



93

Gustave

Le Blanc-Mesnil



gustave-leblancmesnil.fr

0 988 290 290
SERVICE ET APPEL GRATUITS

*Google Maps. **Source : Ile-de-France Mobilités. (1) Taux réduit à 5,5% sous réserve que les conditions de l'article 278 sexies 11° du code général des impôts soient remplies (résidence principale de l'acquéreur, plafond de ressources du réservataire à respecter, situation de l'opération, plafonds de prix de vente à respecter) sous réserve d'une modification de la réglementation en vigueur (2) Prêt à taux zéro ou PTZ : offre réservée aux primo-accédants sous conditions de ressources et soumise à d'autres conditions selon la réglementation du PTZ en vigueur au 1er janvier 2017. (3) L'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, dit "Dispositif Pinel" permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement de location pris par l'acquéreur. La réduction d'impôt varie de 12 à 21 %. Cette réduction s'applique aux logements respectant certaines conditions disponibles auprès de nos conseillers commerciaux. La réduction d'impôt annoncée est liée à un acte notaire signé au plus tard le 31/12/2022. L'éligibilité au Dispositif Pinel n'est pas garantie par la SCCV EIFFEL FLOQUET dès lors que les conditions d'application sont fixées et vérifiées par l'administration fiscale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Les prix de vente sont soumis à la TVA au taux de 20 %. Renseignements et conditions disponibles auprès de nos conseillers. SCCV Eiffel Floquet - Immeuble Ampère, 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE - SCCV au capital de 2.000,00 Euros - RCS NANTERRE n° 914 695 630. Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques financières administratives ou réglementaires imposées à la SCCV EIFFEL FLOQUET, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations à caractère non contractuelles. Les illustrations contenues dans ce document sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Architecte : Top/Archi. Illustrations : Top/Archi. Septembre 2022.



L'alliance entre Eurasia Groupe et Sogeprom



Créée en 1993, la Société EURASIA GROUPE a pour activité de constituer et valoriser un patrimoine immobilier au travers de sociétés foncières. Les actions d'EURASIA GROUPE ont été cotées sur le marché Alternext Paris de NYSE Euronext.

Avec près de 20 années d'expérience, EURASIA GROUPE a une parfaite connaissance des marchés en Île-de-France et plus spécifiquement les banlieues Nord et Nord-Est de Paris.



GROUPE SOCIETE GENERALE

Filiale de promotion immobilière de Société Générale, SOGEPROM est présent depuis plus de 50 ans sur l'ensemble des marchés de l'immobilier : logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes.

SOGEPROM intervient sur tout le territoire national (à Nice, Marseille, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Grenoble, Centre Val de Loire à Tours et Orléans, Normandie à Caen, Rouen, et Lille).



Une résidence à l'architecture traditionnelle

Des appartements chaleureux

La résidence Gustave fait partie d'un ensemble résidentiel haut de gamme qui accueille une résidence services seniors, des logements et des commerces en rez-de-chaussée faisant ainsi de cet endroit, un lieu de vie idéal.

L'architecture des bâtiments est résolument voulue traditionnelle, rappelant le style haussmannien et se fondant entièrement dans son environnement, à l'instar des constructions voisines.

Les 115 logements sont répartis au sein de 3 bâtiments distincts, dont 2 s'articulent autour d'un cœur d'îlot calme et agréable, agencé à la manière d'un jardin à la française autour de sa fontaine centrale. Certains appartements bénéficieront d'une orientation au calme côté jardin, quand d'autres profiteront des vues dégagées en retrait de la rue, grâce à une placette aménagée.



Les appartements, du studio au 5 pièces duplex bénéficient d'une place de stationnement en sous-sol, et pour la plupart d'un espace extérieur privatif. Balcons filants et loggias viennent prolonger les espaces de vie sur l'extérieur et agrandir les logements. Du premier étage aux combles, de grandes fenêtres et baies vitrées laissent pénétrer la lumière naturelle dans les logements pour un ensoleillement maximal.

Quelques appartements d'exception se trouvent au sein de la résidence Gustave. Séjour cathédrale, duplex, belle hauteur sous plafond... Il y en a pour tous les styles de vie.



Envie de profiter des pistes cyclables à proximité ? Laissez votre voiture au parking et direction le local vélos !



Des espaces extérieurs pour la plupart des appartements.



Locaux vélos, poussettes et quelques caves pour faciliter votre rangement !



Résidence Gustave

Vivre paisiblement grâce à de belles prestations



CONFORT

- Chauffage par chaudière collective gaz ou chauffage urbain
- Revêtement vinylique dans les séjours, cuisines ouvertes et chambres
- Carrelage dans les salles de bain, salles d'eau et WC
- Large choix de carrelages et de faïences pour les pièces humides
- Isolation thermique performante
- Menuiseries extérieures en alu laqué ou bois
- Fenêtres et portes-fenêtres en double vitrage isolant
- Volets roulants
- Meuble vasque équipé d'un miroir et d'un luminaire, sèche-serviette dans les salles-de bain



SÉCURITÉ

- Accès depuis le hall d'entrée par vigik et digicode
- Locaux vélos et poussettes sécurisés
- Parking sécurisé en sous-sol disposant d'un accès commandé à distance par émetteur
- Portes palières serrure 5 points A2P *

TVA 5,5%⁽¹⁾

PTZ⁽²⁾

Pinel⁽³⁾



Le mot de l'architecte

"Ce projet invite les formes les plus appréciées du classicisme français du XVIII^e siècle pour habiller les logements les plus modernes.

Un soin particulier a été porté à l'implantation des bâtiments de manière à générer des perspectives bien spécifiques avec divers scénarios. Celles-ci convergent vers un cœur d'îlot verdoyant.

Leur organisation fonctionnelle, l'économie de leurs surfaces de distribution, leurs espaces extérieurs dont ils disposent offrent toutes les qualités qu'un acquéreur est en droit d'attendre d'un habitat contemporain.

De surcroît, les labels retenus garantissent une excellente prise en compte des enjeux climatiques."

Toutes les équipes
de Top'Archi

Le Blanc-Mesnil

Il fait bon vivre à proximité de Paris !

Au Nord-Est de Paris, dans le département de la Seine-Saint-Denis (93), habitez le Blanc-Mesnil. À mi-chemin entre l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle et le Stade de France, Le Blanc-Mesnil mène depuis plusieurs années un grand projet urbain de métamorphose. La ville développe des cœurs de village à l'architecture classique permettant de mettre l'accent sur la qualité et le confort de vie. Très bien desservie par les gares RER existantes, la ville se prépare à accueillir deux gares de métro (lignes 16 et 17) du Grand Paris Express, à l'horizon 2024.

Aujourd'hui, Le Blanc-Mesnil est une ville urbaine au **vaste patrimoine d'espaces verts**. La commune abrite le parc urbain Jacques Duclos de 24 hectares, le plus grand parc municipal de la Seine-Saint-Denis ainsi que des squares et serres municipales ouvertes au public. La commune qui bénéficie déjà d'un large patrimoine naturel ambitionne de devenir la première ville-jardin de Seine-Saint-Denis. A proximité, dans la ville de Dugny, accédez facilement et rapidement au parc départemental Georges Valbon, 415 hectares d'espaces verts, lacs et cascades.



08
-
09



Résolument tournés vers l'avenir, les services et équipements municipaux dédiés aux enfants, aux jeunes et à leurs parents sont nombreux : 33 écoles*, 5 collèges* et 3 lycées*, une médiathèque, un conservatoire de musique, une bibliothèque, un cinéma, un théâtre, une salle de concerts, une piscine... Et les sportifs bénéficient de nombreuses infrastructures ! En effet, Le Blanc-Mesnil se démarque par son **dynamisme de vie associative et sportive**, labellisée depuis 5 ans « Ville active et sportive », mettant en avant la qualité des infrastructures de loisirs et ses nombreuses activités sportives.

La ville qui bénéficie déjà sur son territoire de plusieurs parcs logistiques, de centres d'affaires et d'un centre commercial, se développe également économiquement en revitalisant ses quartiers grâce à de nombreux services et une offre commerciale grandissante et en cherchant à accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée en plus des emplois tertiaires déjà présents (Amazon, Vente privée.com...)

Un quartier en transition

A proximité des commodités

La résidence Gustave prend place dans un quartier en plein développement, comme une transition vers le centre-ville. A proximité immédiate, les résidents disposent du nécessaire pour faciliter leur quotidien : centre commercial, supermarché, coiffeur, pharmacie, restaurant, salle de sport...

Une piste cyclable longe l'avenue Charles Floquet et facilite les déplacements doux, de quoi trouver un équilibre entre urbanisation et douceur de vivre.

Pour plus de mobilité, 2 lignes de bus se trouvent au pied de la résidence et permettent de rejoindre le RER ou le métro.



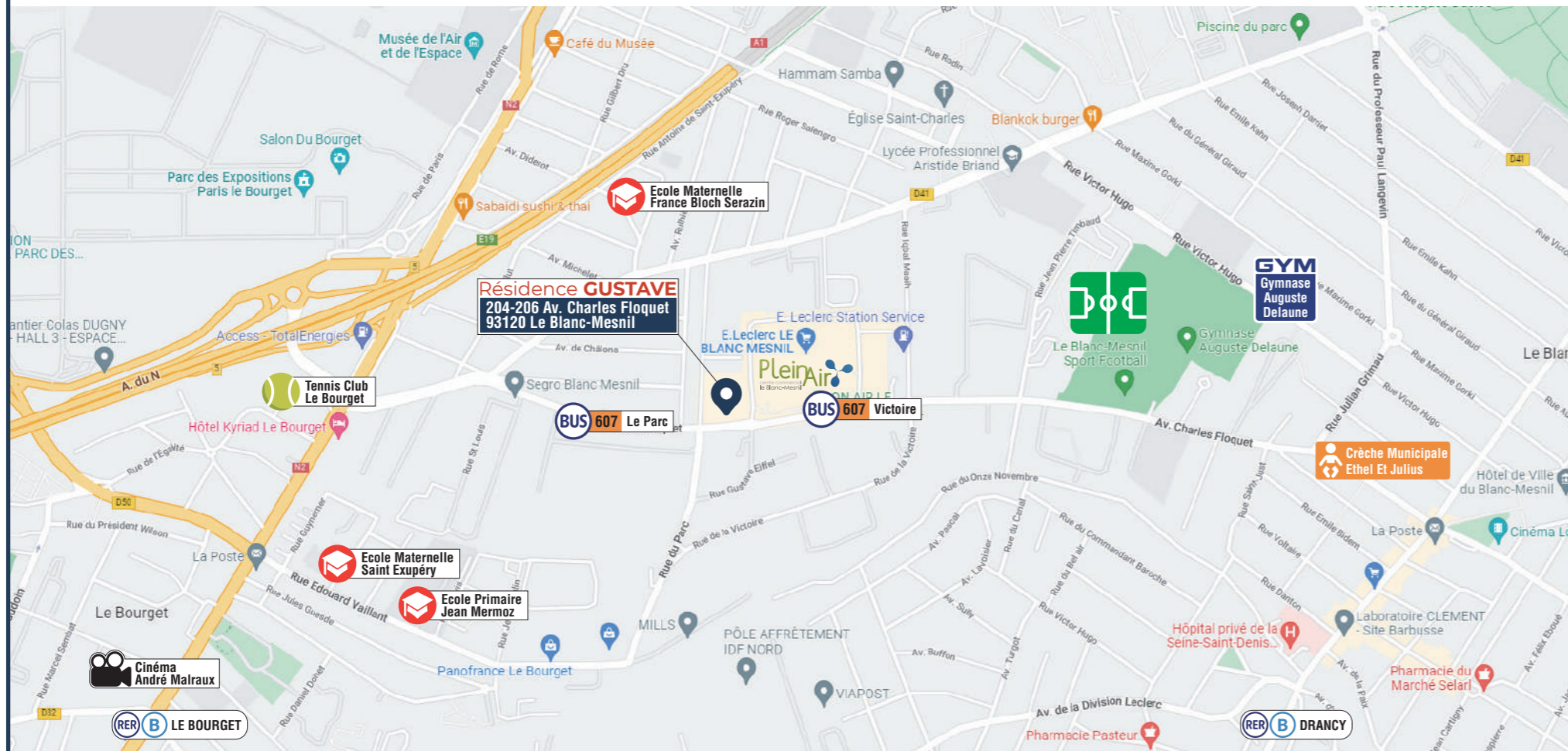
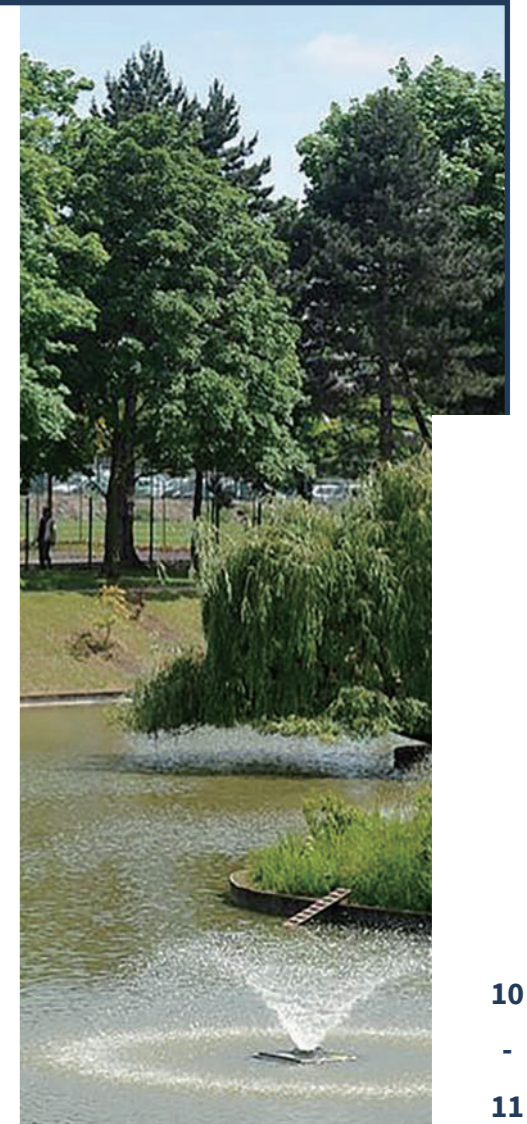
Commodités :

- ✓ Commerces en rez-de-chaussée de la résidence
- ✓ Centre commercial Plein-Air à 2 min à pied*
- ✓ Centre-ville à 5 min en voiture*
- ✓ Ecoles à 800m*



Transports :

- ✓ Autoroute **A1** à 5 min en voiture* menant à Paris et Aéroport Charles-de-Gaulle
- ✓ **BUS 607** et **609** reliant La Courneuve **M 7** et Villepinte **RER B** au pied de la résidence
- ✓ **RER B** Drancy et Le Bourget (**T 11** et **M 17**) à 20 min à pied* / 7 min en voiture*
- ✓ Future **M 16** en gare du Bourget **RER** et Le Blanc-Mesnil à horizon 2024**
- ✓ Future **M 17** à horizon 2024** Parc des expositions du Bourget à 15 min à pied* / 5 min en voiture* menant en 2030* à l'aéroport Charles de Gaulle **CDG**



les étapes de votre acquisition



1

La réservation de votre logement

- Signature du contrat
- Virement du dépôt de garantie (de 2000€ à 5% du prix du logement)
- Délai de réflexion de 10 jours

2

Mise en place du financement

- Demande de financement
- Obtention d'un accord de prêt
- Obtention d'un accord des assurances et des garanties du prêt
- Edition de l'offre de prêt

3

Signature chez le notaire

- Réception du projet d'acte transmis à l'étude notariale
- Rendez-vous de signature
- Paiement du 1er appel de fonds (les suivants au fur et à mesure de l'avancement du chantier)
- Paiement des frais de notaire et du règlement de copropriété (R.C.P)

4

Travaux modificatifs acquéreurs

- Les demandes concernant les modifications de cloisons, d'électricité et de plomberie interviennent 2 mois avant l'achèvement des fondations
- Les demandes concernant les options décoratives sont effectuées au moment du rendez-vous de choix

5

Choix des prestations décoratives

- Personnalisez votre logement en choisissant les coloris des revêtements de sol, faïences, meuble vasque...
- Découvrez certains équipements de votre logement
- Demande d'options décoratives réalisables sur devis



6

Visite cloisons

- Première visite de votre logement
Astuce : conviez votre cuisiniste
- Vérification de la conformité de votre logement avec votre plan de vente ainsi que de vos demandes de travaux modificatifs
Astuce : prenez des photos, vidéos, mesures

7

Visite de pré-livraison

- (J-30 environ avant livraison)
- Votre logement est en phase de finitions
- Vous contrôlez la bonne prise en compte de vos choix décoratifs

8

Votre première assemblée générale

- Vous élisez votre syndic de copropriété
- Vous votez pour élire les membres du conseil syndical des copropriétaires

9

Livraison de votre logement

- Paiement du dernier appel de fond (5%) par chèque de banque
- Etablissement d'un procès-verbal de livraison
- Remise de vos clés

10

Les garanties de votre logement

- L'achat d'un bien immobilier neuf bénéficie de plusieurs garanties depuis la remise des clés et jusqu'à 10 ans après la livraison



93

Esprit 24 / Dugny (93)

SDP : 63 013m²
Programmation :
Résidentiel : logements familiaux : 770 unités (accession, locatif intermédiaire, locatif social)
Socles actifs
Résidences gérées : 236 unités
Livraison : 2024
Architectes coordonnateurs :
Hardel Le Bihan, MGAU
Architectes :
Bourbouze & Graindorge, Bathilde Millet, Bartolo+Contré, ITAR, NRAU



93

Métropolitain / Aubervilliers (93)

SDP : 7 090 m²
Programmation :
Résidentiel familiaux : 100 logements (accession, locatif intermédiaire, Locatif social)
Livraison : 2023
Architecte : Top'Archi

Références



Epicure / Villejuif (94)

SDP : 14 167 m²
Programmation :
78 logements en accession
161 logements sociaux
1 cinaspic
Livraison : 2022
Architecte : HAOUR Architectes

94



Tour la Villette / Paris(75)

SDP : 41 000 m²
Programmation :
Projet de rénovation des 35 étages sur le périphérique parisien
Livraison : 2024
Architecte : Top'Archi

75



14
-
15



92

WATT / Courbevoie (92)

SDP : 12 300 m²
Programmation :
Bureaux
Cafétéria
Stationnement
Livraison : 2022
Architecte : Atelier 2/3/4/



93

Les Reflets du Canal / Aubervilliers (93)

SDP : 8 209 m²
Programmation :
105 logements de type appartement, duplex et local commercial
Livraison : 2022
Architecte : Auber'Archi