



## VUE CIEL

Livry-Gargan

Au cœur de Livry-Gargan,  
un écrin contemporain.



*spirit*

LA PASSION  
DE BÂTIR

## LIVRY-GARGAN, UNE COMMUNE VERDOYANTE RICHE EN HISTOIRE ET RÉSOLUMENT TOURNÉE VERS L'AVENIR !



*Château de la Forêt*



*Lac de Sévigné*



*Gare de Gargan - T4*



*Parc Lefèvre*

### CONNECTÉE ET DYNAMIQUE, UNE VILLE QUI A TOUT POUR PLAIRE...

Aux multiples visages, Livry-Gargan veille sur tous les plans à offrir à ses habitants un vrai confort de vie. Située à 12 kilomètres\* au nord-est de Paris, cette charmante commune résidentielle se distingue aussi bien par son patrimoine historique et paysager que par la qualité de ses équipements et services.

Elle arbore fièrement 80 hectares d'espaces de nature dont le parc Lefèvre, poumon vert de la ville composé de cèdres, chênes et platanes centenaires.

Autre emblème, le lac est le seul vestige de l'Abbaye de Livry où Madame de Sévigné aimait séjourner autrefois. Aujourd'hui, un parcours historique permet de retracer cette histoire et de s'imprégner de l'âme de Livry-Gargan.

La ville s'équipe également de nombreux bâtiments dédiés à la culture comme le conservatoire, la médiathèque ou le centre culturel. Elle facilite aussi la mobilité des Livryens grâce à ses 8 lignes de bus, ses 4 stations de tramway et la gare RER B Sevran-Livry.



## UN QUARTIER AU CŒUR DE LA VILLE... ET DE VOS ENVIES !



### UN RÉSEAU DE TRANSPORTS DÉVELOPPÉ



- N3 en accès direct : direction porte de Pantin en 30 min\* via la N3 et en 25 min\* via la N3 et A3.
- A104 à 10 min\*.



- Tramway 4, station « Gargan » à 4 min\* en voiture.
- Gare de « Sevrans-Livry - RER B » à 10 min\* en bus ligne 147 ou 6 min\* en voiture, et permet de rejoindre la gare du Nord en 22 min\*.



- Ligne 147 – Arrêt « Place de la Libération » à 4 min\* à pied, qui rejoint la gare de « Sevrans-Livry » en 10 min\* et la gare de « Gargan » en 23 min\*.
- Ligne 234 – Arrêt « François Villon » à 10 min\* à pied.



- Aéroport Paris - CDG à 22 min\*.

### UNE ADRESSE QUI RÉPOND À TOUS LES BESOINS

La résidence s'inscrit dans un environnement citadin aux multiples avantages : à 10 min\* en bus ou 6 min\* en voiture, la gare RER B permet de gagner Paris en moins de 25 min\*. Dans un rayon de 3 min\* à pied, les supermarchés et autres petits commerces simplifient la vie de tous les jours, tout comme la proximité avec le groupe médical, les écoles et les collèges et le Parc National de Sevrans à 10 min\* en voiture.

Côté loisirs, le parc des sports, à 15 min\* à pied, propose une large gamme d'activités du tennis au tir, en passant par le football, l'athlétisme ou la gymnastique. Pour ceux qui privilégient l'art, le centre culturel Yves Montand, à 4 min\* à pied, permet de satisfaire ses passions pour la danse, le théâtre, la musique et les arts plastiques.



### « VUE CIEL » QUAND ARCHITECTURE RIME AVEC NATURE...

Placée sous le signe de la nature et de l'élégance, cette réalisation de 5 étages couronnée d'attiques se distingue au premier regard.

Entourée de haies arbustives aux essences diverses, elle s'agrémente d'érables champêtres et de cerisiers du Japon.

## UNE ARCHITECTURE RYTHMÉE, EN HARMONIE AVEC L'ENVIRONNEMENT



L'approche architecturale de « Vue Ciel » mise sur les tendances actuelles. Elle mêle savamment des teintes de blanc cassé, gris foncé et Terracotta aux matériaux de style industriel comme le béton ou le métal. Les étages reposent sur un soubassement en pierre tandis que les attiques en acier accentuent le caractère contemporain de la réalisation. Harmonieuse, la composition donne vie à un ensemble au caractère bien ancré dans son temps.

Les deux bâtiments qui composent « Vue Ciel » sont reliés par un porche qui invite à entrer dans son cœur d'îlot. Ici, il suffit d'emprunter le chemin piéton et de traverser le jardin partagé pour ranger son vélo dans l'abri commun.

Deux niveaux de parking souterrain sont accessibles depuis la rue Charles Hiver, un vrai plus lorsque l'on habite en centre-ville.

**Alain BOURCIER**  
Architecte



### LE MOT DE L'ARCHITECTE

*“Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble de 2 bâtiments en R+5 attique, accolés par une liaison de 4 niveaux sur un vide de 2 niveaux. Les façades sont traitées avec des matériaux traditionnels tels que l'enduit, la brique, le béton ou l'acier laqué. Le terrain dégage en son cœur, un espace paysager aux dimensions généreuses. L'ensemble sera engazonné et planté de différentes essences de plantes et d'arbres. Mêlant une composition à la fois classique et contemporaine, le projet entre en résonance avec l'architecture urbaine qui accompagne la valorisation du quartier.”*





## POUSSEZ LA PORTE D'UN NOUVEL ART DE VIVRE...

En passant le porche pour rejoindre le jardin partagé, c'est la découverte d'un véritable havre de paix. Un soin tout particulier a été apporté aux ravissants espaces paysagers. Au milieu des parcelles plantées de diverses essences, un sentier piéton se dessine et invite les futurs résidents à la contemplation de leur nouveau lieu de vie.



## LES CHIFFRES CLÉS, UNE SITUATION IDÉALE

46

appartements en  
accession.

1

jardin partagé en  
cœur d'îlot.

10

lignes de transport  
(bus, T4 et RER B) à  
proximité.



## DES APPARTEMENTS DE QUALITÉ, TOURNÉS VERS L'EXTÉRIEUR !

Dans ce cadre privilégié, les appartements demeurent à la hauteur des attentes. Déclinés du studio au 4 pièces, tous présentent des surfaces lumineuses et des agencements optimisés. En témoigne le séjour, suffisamment spacieux pour garantir de beaux moments de convivialité. Jouté par une cuisine ouverte ou fermée selon les préférences,

il est également prolongé d'un balcon qui pourra accueillir le mobilier propice à la période estivale. Au rez-de-chaussée, les résidents profitent d'un jardin privatif à l'abri des regards, tandis qu'au dernier étage, les quatre appartements traversants révèlent de belles terrasses filantes.



## LA PASSION DE BÂTIR

Créé il y a plus de 30 ans, SPIRIT est un des principaux acteurs nationaux sur le marché de l'immobilier. Groupe indépendant, SPIRIT est organisé autour de trois métiers complémentaires et synergiques entre eux : la promotion résidentielle, la promotion en immobilier d'entreprise et l'investissement.

Actif sur toutes les facettes de l'immobilier résidentiel, SPIRIT IMMOBILIER conçoit, réalise et commercialise des programmes de logements. Contribuer à la vitalité économique et sociale de la ville, à la qualité de vie dans l'habitat est un enjeu majeur. L'attention toute particulière que le groupe accorde à l'architecture des bâtiments et à la qualité des constructions garantit des habitations où il fera bon vivre des années durant. SPIRIT IMMOBILIER inscrit sa croissance dans la durée. Performance et fiabilité sont les valeurs que le groupe partage avec ses partenaires et ses clients.

## NOS IMPLANTATIONS

### EN FRANCE

#### ÎLE-DE-FRANCE

68, rue de Villiers  
92300 Levallois-Perret  
Tél. : 01 41 40 80 80

#### ALSACE

Spiral  
49, rue d'Oberhausbergen  
67201 Eckbolsheim  
Tél. : 03 88 10 30 30

#### RHÔNE-ALPES

Les Topazes  
92, cours Vitton  
69006 Lyon  
Tél. : 04 72 91 72 72

#### CÔTE D'AZUR

L'Arenas - Le Communica  
455 Promenade des Anglais  
06200 Nice  
Tél. : 04 94 17 76 20

#### PROVENCE

26, rue de la République  
13001 Marseille  
Tél. : 04 96 17 09 01

### À L'INTERNATIONAL

#### ÉTATS UNIS

3565 Piedmont Road NE  
Bldg 1, Suite 530  
Atlanta, GA,  
Tél. : (001) 678 973 00 37

#### ESPAGNE

Paseo de la Castellana 101,  
28 046 Madrid  
Tél. : (0034) 91 840 32 17



## LES PRESTATIONS, POUR VOTRE CONFORT



Cette réalisation répond aux critères de la nouvelle norme RT2012 et s'inscrit dans une démarche environnementale approfondie qui concilie confort, environnement et économies d'énergie.



### LES MATÉRIAUX

- PVC dans les séjours, chambres, entrées, cuisines ouvertes et dégagements.
- Carrelage dans les cuisines fermées, salles de bains, salles d'eau et WC.
- Menuiseries extérieures PVC.
- Revêtement des terrasses en dalles béton.

### LA SÉCURITÉ

- Digicode, vidéophone et Vigik.
- Porte palière avec serrure 3 points-cylindre A2p\*.
- Porte du parking à ouverture télécommandée.

### LE CONFORT

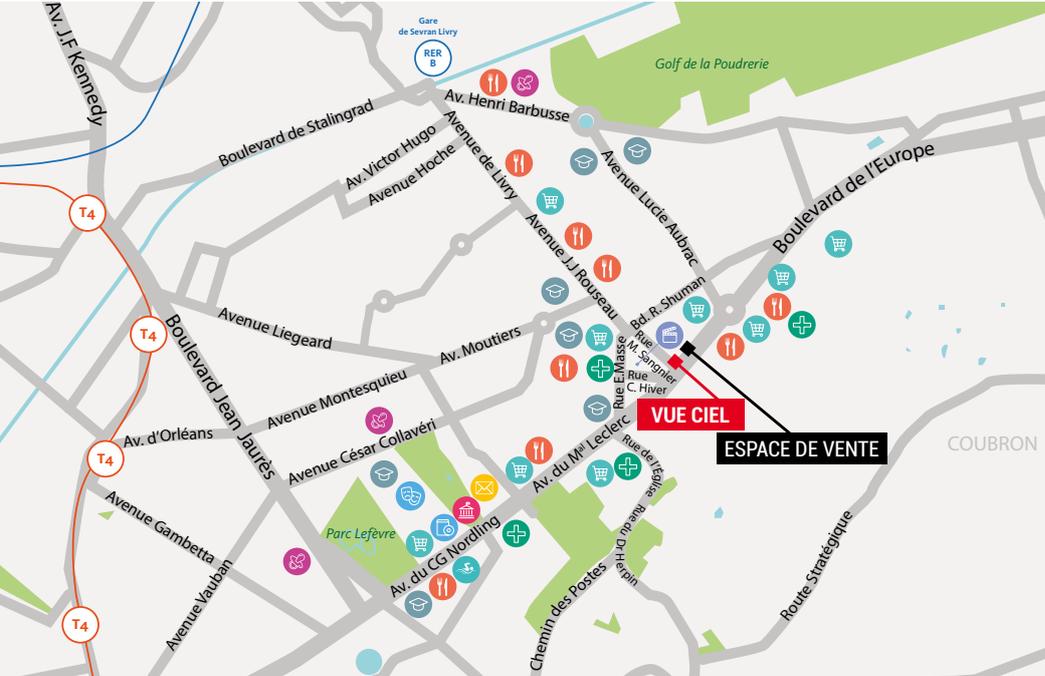
- Chape isophonique.
- Placards aménagés.
- Robinetteries thermostatiques.

- Radiateur sèche-serviettes dans les salles de bains.
- Receveur de douche extraplat ou baignoire, faïence hauteur d'hubriserie autour des appareils.
- Meuble vasque simple avec miroir et bandeau lumineux dans les salles de bains.
- Chauffage collectif.
- Occultations par volets roulants.



# VUE CIEL

## Livry-Gargan



- |  |                 |  |                |  |                           |
|--|-----------------|--|----------------|--|---------------------------|
|  | École           |  | Médiathèque    |  | Centre culturel<br>Cinéma |
|  | Crèche          |  | Conservatoire  |  | Mairie                    |
|  | Bureau de Poste |  | Commerce       |  | Pharmacie                 |
|  | Centre nautique |  | Bar/Restaurant |  |                           |

### ACCÈS

- N3 en accès direct : direction porte de Pantin en 30 min\* via la N3 et en 25 min\* via la N3 et A3.
- A104 à 10 min\*.
- Tramway 4, station « Gargan » à 4 min\* en voiture.
- Gare de « Sevrans-Livry - RER B » à 10 min\* en bus ligne 147 ou 6 min\* en voiture, et permet de rejoindre la gare du Nord en 22 min\*.
- Ligne 147 – Arrêt « Place de la Libération » à 4 min\* à pied, qui rejoint la gare de « Sevrans-Livry » en 10 min\* et la gare de « Gargan » en 23 min\*.
- Ligne 234 – Arrêt « François Villon » à 10 min\* à pied.
- Aéroport Paris - CDG à 22 min\*.



### LA RÉSIDENCE

22 rue Marc Sangnier  
93190 Livry-Gargan



### L'ESPACE DE VENTE

31-35 boulevard de l'Europe  
93190 Livry-Gargan

Le lundi de 15h à 19h, le jeudi, vendredi et dimanche de 14h à 19h et le samedi de 11h à 13h et de 14h à 19h.

[vue-ciel.fr](http://vue-ciel.fr)

**0 800 086 086**

Service & appel gratuits

*spirit*

LA PASSION  
DE BÂTIR

\* Source Google Maps. (1) La résidence « Vue Ciel » de Spirit Immobilier située à Livry-Gargan est conforme à la réglementation RT 2012 et répond à la norme NF Habitat par Cerqual. Architecte : Alain BOURCIER Architecte - Illustration : Mag Arhitektura. Document non contractuel, sous réserve d'erreurs typographiques. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Crédits photos : Au fil d'images. SPIRIT IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 400 000 euros, dont le siège social est situé au 68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 435 369 277, représentée par sa présidente, la société SPIRIT PROMOTION, société anonyme au capital de 5 555 000 euros, dont le siège social est situé au 68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 378 445 621. - Conception : OSWALDORB et COEF.6 - 03/2020.