



Dynamisme et verdure  
**aux portes de Paris**

# Un cadre de vie agréable en bordure de l'Est parisien

Le Pré-Saint-Gervais bénéficie d'une situation exceptionnelle : commune la plus proche du cœur de la capitale, distant de seulement 5 km\*, elle se trouve aux portes mêmes du 19<sup>e</sup> arrondissement.

Parc de la Villette



Parc des Buttes Chaumont

# 4

lignes de métro  
à proximité

# 32 Ha

d'espaces verts  
aux alentours

# 10

écoles  
de la maternelle  
au collège

Un secteur très dynamique et diversifié où sciences, techniques, musique et espaces de loisirs comblent les envies les plus variées. Le Bassin de la Villette à moins de 2 km\*, avec sa Grande Halle, sa Cité des sciences et de l'industrie, sa Cité de la musique ou encore la Philharmonie de Paris, offre de multiples activités tout au long de l'année et pour toute la famille.

Les nombreux parcs à proximité répondent aussi à toutes les envies de nature : Henri Barbusse, Butte-du-Chapeau-Rouge, Buttes Chaumont ou encore parc de La Villette... Le Pré-Saint-Gervais offre une qualité de vie recherchée et un équilibre parfait entre ville et verdure.

## Une adresse idéale pour simplifier votre quotidien

Ville à taille humaine, tournée vers le bien-être de ses habitants, Le Pré-Saint-Gervais propose un marché 3 fois par semaine (mardi, jeudi et samedi).

« belle époque » offre une adresse de choix où écoles, collège et équipements sportifs sont facilement accessibles, de même que les transports, avec une ligne de bus au pied de la résidence et 4 lignes de métro à moins de 15 min\* de marche.

Le centre-ville, à deux pas, réunit quant à lui, un panel complet de commerces et services qui vous rend chaque jour la vie plus facile.



Votre cocon de bien-être  
moderne et intimiste

Des appartements de qualité  
pensés pour vous procurer un confort optimal



Les appartements de « belle époque » se déclinent du studio au 4 pièces, pour habiter ou investir selon vos envies. Chaque logement a fait l'objet d'une réflexion dans les moindres détails pour vous apporter un maximum de confort et vous assurer un bien-être pérenne.

Vous bénéficiez de plans optimisés et de prestations de standing. Pour inviter la lumière naturelle chez vous vos espaces de vie sont équipés de grandes baies vitrées et prolongés pour la plupart des appartements par des terrasses, loggias ou balcons.

### STANDING

- Hall d'entrée décoré par un architecte d'intérieur
- Eclairage des parties communes par détecteur de présence
- Faïence toute hauteur au-dessus des douches et baignoires
- Sèches-serviettes dans les salles de bain et salles d'eau
- WC suspendu
- Cloisons placostil de 72 mm
- Au moins 1 place de parking par foyer
- Terrasse/balcon/loggia\*
- Cellier/buanderie/dressing pour la plupart des appartements

### SÉCURITÉ

- Accès au hall contrôlé par visiophone et digicode
- Vidéosurveillance
- Accès au sous-sol par ascenseur avec commande sécurisée
- Portes palières à âme métallique avec serrure de sûreté multipoints

### CONFORT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

- Double vitrage thermique haute performance
- Chauffage collectif au gaz avec radiateurs individuels à eau chaude
- Compteurs de consommation d'énergies individuels
- Certification NF Habitat HQE

### APPARTEMENTS CONNECTÉS

- Espace privé pour suivre en photos l'avancement du chantier
- Détecteur de fumée connecté NETATMO
- Interrupteur connecté séjour et chambre principale
- Volets roulants électriques
- Boîtes à colis connectées

\*sauf pour les studios



Par son architecture résolument contemporaine, « belle époque » s'intègre harmonieusement dans l'environnement du quartier. Dotée d'une toiture végétalisée, la résidence affiche un traitement soigné, donnant la part belle à des jeux d'ouverture remarquables, valorisés par une association de brique et de métal alliant esthétique et durabilité, revisitant avec une grande modernité le style industriel du Pré-Saint-Gervais d'antan. La façade, agrémentée de fines ondulations, permet de refléter la lumière pour donner un éclat singulier à l'ensemble tout au long des saisons.



Une résidence certifiée :  
gage de qualité

# Une situation privilégiée idéalement desservie



À moins de 30 min.\*  
en transports de :

- Gare du Nord
- Châtelet - Les Halles
- République

À 12 min. à pied\*  
de la station :

- Hoche, ligne 5

En pied de résidence\* :

- Bus ligne 61 menant aux stations :  
- Porte des Lilas, lignes 11 et 3B  
- Pré-Saint-Gervais, ligne 7B

## Profitez des avantages uniques d'acheter dans le neuf

FRAIS DE NOTAIRE

**RÉDUITS**

+

TVA À

**5,5%** <sup>(2)</sup>



Une résidence RT 2012  
pour un habitat sain et confortable



Une réduction d'impôts  
allant jusqu'à **63 000 €**  
le non respect des engagements  
de location entraîne la perte du bénéfice  
de l'incitation fiscale



Un financement jusqu'à **40%**  
de votre logement sans payer  
d'intérêts



Membre du réseau  
**Les Promoteurs  
du Grand Paris**

[www.belleepok-presaintgervais.fr](http://www.belleepok-presaintgervais.fr)

**06 69 62 73 96**

\*Sources : RATP et Google Maps. (1) Le label NF Habitat HQE est attribué par l'organisme certificateur Cerqual mandaté par l'Afnor. Il certifie que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution. Démarche visant à l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence. (2) L'acquéreur devra respecter un plafond de ressources. Le logement doit être la résidence principale de l'acquéreur et doit se trouver à l'intérieur d'une zone ANRU ou à moins de 300 m de celle-ci. Informations complémentaires disponibles sur les espaces de vente. TVA réduite uniquement applicable sur une partie des lots. (3) Le programme immobilier respecte la réglementation thermique 2012. (4) Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôt sur le revenu, égale à 12% sur 6 ans, 18% sur 9 ans et avec une possibilité de prorogation de l'engagement de location initial jusqu'à 12 ans permettant un avantage fiscal pouvant atteindre 21%, du prix d'acquisition dans la limite de 300 000 € et du plafond du prix d'achat fixé à 5 500 €/m<sup>2</sup> de surface utile. Ce dispositif réservé aux contribuables domiciliés en France, s'applique pour l'acquisition d'un logement neuf conforme à la réglementation thermique RT2012 ou labellisée BBC Effinergie, situé en zone géographique éligible, destiné à la location nue à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum à des locataires présentant un niveau de ressources plafonné et moyennant un loyer plafonné. Possibilité sous certaines conditions de louer l'appartement à un ascendant ou un descendant. Deux investissements limités par an et par foyer fiscal. (5) Sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 107 de la loi de finances pour 2016, le prêt à taux zéro (PTZ) s'adresse aux personnes, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale. Le logement neuf doit respecter un certain niveau de performance énergétique. Le montant de l'emprunt et sa durée sont applicables sur un plafond maximum revu annuellement qui est établi en fonction de la localisation du bien acheté, de la composition et des ressources du foyer des acquéreurs. PIERRE ETOILE - SAS au capital de 200 000 € - RCS NANTERRE B 398 540 740 - APE 4110 A. Illustrations non contractuelles. Conception, rédaction et illustrations : ■ illusio.fr