

# DRANCY - ESPRIT MARCEAU

20 - 24 AVENUE MARCEAU, 93700 DRANCY



**Bouygues  
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI



**UNE RÉSIDENCE DE CARACTÈRE,  
DANS LA DYNAMIQUE  
DU GRAND PARIS**

# AUTOUR DE MA RÉSIDENCE

## Drancy, pour vivre pleinement la dynamique du Grand Paris.

À seulement 10 km\* de Paris, Drancy est une commune de Seine-Saint-Denis idéalement desservie : accessible depuis les autoroutes A1, A3 et A86, elle bénéficie également d'un large réseau de transports en commun tels que le RER B et le Tramway T1. La ville profite d'une situation géographique de choix, par sa proximité avec les pôles d'emplois de La Plaine-Saint-Denis et l'aéroport du Bourget. De plus, elle tire parti de la dynamique du Grand Paris puisqu'elle accueillera les lignes de métro 16 et 17 du Grand Paris Express (horizon 2026), qui lui offriront une connexion encore plus performante.

Drancy, c'est également un cadre de vie dynamique grâce à ses nombreux groupes scolaires, commerces, salle de spectacles et multiples services de proximité. Côté nature, vous pourrez profiter des hectares de verdure du Parc de Ladoucette, pour vous détendre ou vous balader en famille ou entre amis. Enfin, le conservatoire propose de nombreuses disciplines, telles que la danse, la musique et l'art dramatique.



**Gare RER B «Le Bourget»**  
à 600 m\* pour rejoindre Paris-Gare du Nord en 40 min\*



**Face au stade Paul André, et à 13 min\* à pied du Parc de Ladoucette**



**École maternelle Jean Monnet**  
à 260 m\* et collège Pierre Sémard à 270 m\*, soit 3 min\* à pied



**Médiathèque Georges Brassens**  
à 300 m\*, soit 4 min\* à pied

\* source : Google Maps



Hôtel de ville



Tramway T1

### Vivre proche de tout, quel atout !

C'est là, au cœur du quartier Paris-Campagne que s'inscrit la résidence Esprit Marceau. Un emplacement de choix pour un quotidien des plus agréables, à la fois calme et animé, avec tous les essentiels à portée de main. De multiples commerces et services, tels que la boulangerie ou la pharmacie, et de nombreux établissements scolaires, de la maternelle au lycée, sont à proximité immédiate de la résidence et accessibles à pied. Le stade Paul André se situe en face de la résidence et l'Espace culturel du parc, abritant un cinéma, une salle de spectacles et de nombreux événements, est à seulement 3 min\* à pied.

\* source : Google Maps



Une architecture contemporaine de caractère

Parfaitement intégrée dans son environnement, la résidence Esprit Marceau s’érige avec élégance avenue Marceau. Elle accueillera un commerce en rez-de-chaussée ainsi qu’un parking sécurisé en sous-sol pour votre plus grand confort.

La résidence, à taille humaine et aux matériaux de qualité, arbore des lignes classiques soulignées de codes contemporains. Alors que le rez-de-chaussée est recouvert, côté rue,

d’un élégant parement de pierre meulière, les étages supérieurs associent des enduits beige et blanc très lumineux. L’attique en métal couleur zinc vient couronner l’ensemble. Celui-ci confère un agréable rythme à la façade, renforcé par un jeu de retraits et d’avancées.

Les garde-corps en métal ajouré, ainsi que les menuiseries blanches, viennent souligner le raffinement de la réalisation.

< à 70 Kwh

A

70 à 110 Kwh

B

110 à 180 Kwh

C

180 à 250 Kwh

D

Un bâtiment basse consommation<sup>(1)</sup> :  
économique en énergie et respectueux de l’environnement.  
Bénéficiez de la qualité du neuf et de la norme RT2012<sup>(2)</sup>



Les + de la résidence

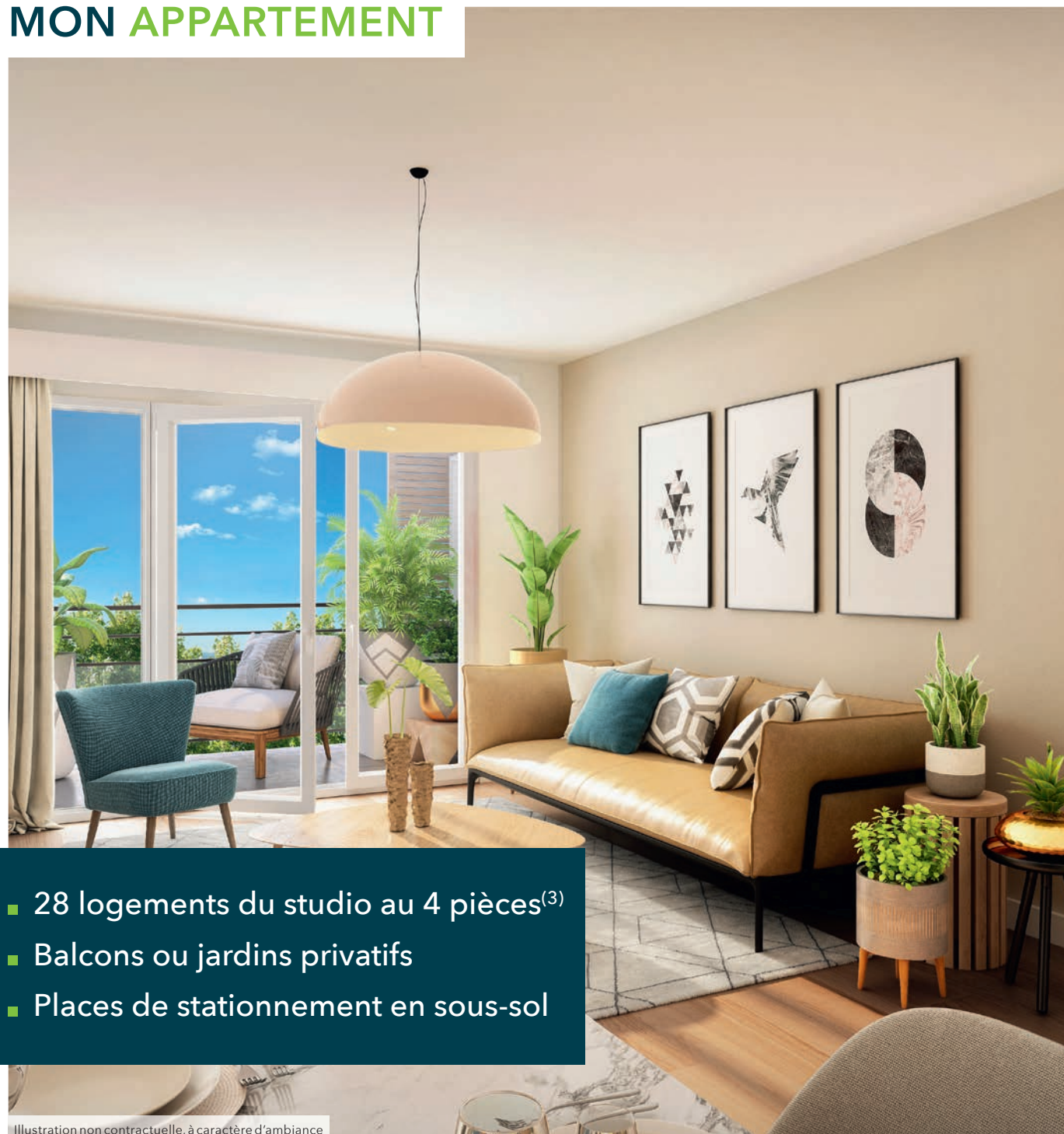
Des appartements qui vous ressemblent

- Appartements fonctionnels et lumineux du studio au 4 pièces<sup>(3)</sup>
- Balcon ou jardin privés pour la plupart des appartements

Une résidence fonctionnelle

- Le stationnement avec une place de parking minimum avec accès sécurisé en sous-sol pour chaque logement
- La praticité avec la présence d’un commerce en rez-de-chaussée
- La TVA réduite Profitez d’un taux de TVA à 5,5%<sup>(3)</sup>

## MON APPARTEMENT



- 28 logements du studio au 4 pièces<sup>(3)</sup>
- Balcons ou jardins privatifs
- Places de stationnement en sous-sol

Illustration non contractuelle, à caractère d'ambiance

## Un bien-être dans l'air du temps

Les appartements d'Esprit Marceau, quelle que soit leur typologie, combleront les attentes de chacun. Déclinés du studio au 4 pièces, ils profitent d'une conception étudiée dans les moindres détails pour proposer des logements spacieux et agréables à vivre au quotidien.

Baignés de lumière, les intérieurs se dotent de grandes ouvertures. La majorité bénéficie d'une exposition plein Sud, gage d'ensoleillement.

Renforçant la convivialité, les pièces à vivre disposent de cuisines ouvertes sur le séjour. Les pièces de nuit, situées à l'écart, assurent quant à elles l'intimité de chacun. Enfin, invitant l'extérieur chez soi, tous les logements se prolongent de spacieux balcons ou de jardins privatifs au rez-de-chaussée. Un art de vivre très privilégié en ville !

## MA CUISINE BY BOUYGUES IMMOBILIER

Et si mieux vivre son tout nouvel appartement commençait par y découvrir une cuisine 100 % adaptée et fonctionnelle dès la remise des clés ?

Découvrez **la cuisine clé en main<sup>(4)</sup>** pensée par Bouygues Immobilier.



### je m'installe...

- Ma cuisine déjà posée à mon arrivée, je n'ai plus qu'à enfile le tablier



### ...ou je loue !

- Pas de vacance locative, les locataires peuvent emménager immédiatement

### je choisis ma déco



- Des harmonies incontournables sélectionnées par des experts Bouygues Immobilier
- 3 choix de déco : Ivoire, Chêne, Graphite

### je bénéficie de la qualité



- Des matériaux supérieurs de qualité allemande
- Des marques de notoriété reconnues pour leur robustesse
- Des meubles assemblés en atelier pour une résistance accrue à la charge

CANDY

GROHE

FRANKE

blum



### je me simplifie la vie



**Bouygues Immobilier s'occupe de tout pour moi :**

- Prises de mesures et rendez-vous avec le cuisiniste
- Livraison et pose des équipements
- Ma cuisine est déjà installée à la remise des clés



Plus d'informations sur les conditions et tarifs des services Bouygues Immobilier sur : [bouygues-immobilier.com](https://www.bouygues-immobilier.com)

# POURQUOI CHOISIR BOUYGUES IMMOBILIER ?

Notre différence ? Des logements qui répondent à vos aspirations et un engagement sans faille.



## Une équipe engagéeS pour vous

Nous sommes à vos côtés. Dès la réservation de votre logement, et jusqu'à dix ans après la remise des clés.



## Un financement facilité

Nos partenaires vous aident à monter votre dossier.



## Gestion et protection à la demande

Nous gérons la location de votre bien sur simple demande. Et en cas de revente imprévue, sa valeur est garantie.<sup>(5)</sup>

EN SAVOIR PLUS  
SUR LE PROGRAMME  
**ESPRIT MARCEAU**



bouygues-immobilier.com  
**01 58 88 1000**

Prix d'un appel local depuis un fixe

**Bouygues  
Immobilier**   
LA VIE COMMENCE ICI

(1) Valeur en kWh/m² shon/an, concerne la consommation énergétique moyenne de l'immeuble en chauffage, ventilation, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire et éclairage des locaux. Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation par un bureau d'études spécialisé d'un diagnostic de performance énergétique pour chaque logement remis à leurs acquéreurs lors de la livraison. (2) RT 2012 : la résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Objectif de consommation : RT 2012 en R ou < 40 kWh/m² an. (3) Dans la limite des stocks disponibles. TVA à taux réduit de 5,5% sous réserve que les conditions de l'article 278 sexies III 2° du Code Général des Impôts soient remplies (résidence principale de l'acquéreur - plafonds de ressources du réservataire à respecter). Renseignements et conditions disponibles en espace de vente ou sur <http://www.bouygues-immobilier.com>. (4) Plus d'informations sur les conditions et tarifs des services Bouygues Immobilier sur : [bouygues-immobilier.com](http://www.bouygues-immobilier.com). (5) Voir conditions détaillées (notamment carence, franchise, durée et plafond) et tarifs disponibles sur demande. Date de limite de souscription pour la Bien Géré+ : 9 mois avant la livraison. Date limite de souscription pour la Bien Protégé : 6 mois avant la livraison. Renseignements et conditions disponibles en espace de vente et sur <http://www.bouygues-immobilier.com>. Bouygues Immobilier, SAS, au capital de 138 577 320 €, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy-les-Moulineaux (92130), intermédiaire en opération de banque catégorie mandataire intermédiaire en Opérations de Banque (MIOB) inscrit à l'ORIAS sous le n° 13006299. Visuels non-contractuels. Crédits Photos : Eric Avenel et Getty Images. Illustrations : AXEON 360. Architecte : BDVA Architectes. Conception : OSWALD © RB - 10/2024.