

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS



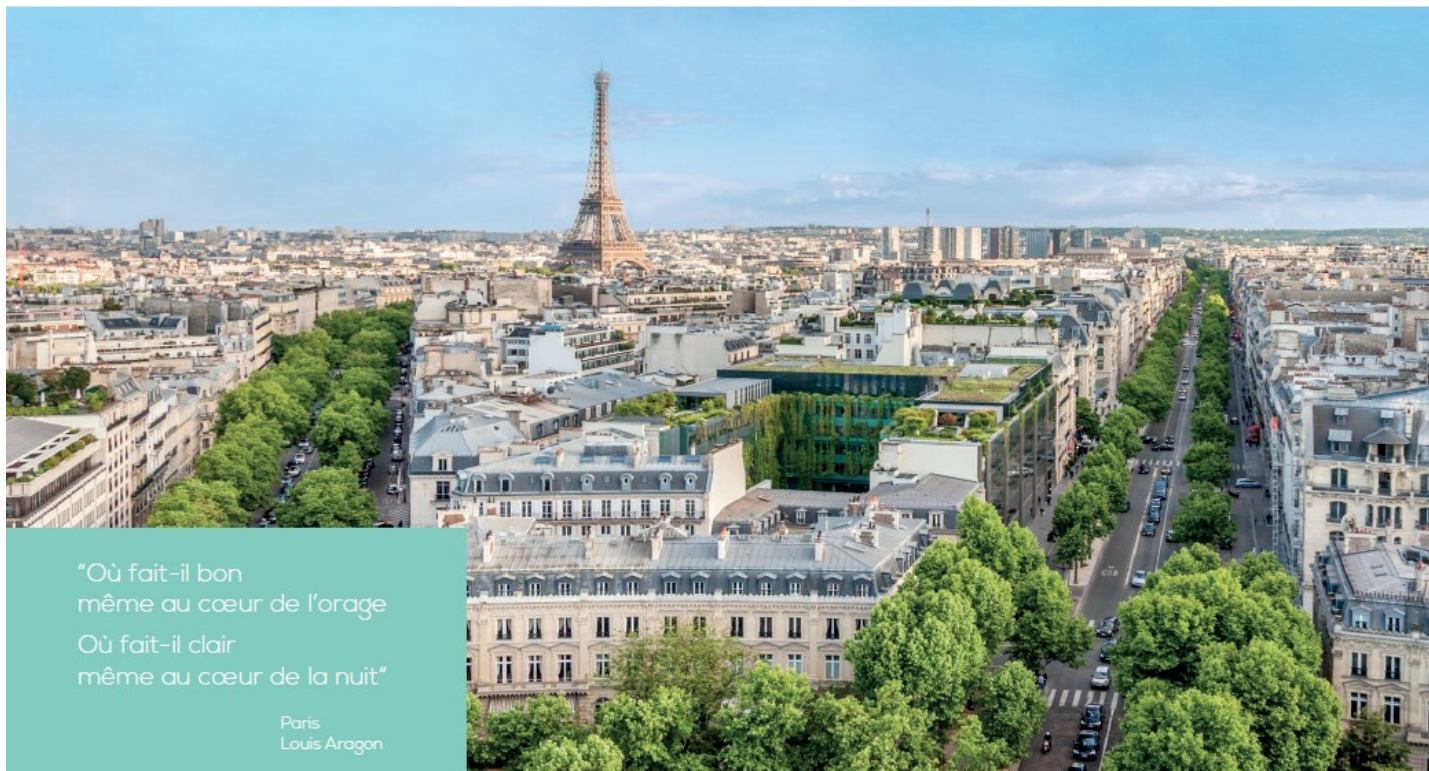
Le Clos des Sens

PARIS - NOISY-LE-SEC

Pinel 2018

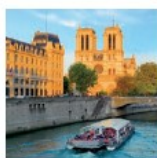
55, avenue Marceau 75116 Paris — 06 50 63 80 23 - nrivory@lpei.fr

PARIS, 1^{RE} DESTINATION TOURISTIQUE AU MONDE, 85 MILLIONS DE VISITEURS EN 2015



“Où fait-il bon
même au cœur de l’orage
Où fait-il clair
même au cœur de la nuit”

Paris
Louis Aragon



GRAND PARIS DEMAIN, C'EST AUJOURD'HUI

Le Grand Paris, c'est Paris qui se réinvente, redessine ses modèles, compose une nouvelle expression des espaces publics. **Un territoire exceptionnel** qui, tel un kaléidoscope urbain, redéfinit ses quartiers, se réapproprie ses terres d'influence.

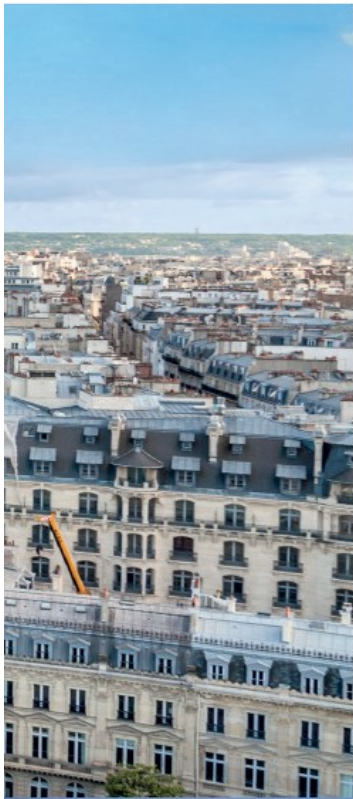
Laboratoire d'idées neuves. Le Grand Paris innove, explore de nouvelles façons de vivre, de respirer, d'habiter, de travailler, de commercer, d'échanger. Une urbanisation équilibrée, partagée, multiple.

Sur son héritage architectural et culturel unique, la métropole bâtit le plus beau des emblèmes : une **modernité universelle**, faite de mixité et d'audace, de respect et d'enthousiasme pour devenir un modèle du XXI^e siècle, une ville monde, ouverte et accessible.



PROJET
TOUR TRIANGLE
PARIS

LE GRAND PARIS,
7 MILLIONS D'HABITANTS



Paris

VILLE ÉTERNELLE, CAPITALE UNIVERSELLE

Ville lumière bâtie sur deux millénaires d'histoire, Paris raconte le passé et le présent, l'extraordinaire et le quotidien avec une poésie si particulière.

Paris où chaque pont, chaque monument, chaque place retrace **un fragment d'histoire**, où le charme naît au détour d'une rue, file au détour d'un passage et vous surprend dans la **splendeur** d'un boulevard. Paris, que le monde envie pour sa liberté, son humanité et son **éternité**.

PARIS SE PLACE EN 1^{RE} POSITION POUR LE CRITÈRE « CONDITIONS DE VIE », QUI TIEN COMPTE DE LA QUALITÉ DE VIE, DU DYNAMISME CULTUREL, DE L'ÂGE DE LA POPULATION ACTIVE ET DES CONDITIONS DE CIRCULATION.

PWC • CITIES OF OPPORTUNITIES • 2012



Noisy-le-Sec

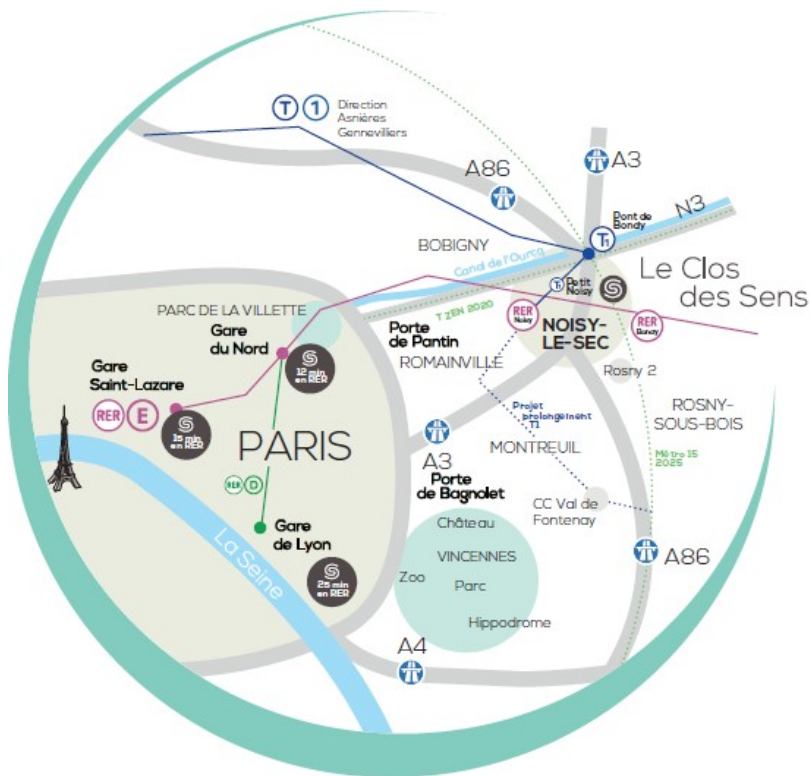
UNE PROXIMITÉ CAPITALE

Noisy-le-Sec a le sens de la distance ! Située à **seulement 10 kilomètres de Paris** mais suffisamment en retrait pour que le rythme de vie s'apaise, cette commune de **40 000 habitants** bénéficie d'une situation privilégiée.

Totalement connectée à la capitale mais aussi aux autres communes de Seine-Saint-Denis et de l'est parisien, Noisy-le-Sec place ses habitants **au cœur d'un territoire** ouvert et dynamique et travaille à améliorer sans cesse leur liberté de déplacement.



À SEULEMENT 10 KILOMÈTRES
DU CENTRE DE PARIS



DES PROJETS URBAINS D'ENVERGURE POUR FACILITER ENCORE LES ÉCHANGES

Ville en mouvement, Noisy-le-Sec prend une part active aux projets du Grand Paris en matière de transports. **À l'horizon 2020**, elle va bénéficier de **la modernisation et de l'extension du réseau existant** pour une **réduction sensible du temps de transport quotidien**.

Le secteur **pont de Bondy - canal de l'Ourcq** sera doté de nouvelles infrastructures de transport en commun : **un métro**, la ligne 15 Est du Grand Paris, et un **bus articulé de dernière génération**, le T Zen 3.

Tous se rejoindront en un point : la future gare située à hauteur du pont de Bondy, réel **"hub"** urbain déjà desservi par le tramway T1.

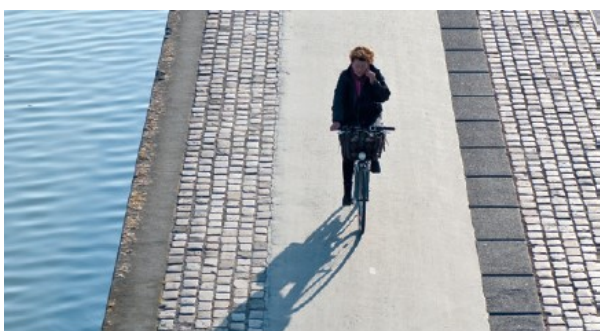


GARE DE NOISY
10 MINUTES À PIED

GARE DE BONDY
8 MINUTES À PIED



TRAMWAY PETIT NOISY
5 MINUTES À PIED



Le Clos des Sens

LA VILLE S'OUVRE sur le canal de l'Ourcq

MÉTRO LIGNE 15 - 2025

Il offrira des correspondances avec les autres lignes du Grand Paris Express (Ligne 14, 16, 17). Il assurera également la liaison avec la capitale ou le reste de l'Île-de-France grâce aux correspondances des lignes de RER, métro, tramway et T Zen.

MÉTRO LIGNE 11 - 2022

6 nouvelles stations seront en service sur un trajet de 6 km. Cette ligne au départ de Châtelet desservira les centres commerciaux Rosny 2 et Domus en passant par Noisy-le-Sec, arrêt Parc des Guillaumes.

TRAMWAY T ZEN 3 - 2020

Mode de transport innovant, le T Zen 3 circulera en site propre sur l'ex RN3 et desservira Noisy-le-Sec et 8 autres communes. Correspondance avec le T1 à la station Pont de Bondy.

PROLONGEMENT TRAMWAY T1

Le réseau de transport francilien s'adapte aux besoins de la population. Le T1 de Bobigny à Val-de-Fontenay s'inscrit dans cette démarche. Noisy-le-Sec sera désormais desservi par 7 stations.

Inscrit dans les projets du Grand Paris, l'aménagement du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq va progressivement redessiner le nord de Noisy-le-Sec. Conçu en harmonie avec le Petit Noisy, cet éco-quartier à haute exigence environnementale ouvre la ville sur un **espace naturel valorisé**. Il offre ainsi aux habitants un nouveau territoire où cohabitent en totale harmonie **les espaces paysagers, les logements, les activités économiques et de loisirs**. Situé à proximité du futur pôle de transports (T Zen 3 et métro du Grand Paris Express) ce quartier sera un nouveau lieu d'échanges.

La future passerelle facilitera l'accès au **Parc de la Bergère** et recréera les liens urbains entre la gare et le canal de l'Ourcq, transformant ses berges en **cheminements piétonniers**.

Des places, des **voies dédiées aux vélos** et des espaces verts, seront créés pour composer un cadre de vie naturellement plus agréable et respectueux de l'environnement.



LE QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ

82 000 m² d'activités économiques et logistiques dont 1 pôle de loisirs et sport et 9 500 m² de commerces.

30 800 m² de bureaux, soit 1 500 emplois du tertiaire

3 200 m² dédiés à l'hôtellerie

© Atelier d'architecture et d'urbanisme Myriam Szwarc



HÔTEL DE VILLE DE NOISY-LE-SEC

38 CLUBS SPORTIFS
ET 4 100 LICENCIÉS

22 ÉQUIPEMENTS
SPORTIFS

20 SQUARES
ET ESPACES VERTS
ET 1 535 M² DE
SURFACES FLEURIES

6 GRANDS
ÉQUIPEMENTS
CULTURELS :

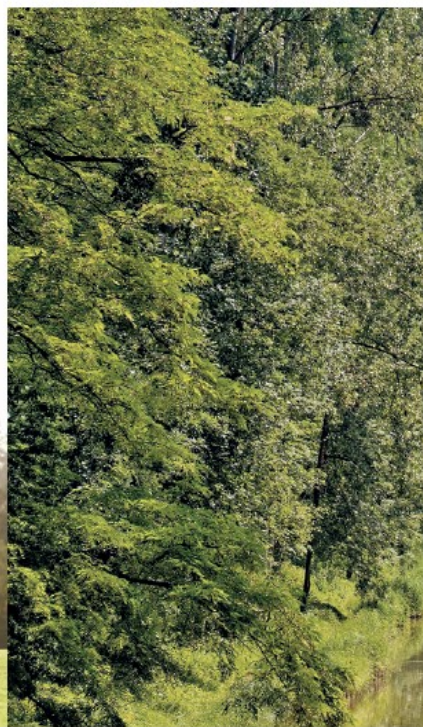
- Théâtre des Bergeries
- Médiathèque Roger Gouhier
- Ludothèque du Londeau,
- Centre d'art contemporain
- Conservatoire
- Cinéma intercommunal

Des espaces verts qui respirent...

RÉSOLUMENT
URBAINE,
NOISY-LE-SEC
CULTIVE SA PART
DE NATURE

Du canal de l'Ourcq, elle fait un **atout de choix** pour proposer les nombreuses activités du **parc nautique** aménagé sur les berges. En été, des navettes fluviales emmènent les passagers pour une balade jusqu'au bassin de la Villette.

Le long de ses berges s'étirent les **15 hectares du Parc de la Bergère**, un magnifique espace vallonné, une parenthèse dans la ville où se croisent promeneurs, cyclistes et amoureux des oiseaux.



LE GOLF DE ROSNY-SOUS-BOIS

À moins de 10 minutes, le Daily Golf offre la variété de ses perspectives. Cet oasis de verdure accueille les golfeurs de tous âges, débutants ou confirmés.

PARC DE LA VILLETTE

Depuis Noisy-le-Sec, la piste cyclable longe le canal de l'Ourcq et conduit au plus grand espace vert parisien. Des lieux dédiés à l'innovation, à la création, des restaurants bio, les bars tendances et des salles de concerts underground... Toute l'énergie du nord-est de Paris se révèle ici.



LA GÉODE ET LA CITÉ DES SCIENCES ET DE L'INDUSTRIE



MÉDIATHÈQUE DE NOISY-LE-SEC



PARC DE LA VILLETTE

...une énergie qui inspire



VITALITÉ ET DIVERSITÉ CULTURELLE

Est-ce la **proximité avec Paris**, la jeunesse des habitants ou l'énergie collective ? Noisy-le-Sec vibre et se passionne pour **la culture sous toutes ses formes**. Des projets ambitieux, associant professionnels, artistes et amateurs noiséens sont engagés avec les nombreuses associations culturelles.

Art contemporain, théâtre, musique, danse, cinéma, les **nombreux équipements** accueillent de grands rendez-vous : concert du Nouvel An, festival "Le Cercle à Musique", "Les Rencontres d'ici et d'ailleurs" (manifestation d'artistes de rue), programmation de "L'été du canaf"...

Quel que soit son âge et son niveau de pratique, à Noisy-le-Sec, chacun trouve son champ d'expression **culturel ou sportif** et les structures indispensables à la pratique de ses passions.

FUTURE PISCINE OLYMPIQUE

Projet phare de la commune, la piscine accueillera les compétitions de water-polo, dans le cadre de la candidature de Paris aux Jeux Olympiques de 2024. À l'horizon 2020, le Cercle des Nageurs Noiséens, premier club francilien de water-polo, en sera le résident.



UNE ÉCONOMIE TOURNÉE VERS l'avenir, SON TERRITOIRE ET SES HABITANTS

Avec **28 000 entreprises** représentant plus de **150 000 emplois**, l'Est parisien, déploie une politique dynamique, centrée autour des enjeux de l'emploi local, de la qualification professionnelle et du développement durable.

De nombreuses **entreprises internationales** sont implantées et le territoire développe particulièrement des **filères d'excellence**, inscrites dans son histoire et porteuses d'un fort

potentiel : les industries culturelles et la création numérique, **la santé** et les sciences du vivant, **l'artisanat d'art et le luxe**, l'économie durable et les **éco-activités**.

En parallèle, de nombreux **centres de formation** permettent à une population, parmi les plus jeunes de France, d'acquérir des compétences adaptées aux attentes des entreprises locales.



INNOVATIONS ÉCONOMIQUES ET TECHNOLOGIQUES SUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

N°2 MONDIAL DES JEUX VIDÉO **UBISOFT**

Un des leaders mondiaux de la création, édition et distribution de jeux vidéo et de services interactifs.

800 salariés sur Montreuil

CA 2016 : 1 394 M€

SANTÉ ET BIOTECHNOLOGIES

- Parc technologique d'activités Biocitech (Romainville)
- Université Paris 13 (Campus de Bobigny)
- Hôpital universitaire Paris-Seine-Saint-Denis
- IRD Institut pour la Recherche et le Développement (Bondy) : 250 personnes dont 100 chercheurs

MULTIMÉDIA ET COMMUNICATION

- Ubisoft, le n°2 mondial des jeux vidéo : 800 emplois (Montreuil)
- Centre International de Formation Audiovisuelle et de Production (Montreuil)
- BETC, agence de communication du groupe Havas Worldwide 750 collaborateurs (Pantin)

ÉCONOMIE DURABLE, ECO-ACTIVITÉ

UTB (Union Technique du Bâtiment), une des plus grandes sociétés coopératives et participatives (SCOP) de France qui compte 1 000 salariés (Pantin)



ROSNY 2 LOCOMOTIVE ÉCONOMIQUE

- 50 entreprises
- 200 commerces
- 5^e centre commercial de France
- 600 millions d'€ de CA
- 15 millions de visiteurs/an

20 entreprises emploient plus de 15 000 salariés.

VAL-DE-FONTENAY PÔLE ÉCONOMIQUE MAJEUR

4 FILIÈRES DOMINANTES

- Banque-Assurance
- Transport (RATP)
- Santé-Hygiène-Soins de la personne
- Techniques de pointe

Nouveaux locaux de la RATP, 32 500 m² d'espaces de bureaux



© BORA Architecture

UNE VRAIE **dynamique** COMMERCIALE

Si Noisy-le-Sec sait conserver son **esprit de "village"**, empreint de simplicité et de convivialité avec les commerces de proximité, elle dispose aussi, à portée de main, du potentiel du **2^e pôle commercial de l'Est parisien**. Rosny 2 offre la diversité et la qualité de ses **200 enseignes** : alimentation, mode, sport, loisirs, culture, nouvelles technologies, mais aussi un cinéma multiplex de 15 salles.

Domus, véritable vaisseau dédié à la maison regroupe les plus grands noms de la décoration et du bricolage.

AÉROPORT DU BOURGET

Avec 75 entreprises de services aéroportuaires et aéronautiques, dont les grands groupes d'aviation d'affaires implantés sur l'aéroport, il est aujourd'hui le premier aéroport d'aviation d'affaires en Europe.



AÉROPORT DU BOURGET À 20 MINUTES



Un îlot de verdure construit en retrait, naturellement protégé par les pavillons alentours et une végétation abondante.

- 2 300 M² DE PATIO INTÉRIEUR VÉGÉTALISÉ
- RÉSIDENCE ENTIÈREMENT CLOSE ET SÉCURISÉE
- CONTRÔLE D'ACCÈS PAR DIGICODE ET VIDÉOPHONE
- ACCÈS AUX PARKINGS SOUS-SOL PAR COMMANDE ÉLECTRIQUE
- SÉCURITÉ PAR DIGICODE DEPUIS L'ASCENSEUR
- ISOLATION ACOUSTIQUE ET THERMIQUE





Le Clos des Sens



LA DOUCEUR DE VIVRE AU CŒUR du Petit Noisy

Une avenue bordée de platanes, de **petits pavillons** discrètement masqués derrière leurs grilles de fer forgé, les tonnelles égayées de rosiers grimpants, la balançoire suspendue à un arbre centenaire qui fait résonner les rires d'un enfant... **Bienvenue dans le quartier du Petit Noisy**, un havre de paix où règne encore cette magie d'antan, cet **esprit village**, comme un si précieux supplément d'âme.

Qui croirait que la gare et le centre-ville sont à **10 minutes à pied**, l'école à deux pas ?

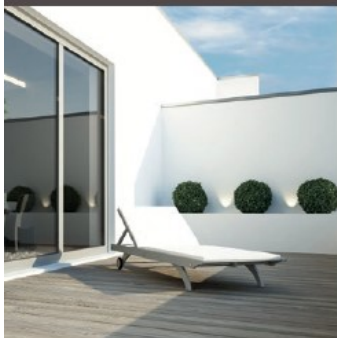
C'est là, au cœur de ce lieu si serein, que le Clos des Sens cultive sa belle nature. Cachée par un écran de végétation, comme **retirée de l'agitation**, la résidence s'abrite derrière un environnement providentiel pour **mieux vivre en paix**.



- LOCAL POUSETTES
- LOCAL VÉLOS
- TERRASSES, BALCONS ET JARDINS PRIVATIFS
- PARKINGS ET LOCAUX PRIVATIFS EN SOUS-SOL



SEULES DE PETITES VENELLES FERMÉES PAR DES PORTILLONS SÉCURISÉS S'ACCROCHENT À L'AVENUE D'ALSACE-LORRAINE ET À L'AVENUE DE ROSNY POUR COMMUNIQUER AVEC LE QUARTIER





ICI,
L'EXISTENCE
PREND
TOUT
SON SENS

Écouter

LE CHANT DES OISEAUX

Passée la grille d'entrée, le rythme s'apaise, le temps semble ralentir. Depuis leurs nichoirs installés dans les érables, les oiseaux vous interpellent et vous rappellent que **la nature vous entoure**. Imaginé par un paysagiste, conçu pour offrir des **espaces de rencontre** mais aussi d'intimité, Le Clos des Sens, c'est l'harmonie d'un espace préservé.

Sentir

LE PARFUM DES SAISONS

Chèvrefeuille, jasmin... Au fil des saisons, la **richesse de la collection d'espèces végétales**, fleurs, arbres et arbustes, décline ses couleurs et ses senteurs pour composer un **extraordinaire bouquet**. Des noues paysagères végétalisées franchies par un jeu de passerelles en bois structurent l'espace et ponctuent le décor.

Regarder

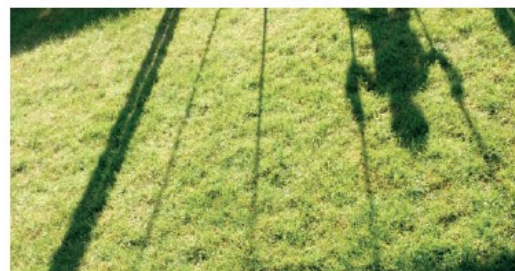
LES ENFANTS JOUER

Apprendre à faire du vélo le long des allées, jouer au frisbee sur le gazon, se passionner pour une partie de Molkky. Le Clos des Sens multiplie les **lieux de détente et de partage**. Au détour d'une haie, à l'ombre d'un arbre, dans l'intimité d'un jardin, chacun s'approprie les lieux pour vivre comme il veut, **en toute sécurité**.

Goûter

AUX SAVEURS DU JARDIN

Au cœur de la résidence, une **placette ombragée** accueille un kiosque au **design contemporain**. Composé de bois et de métal, recouvert d'un chèvrefeuille, il abrite une table généreuse et ses bancs. Un **lieu de convivialité** idéal en toute saison. L'été, les enfants savourent les fruits glanés sur les cerisiers ou les noisetiers tandis que les grands prennent un verre dans la fraîcheur du soir. Tous vivent au Clos des Sens de délicieux moments hors du temps.





Le Clos des Sens

UN CONCENTRÉ DE NATURE PRÉSERVÉ,
L'INTIMITÉ D'UNE PARENTHÈSE VÉGÉTALE DANS L'ESPACE URBAIN



- TRAITEMENT DU VOLET PAYSAGÉ PAR UN ARCHITECTE SPÉCIALISÉ
- 2 300 M² DE PATIO INTÉRIEUR VÉGÉTALISÉ
- AMBIANCE VÉGÉTALE
- PLAINE DE JEUX



- KIOSQUE ET MOBILIER CONTEMPORAIN
- ARBRES FRUITIERS
- NOUVEAU PAYSAGÈRE
- LIEU DE DÉTENTE ET DE RENCONTRES



Le Clos des Sens



TOUCHER À L'ESSENTIEL, L'ASSURANCE D'AVOIR FAIT LES BONS CHOIX

Composée de petits bâtiments, **seulement deux étages et un attique**, parfaitement intégrés dans leur environnement, la résidence Le Clos des Sens est toute entière tournée vers son cœur de nature.

De **vastes balcons et terrasses** ouvrent l'espace et laissent généreusement entrer la lumière, le moindre rayon de soleil illumine les appartements, agrandit encore les pièces.

Au rez-de-chaussée, les **jardins privés** discrètement abrités des regards profitent d'une exposition idéale. Des espaces de vie supplémentaires où il fait bon vivre au rythme des saisons.

DES PRESTATIONS QUI FONT LE BIEN-ÊTRE
AU QUOTIDIEN, LA VALEUR D'UN BIEN

Des appartements prêts à vivre

- Sol carrelage 40 x 40 cm avec plinthes assorties
- Double vitrage thermique
- Parquet stratifié dans les chambres
- Radiateurs équipés de robinets thermostatiques
- Porte palière de sécurité avec serrure 3 points
- Placard aménagé en penderie et/ou étagères
- Cuisine aménagée* : meubles haut et bas, plan de travail, évier inox avec bac et égouttoir, table de cuisson, hotte
- Salle de bains* : baignoire ou receveur de douche ultra-plat, meuble vasque, miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes hydraulique

* Selon typologie



Du studio au 5 pièces

DES APPARTEMENTS CONÇUS
POUR LE CONFORT DE CHACUN
ET LE BONHEUR DE TOUS

De **vastes pièces à vivre** en famille, des parties nuit indépendantes, des circulations naturelles, chaque appartement a été pensé pour offrir un réel confort et s'adapter aux différents modes de vie.

Fonctionnels et innovants, ils s'intègrent dans une démarche environnementale pour être **économes en énergie** et réduire le budget au quotidien ou bénéficier d'avantages fiscaux pour les investisseurs.

Afin de permettre à tous ses habitants de profiter pleinement de la **sérénité des lieux**, Le Clos des Sens a apporté un soin particulier à la sécurité. Chaque hall d'entrée dispose d'un système Vigik et la résidence, entièrement close, est équipée de digicodes et d'interphones.



Jusqu'à 6 000 €/an
de réduction d'impôts⁽¹⁾

18 % de réduction
d'impôts sur 9 ans⁽²⁾

Location possible
à vos **ascendants**
et **descendants**⁽³⁾

Possibilité d'acquisition
de **2 logements**⁽⁴⁾

(1) Réduction d'impôt annuelle, applicable sur 9 ans, pour l'acquisition en 2016 d'un bien immobilier neuf en métropole dans le cadre du dispositif fiscal PINEL pour un montant de 300 000 euros, éligible au dispositif et sous réserve du respect des plafonds de loyer et de ressources du locataire. Avantage fiscal soumis au plafonnement des niches fiscales. (2) dispositif fiscal PINEL en vigueur au 1^{er} janvier 2016. (3) sous réserve du respect des plafonds de loyer et de ressources du locataire. (4) Maximum éligible au dispositif PINEL au cours de la même année civile (date de l'acte notarié faisant foi). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



Vous pouvez bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) si vous achetez votre première résidence principale et si vos ressources ne dépassent pas un certain plafond. Le montant de ce PTZ dépendra de la zone où vous allez acheter votre logement. Le prêt ne pourra financer qu'une partie de l'achat, vous devrez le compléter par un ou plusieurs prêts et éventuellement un apport personnel. Ce logement devra être neuf ou ancien avec des travaux.

Sous réserve de respect des conditions d'éligibilité.

