



# Villa Léonie

LE BLANC-MESNIL



 POLYCITÉS

# Le Blanc-Mesnil

## UNE VILLE CHALEUREUSE ET DYNAMIQUE TOURNÉE VERS L'AVENIR

À 7 km\* de Paris, dans un environnement verdoyant, ponctué de parcs et d'espaces arborés, Le Blanc-Mesnil a su préserver un cadre de vie naturel privilégié tout en se modernisant.

Idéalement située à proximité de la capitale, de l'Aéroport Roissy - Charles de Gaulle et du Stade de France, la ville est devenue un pôle économique majeur du département. Une profonde mutation s'opère depuis quelques années avec l'arrivée de nombreuses entreprises de renom telles qu'Amazon ou GRDF, consolidant sa vitalité économique en pleine croissance.

De plus, son excellent réseau de transports en commun sera bientôt complété par l'arrivée à l'horizon 2024\*\*, dans le cadre du **Grand Paris Express**, du métro ligne 16 qui permettra de rejoindre La Défense en 25 min\*\* au lieu de 47 min\*\* aujourd'hui.

Le Blanc-Mesnil a renforcé son attractivité à travers son dynamisme et ses nombreux équipements sportifs, culturels et de loisirs. Les infrastructures sportives sont variées et modernes, la commune s'est par conséquent vue décerner le label "Ville active et sportive". Quant à son offre culturelle vaste et de qualité, elle permet à tous les habitants de profiter d'un large choix d'activités et de manifestations tout au long de l'année. Au quotidien, les blanc-mesnilois profitent également d'établissements scolaires de qualité, de commerces, de trois marchés et d'un centre commercial.

La ville du Blanc-Mesnil a réussi à innover sur de nombreux aspects pour garantir à tous ses habitants un cadre de vie calme et sécurisé et elle séduit par son rayonnement à la fois économique, culturel et sportif, ainsi que par ses nombreux espaces verts (68 hectares).



La place de l'eau

## LES ATOUTS



3 marchés, dont le marché Casanova à 3 min\* à pied, un centre commercial à 10 min\* en voiture et de nombreux commerces de proximité.



Théâtre, conservatoire, cinéma et médiathèque.



Le parc urbain Jacques Duclos de 24 ha, accueille de nombreuses festivités : Beach-Mesnil et sa plage estivale, Symphonie sur l'Herbe et sa scène musicale.



Gymnase, complexe sportif, stade et tennis à 600 m\*. Dojo et piscine à 3,5 km\*.



La station RER B "Gare du Blanc-Mesnil", à 14 min\* à pied, ainsi que de nombreuses lignes de bus.



Le parc urbain Jacques Duclos



La médiathèque

## UN QUARTIER AGRÉABLE ET PRATIQUE

Dans un quartier résidentiel arboré en pleine métamorphose, **Villa Léonie** propose une adresse proche de nombreuses commodités et du pôle commercial "Casanova" appelé à être rénové.

Des commerces, un marché couvert, un petit supermarché, un stade et un gymnase se trouvent à deux pas. Plusieurs groupes scolaires et une crèche sont quant à eux situés à moins de 5 min\* à pied. Le collège est à 800 m\*. Les nombreuses lignes de bus dans les rues alentour permettent de sillonner la ville et de rejoindre le lycée en 8 min\*.

Un square à proximité immédiate de la résidence propose un espace végétalisé dédié au sport et aux jeux des enfants.



## I LA SIGNATURE DE L'AUDACE ET DE L'ÉLÉGANCE

Le long de l'avenue Danielle Casanova, **Villa Léonie** révèle la silhouette raffinée d'une grande maison de ville harmonieusement intégrée dans son environnement résidentiel de qualité.

D'inspiration classique et régionale, la façade s'anime d'un jeu de séquences successives et joue sur l'alternance des hauteurs, modénatures, matériaux et couleurs. La brique orangée sublime

l'élégance de l'enduit blanc cassé, tandis que les serrureries ornementées de motifs de teinte noire soulignent la pureté des lignes et des courbes graphiques. Les menuiseries de teintes blanches assurent une belle homogénéité de l'ensemble.

Enfin, le toit Mansart en zinc, rythmé par des lucarnes et des fenêtres en chien assis, apporte à la réalisation un indéniable cachet.



UNE RÉALISATION QUI ALLIE  
AVEC ÉLÉGANCE TRADITION  
ET MODERNITÉ.

### I UN CŒUR D'ÎLOT VERDOYANT

En cœur d'îlot un jardin contemplatif planté d'arbres tels que l'érable argenté ou le prunus Kanzan, de plantes vivaces et de haies champêtres propices aux floraisons multiples propose un tableau bucolique pour le seul plaisir des habitants.



## DES APPARTEMENTS AGENCÉS AVEC SOIN QUI ÉVOLUENT AVEC VOUS



Exemple d'un appartement 3 pièces



Exemple d'un appartement 2 pièces

## UNE NOUVELLE CONCEPTION DE L'ESPACE

**Villa Léonie** propose 46 appartements spacieux, du studio au 4 pièces, conçus pour vous offrir des espaces généreux et confortables.

Les appartements bénéficient d'espaces optimisés, de finitions de qualité et de plans minutieusement étudiés.

Idéalement orientés, les séjours s'ouvrent sur de beaux balcons, de larges terrasses et des jardins privatifs en rez-de-chaussée. Les larges baies vitrées laissent pénétrer la lumière naturelle permettant ainsi

de profiter des beaux jours à l'intérieur comme à l'extérieur.

Au dernier étage, deux appartements privilégiés sont prolongés par de vastes terrasses plein-ciel. Ils dévoilent un superbe panorama avec le ciel comme unique horizon.

Des places de stationnement en sous-sol confortent le sentiment de bien-être de cette résidence d'exception entièrement sécurisée.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR UNE ATMOSPHÈRE CONTEMPORAINE

- Façades rythmées et animées
- Hall d'entrée décoré
- Salles de bains équipées de meuble vasque et sèche-serviettes
- Choix de revêtements de sol souple
- Résidence entièrement clôturée
- Chauffage individuel au gaz (excepté le logement 210 : chauffage individuel électrique)
- Espaces extérieurs confortables
- Chape acoustique
- Accès sécurisé par digicode et visiophone
- Ascenseur avec contrôle d'accès au sous-sol
- Détecteur de fumée dans les appartements
- Vitrages avec volets roulants anti-effraction en rez-de-chaussée

## DES APPARTEMENTS CONNECTÉS GRÂCE AU PACK DOMOTIQUE<sup>(a)</sup>

Optez pour la solution optionnelle vous offrant une gestion innovante pour un logement performant et économe en énergie. Une application simple, intuitive et personnalisée permettant de contrôler votre logement à partir de votre smartphone. Installée par un professionnel, elle prend en charge l'ouverture et la fermeture des volets, l'éclairage et la gestion de votre chauffage à distance.



Pas besoin de chauffer tout votre logement. Grâce au thermostat d'ambiance, vous contrôlez la température de la pièce principale grâce à votre smartphone.

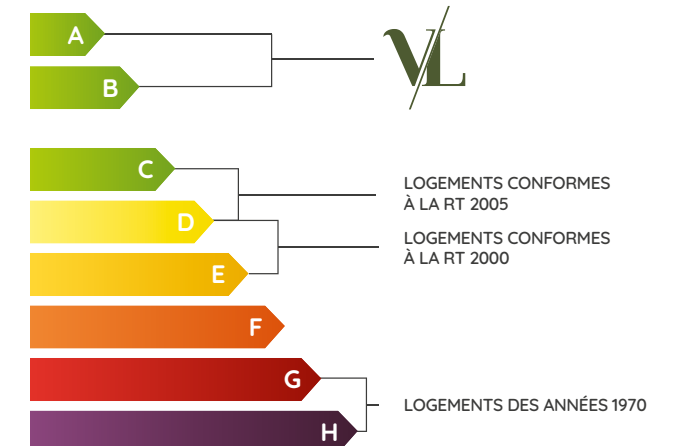


Votre éclairage sans faire le tour de tout votre appartement. Vous contrôlez les lampes pièce par pièce.

## DES LOGEMENTS AUX NORMES RT 2012



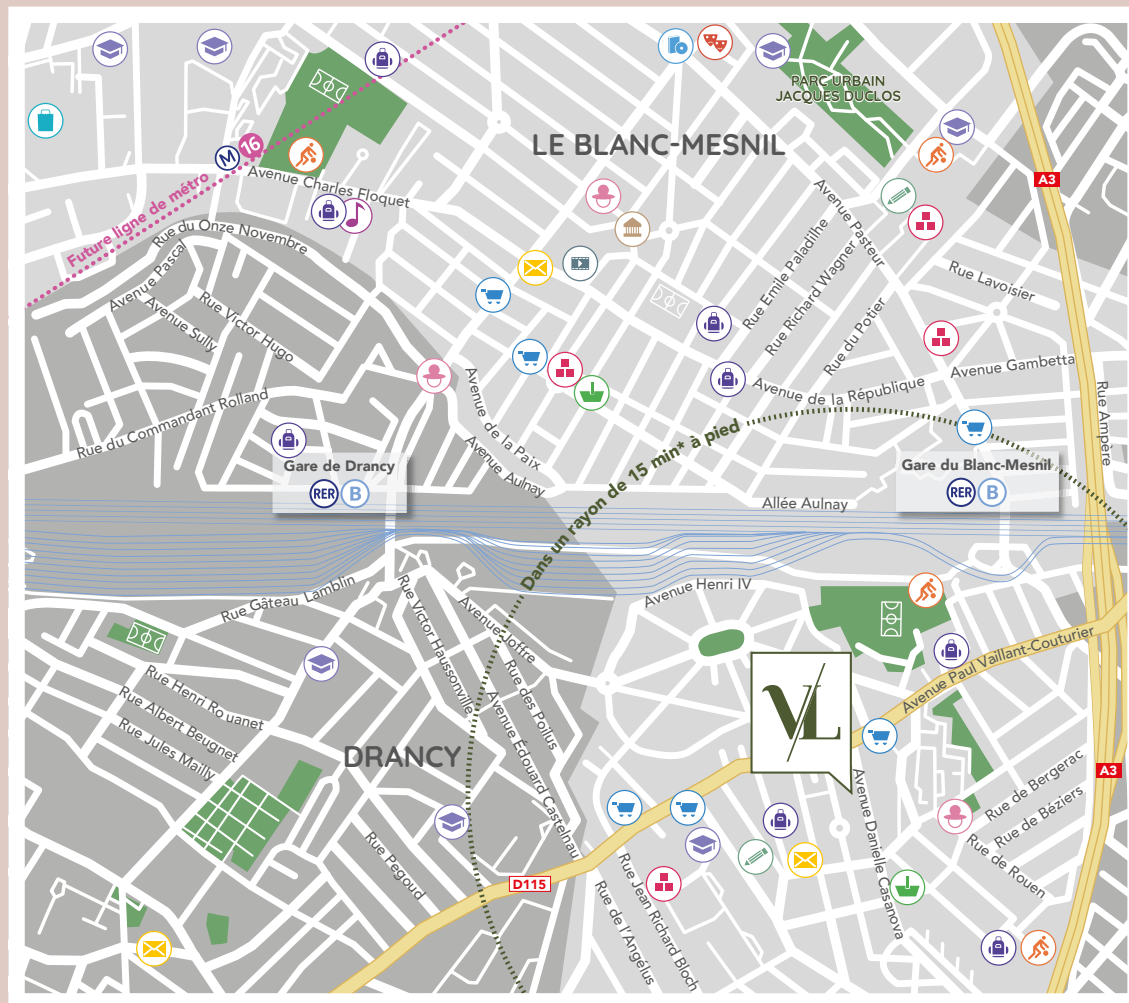
La réglementation thermique 2012 succède à la RT 2005 dont découlait le label BBC. Elle impose des normes élevées en matière d'isolation et de système énergétique, avec l'objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à 50 kWhEP/m<sup>2</sup>.an.





# Villa Léonie

26 - 32 avenue Danielle Casanova  
93150 Le Blanc-Mesnil



## ACCÈS

### EN VOITURE :

- À 19 min\* de porte de Bagnolet.
- À 7 min\* de l'autoroute A3.
- À 14 min\* de l'Aéroport de Paris - Le Bourget.
- À 19 min\* de l'Aéroport Roissy - Charles de Gaulle.

### EN RER :

- Gare du "Blanc-Mesnil" à 14 min\* à pied desservant "Gare du Nord" en 16 min\*.

### EN BUS :

- Lignes 251 et 346, arrêt "Danielle Casanova - Paul Vaillant Couturier" à 2 min\* à pied.
- Ligne 351, arrêt "Danielle Casanova" à 3 min\* à pied.
- Ligne 151, arrêt "Surcouf - Jean Jaurès" à 8 min\* à pied.
- Noctilien N140, arrêt "Blanc-Mesnil - Centre" à 10 min\* à pied.

### EN MÉTRO :

- À l'horizon 2024\*\* : Arrivée de la future ligne de métro (16), arrêt "Le Blanc-Mesnil" à 3 km\* (Avenue de la Division Leclerc au Blanc-Mesnil), vous permettra de rejoindre La Défense en 25 min\*\*.