



LE GRAND PARIS À VOS PIEDS

PULSE

📍 ECO-QUARTIER MARNE-EUROPE

3F ^{AL} Accession



Et si
c'était
votre
tour ?

Imaginez un instant

Un bel appartement, lumineux et confortable, où il fait bon se retrouver en famille. L'immeuble, épuré, dont la silhouette élancée et les jeux de volumes captent le regard à 360 degrés offrent en retour de superbes points de vue.

Le quartier, agréable à vivre, bénéficie d'une situation privilégiée, parfaitement desservie.

Au cœur de l'aménagement, le Jardin Métropolitain offre deux hectares d'espaces paysagers, structurés en belvédères et traversés de cheminements doux, fleuris et arborés. Les parvis des gares s'ouvrent sur cet espace partagé, comme une respiration dans la ville. Vous y êtes ?

Bienvenue chez vous.

Appartements
du 2 au 4 pièces
avec balcon
ou terrasse

Marne Europe

Nouvel écoquartier exemplaire



Future gare
"Bry-Villiers-Champigny"
au pied de la résidence



Navette Altival
vers gare RER Noisy-le-Grand
arrêt à 250 m de la résidence



17 km

Lancée il y a près de dix ans, la création du quartier Marne-Europe de Villiers-sur-Marne est aujourd'hui une réalité. Un brin audacieux, ce projet d'aménagement signe un urbanisme nouveau et tourné vers l'avenir, structuré autour d'un magnifique jardin métropolitain.

Le nouvel écoquartier Marne-Europe préfigure un lieu de vie qui concentrera logements, bureaux, commerces et services de proximité, pôle multimodal de transports en commun et espaces verts d'exception. Le tout, à seulement 17 kilomètres de la capitale.

Un quartier d'avenir parmi les mieux desservis de la Métropole

Quartier d'avenir autour de la future gare « Bry-Villiers-Champigny » du Grand Paris Express, de l'actuelle gare RER E et du futur transport collectif en site propre Altival. À terme, le site sera l'un des mieux desservis de la Métropole.

Et demain dans le quartier ?

- Jardin métropolitain en cœur de projet
- Commerces de proximité en pied d'immeubles : supermarché urbain, boulangerie, restaurant, sport et loisirs, coiffeur, fleuriste, etc.
- Salle polyvalente et équipements sportifs in situ
- Crèche et écoles supplémentaires
- Palais des Congrès...



De beaux appartements bien pensés

Des logements confortables et agréables à vivre

- Espaces extérieurs généreux pour chaque logement (balcons ou terrasses privatives)
- Local à vélo
- Stationnement en sous-sol
- Résidence à contrôle d'accès

Une architecture innovante et écoresponsable

- Menuiseries extérieures bois
- Matériaux sobres et durables
- Toiture végétalisée
- Gestion écologique des espaces verts (engrais naturel, zéro pesticide)
- Soutien à la biodiversité (nichoirs, pierriers, réduction de la pollution lumineuse)
- RE 2020 — Seuil 2025
- NF Habitat HQE 7

Jardins suspendus

Au sein de Pulse, plus de 1 600 m² sont dédiés à la biodiversité et au bien-être des habitants.

- Jardin patio au rez-de-chaussée en cœur d'îlot
- Jardin d'agrément accessible en entresol

Entre l'entresol et le 9^e étage, les appartements de Pulse ont décidément tout pour plaire. Belles orientations, luminosité exceptionnelle, balcons filants et vastes terrasses, vues exceptionnelles sur les jardins, le grand paysage et le coucher du soleil...

Villiers-sur-Marne, l'énergie d'une ville qui avance avec le Grand Paris



Les bons plans

Le marché couvert

Véritable cœur battant du centre-ville, il propose une belle variété de produits frais et locaux dans une ambiance conviviale.

Les bords de Marne

Un cadre paisible pour se promener à pied ou à vélo, ponctué de guinguettes typiques au charme d'antan. dynamique et agréable.

Le Bois Saint-Martin

280 hectares classés où l'on peut observer la faune locale et profiter de sentiers boisés, à deux pas de la ville.

Le centre-ville animé

Commerces, cafés, petites adresses de quartier : tout y est pour une vie de proximité dynamique et agréable.

Nature & la vie de quartier

À Villiers-sur-Marne, vous goûtez à un décor rare : les bords de Marne, propices aux promenades à pied ou à vélo, déroulent leurs berges paisibles ponctuées de guinguettes ; tout près, le Bois Saint-Martin déploie ses 280 hectares classés de clairières, mares et sous-bois où chevreuils et renards évoluent librement, offrant un véritable bol d'air aux portes de Paris. Le tableau se complète d'un centre-ville vivant, animé par son marché couvert riche en produits frais, ses cafés et ses petites adresses conviviales. Entre nature préservée et cœur urbain dynamique, tout concourt ici à marier grandes bouffées d'oxygène et douceur de vivre au quotidien.



Aujourd'hui

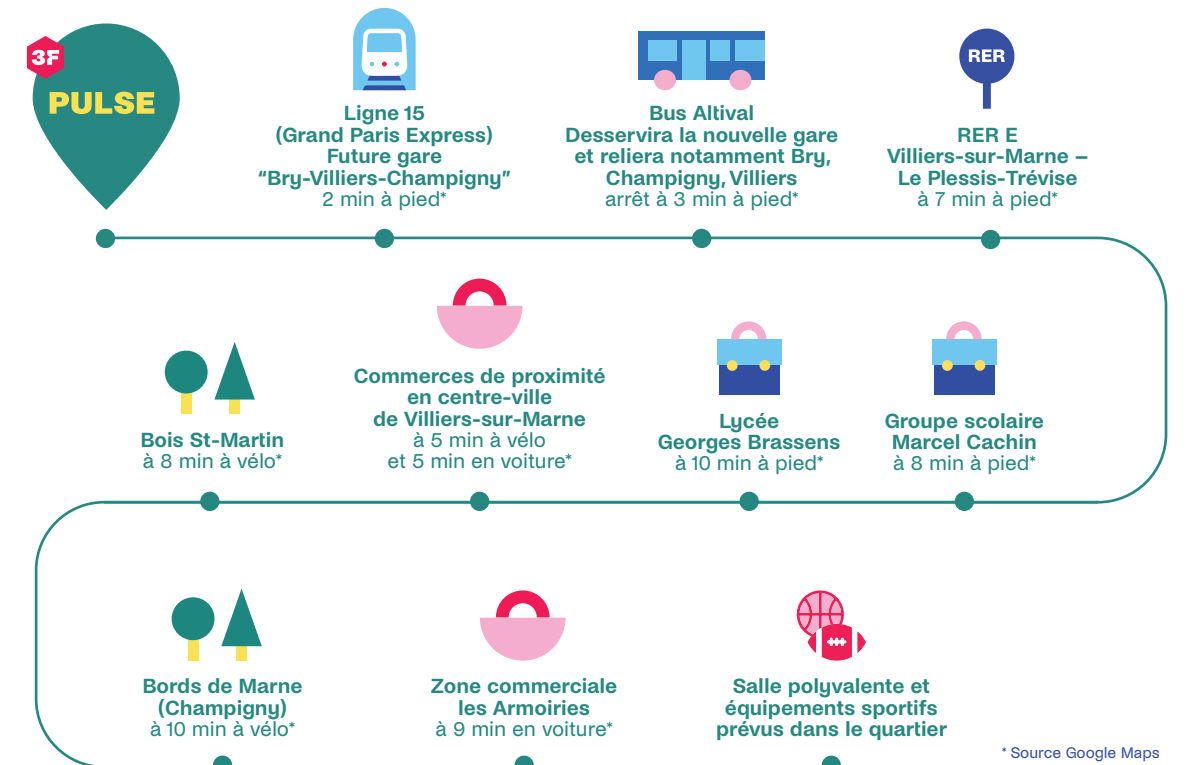
Marne Europe se situe à la croisée des grands axes de mobilité francilienne.

- **RER E « VILLIERS — LE-PLESSIS-TRÉVISE »** : 9 min en bus*
- **BUS** : lignes 100, 207, 210 et 306
- **ROUTE** : Accès rapide à l'A4 (sortie Noisy-le-Grand), les RN 10 et RN34

Dès 2025

- **GARE « BRY-VILLIERS-CHAMPIGNY »** (ligne 15 sud du Grand Paris Express)
- **BUS ALTIVAL** (RER A « Noisy-le-Grand — Mont-d'Est » en quelques minutes)

* Source ViaMichelin



Déverrouillez les portes de la propriété, grâce au BRS

LES 7 CLÉS VERS LA PROPRIÉTÉ

Ensemble, débloquons les idées reçues sur le BRS



"Avec mes revenus, je ne suis pas éligible au BRS"



Idée reçue N°1 Éligibilité

Pas si vite !

Avant de tirer des conclusions hâtives, découvrez les avantages d'un dispositif gouvernemental créé en fonction de vos revenus et de votre localisation. Vérifiez votre éligibilité au BRS sur le simulateur officiel : <https://boris.beta.gouv.fr/simulateur-eligibilite>.

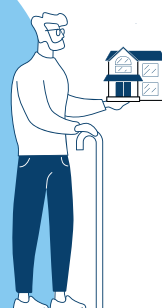
Idée reçue N°2 Financement

Pas de panique ! 3F Accession vous dirige vers les organismes bancaires partenaires du BRS. Avec l'équipe d'Action Logement, nous vous accompagnons gratuitement dans le montage de votre dossier.

"Personne ne connaît le BRS, même pas mon banquier !"



"Avec le BRS, mes enfants n'hériteront de rien..."



Idée reçue N°3 Revente / succession

Faux. Avec le BRS, votre logement est transmissible en fonction de leur situation, ils pourront l'occuper ou le revendre. Et soyez rassuré, votre OFS vous accompagne dans les démarches de la revente si nécessaire. Contactez-les pour connaître les modalités et les conditions d'encadrement.

Idée reçue N°4 Travaux

Avec le BRS, seul le terrain ne vous appartient pas. Votre logement, lui, est à vous : vous pouvez donc réaliser presque tous les travaux d'aménagement qui vous tiennent à cœur !



"En achetant mon logement avec le BRS, je ne peux pas faire les travaux que je souhaite."

"Une redevance avec le BRS ? Donc un loyer déguisé ?"



Idée reçue N°5 Redevance

L'organisme foncier achète le terrain ce qui garanti que son prix reste accessible dans le temps. Chaque copropriétaire paie une cote part en fonction de la taille du logement appelée redevance. Elle est de l'ordre de 2€/m2 par mois, le propriétaire reste donc gagnant très longtemps. Elle est intégrée dans la simulation bancaire pour éviter toute mauvaise surprise.

Idée reçue N°6 Plus-value

Mais si ! Avec le BRS, la plus-value est encadrée pour garantir un logement abordable au prochain acheteur. C'est aussi ça, la solidarité ! Renseignez-vous auprès de votre OFS pour connaître les conditions de calcul.

"Impossible de faire une plus-value en BRS."



"Si je profite du BRS, je ne peux pas bénéficier d'autres aides au financement, comme le Prêt-à-taux Zéro par exemple."



Idée reçue N°7 Cumul des aides

Faux ! Le BRS n'exclut pas les aides au financement ! Vous pouvez cumuler un prêt-à-taux-zéro (PTZ) avec le BRS et d'autres solutions adaptées à votre situation, notamment le Prêt Action Logement.

Immobilière 3F 

Groupe ActionLogement

Une adresse pour chacun, un
avenir pour tous

01 87 27 07 12
pulse.groupe3f.fr

Immobilière 3F - 159 rue Nationale - 75638 Paris Cedex - RCS : 13.552.141.533 R.C.S. **(1)** PTZ - Sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 107 de la loi de finances, le prêt à taux zéro (PTZ) s'adresse aux personnes sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale. Le logement neuf doit respecter un certain niveau de performance énergétique. Le montant de l'emprunt et sa durée sont applicables sur un plafond maximum revu annuellement qui est établi en fonction de la localisation du bien acheté, de la composition et des ressources du foyer des acquéreurs. **(2)** TVA réduite - TVA 5,6% au lieu de 20% pour l'acquisition d'un logement neuf à usage de résidence principal situé dans ou à proximité d'une zone ANRU ou d'un QPV par des personnes physiques dont les revenus ne dépassent pas un plafond de revenus, dans les conditions de l'article 278 sexies I et II bis du Code général des impôts. **(3)** BRS - Bail Réel Solidaire, produit sous conditions d'éligibilité. Valable uniquement sur l'achat de votre résidence principale et conformément aux dispositions légales notifiées dans le contrat de réservation. A compter de la livraison de votre logement vous verserez à l'OFS - Organisme Foncier Solidaire propriétaire du foncier de votre logement, une redevance foncière mensuelle suivant la surface habitable de votre logement. Cette redevance fera l'objet d'une réévaluation annuelle basée sur l'indice des loyers publié trimestriellement par l'INSEE, peuvent varier selon la typologie des appartements. Seul le descriptif technique joint au contrat de réservation est contractuel. **(4)** Garanties de rachat et de relogement : Ces 2 garanties, dont les modalités seront définies dans l'acte authentique, sont mises en œuvre à la survenance des faits suivants : mobilité professionnelle, perte d'emploi, invalidité, séparation (divorce et rupture de PACS), décès. * Source : Google Maps. Perspectives : Gaëtan Le Penhuel Architectes, ImaginRay, Hive & Co. Images non contractuelles à caractère d'ambiance susceptibles d'évolutions. Création : DIS DONC - Juin 2025.