

# LE CESAME

LIVRY-GARGAN



Seine-Saint-Denis



## GRAND PARIS ET SEINE-SAINT-DENIS : UNE ÉCONOMIE ET UN TERRITOIRE BOOSTÉS

### UN PROJET D'AMÉNAGEMENT PROMETTEUR

Stable et puissant, le bassin parisien caresse la Seine et entoure la capitale. L'influence de cette dernière a insufflé à toute la région un dynamisme urbain et économique dense. Éducation, industrie, sciences et agriculture se côtoient et affirment leur réputation internationale. Côté secteur tertiaire, nombreux sont les grands groupes et sièges sociaux à être implantés sur le territoire. Preuve de son importante activité économique, la région parisienne classe son PIB/emploi au 5<sup>ème</sup> rang mondial.

Le Grand Paris, projet d'aménagement ambitieux, viendra renforcer la dynamique économique de la région et perfectionner son réseau de transports. Tourné vers l'avenir, le chantier du Grand Paris sera aussi là pour offrir à ses habitants une ville durable et inventive

## DANS LA PEAU D'UN FRANCILIEN

### SEINE-SAINT-DENIS : UN DÉPARTEMENT TOURNÉ VERS L'AVENIR

Située au nord-est de Paris, la Seine-Saint-Denis forme avec le Val-de-Marne et les Hauts-de-Seine la Petite Couronne de la région parisienne. Ce département regroupe 1 571 028 habitants et bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle, à proximité immédiate de la capitale. Sans cesse en mouvement, la Seine-Saint-Denis se regroupe autour d'une culture urbaine forte et d'un patrimoine architectural et naturel préservé. À l'échelle départementale, l'engagement en faveur du développement durable est important et la coopération avec le reste du territoire tient une place essentielle.



### UN RÉSEAU FERROVIAIRE DENSE

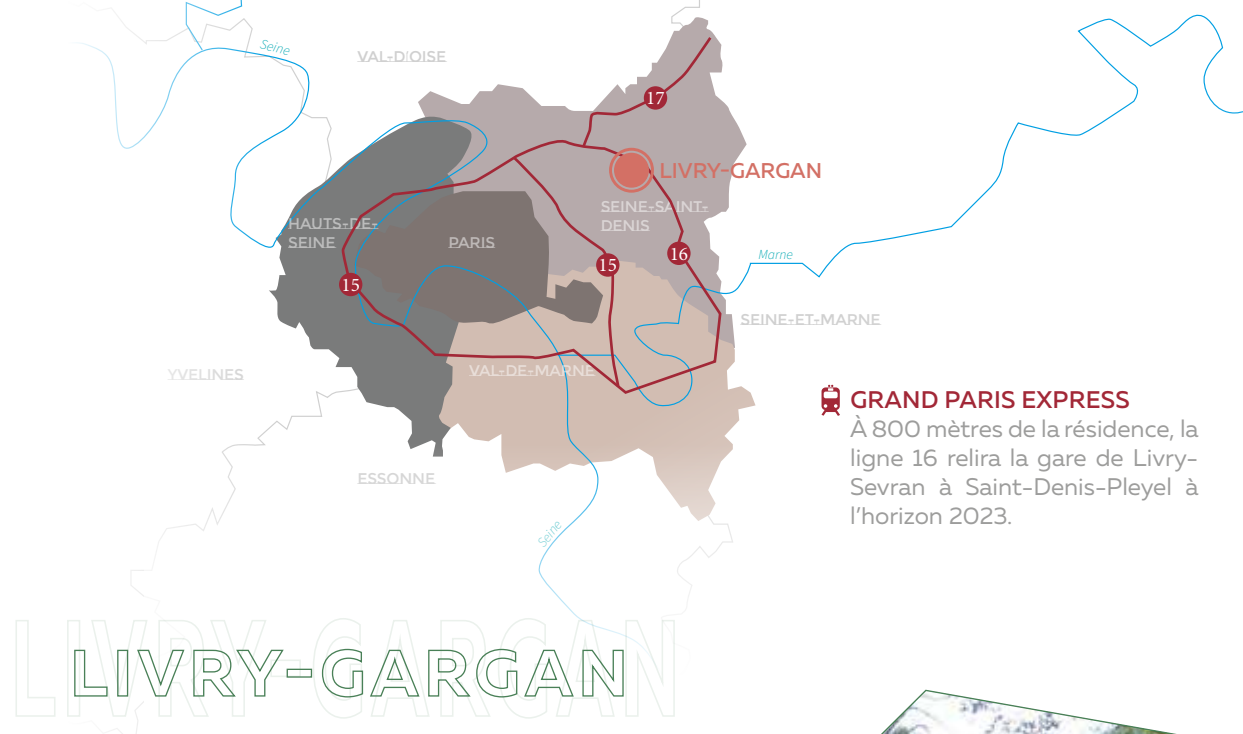
Unique en son genre, le département de la Seine-Saint-Denis est relié au cœur de Paris via 7 lignes de métro qui le traversent. 5 lignes de RER, 4 lignes de tramway et 3 lignes de Transilien permettent aux habitants de circuler de part et d'autre de la région parisienne. Déjà spectaculaire, ce réseau de transports sera développé dans le cadre du projet « Grand Paris Express ». La ligne 11 du métro sera prolongée et la nouvelle ligne de Tram-Train actuellement en construction traversera le département d'ouest en est.



# LIVRY-GARGAN : SE RESSOURCER À DEUX PAS DE PARIS

## UN PATRIMOINE NATUREL ET HISTORIQUE PRÉCIEUX

Nichée à une dizaine de kilomètres au nord-est de Paris, la belle Livry-Gargan est une ville à tendance pavillonnaire très marquée par son histoire. Au XVII<sup>ème</sup> siècle, la célèbre marquise de Sévigné séjourna dans l'un des joyaux du patrimoine local : l'Abbaye de Livry. Si le bâtiment n'existe plus aujourd'hui, son grand lac est toujours là. Les habitants se plaisent à flâner dans ce lieu dépaysant en cœur de ville. Un peu plus au nord, le calme et le charme du Château de la Forêt et du Parc Lefèvre sont aussi les témoins d'un patrimoine préservé, chéri par ses habitants.



 **GRAND PARIS EXPRESS**  
À 800 mètres de la résidence, la ligne 16 reliera la gare de Livry-Sevran à Saint-Denis-Pleyel à l'horizon 2023.



## PÔLES ÉCONOMIQUES STRATÉGIQUES

Fier de ses 557 108 emplois, le département de la Seine-Saint-Denis n'a pas à rougir de sa situation économique. Très développé, le secteur tertiaire réunit à lui seul 70% de l'activité et le territoire regroupe un nombre important de créateurs d'entreprises motivés. La zone aéroportuaire de Paris-Charles-De-Gaulle, le Bourget ou encore la Plaine Saint-Denis sont des pôles économiques essentiels que viendra dynamiser et renforcer le projet Grand Paris.



# LIVRY-GARGAN ET SON DYNAMISME !

## LA POWDRERIE : LE CALME D'UN QUARTIER PAVILLONNAIRE

Situé à moins de dix minutes à pied des gares et commerces de la ville, le quartier de la Poudrerie doit sa quiétude à sa proximité immédiate avec le parc forestier de Sevran et le golf de la Poudrerie, à seulement 100 mètres de la résidence. Préservé de la jungle urbaine, ce site boisé classé gravite autour de l'ancienne et historique poudrerie nationale. Charmante et pavillonnaire, la cité-jardin de la Poudrerie fut d'ailleurs initialement pensée pour accueillir ses ouvriers. Son parc accueille un centre ornithologique réputé, un golf et de nombreux autres équipements dédiés au sport et à la détente.

## UNE VILLE SPORTIVE AU CŒUR DU PROJET GRAND PARIS

Ville dynamique et multigénérationnelle, Livry-Gargan n'a pas hésité longtemps avant de proposer sa candidature dans le cadre de l'appel à projets « Grand Paris, terrain de jeux ». La perspective parisienne des jeux olympiques 2024 représente une opportunité inédite pour la ville : affirmer haut et fort son potentiel et son identité sportive.



Golf de la Poudrerie à 100 mètres du programme

## AU QUOTIDIEN : UNE VILLE AUX MULTIPLES ATOUTS

Récompensée par le concours « Ville 4 fleurs », Livry-Gargan tient à sa réputation de bulle de verdure à deux pas de la capitale. Ses habitants profitent au quotidien de ses parcs, bois et jardins dans une ambiance familiale, multiculturelle et générationnelle. Côté économie et transports, les atouts ne manquent pas :

- Un réseau de transports dense et varié (8 lignes de bus, 4 stations de tram-train, RER B et RER E dans les communes voisines, une nouvelle liaison Tramway à venir)
- Un important tissu économique commercial et artisanal implanté en cœur de ville
- Une zone d'activité économique à fort potentiel
- Plus de 65% de l'économie portés par le secteur tertiaire
- Ligne 16, à 800 mètres du programme qui reliera la gare de Livry-Sevran à Saint-Denis-Peyel à l'horizon 2023







# UN CADRE DE VIE IDÉAL POUR RÉUSSIR SES ÉTUDES

## LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE AU CŒUR DU PROJET

### IMMERSION AU CŒUR DU QUARTIER DE LA POWDRERIE

Idéalement située, la résidence Le Césame jouit d'un emplacement central et une qualité de vie optimale pour étudier, dans un environnement verdoyant et serein. Un premier bâtiment se compose de logements construits autour d'espaces communs optimisés et conviviaux.

Conçus pour le confort des étudiants, les logements offrent un cadre agréable et s'adaptent au mode de vie de chacun. À leur disposition : une salle polyvalente et des laveries.

### PRIVILÉGIER LA MOBILITÉ

Les transports en commun à proximité immédiate assurent la connexion avec le centre-ville et ses commerces en 10 minutes. À 850 mètres à pied de la résidence, le RER B permet de rejoindre en 20 minutes Paris et ses grandes écoles et universités. À l'horizon 2023, les livryens bénéficieront également de la desserte de la future ligne de métro 16, dans le cadre de l'ambitieux projet du Grand Paris Express.



## RÉSIDENCE LE CÉSAME,

### UNE ARCHITECTURE ÉPURÉE AUX ALLURES MINÉRALE

Pour permettre à la structure des bâtiments de s'intégrer parfaitement à son environnement, les matériaux et teintes choisis reprennent les codes du minéral, moderne, discret et épuré. Les teintes blanches et grises des façades et du mobilier extérieur se marient élégamment avec la végétation alentour. Les garde-corps des balcons métallisés accentuent l'allure moderne globale.



### MOT DE L'ARCHITECTE

Le programme architectural Le Césame est intégré à un environnement aéré hétérogène essentiellement pavillonnaire. Pensés pour des usages différents, les deux bâtiments s'inscrivent dans une harmonie architecturale commune. Les logements sont tous ouverts sur un espace extérieur verdoyant, jardin collectif pour le premier bâtiment, loggia, terrasse ou jardin pour le second. Les enduits blanc et gris s'inspirent de l'élégance et de la neutralité du minéral et donnent une allure résolument moderne à l'ensemble

CABINET ADVENTO - Jean-François LE GAL, ARCHITECTE



# LE CESAME

## UNE BULLE ZEN POUR UNE VIE DE FAMILLE ÉPANOUIE

De taille plus modeste et intimiste, le second bâtiment et ses élégants jardins privés comprend des logements déclinés du T2 au T3.





DES PRESTATIONS  
HAUT DE GAMME





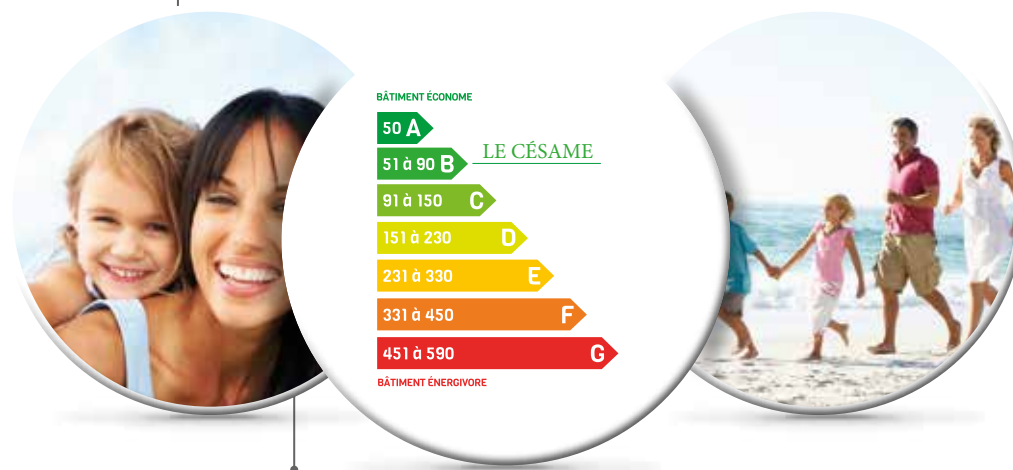
## DES LOGEMENTS DE QUALITÉ CONFORMES À LA RÉGLEMENTATION

Parce que nous avons le souci du détail et que nous accordons une attention toute particulière à la qualité des finitions proposées dans chacun des logements Pichet Immobilier, nous sélectionnons uniquement des matériaux haut de gamme auprès de partenaires de renommée internationale.



## CONFORT OPTIMAL

### RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012



### À QUELS CRITÈRES DOIT RÉPONDRE UN LOGEMENT RT 2012 ?

Acquérir un logement neuf permet de bénéficier de meilleures performances énergétiques. La résidence Le Césame est conforme à la Réglementation Thermique 2012 qui permet de profiter d'un confort optimal, d'une facture d'énergie minimale et de nombreux avantages fiscaux.

Pour être conforme à la RT 2012, un bâtiment doit répondre à des critères particulièrement stricts concernant sa consommation énergétique.

Celle-ci s'adapte, entre autres, au climat et à l'altitude de la région. Les exigences de performance énergétique s'appliquent à plusieurs critères dont : les parois / isolation, les menuiseries extérieures et les surfaces vitrées, la ventilation, l'éclairage, le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, la perméabilité à l'air.

# LE CESAME

9 rue Lucie Aubrac  
93190 LIVRY-GARGAN



à 100 mètres du  
Golf de la Poudrerie





# LES REPÈRES



## SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À 10 min. à pied de la gare du RER B Sevan-Livry  
À moins de 30 min. en train du centre de Paris  
À 23km au nord-est de Paris



## POPULATION

43 798 habitants (recensement 2014)



## EDUCATION

18 écoles  
Collège Lucie Aubrac en face de la résidence  
2 lycées  
19 structures d'accueil de la petite enfance



## COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ

800 commerces  
1 zone d'activité  
2 marchés  
1 centre médico-social



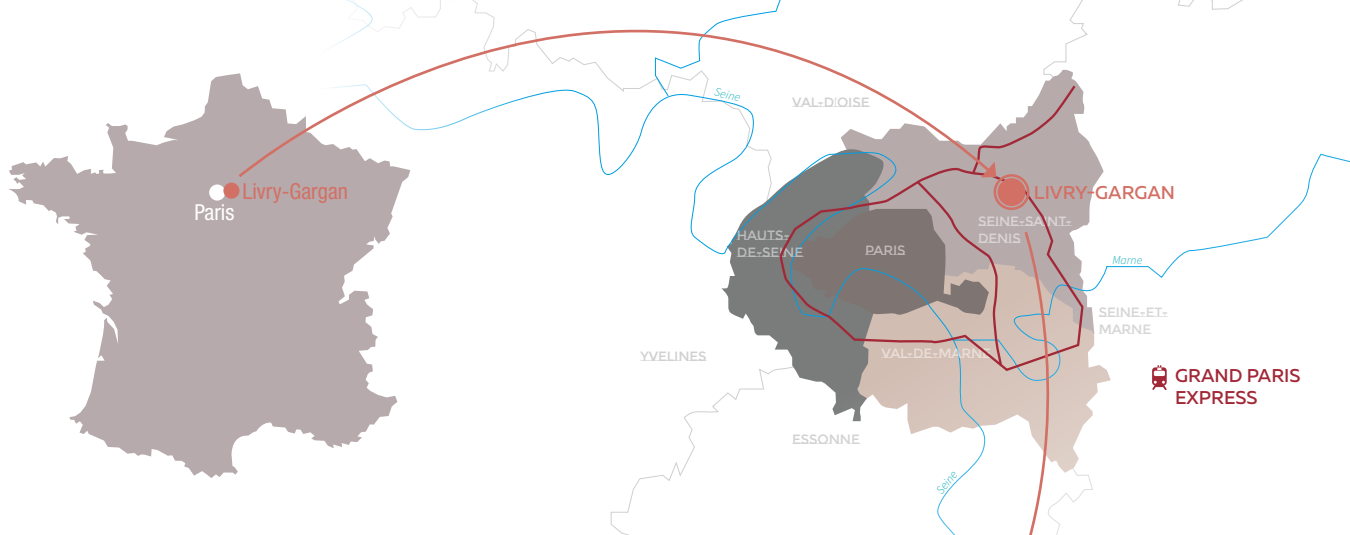
## ECONOMIE

2400 entreprises  
Siège social BTP Eurovia  
(56<sup>ème</sup> entreprise du département)



## CULTURE ET LOISIRS

133 hectares de verdure  
1 complexe culturel  
1 conservatoire  
22% d'espaces naturels  
14 équipements culturels et sportifs  
Golf de la Poudrerie à moins de 100 mètres



Collège & Lycée



Zone commerciale



Commerce



Cinéma



Boulangerie



Gare

# LE CESAME

LIVRY-GARGAN

Réalisation

20-24 Avenue de Canteranne - 33608 PESSAC Cedex  
3 Rue des Saussaies - 75008 PARIS  
Tél : 05 56 07 47 00  
[www.pichet.com](http://www.pichet.com)