

LE BLANC-MESNIL – QUARTIER DE LA GARE

LE VILLAGE S'AGRANDIT AU PIED DU FUTUR MÉTRO



LE BLANC-MESNIL, ÉLOGE DE LA MÉTAMORPHOSE

Un projet ambitieux prend place autour du vaste parc urbain et de la future gare du Grand Paris Express.

L'arrivée prochaine de la ligne 16 du métro offre au Blanc-Mesnil un avantage incontestable.

À 15 minutes* du centre de Paris, à 20 minutes* de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle,
et voisine de l'aéroport d'affaires du Bourget, la ville se dote
de tous les atouts pour s'inscrire dans une nouvelle dynamique régionale.

D'importantes transformations immobilières et urbaines redessinent déjà ses contours.

Premier développeur immobilier des métropoles, le groupe Altarea Cogedim illustre
son attachement aux réalisations d'envergure qui renforcent l'attractivité de la ville,
en signant, autour de la future gare du Blanc-Mesnil, un quartier à l'élégance intemporelle.

Véritable jardin dans la ville, il vous offrira un cadre résidentiel exceptionnel
alliant calme, verdure et convivialité.



UNE VILLE ATTRACTIVE EN PLEINE RENAISSANCE

D'importantes transformations nourrissent les projets du Blanc-Mesnil
pour donner un nouveau souffle au centre-ville,
tout en préservant son « côté nature ».

Dans cette ville résolument jeune où 4 habitants sur 10 ont moins
de 25 ans, les services et équipements dédiés aux enfants,
aux jeunes et à leurs parents sont nombreux : 33 écoles, 5 collèges et 3 lycées,
2 médiathèques, un conservatoire de musique, un cinéma, un théâtre,
une salle de concerts, et une piscine...*

Les sportifs ont l'embarras du choix entre le City stade Émile Zola,
les terrains multisports avenue Jean Jaurès et le stade Boghossian.

DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

La commune du Blanc-Mesnil possède une véritable dynamique économique
portée par la présence d'environ 1 500 entreprises*, dont des filiales de groupes
internationaux, déployées sur plus de 100 hectares de parcs d'activités :

le parc logistique de Garonor, pôle majeur de la région,
le parc du Coudroy, le parc de la Molette, le centre d'entreprises
Albert Einstein et le centre d'affaires Paris Nord.

Le nouveau visage de la ville s'accompagne également d'un essor commercial.

Le centre commercial Plein Air, situé à 2 km* des résidences,
est accessible en 8 minutes à pied* tandis qu'une supérette
et une boulangerie se trouvent à deux pas des résidences.



LA FUTURE GARE « LE BLANC-MESNIL »

En lisière du grand parc urbain longeant l'avenue de la Division Leclerc,
la future gare « Le Blanc Mesnil » s'inscrit dans une belle continuité visuelle incarnant
un véritable poumon vert de la ville et du nouveau quartier qui l'entoure.
Le projet se décline en trois entités distinctes afin de limiter l'impact visuel de la gare
dans son ensemble : le bâtiment gare conçu comme un kiosque, le bâtiment technique,
« un bâtiment paysage » et un restaurant-serre : ces trois entités proposent une image
architecturale associée à l'univers des parcs, des jardins et cherchent
un dialogue évident avec le futur « quartier de la Gare ».
On accédera à la gare à pied, en bus et à vélo. La circulation automobile y sera limitée.

QUARTIER DE LA GARE

UN NOUVEL ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL

Autour de la future gare du Grand Paris, tout un quartier se renouvelle et impulse une nouvelle dynamique. C'est dans cet environnement privilégié et au cœur d'un écrin de verdure exceptionnel qu'Altarea Cogedim, en partenariat avec le cabinet d'architecture « Atelier Xavier Bohl », a choisi de créer une adresse résidentielle de qualité. Aux côtés de commerces, d'établissements scolaires et d'équipements publics, ce nouveau village offre un cadre de vie urbain tout aussi confortable que remarquable.

UNE SITUATION IDÉALE

ENTRE VILLE ET PARC

Le Quartier de la Gare se dresse autour du plus vaste parc communal du département, avec ses 24 hectares de jardins, lacs et plaines de jeux, son parcours botanique et sa majestueuse entrée aux pilastres de pierre hérités de l'ancien château. L'aménagement paysager s'inspire des beaux espaces verts boisés du lieu. À l'orée du parc, deux nouvelles résidences, « **Le Clos du Prieuré** » et « **Princesse Anne** », viennent enrichir ce nouveau quartier résidentiel.

APRÈS LE SUCCÈS DU DOMAINE DES ARMOIRIES, LA BELLE HISTOIRE CONTINUE



Le Domaine de la Reine rend hommage au riche passé historique de la ville.

Au 11^e siècle, les terres du Blanc-Mesnil appartenait à l'abbaye Saint-Vincent de Senlis.

Au 15^e siècle, Simon Potier, prévôt des marchands, prit le contrôle de ce hameau et y fit ériger un manoir seigneurial, une chapelle et quelques chaumières.

Au 17^e siècle, le château érigé pour Guillaume de Lamoignon, président du Parlement de Paris, deviendra la demeure de plaisance de sa famille, puis un pavillon de chasse, dont ne subsistent aujourd'hui que quelques salles de la mairie.

Les noms des résidences font référence à Anne de Kiev pour « **Princesse Anne** » et à la forme de la cour paysagère close de murs pour « **Le Clos du Prieuré** » qui rappelle celle de l'abbaye de Senlis.





DEUX RÉSIDENCES, DEUX ÉCRITURES TALENTUEUSES

La disposition des immeubles qui composent le **Domaine de la Reine**

a été pensée pour offrir à la majorité des appartements un écrin de verdure exceptionnel, de belles expositions et des vues reposantes sur le parc et les jardins intérieurs.

Dans ce décor naturel, « **Le Clos du Prieuré** » et « **Princesse Anne** »
écrivent une nouvelle page de ce quartier.

« PRINCESSE ANNE », AU PLUS PRÈS DU PARC

La résidence « **Princesse Anne** » trône en lisière de l'écrin arboré du parc urbain.

L'ensemble se compose de deux halls, accessibles par un majestueux portail et une voie privée clôturée depuis l'avenue du Général de Gaulle. À l'angle du parc, sa tourelle pleine de cachet souligne l'angle de la résidence.

Par la variété des formes, des couleurs, des matériaux et des ornements décoratifs, chaque séquence affirme ici son identité particulière, si attachante. Cette composition des façades et des volumes donne une dimension humaine et conviviale, favorisant ainsi l'atmosphère préservée du lieu. Légèrement en retrait de la rue, la résidence offre de belles terrasses privatives directement accessibles de plain-pied par les appartements situés en rez-de-jardin surélevé, pour préserver leur intimité.

INSPIRATION VILLAGEOISE

À l'angle des avenues de la Division Leclerc et du Général de Gaulle, l'architecture de la résidence perpétue l'élégance et revisite le classicisme. Ce bel ensemble s'intègre parfaitement dans son environnement, entre ville et parc.

Son grand porche central marque le seuil de la propriété desservant un premier hall permettant aux résidents d'accéder au second hall en empruntant les allées paysagères du cœur d'îlot.

Les façades en séquences colorées s'inspirent des grandes maisons à l'esprit village. Coiffées de toitures à forte pente en tuile et zinc, habillées d'enduits clairs, elles s'agrémentent de pans de bois et de garde-corps métalliques aux motifs variés, tandis que les différentes modénatures participent à leur mise en valeur.

L'implantation des trois immeubles laisse une belle place aux espaces verts. Les floraisons des massifs et la végétation changeante au fil des saisons offrent un spectacle unique et animé pour le plus grand enchantement des habitants.

Enroulé autour du Jardin des Formes, « **Le Clos du Prieuré** » s'immerge dans le secret d'un décor intimiste : arbustes, vivaces fleuries et arbres en cépées composent une toile de fond colorée et reposante.



DES VUES REPOSANTES ET DÉGAGÉES

Du studio au 5 pièces, une grande diversité d'appartements est proposée en deux atmosphères différentes, côté ville et côté parc. Parfaitement agencés, les intérieurs optimisent les espaces de vie et privilégient les meilleures orientations au sud, à l'est ou vers l'ouest pour profiter de la luminosité tout au long de la journée. Certains séjours intègrent une cuisine ouverte pour privilégier la convivialité. Quelques appartements proposent une pièce en plus, idéale pour y aménager un bureau.

À partir du 3 pièces, la plupart des logements disposent d'un espace privatif extérieur. Certains appartements de « **Princesse Anne** » réservent des vues grandioses sur le parc tandis que, dans le secret du « **Clos du Prieuré** », la prairie et le Jardin des Formes se livrent à la contemplation.



DES INTÉRIEURS CONFORTABLES

SERVIS PAR DES PRESTATIONS CONTEMPORAINES

Exemplaires par leur conception architecturale, les résidences répondent également, par le choix de leurs prestations, aux exigences de tous leurs résidents.

Une chape isophonique garantit l'isolation acoustique des appartements.

Les sols se parent d'un revêtement souple esprit parquet dans les entrées, les séjours, les chambres et les dégagements.

Un beau carrelage en grès émaillé et une faïence murale posée au pourtour de la baignoire ou du bac à douche, à hauteur d'huissierie, décorent les salles de bains équipées d'une baignoire en acier et d'un meuble vasque en céramique blanche.

La sécurité est également bien pensée : l'accès aux halls d'entrée des immeubles s'effectue sous le contrôle d'un digicode, d'un vidéophone et d'un badge Vigik®, tandis que la porte palière de l'appartement est munie d'une serrure à 5 points.

L'occultation des fenêtres par volets roulants PVC et un chauffage urbain collectif garantissent confort et bien-être intérieur.

L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE,

UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

Le « **Domaine de la Reine** » est certifiée **NF Habitat**. Cette certification délivrée par l'organisme indépendant **CERQUAL**, exige de répondre à un ensemble de critères stricts : sécurité, confort, performance énergétique, durabilité et services aux acquéreurs. La certification NF Habitat constitue un réel gage de qualité : elle contrôle tant les matériaux utilisés que l'optimisation de l'habitation (isolation, consommation énergétique, ventilation). Elle garantit ainsi la pérennité de votre achat immobilier.

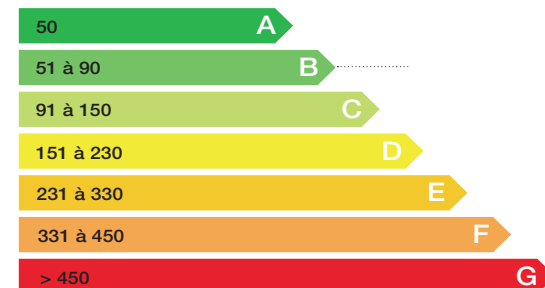


RT 2012

Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier :

- D'un confort optimisé au quotidien
- De réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation
- D'une garantie patrimoniale à terme

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Étiquette énergétique en kWh/m²/an



Exemple de hall décoré d'une résidence Cogedim

POUR LES HALLS, LE PASSÉ REVISITÉ

—

Une atmosphère rassurante s'empare des halls pour prolonger le caractère architectural singulier du Domaine de la Reine. Sur l'un des murs, les lignes horizontales, produites par la subtile alternance d'enduits ton sur ton, font écho au soubassement des façades. Sur l'autre, le revêtement mural s'imprègne de l'image des armoiries de la ville pour rendre hommage à l'esprit des lieux. Quelques lames effet bois s'incrusteront dans le calepinage de grès cérame reproduisant un beau dallage de pierre. D'élégantes cimaises noires cadrent ce décor raffiné aux côtés des boîtes aux lettres impression bois. Un imposant miroir au cadre métallique et doré et le dessin de la console sur mesure viennent parfaire l'ambiance de ces halls.

SITUATION ET DESSERTES



EN VOITURE

- À 5 minutes* de l'autoroute A3
- et à 8 minutes* de l'autoroute A1
- À 20 minutes* de la Porte de la Chapelle

EN TRANSPORTS EN COMMUN

- La future gare du Blanc-Mesnil (Grand Paris Express - ligne 16) se trouvera à deux pas* de la résidence
- La gare du RER B est à 7 minutes* en voiture et relie Paris Gare du Nord en 15 minutes*, l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle en 20 minutes*
- Trois lignes de bus desservent les résidences à l'arrêt « Place de la Libération » : 148, 247 et le Noctilien 42