

ESPRIT   
Votre qualité de vie  
va y gagner



VILLAGE DES MÉDIAS  
DUGNY - LE BOURGET (93)

Convivialité

**Dynamisme** Sport

Espaces verts

Mobilité Vélos

**Écoles** Familles

Biodiversité Innovation

**Emploi**

EDITO

Et si le moment était venu de laisser derrière soi l'agitation pour vivre et s'épanouir dans une ville qui concilie développement durable et sens du collectif, à seulement 12 kilomètres du centre de Paris ?

Dugny, petite commune du nord de Paris, en lisière du parc Georges Valbon, donne le coup d'envoi à de nombreux aménagements urbains autour de la nature. Tout en préservant son art de vivre, elle confirme son intégration dans le Grand Paris, avec le tramway (T11) et prochainement les lignes 16 et 17 du métro qui desserviront la nouvelle gare : Le Bourget Aéroport. Proche de l'aéroport Charles de Gaulle et de la zone d'emplois de Parinor, Dugny attire chaque année de nouveaux habitants et entreprises tout en conciliant sa qualité de vie chère aux Dugnysiens. Ils bénéficient déjà d'une médiathèque, d'un conservatoire de musique et de danse, d'un stade, d'établissements scolaires et de 58 associations culturelles, sportives et sociales. De nouveaux services de proximité seront également développés pour faciliter le quotidien des futurs résidents et créer de nouveaux lieux de rencontres entre voisins. Enfin, sa proximité des parcs de l'Aire des Vents et Georges Valbon, un des plus grands poumons verts d'Île-de-France (460 ha d'espaces naturels), en font une ville hors norme en terme de bien-vivre !

**Vous rêvez d'habiter  
dans un lieu naturel et connecté,  
proche de tout ?**

**À Dugny,  
triomphent vos envies !**

## LE QUARTIER

# Le Village des Médias : champion du bien-vivre

Quand la nature et la convivialité font équipe, cela donne un quartier-village, vertueux sur toute la ligne, dès le départ.

Ici, la verdure se prolonge dans les venelles et les cœurs d'îlot jusque sur les toits-terrasses des immeubles... Un havre de biodiversité contribuant à l'aménagement d'un quartier apaisé à l'esprit de village. La vie s'épanouit à chaque heure de la journée, autour des multiples lieux de rencontres. Les commerces de proximité en pieds d'immeubles voisinent avec les équipements et services installés le long de l'allée arborée qui traverse le quartier. À quelques pas, les jeunes parents bénéficient d'une école.



## Accès pratiques

RÉSIDENCE A2.2



### RER | TRAMWAY | BUS

- ✓ RER B Gare du Bourget à 7 min\*
- ✓ T11 Gare Dugny-La Courneuve à 1 min\*

### VOITURE

- ✓ À 14 min\* de Paris Porte de la Chapelle et des périphériques par l'A1
- ✓ À 17 min\* de l'aéroport CDG par l'A1

Sources : \*Google Maps, \*\* www.societedugrandparis.fr

### FUTUR MÉTRO

- ✓ En 2026\*\*, nouvelle station Le Bourget-Aéroport (Ligne 17)
- ✓ Connexion avec la gare RER Le Bourget via les lignes 16 et 17 du métro

### EN 2030\*\*

- ✓ Connexion avec l'aéroport CDG via la ligne 17

# Unique en Seine-Saint-Denis ! 460 hectares de nature et bien plus encore... une belle promesse urbaine !

Ici, votre quotidien se traduit par une conception pleine d'entrain, connecté à la nature, aux transports, aux services... Une vie saine pour le corps et l'esprit !

## VIVRE OU INVESTIR ICI

- Au cœur du parc de l'Aire des Vents
- Face au parc départemental Georges Valbon

### LOCALISATION





ARCHITECTURE


## Plus de vues dégagées, **plus de lumière,** le plaisir d'habiter est vraiment gagnant

Ici, l'architecture subtile, en symbiose avec les paysages, privilégie qualité de vie, sobriété, élégance et pérennité.

Imaginé par un groupement d'Architectes (Agences Clé Millet et Bourbouze & Graindorge sous la coordination de l'Agence Hardel Le Bihan Architectes), l'ensemble Esprit 24 s'ouvre à l'horizon. Durable et économe en énergie, chaque logement a été pensé pour offrir de belles percées visuelles sur la nature. Les façades s'animent par des jardins privés, des terrasses ou des loggias favorisant la circulation de la lumière naturelle pour chaque intérieur. La conception intègre des matériaux de construction nobles sélectionnés pour leur modernité et leur durabilité tels que le béton bas carbone, le bois ou la brique... faisant écho aux qualités constructives du patrimoine des Cités Jardin de Dugny.



**Vous voulez prendre de la hauteur,  
profitez de l'horizon !  
Prenez une belle inspiration...**



Ici, on aime  
se balader,  
s'amuser  
se détendre...

ESPACES  
PAYSAGERS

## La part belle à la nature

Avec Esprit 24, il est dans la nature des choses d'être proche du chant des oiseaux au cœur d'un environnement verdoyant exceptionnel ! La conception paysagère cultive cette priorité.

Dans un espace naturel préservé, se succèdent dans une belle harmonie : un jardin central, une prairie collective, des venelles arborées. Une placette relie les halls d'accès aux bâtiments, des lieux de jeux sont conçus pour les enfants et une terrasse partagée (résidence A1.1) est aménagée pour échanger entre voisins.

### Des équipements bons pour l'environnement !

- // Construction décarbonée des bâtis pour des logements économes en énergies.
- // L'éclairage des allées intérieures est réalisé à l'aide de mâts, luminaires et bornes basses de manière à ne pas engendrer de pollution lumineuse pour les habitants et la biodiversité.
- // Halls d'entrée traversants.
- // Hall double hauteur équipé de bancs et bibliothèques (résidence A2.1).
- // Paliers éclairés naturellement (pour certaines résidences).
- // Locaux vélo généreux essentiellement en rez-de-chaussée, lumineux et accessibles pour rendre l'usage plus facile. Installations de prises électriques pour les recharger.

## APPARTEMENTS

# Le confort sur la plus haute marche du **podium**

Esprit 24 c'est la victoire du confort pour dépasser vos exigences et vous reconnecter à vos envies d'espace et de lumière. Déclinés du studio au 5 pièces avec des appartements évolutifs à partir du 4 pièces, les surfaces sont généreuses et bénéficient d'une double orientation pour une meilleure performance énergétique.

### DES PRESTATIONS PENSÉES POUR VOTRE CONFORT

- Volets roulants en aluminium ou pliants en métal thermolaqué et stores en toile suivant les plans de l'architecte.
- Nombreux espaces extérieurs privatifs.
- Radiateurs avec robinets thermostatiques et sèche-serviettes.
- Raccordement au réseau de chaleur urbain.
- Salle de bains avec meuble vasque, miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes.
- Placards intégrés.

### UNE CONCEPTION PÉRENNE ET DE QUALITÉ

- Intégration de béton à faible impact carbone.
- Finitions de façades en brique maçonnerie ou enduit épais.
- Menuiseries extérieures en bois avec double vitrage.
- Allées de la résidence plantées avec des essences locales adaptées au climat.

### UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE

- Accès à la résidence sécurisé par lecteur Vigik® et digicode.
- Interphonie et accès aux logements par platine vidéophone.
- Sécurisation de la remontée du sous-sol aux étages par lecteur Vigik®.
- Éclairage des allées de la résidence.



EXEMPLE D'UN LOGEMENT DE TYPE 4 (LOT N° A04), RÉSIDENCE A2.1



**EVOLU  
VIE**

### L'APPARTEMENT ASTUCIEUX DIVISÉ EN DEUX

Le concept Evoluvié® vous permet d'adapter votre habitat à votre projet de vie. Exclusif et breveté, c'est un système simple qui permet un appartement transformable à tout moment. Il offre la possibilité de passer de 2 logements distincts à 1 plus grand, et inversement. Une simplicité de réversibilité apportée par un module technique de réunion et de séparation et par ses 2 portes palières. Ce concept est disponible sur une sélection d'appartements.



## L'immobilier pensé pour votre vie

Soucieux de la qualité d'usage et en s'adaptant aux nouveaux modes de vie, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER développe depuis 2012, des projets immobiliers innovants afin d'améliorer durablement le bien-être et la vie des résidents et usagers.

### PROCHE DE VOUS, PARTOUT EN FRANCE

Filiale du groupe DEMATHIEU BARD, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER étend ses projets en Île-de-France et en régions, en s'appuyant sur la forte expertise technique d'un acteur majeur de la construction indépendant depuis 160 ans.

### PROMOTEUR DE TOUS VOS PROJETS

Avec une forte culture de constructeur résolument tournée vers ses clients et mobilisé pour concevoir un immobilier accessible à tous, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER déploie des opérations multiproduits, écologiquement vertueuses, contribuant à l'attractivité des territoires.

### DÉVELOPPEUR ENGAGÉ

Pour habiter et travailler autrement demain, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER imagine une offre immobilière différenciante, en proposant notamment un habitat personnalisé, évolutif et en aménageant de nouveaux quartiers mixtes.



## Imaginer et construire les territoires de demain

Filiale de promotion immobilière de Société Générale, SOGEPROM est présent depuis 50 ans sur l'ensemble des marchés de l'immobilier : logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes. SOGEPROM accompagne ses clients, investisseurs particuliers et institutionnels, enseignes, entreprises et collectivités territoriales, sur l'ensemble du processus de développement immobilier.

### UN ACTEUR NATIONAL ET LOCAL

Le groupe SOGEPROM est implanté sur le territoire au travers de 10 directions régionales : en Île-de-France, à Lyon-Grenoble-Annecy, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Marseille, Lille, sur la Côte d'Azur, ainsi qu'en Normandie et dans le Centre-Val de Loire.

### PARTENARIATS MAJEURS

SOGEPROM a noué de nombreux partenariats qui complètent et enrichissent son savoir-faire de promoteur avec des experts de confiance (investisseurs institutionnels, acteurs sociaux, architectes, opérateurs en coliving, paysagistes, énergéticiens...) investis en innovation utile, bas carbone et plus généralement en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE).

### SYNERGIES SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

En tant que filiale, SOGEPROM bénéficie de l'environnement d'un grand groupe présent et expert dans différents métiers de l'immobilier. Ce qui lui permet d'adresser un projet dans toutes ses dimensions, en amont comme en aval : conseil, partenariats, financement, construction, promotion. L'appartenance à l'un des tout premiers groupes européens de services financiers, singularité sur le marché de la promotion, est aussi un moyen de rappeler la force capitalistique de SOGEPROM, un atout majeur sur le marché.







ESPRIT   
Votre qualité de vie  
va y gagner

[esprit24-dugny.fr](http://esprit24-dugny.fr)

**0 988 290 290**  
(APPEL ET SERVICES GRATUITS)

Une co-promotion



GRUPE SOCIETE GENERALE



SAS PAYSAGES, 34-40 rue Henri Régnauld Immeuble Ampère E+ 92400 Courbevoie, SAS au capital de 50 000 €, RCS : 892 418 583 Nanterre. Illustration non contractuelle destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptation. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Perspectiviste : Octav Tirziu. Crédits photos références DEMATHIEU BARD : Paris (InSpace Architecture) - Garches (architectes Bouvier et Associés) - Paris (InSpace Architecture). Crédit image : Epailard Machado, iStock. - Crédit photos références SOGEPROM : Connexion, Pantin : architecte AAVP Architecture, photo Thomas Leclerc - Référence, Paris 18 : architectes Brenac & Gonzales et MOA Architecture, photo Thomas Leclerc - Via Canal, Pantin : architecte Vincent Pereira Atelier architecture VP, photo Thomas Leclerc - Conception : mal's - 05/22