

# LE BLANC-MESNIL

87, avenue Henri Barbusse

## VILLA KOECHLIN

Au cœur de la ville, une situation d'exception  
pour une belle résidence classique





## L'ADRESSE

### La qualité de vie d'un quartier résidentiel, calme et pratique, proche du RER

“Villa Koechlin” bénéficie d'une situation exceptionnelle dans le cœur de ville, à quelques pas de la mairie. Ce quartier paisible et résidentiel, principalement pavillonnaire, a fait récemment l'objet d'un programme d'embellissement : nouvelles résidences, nombreux espaces piétonniers...

Cet emplacement central offre la proximité des commerces et des établissements scolaires, de la crèche au lycée. Se déplacer est tout aussi facile, grâce à la gare de Drancy du RER B, accessible par un bus passant au pied de la résidence ; cette ligne dessert la gare du Nord en une dizaine de minutes. De plus, à 600 m\*, le résident disposera à terme d'une gare du futur Grand Paris Express. Les trajets routiers, quant à eux, sont simplifiés par un accès aisé aux autoroutes A1 et A3. Enfin, dans un rayon de 450 m\*, la médiathèque, le cinéma, le théâtre ou encore le vaste parc Jacques Duclos proposent un large choix d'activités de loisirs.

“Villa Koechlin” marque l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de la rue Maxime Gorki de sa belle architecture classique, respectueuse du tissu bâti environnant. A l'arrière, un espace vert contribue

à l'agrément des résidents, et participe à la bonne intégration de la réalisation dans ce quartier composé de nombreuses maisons avec jardins.

Les appartements sont conçus pour offrir des espaces de vie confortables, fonctionnels et lumineux. Ils se prolongent pour la plupart d'un balcon, d'une loggia ou pour certains, à partir du 3<sup>ème</sup> étage, d'une terrasse “plein ciel”. Au rez-de-chaussée, les séjours s'ouvrent sur une terrasse. Les expositions, en particulier Sud-Ouest côté rue Maxime Gorki et Sud-Est côté avenue Henri Barbusse, assurent un agréable ensoleillement. A l'arrière les logements profitent du calme du jardin intérieur.

Emplacement privilégié dans le centre-ville ; quartier résidentiel et tranquille ; résidence élégante par son architecture, agréable à vivre par ses espaces verts et confortable par ses appartements : ces multiples avantages sont les gages d'un bel art de vivre et d'un investissement solide et pérenne.

\*Source Google Maps.



Bus  
à 20 m\*



Mairie  
à 220 m\*



Ecoles  
à 650 m\*



Marché  
à 650 m\*



Gare  
à 1000 m\*



“ Le volume d'angle, référence au style anglo-normand, signe l'identité de la résidence et constitue un véritable “signal” architectural. ”

Jean-Jacques JULIEN - Architecte

## L'ARCHITECTURE

### Un cadre élégant, valorisé par une architecture qualitative et majestueuse

“Villa Koechlin” se pare d'une belle architecture traditionnelle, qui contribue à créer un cadre élégant et valorisant. Elle privilégie la variété, tant pour ce qui est de ses matériaux que de la couleur de ses habillages.

Le volume marquant l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de la rue Maxime Gorki fait l'objet d'un traitement particulier. Rythmé de balcons, pour certains agrémentés de poteaux, il attire le regard par ses harmonies colorées. Il s'appuie sur un soubassement revêtu d'un enduit ton rose\* que viennent agrémenter de fines bandes horizontales en tuiles brunes\*. Les étages sont soulignés d'une teinte rouge\* animée de colombages blancs en surépaisseur d'enduit. La toiture, couronnée d'un épi de faitage, se prolonge d'avant-toits dont les larges débords confèrent à la réalisation un caractère noble et majestueux.

Côté rue Maxime Gorki, la résidence présente une hauteur qui, en variant de 5 à 2 étages, dégage des terrasses en “cascade” permettant d'assurer la liaison avec les maisons avoisinantes.

Tandis que les façades font jouer différentes teintes d'enduits, les toitures sont couvertes de tuiles rouges\*, d'ardoises de couleur gris bleuté ou de zinc\*. Cette recherche de diversité s'exprime également dans la conception des balcons, dont les garde-corps sont tantôt pleins, tantôt en serrurerie aux dessins variés.

De multiples détails enrichissent la composition : volets battants occultant certaines baies, lucarnes à frontons triangulaires ou cintrés, encadrements de baies, joints creux, corniches, auvents de tuiles signalant les entrées...

\*Matériaux et coloris au choix de l'architecte.



Architecture  
traditionnelle



Balcon, loggia  
ou terrasse

## LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

### LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de grès cérame ou de pierre marbrée, panneaux façon bois ou autres revêtements décoratifs, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs aux teintes pastel et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Ascenseurs avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol.

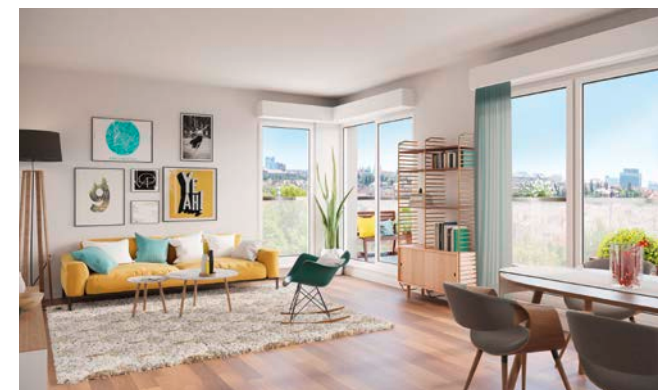
### LES FINITIONS

- Carrelage Saloni\* dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes.
- Revêtement vinylique Gerflor\* dans l'entrée, le séjour, les chambres et le dégagement.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures avec double vitrage. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni\* avec frise dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe\*, miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche, sèche-serviettes Acova\*.

- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).

### L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures avec double vitrage et volets roulants à commande électrique ou battants à manœuvre manuelle suivant localisation.
- Chauffage au gaz assuré par une chaudière collective, radiateurs en acier Radson\* avec robinets thermostatiques (sauf pour le sèche-serviettes de la salle de bains).
- Production d'eau chaude assurée par la chaudière collective gaz.



## LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Hall d'entrée et accès principal au sous-sol placés sous la surveillance de caméras.
- Portes palières blindées, à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage, seuils à la suisse.
- Ascenseurs protégés par contact à clé pour l'accès au sous-sol.
- Parking en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.
- Volets roulants à commande électrique ou volets battants à manœuvre manuelle suivant localisation\*\*.

## LA PERSONNALISATION

- Carrelages, faïences, revêtements vinyliques (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim)
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires  
\*\* Sauf sur les petits châssis.

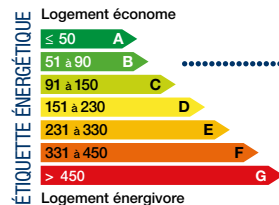


Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II.

Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage

des locaux.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.

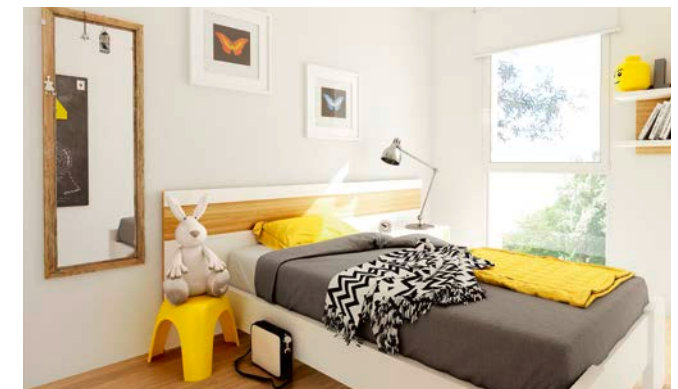
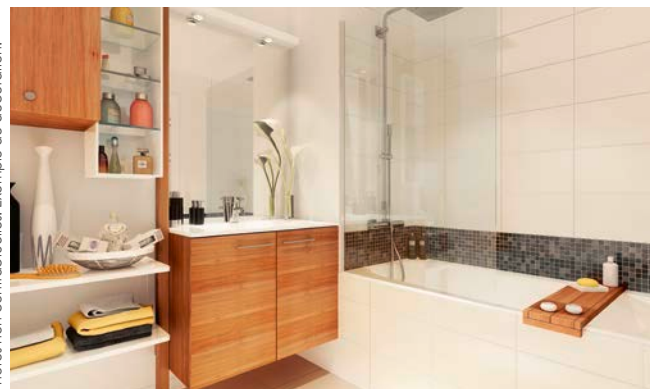


### VILLA KOECHLIN

Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.

Photos non contractuelles. Exemple de décoration.



## LE CADRE DE VIE

### La quiétude et l'espace d'un jardin intérieur, l'agrément de bonnes expositions

La résidence s'inscrit en retrait de l'avenue Henri Barbusse et de la rue Maxime Gorki, dont elle est séparée par une grille sur muret. Avenue Henri Barbusse, on y accède après avoir franchi un portillon à digicode et suivi une allée. La sécurité a été particulièrement étudiée : ainsi, la porte extérieure du hall d'entrée est contrôlée par digicode, tandis qu'à l'intérieur, une seconde porte sécurisée par vidéophone protège l'accès aux appartements. Pour préserver le résident des nuisances et dédier le maximum d'espace à la verdure, toutes les places de stationnement sont situées dans le parking souterrain. Celui-ci est privatisé par une porte automatique et accessible depuis la rue Maxime Gorki. Il compte deux niveaux, chacun étant relié aux étages par ascenseur et abritant plusieurs espaces dédiés aux deux-roues.

Les espaces non bâtis accueillent des aménagements paysagers soignés : surfaces engazonnées séparant la réalisation des deux rues qui la bordent, jardin à l'arrière, haies ceinturant certaines terrasses privatives des appartements au rez-de-chaussée... Ces espaces verts composent un lieu de vie à la fois agréable, aéré et élégant, et en confortent le caractère résidentiel.



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

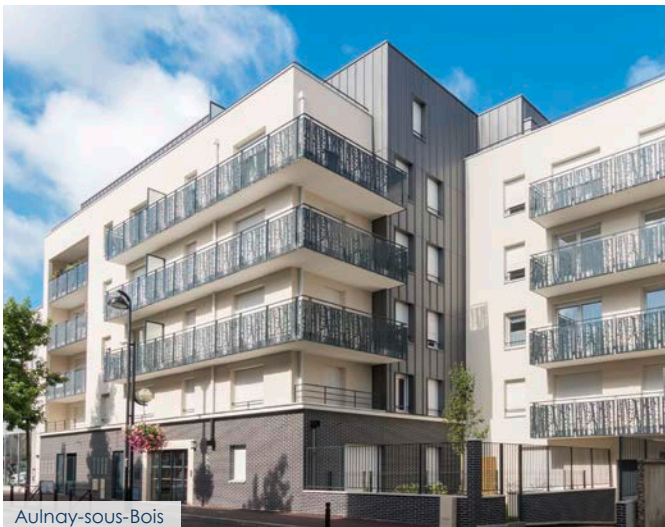
### Une implantation locale forte

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées...

Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

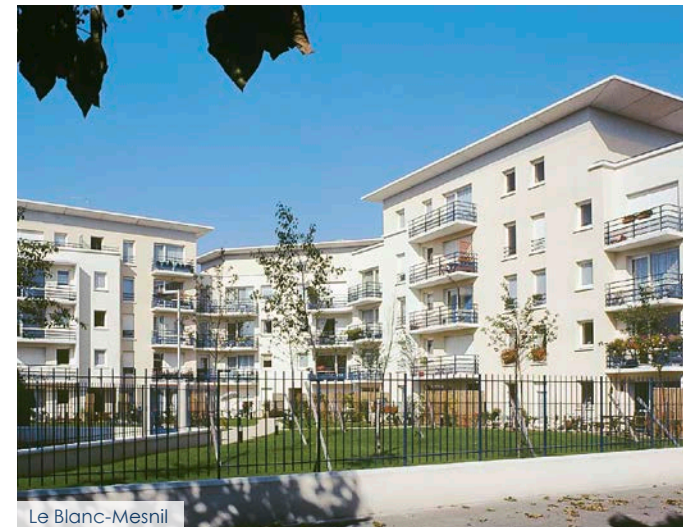
Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Règlementation Thermique RT 2012.



Aulnay-sous-Bois



Les Pavillons-sous-Bois



Le Blanc-Mesnil

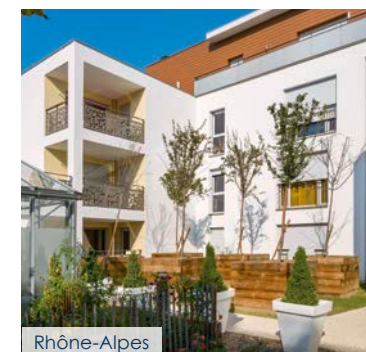
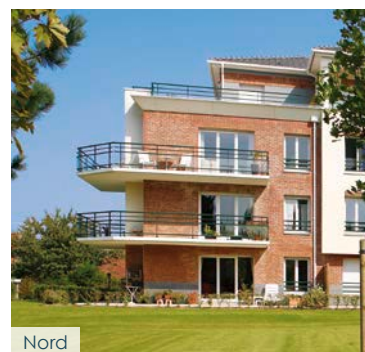


## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

### Une dimension nationale

**Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.**

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.





## TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Boulangerie à 200 m\*, marché bihebdomadaire à 650 m\*, hypermarché à 1700 m\*, centre commercial à 2 800 m\*.
- Crèche et garderie municipales à 200 m\*, école maternelle et primaire à 650 m\*, lycée à 650 m\*, collège à 1000 m\*.
- Mairie à 220 m\*, bureau de poste à 300 m\*.

### LES DÉPLACEMENTS

- Face à la résidence, arrêt "Audran" des lignes d'autobus n° 148 et n° 247 desservant la gare RER de Drancy en 5 mn\* environ.
- À 1000 m, gare de Drancy de la ligne B du RER, desservant Paris/Gare du Nord en 12 min\* environ.
- À 600 m\*, future gare du Grand Paris Express (ligne 16).
- Accès aux nationales N17 et N2 à 1500 m\*.
- Accès aux autoroutes A1 à 2800 m\* et A3 à 2400 m\*.

### LES LOISIRS

- Médiathèque à 450 m\*. Cinéma à 400 m\*, théâtre à 450 m\*.
- Complexe sportif à 450 m\*, stade et gymnase à 1000 m\*, piscine à 1000 m\*.
- Parc public à 450 m\*.

\* Source Google Maps.



Bus à 20 m\*



Crèche à 200 m\*



Mairie à 220 m\*



Médiathèque à 450 m\*



Marché à 650 m\*



Ecole à 650 m\*



Gare RER B à 1000 m\*

**VILLA  
KOECHLIN**

ESPACE DE VENTE : 2, avenue de la République - 93150 Le Blanc-Mesnil

Ouvert vendredi et samedi de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h.  
Dimanche, lundi et jeudi de 14h à 19h. Fermé mardi et mercredi.

Direction Régionale : 22, rue de Bellevue - 92100 Boulogne-Billancourt

Tél. : 01 48 25 46 25 - Fax : 01 48 25 73 23

100 ADRESSES PARTOUT EN FRANCE

**PROMOGIM.FR**



**01 60 79 83 83**