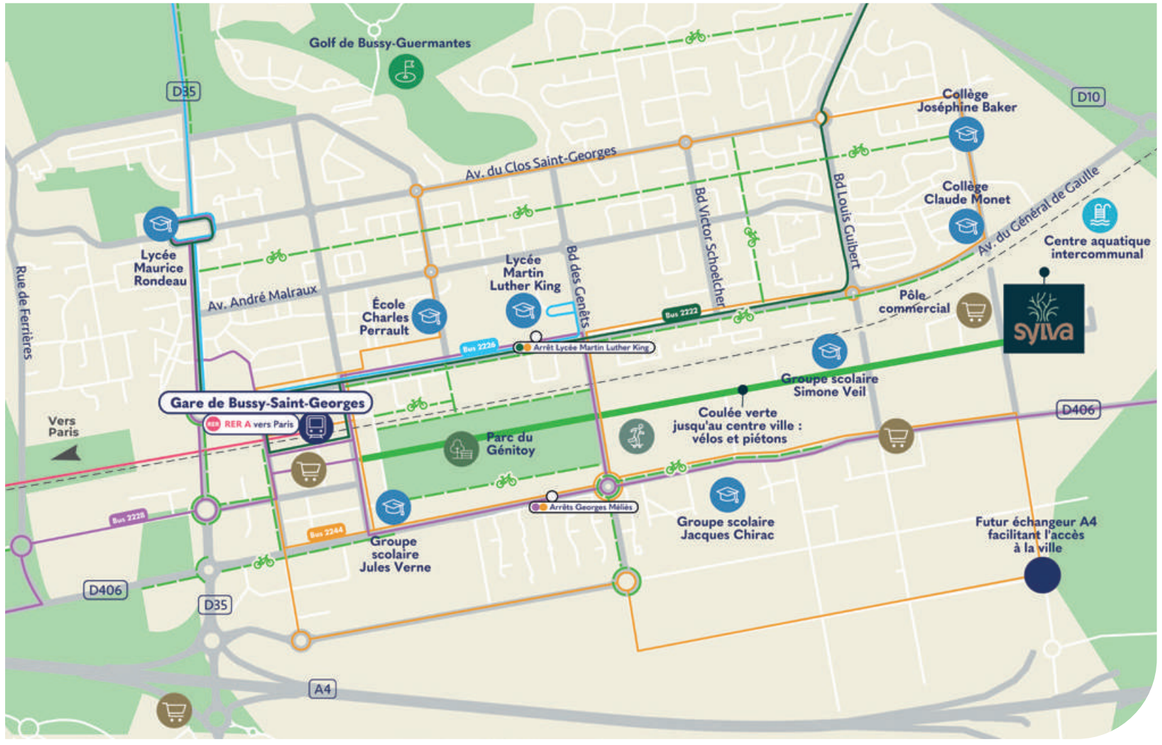
ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS
- Isolation acoustique renforcée
- Placards intégrés
- Volets roulants avec pré-équipement motorisable

CONFORT EN EXTÉRIEUR
- Robinet de puisage et prise étanche pour les balcons, terrasses et jardins supérieurs à 10m²

SALLES D'EAU & DE BAINS
- Baignoire ou douche selon configuration
- Meubles vasque avec rangements dans les salles de bains principales
- WC posés au sol
- Sèche serviette dans les salles de bains principales

Un quotidien idéal

être proche de tout



À moins de 10 minutes à pied[1]

- Groupes scolaires Simone Veil, et Jacques Chirac
- Collège Claude Monet
- Piscine
- Commerces de proximité
- Parc du Génitoy

En voiture[1]

- Autoroute A4 (direction Paris) à 5 km
- Centre commercial Val d'Europe à 4,5 km
- Gare de Marne-la-Vallée-Chessy à 7 km

En transports en commun[1]

- Gare de Bussy-Saint-Georges à 9 min en vélo/trottinette
- Gare de Lyon en 30 min avec le RER A

- Arrêt de bus au pied de la résidence qui dessert la gare en 10 minutes

(1) Sources : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo.



La garantie d'habiter dans une résidence responsable

RE 2020

Cette réglementation thermique, qui impose dès 2025 des seuils carbone renforcés pour les indicateurs IC Énergie et IC Construction, vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs, à réduire les consommations d'énergie et à améliorer le confort des habitants.

PTZ

Éligible au Prêt à taux zéro (PTZ), Sylva facilite l'accession à la propriété en permettant aux primo-accédants de financer une partie de leur achat sans intérêts. Une opportunité unique pour investir dans un logement neuf, performant et durable.

NF HABITAT HQE

Construction en cours de certification

NF Logement Haute Qualité Environnementale - niveau Excellent, la résidence Sylva répond à des exigences élevées en matière de qualité environnementale. Ce label garantit un logement sain, économe en énergie et respectueux de l'environnement, en intégrant des matériaux durables et une conception optimisée pour le bien-être des habitants. Une démarche engagée pour un habitat responsable et pérenne.

Sylva

BUSSY-SAINT-GEORGES

LEGENDRE IMMOBILIER

legendre-immobilier.com

Crédits photos : Mairie de Bussy-Saint-Georges, Getty Images / Legendre Immobilier - 66 avenue du Maine - 75014 PARIS - R.C.S 421 061 680 - Illustrations non contractuelles. Réalisation : Agence Homère RC 88B1179. Septembre 2025.