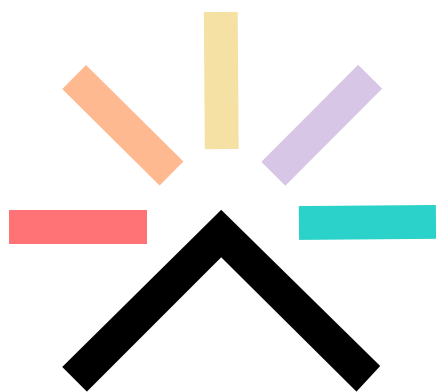




LES BALCONS

Cœur de plaine, Saint-Denis



DREAM
L'IMMOBILIER À VOTRE ÉCOUTE

LES LOGEMENTS

La résidence **LES BALCONS** propose des appartements assortis d'extérieurs généreux, balcons ou terrasses, pensés comme une pièce à part entière, en symbiose avec ce **cadre végétal** remarquable avec vues sur la Plaine.

UNE ATTENTION POUR CHAQUE LOGEMENT

Déclinés **du studio au 4 pièces duplex**, les 53 logements bénéficient d'une **orientation maîtrisée** et propose des pièces à vivre lumineuses, avec cuisines ouvertes, en liaison avec l'extérieur. Ils répondent aux réglementations les plus exigeantes afin d'offrir **un confort optimal**.

La conception des espaces de vie, la qualité des matériaux, la générosité des espaces communs font de cette résidence **un lieu unique** à partager **en famille ou entre amis**.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ



Parking sécurisé et pré-équipé recharge véhicule électrique



Porte anti-effraction 3 points A2P*



Terrasses / balcons dallés ou façon bois



Carrelage **grand format**



Locaux **vélos**



Salle de bain **équipée**



Hall **décoré**



Vidéophone



LES AVANTAGES DU NEUF

Le prêt à taux zéro : cette aide de l'Etat vous permet d'emprunter jusqu'à 40% du montant de votre bien, sans intérêt bancaire**

La TVA réduite : réalisez des économies sur le prix de votre appartement grâce à la TVA réduite de 5,5% au lieu des 20% habituels*



Des garanties de construction solides pendant 10 ans.

Des logements peu énergivores pour des charges mieux maîtrisées.



Des constructions respectueuses des dernières normes environnementales.



* pour l'accès en habitation principale | ** sous conditions

SAINT-DENIS : UNE VILLE DYNAMIQUE AUX PORTES DE PARIS

Saint-Denis est une ville remarquable portée par un **dynamisme constant** et **d'importants projets d'aménagement**. Son territoire emblématique accueille aujourd'hui des projets et des structures exceptionnels qui participent à son rayonnement et à son **essor économique** : le Stade de France (lieu incontournable des concerts et rencontres sportives internationales), les Jeux Olympiques de 2024, la Cité du Cinéma, l'Université Paris 8, les Archives Nationales, mais aussi les sièges de nombreuses grandes entreprises : SNCF, Orange, Ransdstad, Arcelormittal, VentePrivee.com,...

Bordée par la Seine et traversée par **le canal Saint-Denis**, la ville est composée de plusieurs quartiers, avec **un centre-ville piéton historique** dominé par la basilique Saint-Denis et 75 hectares de parcs, parmi lesquels le parc de la Légion d'honneur. Elle accueille **une population jeune** d'environ 115 000 habitants, qui bénéficient d'un **patrimoine historique et culturel**, de l'ensemble des commerces et services utiles, et de **nombreux services publics de proximité** : santé, éducation, sports, culture, ...



Saint-Denis est aussi particulièrement bien desservie par **les transports en commun**, et la diversité des modes permet d'avoir des liaisons performantes à l'échelle locale, mais aussi intercommunale et régionale.

Elle est également desservie par plusieurs lignes majeures de transports :



À 20 min du Bourget et de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle par l'A1.



Ainsi que de nombreuses lignes de bus RATP et **les futures lignes de métro du Grand Paris Express***.



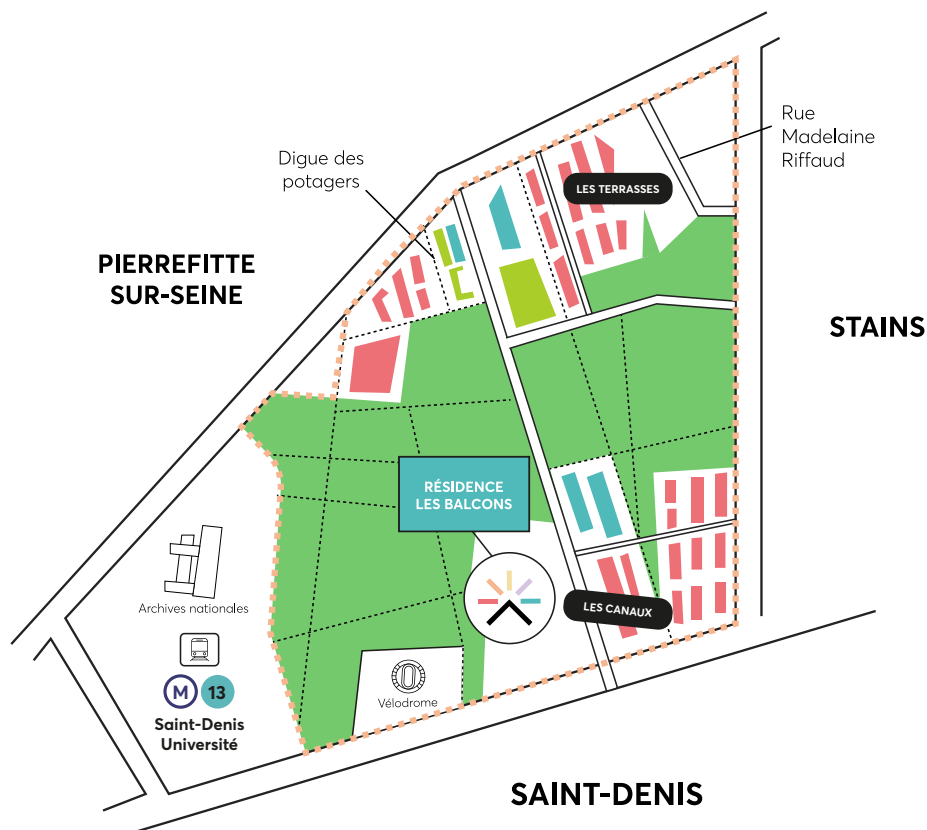
LES TARTRES : UN QUARTIER OUVERT SUR LA NATURE

Saint-Denis voit naître **un nouveau quartier unique**, autour d'un vaste parc agro-urbain, au pied du métro Saint-Denis Université : **le quartier des Tartres**.

Édifié sur une ancienne **zone maraîchère**, il offre aux habitants un environnement où la nature prend toute sa place, tout en préservant la mémoire agricole du site : **16 hectares d'espaces verts et jardins**, organisés autour de nouveaux équipements et logements : deux groupes scolaires maternelle et élémentaire Lucie Aubrac, le collège Barbara, un gymnase, un équipement agro-culturel, et **le futur pôle d'activités** multifonctionnel du vélodrome dédié au sport, aux loisirs et à la détente. Les habitants de ce quartier novateur bénéficient d'un **espace de vie urbain**

en **harmonie avec la nature**, pensé comme un lieu d'échanges, de rencontres, et de loisirs au sein d'un vaste cœur vert agricole et paysagé composé de zones cultivées, de réserves de biodiversité, de promenades, de parcours ludiques et sportifs.

Traversé par la rue des Canaux et la Digue des Potagers, ce nouveau quartier est aménagé de **nombreuses voies piétonnes et cyclables** pour un meilleur accès aux quartiers limitrophes et permettre une ouverture sur la ville et un meilleur accès aux **nombreux pôles de transports** déjà présents à 200m du site : la gare routière et le métro ligne 13 à la station Saint-Denis Université, située à 20 minutes de Paris, le Tram 11 Express...



1
Collège
(ouvert en 2014)

1
Gymnase

2
Groupes scolaires
(maternelle et élémentaire)

22
hectares **d'espaces publics**
dont un parc de 16 hectares

Entre
10 000
et 20 000 m²
d'activités économiques
dans le secteur du **vélodrome**

« LES BALCONS » : L'EQUILIBRE ENTRE NATURE ET HABITAT



”

Les ambitions urbaines du projet rejoignent d'une façon explicite les enjeux de la ville de demain : une ville dense et verte où il fait bon vivre. Ces souhaits habitants sont au cœur de nos préoccupations d'architectes.

Par des façades composées, des failles lumineuses, des hauteurs choisies et des matériaux pérennes, nous offrons deux bâtiments rythmés et diversifiés dans un jardin habité.

Le travail paysager intègre une dimension écologique et assure une continuité par le jardin : la végétation dense et la composition des sols constituent un îlot d'ombre et

de fraîcheur, bénéfiques aux logements et aux habitants.

Chaque logement est conçu spécifiquement en fonction de sa position et de son organisation, le tout sur des bases généreuses communes. Nous avons veillé à ce que les logements préservent l'intime au sein du collectif et prolongent la vie intérieure à l'extérieur par des terrasses et jardin plantés ou des balcons colorés.

**ANTOINE BAE & LUDOVIC BLANCKAERT –
ARCHITECTES DU PROJET**

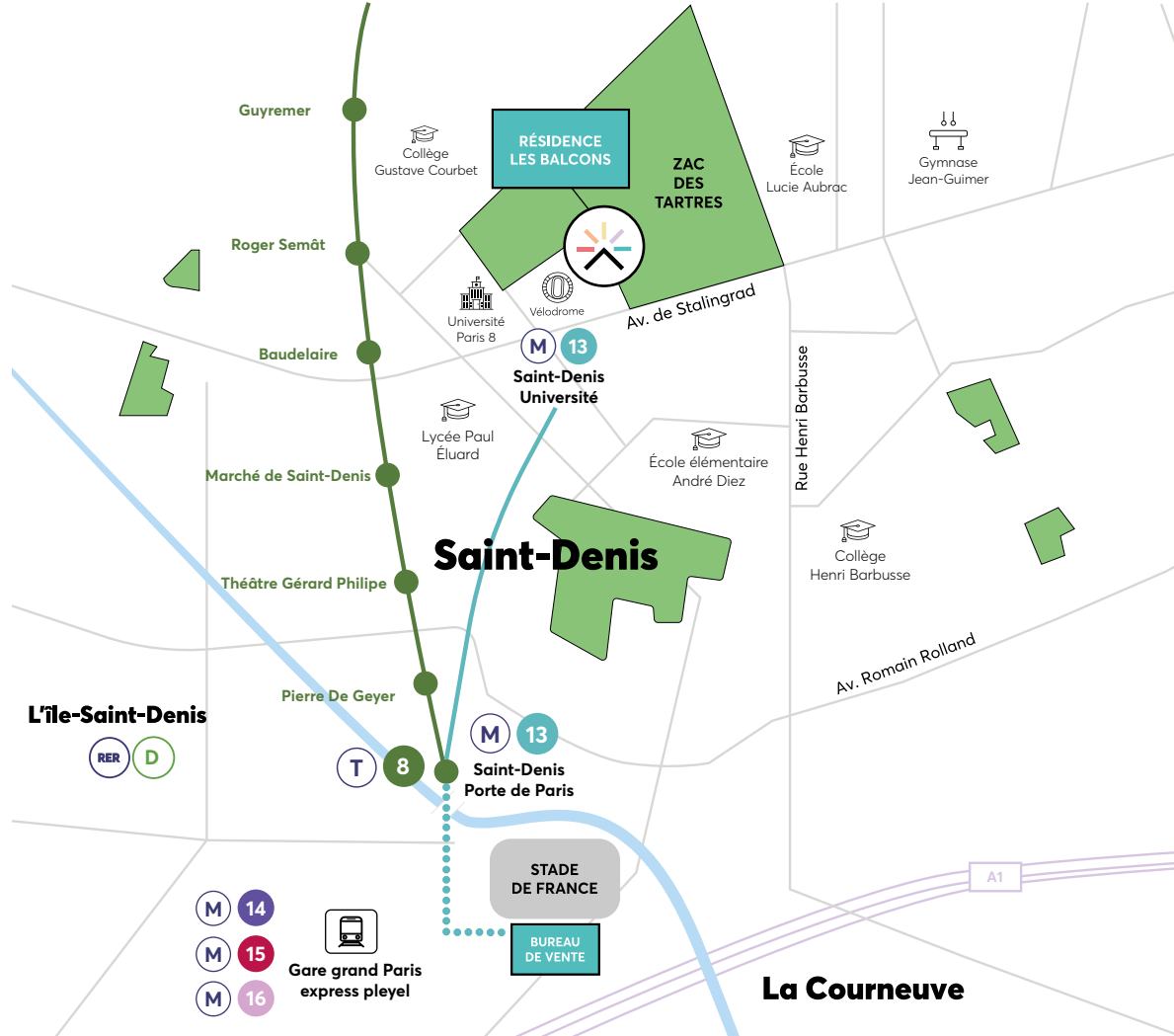
LA RÉSIDENCE LES BALCONS

La résidence Les Balcons, pensée par DReAM et BEAL & BLANCKAERT architectes, s'organise **autour d'un jardin** largement paysager. Son architecture, élancée et contemporaine, se teinte de couleurs au rythme des balcons. Ses toits terrasses végétalisés et son jardin **en cœur d'îlot** préservent la fraîcheur et l'intimité.

Les deux bâtiments : l'un de **38 logements à R+9** et l'autre de **18 logements à R+6**, offrent des vues sur la plaine, et sont équipés de 34 parkings enterrés, dont deux places pour handicapés.

La résidence est accessible en voiture depuis la rue des Canaux, et à pied ou en vélo depuis la Digue des Potagers. En connexion avec les deux halls desservant les bâtiments, se trouvent **des locaux communs résidentiels** généreusement dimensionnés : locaux vélos, encombrants...

Les appartements, de 2 à 4 par palier, sont accessibles **par ascenseur**.



NOUS CONTACTER

Retrouvez-nous sur notre espace de vente

Ouvert sur rendez-vous
de 8h à 20h du lundi au samedi

Now Connected
10, avenue du Stade de France – 93200 Saint-Denis

01 76 31 04 65 | lesbalcons-saintdenis.fr



Promoteur indépendant, nous exerçons notre
métier depuis plus de 10 ans, en créant des
projets adaptés, ambitieux et durables.

