



Seqens Accession^{AL}
Groupe ActionLogement

RUE MADELEINE SALZGEBER
RUEIL-MALMAISON | 92

rêver,
créer,
ériger

ÉCOQUARTIER DE L'ARSENAL : UN NOUVEAU CHAPITRE DE MODERNITÉ ET D'ÉCOLOGIE

Au cœur de Rueil-Malmaison, l'écoquartier de l'Arsenal représente la renaissance d'un site, un mariage réussi entre patrimoine naturel et architecture moderne.

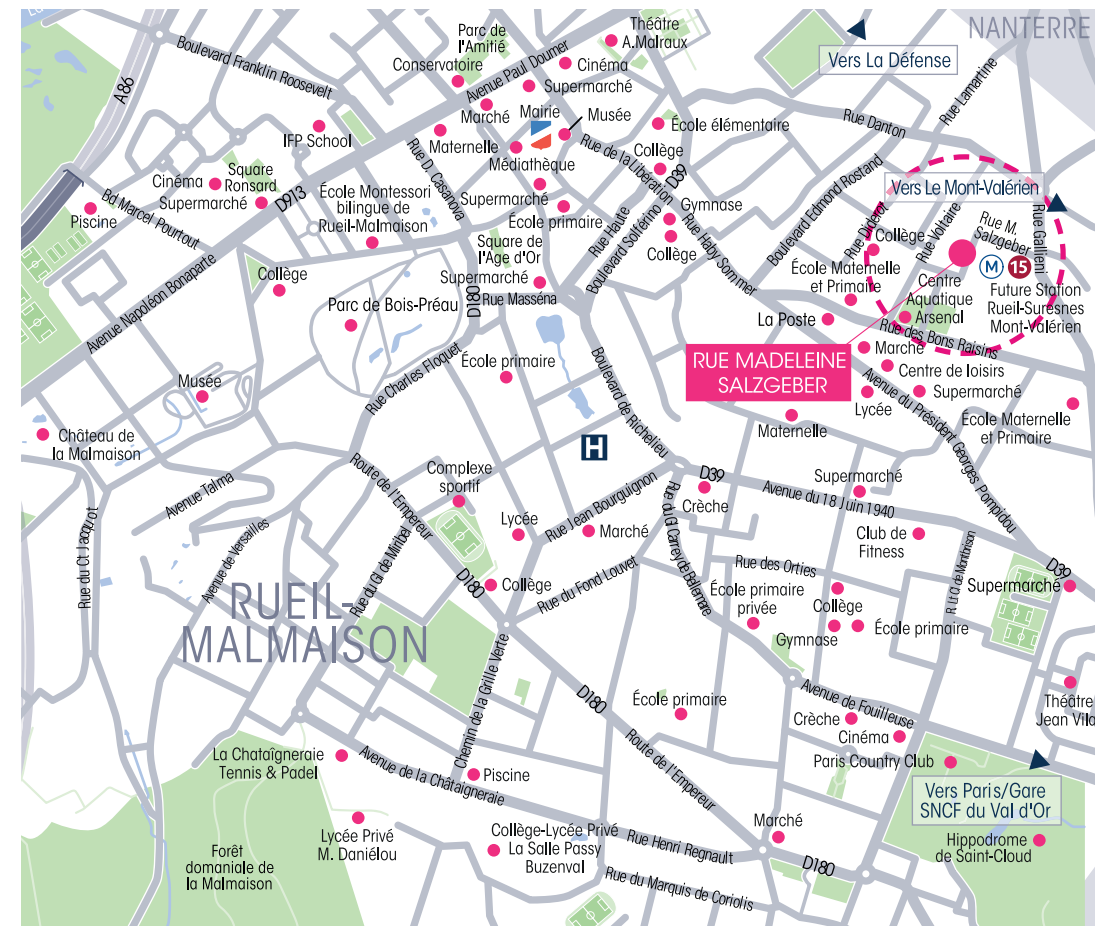
Ancien site des chasses royales, ce nouveau 13^{ème} village de Rueil-Malmaison s'étend entre des lieux chargés d'histoire tels que le Mont-Valérien, le Plateau et les Coteaux.

Aujourd'hui, l'Arsenal se transforme en un havre de tranquillité et de verdure, respectueux de son héritage et tourné vers l'avenir. La rue Gallieni et la rue des Bons Raisins s'élargissent pour s'ouvrir sur des promenades arborées, créant un passage accueillant pour les piétons et les cyclistes. La verdure s'infilte parmi les immeubles résidentiels, créant une harmonie entre espaces de vie et nature.

Ce quartier dynamique offre déjà une qualité de vie sans précédent avec ses bureaux, ses commerces et restaurants, ses infrastructures sportives et ses établissements scolaires. L'arrivée de la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express, prévue à l'horizon 2030*, renforcera la connectivité et la valorisation de ce lieu déjà animé. Un vaste parc de 600 mètres de long, qui serpente au cœur du nouveau quartier, offrant aux résidents et visiteurs un espace de détente et de rencontre privilégié.



Place de l'Hôtel de ville



Tous les essentiels à quelques pas :

- III Parc végétal à 150 m*
- III Grande surface à 350 m*
- III Boulangerie à 250 m*
- III École des Bons Raisins à 450 m*
- III Collège des Bons Raisins à 300 m*
- III Restaurants à 300 m*

Transports :

- 🚇 À 4 min* à pied du futur métro 15*
- Station «Rueil-Suresnes Mont-Valérien»
- 🚌 À moins de 5 min* à pied des lignes de bus 141, 241, 263 et 244
- 🚊 À 15 min* du RER A via le bus 244 (Arrêt «Les Godardes»)



L'ARSENAL
L'ÉCOQUARTIER
DE RUEIL-MALMAISON





Vue depuis la rue Madeleine Salzgeber

UN LIEU DE VIE IDÉAL, ÉLÉGANTE ET INTIMISTE

Dans l'écrin moderne de l'écoquartier de l'Arsenal, cet ensemble résidentiel s'érige comme un modèle d'architecture contemporaine et de design. La réalisation propose 19 logements en BRS, répartis du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage du bâtiment B. Elle est entourée de nombreux espaces verts accueillants : un rez-de-jardin commun végétalisé, un square public dans la continuité immédiate du projet et un parc traversant à seulement quelques mètres...

L'architecture séduit par ses lignes claires et ses volumes astucieusement agencés pour maximiser la lumière naturelle. Les espaces communs, avec leurs halls soigneusement décorés, reflètent le même souci du détail et la quête d'excellence qui caractérisent l'ensemble du projet.

Une gamme de logements généreux, intelligemment conçus met à la disposition de ses habitants de beaux espaces extérieurs privés, pour un bien-être de tous les instants.



Plan de masse de l'opération

UN DIALOGUE SUBTIL ENTRE INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR



Vue depuis un jardin privatif

Ici, le quotidien se partage entre des appartements généreux et des extérieurs d'une surface moyenne de 10m², et deux logements au rez-de-jardin avec une surface moyenne de 47m² de jardin privatif.

La résidence offre une collection d'appartements de 2, 3 et 5 pièces, pensée pour allier esthétique et fonctionnalité. Les résidents découvriront des espaces de vie agencés avec soin, où chaque détail intérieur a été étudié pour répondre aux attentes d'un confort moderne. Grâce à de belles expositions, les lieux sont baignés de lumière naturelle, tout au long de la journée.

Dans un souci de praticité et de confort, chaque logement comprend aussi des aménagements astucieux tels que des placards intégrés qui contribuent à l'ordre et à la clarté de l'espace de vie. Les extérieurs - terrasses ou jardins - se vivent comme un prolongement naturel du confort intérieur, permettant aux résidents de créer leur propre écrin de nature privé, ouvert et apaisant.

ACCÉDEZ À LA PROPRIÉTÉ GRÂCE AU BRS⁽¹⁾ ET À LA TVA 5,5%⁽²⁾

Le BRS est un dispositif novateur qui, depuis 2016, facilite l'accès à la propriété des ménages aux revenus les plus modestes. Inscrits dans cette démarche, EMERIGE et Seqens Accession commercialisent les appartements de la résidence « Madeleine Salzgeber » avec le Bail Réel Solidaire.

LE BRS C'EST :

Un bail, signé par EMERIGE et Seqens Accession avec un OFS, durant toute la phase chantier. Ce bail est automatiquement transférable à l'acquéreur lors de l'acquisition de son logement. L'acquéreur devient propriétaire de son appartement et locataire du terrain. Parallèlement au remboursement de son emprunt, il devra donc s'acquitter d'une redevance de 2€/mois/m² de la surface habitable dès la remise des clés, qui sera versée à l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

EN RÉSUMÉ :

- Acquisition du terrain par l'OFS
- Signature du BRS par les opérateurs avec l'OFS
- Constitution du dossier par l'acquéreur éligible, pour l'obtention de l'agrément (ou du BRS) auprès de l'OFS
- Achat de l'appartement par l'acquéreur qui devient parallèlement locataire du terrain

LES AVANTAGES DU BRS

- Une économie d'environ 30 % par rapport à un bien classique
- La TVA réduite à 5,5 %⁽²⁾ au lieu des 20 % habituels
- L'accès au Prêt à Taux Zéro (PTZ)⁽³⁾

LES CONDITIONS DU BRS

- Les ressources de l'acquéreur sont soumises au plafond de la grille BRS/PSLA**
- Le logement doit être la résidence principale de l'acquéreur
- L'acquéreur est libre de revendre son logement à tout moment à des personnes répondant aux mêmes critères d'éligibilité et après agrément de l'OFS***. Le prix de revente sera alors actualisé (base de l'Indice de Référence des Loyers + coefficient)

**PSLA : Prêt Social Location/Accession.

***L'OFS, prioritaire sur les biens, dispose d'un droit de préemption.



Vue d'un séjour d'un appartement

DES LOGEMENTS CONÇUS POUR LE BIEN-ÊTRE

CONFORT INTÉRIEUR :

- III 2,60 m de hauteur sous plafond
- III Menuiseries extérieures en bois avec volets roulants aluminium motorisés
- III Parquet dans les pièces sèches
- III Carrelage grés cérame au sol des pièces humides

BIEN-ÊTRE COLLECTIF :

- III Celliers à chaque étage accessibles à tous avec des casiers individuels pour chaque logement
- III Local vélos/poussettes en RDC
- III Local encombrants en RDC
- III Bacs à compostage installés dans le cœur d'îlot

SÉCURITÉ :

- III Accès aux halls d'entrée par vidéophone et platine Vigik
- III Accès au sous-sol par ascenseurs contrôlés par clé ou Vigik
- III Porte palière métallique à 5 points latéraux (classement A2P*)

PERFORMANCE :

- III RE2020
- III NF Habitat HQE niveau excellent 7*



Bâtitseur d'une ville plus belle pour tous, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville, à travers l'acquisition ou la commande systématique d'œuvres d'art contemporain dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » qu'il a co-fondée en 2015 sous l'égide du ministère de la Culture. Près de 100 œuvres ont été commandées à des artistes et installées dans ses immeubles résidentiels et tertiaires.



Rue Fernand Forest - **SURESNES** | 92
Architecte : François de Alexandris



Quartier des Arts - **PUTEAUX** | 92
Architecte : Cabinet Vigneron - Co-promotion Emerige, OGIC et BFD



Rue Jacques Decour - **SURESNES** | 92
Architecte : François de Alexandris



Rue des Bons Raisins - **RUEIL-MALMAISON** | 92
Architecte : Agence Kanopia

Pour EMERIGE, chaque nouveau projet immobilier répond à une quête d'exigence en matière de qualité et de durabilité architecturale. Tous conçus comme des lieux de vie partagés, ils visent en priorité la satisfaction des habitants et des usagers pour un mieux-vivre ensemble.

C'est pourquoi le Groupe choisit de faire appel à des architectes, designers et artisans de talent. À travers ces hommes et ces femmes visionnaires, il contribue à ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

L'AUDACE CRÉATRICE POUR DES VILLES PLUS BELLES POUR TOUS

Après avoir inauguré en 2019 « **UNIC** », situé dans l'écoquartier des Batignolles (Paris 17^e) et conçu par les architectes M.A.D et Christian Biecher, Emerige a livré de nombreux autres projets comme « **31 Rue Fernand Forest** » et « **3 Rue Jacques Decour** » à Suresnes imaginés par François de Alexandris, le projet « **Quartier des Arts** » à Puteaux réalisé par le cabinet Vigneron ou encore « **Rue des Bons Raisins** » à Rueil-Malmaison imaginé par l'Agence Kanopia.

En 2020, Emerige devient un nouvel acteur de l'immobilier neuf sur la Côte d'Azur en développant sa première opération, « **Chemin des Comtes de Provence** » au Rouret (06).

une co-réalisation



emerige.com

* Sources : Google Maps, Grand Paris Express. (1) Bail Réel Solidaire : Les acquéreurs de logements neufs peuvent bénéficier du BRS « Bail Réel Solidaire » sous réserve de respecter plusieurs conditions cumulatives, détails disponibles dans le code de la construction de l'habitation, articles L255-1 à 19, R255-1 à 9. En référence à la loi 3DS du 21 février 2022 visant à simplifier le BRS, le BRS opérateur et le BRS preneur ont fusionné ; l'accédant ne signe avec le promoteur qu'un contrat de cession de droits réels immobiliers. Renseignez-vous auprès du conseiller commercial ou sur emerige.fr pour connaître tous les détails et modalités du dispositif BRS. (2) TVA 5,5 % pour certains logements sous conditions d'éligibilité. TVA 5,5 % au lieu de 20 % : la réduction s'applique aux logements neufs acquis en résidence principale et est soumise à conditions de ressources. Plus d'informations sur emerige.com. (3) Le Prêt à Taux Zéro ou PTZ, est un prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale, soumis à conditions de revenus. Plus d'informations sur emerige.com. Seqens Accession, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'habitations à loyer modéré, à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 582 054 565. Siège social : 14/16 boulevard Garibaldi - 92130 Issy-les-Moulineaux. Emerige, société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 350439543 - Siège social : 121 avenue de Malakoff 75116 Paris. Perspectiviste : La Fabrique à Perspectives, Loto Archilab. Architectes : Avenir Cornejo Architectes. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Document et informations non contractuels. Conception : **OSWALDORB** - 02/2024.