

59 / SAINT-SAULVE METROPOLE DE VALENCIENNES



résidence
**Jean
DE LA FONTAINE**

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



La résidence Jean de la Fontaine bénéficie de toute l'infrastructure de la métropole de Valenciennes. Plusieurs lignes de bus toutes proches relient la résidence au centre de Valenciennes en quelques minutes.

SAINT-SAULVE, HISTOIRE D'UNE VILLE MODERNE

Connu sous le patronyme de Brena jusqu'à la fin du 8^e siècle, l'actuel nom de la commune de Saint-Saulve est un hommage rendu par Charlemagne à l'évêque Slavius, venu évangéliser la région valenciennoise avant d'y mourir en martyr.

Ville aux mille et une couleurs ainsi décrite eu égard aux innombrables parterres de fleurs qui l'ornent, Saint-Saulve est située entre Valenciennes et Onnaing, à deux pas de la frontière belge, dans le département du Nord.

L'agglomération est parfaitement desservie grâce à ses axes routiers, ferroviaires et fluviaux. Depuis Saint-Saulve, vous rejoignez Lille en 40 minutes et Paris en moins de 2 heures. Le projet d'une ligne de tramway qui desservirait Saint-Saulve est actuellement à l'étude.

Créé en 1971, le parc d'activités du port fluvial stimule fortement le tissu économique local et rend la ville attractive aux yeux des entrepreneurs qui s'y implantent, favorisant la création d'emplois.

La ville est organisée autour d'une artère principale accueillant tous les commerces de proximité nécessaires au confort de 11 000 Saint-Saulviens et Saint-Saulviennes.

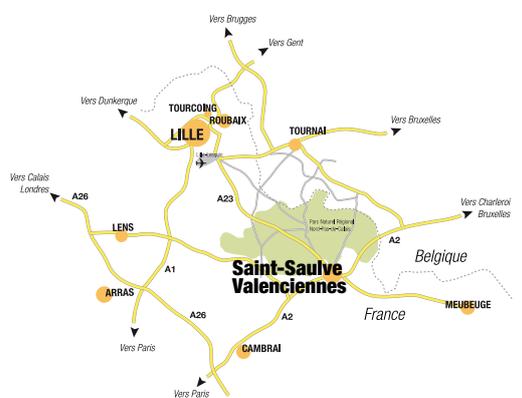
De nombreux espaces de loisirs parmi lesquels une bibliothèque, une piscine-sauna-solarium, un terrain de tennis et une salle de spectacle invitent ses habitants à la détente.

Les familles pourront scolariser leurs enfants de l'école maternelle jusqu'au collège à Saint-Saulve. Une maison de la petite enfance accueille les plus jeunes jusqu'à l'âge de 10 ans.

Valenciennes centre-ville 9 min 15 min

Lille 40 min

Paris 2 h



La ville est à 122 km de la mer du Nord (Dunkerque) par voie express. Valenciennes est à 52 km de Lille-Lesquin (Nord), 106 km de Bruxelles, 200 km de Paris, 280 km de Londres, et 300 km d'Amsterdam.

L'aéroport de Lille-Lesquin est à une demi-heure, celui de Roissy-Charles-de-Gaulle à une heure et demie.

LE VALENCIENNOIS EN CHIFFRES

- 350 000 habitants, dont 37% ont moins de 30 ans
- 82 communes dont Saint-Saulve
- 3^e zone d'emploi du Nord - Pas-de-Calais après Lille et Roubaix-Tourcoing
- 145 000 actifs (21% dans l'industrie et 58% dans le tertiaire)
- 4^e arrondissement le plus peuplé de la région Nord - Pas-de-Calais.
- 15 000 étudiants

- 5 954 entreprises au 31 décembre 2008
- 695 créations d'entreprises en 2009
- Un Parc Naturel Régional de 53 475 hectares
- 6 000 hectares de forêts domaniales

UNE DESSERTE EXCEPTIONNELLE

- Autoroutes A2 (Paris-Bruxelles), A23 (Valenciennes-Lille) et A21 (Valenciennes-Douai)
- Un centre routier international

- Une ligne TGV vers Paris
- Un aérodrome d'aviation d'affaires
- Un canal à grand gabarit Dunkerque - Valenciennes - Anvers
- Valenciennes, 2^{ème} port fluvial de la région Nord - Pas-de-Calais

LES PÔLES D'EXCELLENCE

- Transports durables : automobile, ferroviaire, logistique ...
- Numérique • Industrie

UN RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN TRÈS DÉVELOPPÉ

- 19 millions de voyageurs
- 38 lignes suburbaines
- Un projet de 2^e ligne de tramway (Ligne C pour 2013)



Plan de masse de la résidence Jean de La Fontaine

SOBRE ET ÉLÉGANTE, ALLIANCE D'AUTHENTICITÉ ET DE MODERNITÉ,

La *Résidence Jean de la Fontaine*, construite dans un esprit contemporain, vous révélera jour après jour ses qualités de bien-être !

La résidence se compose d'appartements - du T1 au T3 - répartis en 3 bâtiments. Les façades et pignons revêtus d'un enduit gratté teinté dans la masse, des briques de parement rosées et de bois en harmonie avec l'environnement lui confèrent une architecture sobre et élégante.

Le soin apporté aux finitions et équipements intérieurs apportera le plus grand confort aux résidents et la garantie d'un investissement pérenne aux propriétaires.

Les parties collectives seront aménagées avec soin, tapis d'accueil, miroirs, carrelage et dans un esprit pratique, un local à vélo, poussettes pour plus de sécurité.

Tous les logements sont agrémentés de places de stationnements extérieurs, certains de jardins privatifs ou balcons.

De nombreux espaces verts aborés contribuent à la sérénité et à l'esthétisme de l'ensemble immobilier.

Pour la tranquillité de ses occupants, la résidence est entourée d'une clôture et d'un portail d'accès sécurisé.

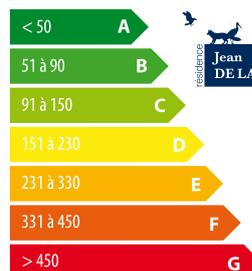


L'ACCESSIBILITÉ POUR TOUS

Le Groupe Edouard DENIS a pris des dispositions pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite. Les accès aux halls, aux places de stationnement, à l'ascenseur, aux couloirs, terrasses et appartements etc. sont étudiés pour permettre aux personnes âgées ou à mobilité réduite de circuler en toute autonomie au sein de la *résidence*.



+ éco



ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE
unités en KWh/m2.an

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, une construction responsable.

La *résidence Jean de la Fontaine* est réalisée en vue de l'obtention du label BBC (Bâtiment Basse Consommation). Ce label implique des mesures d'une excellente perméabilité à l'air et d'une mise en œuvre très soignée de l'ensemble des prestations - typologie et orientation des bâtiments, qualité des matériaux de construction, performance de l'isolation - afin d'assurer une étanchéité à l'air des bâtiments irréprochables.

Le chauffage de chaque logement sera réalisé par une chaudière à condensation équipée d'un ballon d'eau chaude intégré fonctionnant au gaz naturel.

Les résidents vont profiter d'un grand confort, été comme hiver et d'une facture d'énergie minimale auxquels s'ajoutent de nombreux avantages fiscaux.

Prestations : du solide et de l'éprouvé, gages de **LONGÉVITÉ** et d'**ENTRETIEN MINIMUM**.
Tant pour la superstructure, c'est-à-dire l'extérieur du bâti que pour les équipements intérieurs, seules des solutions fiables et de qualité ont été retenues.



**BÂTIMENT AYANT LE LABEL BBC
EFFINERGIE**

GROS ŒUVRE, ISOLATION, MENUISERIE

Double vitrage isolant suivant classement thermique et acoustique • Garde-corps en aluminium laqué.

**VENTILATION, INSTALLATION ÉLECTRIQUE,
CHAUFFAGE**

• Ventilation mécanique contrôlée • Installation électrique entièrement encastrée répondant aux normes EDF • Radiateurs muraux en acier laqué • Chaudière individuelle au gaz mixte à condensation, avec micro-accumulateur. **+éco**

LA SÉCURITÉ

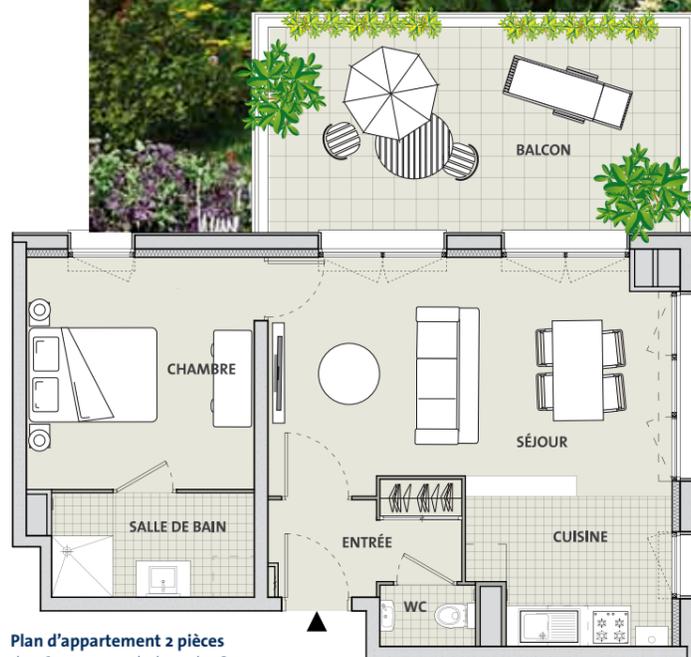
• Clôture et portail sécurisé • Interphone avec système d'ouverture par ventouse commandée depuis chaque appartement • Porte palière avec serrure de sûreté 3 points •

LE CONFORT

• Séjour, hall d'entrée: revêtement parquet stratifié au sol, peinture blanche.
• Chambres : revêtement parquet stratifié, peinture blanche.
• S.D.B. : carrelage grès émaillé au sol, faïence au mur, meuble vasque et miroir avec bandeau lumineux. Mitigeur • Cuisine : carrelage grès émaillé au sol, meubles haut et bas, cuve avec mitigeur, hotte aspirante, table de cuisson 4 feux.

+ éco

Les chaudières à condensation sont en fait des chaudières à haut rendement qui permettent de réaliser des économies variant de 15 à 20 % sur la facture de gaz par rapport à des chaudières classiques. La micro-accumulation est en fait une réserve d'eau chaude contenue dans la chaudière, permettant à l'utilisateur d'obtenir de l'eau chaude en temps réel sans temps d'attente.



Plan d'appartement 2 pièces
de 46,20 m² avec balcon de 18,20 m², à titre d'exemple, sous réserve de disponibilité.



UN PROMOTEUR D'EXPÉRIENCE

Edouard Denis est le concepteur réalisateur de nombreuses réalisations immobilières dont le maître mot est la qualité.

NOS ENGAGEMENTS ET NOS SERVICES :

- Garantie de parfait achèvement,
- Garantie dommages-ouvrage,
- Bureaux d'études spécialisés,
- Bureau de contrôle indépendant,
- Gestion locative assurée par un professionnel,
- Garantie des loyers impayés,
- Garantie locative,
- Garantie contre les détériorations au bien immobilier,
- Prise en charge des formalités administratives.



SACHEZ JUGER DE L'ATTRAIT DE LA VILLE ET DE SA RÉGION, LA SITUATION DU BIEN, LA QUALITÉ DU PROGRAMME ET DONC DE SON POTENTIEL LOCATIF FORT !

Idéalement située au cœur de Saint-Saulve, la *résidence Jean de la Fontaine* est la promesse de profiter d'une situation exceptionnelle et de profiter de tout l'élan économique de la métropole de Valenciennes.

Parfaitement desservie par un réseau routier et de transports en commun très développés (tramway, bus), votre futur appartement n'est donc qu'à 5 minutes de Valenciennes et 40 minutes de Lille.



POUR HABITER

Devenez enfin propriétaire !
Profitez des avantages du PTZ+ (prêt à taux 0%).



INVESTISSEZ !

- ▶ Nouveau dispositif DUFLOT d'investissement immobilier.
- ▶ Réduction d'impôts allant jusqu'à 18% du prix du bien.⁽¹⁾