



# Le Jardin d'Hugo

10-12, rue Victor-Hugo 78210 Saint-Cyr-l'École

40 appartements de standing du studio au 5 pièces [www.jpfranceresidences.fr](http://www.jpfranceresidences.fr)





*JP France Résidences  
vous prépare votre futur lieu de vie  
en plein centre-ville de Saint-Cyr-l'École  
Appelez-nous au  
**01 82 820 820**  
(appel non surtaxé)*



### QUALITÉ DE VIE

**Sélection d'emplacements** de premier ordre qui répondent à un ensemble de critères précisément définis : environnement paisible aux portes de la capitale, proximité et facilité d'accès aux transports, présence de commerces, activités sportives et culturelles, équipements scolaires. En un mot des quartiers où il fait « **bon vivre** ».

Etroit **partenariat avec des architectes**, qui au-delà de la qualité architecturale des immeubles, se projettent à l'intérieur des logements afin d'offrir aux futurs acquéreurs ou locataires des conditions de vie de qualité.



### RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Déjà producteur d'énergies renouvelables depuis plus de 10 ans au travers de l'une de nos filiales (JPee), nous réalisons des projets immobiliers avec l'engagement de favoriser le développement durable. Chaque projet fait l'objet d'une étude spécifique dans le choix des matériaux et de la sélection de fournisseurs.



### COMPÉTENCES ET RÉACTIVITÉ

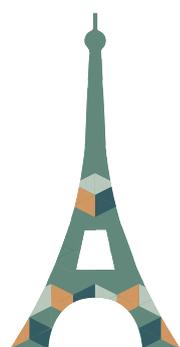
De la recherche de sites, à la vente des logements, tous nos collaborateurs agissent pour satisfaire pleinement les futurs acquéreurs. Notre structure à taille humaine nous permet de rester à l'écoute de chaque acquéreur, et de rester flexible et réactif avec l'ensemble de nos interlocuteurs.



**NOTRE EMBLÈME,  
UN SYMBOLE  
DE LONGUE VIE**

**Le Feng Shui\* tient compte de la figure de la grue. Cet oiseau symbolise la chance, la sagesse, la santé et la longévité. Pour le Feng Shui il s'agit d'une icône de bonheur.**

\*Feng Shui, qui signifie littéralement « le vent et l'eau » est un art millénaire d'origine chinoise qui a pour but d'harmoniser l'énergie environnementale d'un lieu de manière à favoriser la santé, le bien-être et la prospérité de ses occupants.



- à 24 km de la tour Eiffel
- à 25 km de La Défense
- à 13 min à pied de la gare de Saint-Cyr-l'École
- à 45 min en train de la gare Montparnasse
- à 12 min de l'échangeur de Rocquencourt
- à 20 min en voiture de la Porte d'Auteuil
- à 5 km du château de Versailles



Découvrez notre vidéo sur Saint-Cyr-l'École et calculez votre temps de trajets sur notre site [www.jpfranceresidences.fr](http://www.jpfranceresidences.fr)

# Saint-Cyr-l'École\*

*Une ville verdoyante à 20 minutes de Paris*

La résidence **Le Jardin d'Hugo** est située au cœur du centre ville. Vivre à Saint-Cyr-l'École, c'est bénéficier d'un cadre de vie agréable et convivial particulièrement apprécié par les familles, ainsi que par les étudiants, et les jeunes actifs.

## Transport

Les transports en commun sont accessibles à pied depuis la résidence. De plus, une ligne Transilien propose une liaison directe vers Paris-Montparnasse.

## Qualité de vie

La commune de Saint-Cyr-l'École offre de nombreux atouts dont notamment la présence de plusieurs parcs et jardins, avec le privilège d'être située aux portes du château de Versailles et de ses vastes et nobles parcs et jardins. A proximité de la capitale, Saint-Cyr-l'École est une ville où il fait bon vivre et où l'on peut s'oxygéner à loisir. De plus, la commune propose de nombreux équipements culturels et sportifs :

bibliothèque, théâtre, cinéma, piscine, aires de jeu, terrains multisports.... Enfin, Saint-Cyr-l'École, offre de nombreux commerces de proximité favorisant l'animation du centre-ville.

## Scolarité

En terme d'éducation et de scolarité, les familles pourront bénéficier de toutes les infrastructures sociales et d'enseignement de très bonne qualité ; de l'accueil de la petite enfance, depuis la maternelle jusqu'au lycée, les enfants pourront réaliser toute leur scolarité à Saint-Cyr-l'École.

## Avenir

- Membre de la communauté d'agglomération *Versailles Grand Parc*, Saint-Cyr-l'École s'inscrit dans le cadre du développement économique de la ville de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- De plus, l'opération d'Intérêt National Paris-Saclay qui regroupera à terme le quart de la recherche scientifique française permettra à l'ensemble de ses communes de réaliser leur ambition, celle de devenir la *Silicon Valley* européenne.

## Une architecture de qualité

Aux portes de Versailles, la résidence **Le Jardin d'Hugo** offrira à ses heureux occupants, un cadre de vie où l'harmonie entre calme et douceur de vie régnera à proximité de l'animation citadine.

La résidence présente un mélange harmonieux de matériaux qui marie l'ardoise, la pierre, la brique, ainsi que de charmantes ferronneries en guise de garde-corps.

Enfin, tous les intérieurs ont fait l'objet de choix minutieux, en privilégiant l'esthétisme et la luminosité.

Parfaitement isolés et répondant aux dernières normes en vigueur, chaque logement ainsi que les espaces communs et les jardins ont été dessinés et conçus pour le bien-être de ses résidents dans un esprit de design, de modernité, de chaleur et de convivialité.





# Des prestations de qualité

## LES PARTIES COMMUNES

### STANDING

- Halls d'entrée agencés et sécurisés
- Façades principales sur rue habillées de pierre de taille type Chamesson
- Toiture en ardoise
- Eclairage automatique des halls d'entrées et des paliers d'étages par détecteur de présence.
- Parkings porte automatique télécommandée
- Caves individuelles en sous-sol

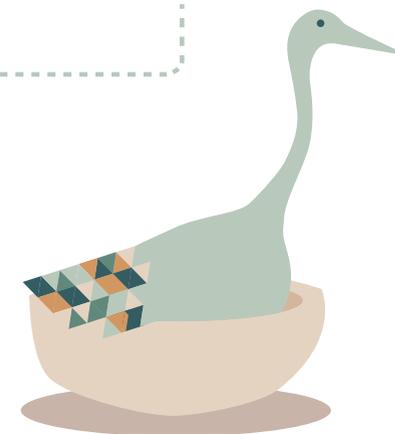
- Local vélos et local poussettes
- Chauffage et eau chaude au gaz

### SÉCURITÉ

- Vidéosurveillance pour l'accès aux halls, aux parkings et aux sous-sols.
- Halls d'entrées protégés par sas (ouverture : clé, digicode, vidéophone)
- Portes palières équipées d'une serrure de sûreté 5 points et de paumelles anti-dégondage.
- Ascenseurs sécurisés

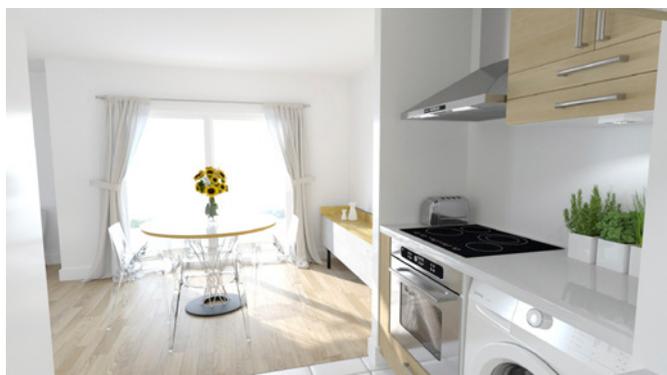
Rendez-vous sur  
[www.jpfrancesresidences.fr](http://www.jpfrancesresidences.fr)  
pour visiter virtuellement  
à 360° les 40 appartements  
de la résidence.

Je vous y attends !



### PRIX (parking + cave inclus)

<b>Studio</b>	23 m <sup>2</sup> + terrasse	à partir de <b>152 000 €</b>
<b>T2</b>	40 m <sup>2</sup>	à partir de <b>233 000 €</b>
<b>T3</b>	56 m <sup>2</sup> + balcon	à partir de <b>340 000 €</b>
<b>T4</b>	82 m <sup>2</sup> + balcon	à partir de <b>445 000 €</b>
<b>T5</b>	91 m <sup>2</sup>	à partir de <b>525 000 €</b>



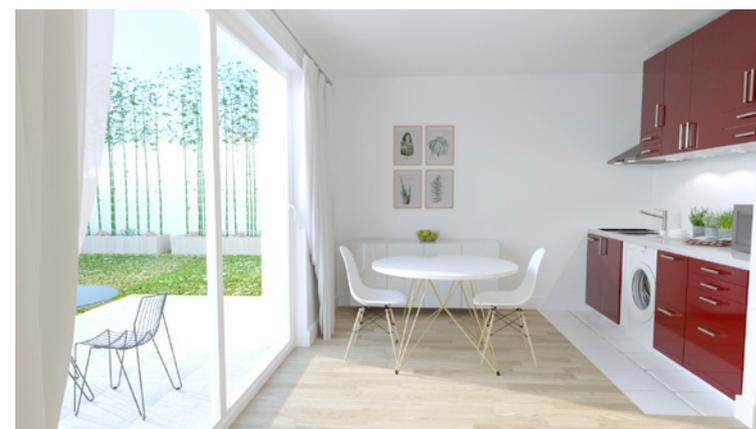


# Des prestations de qualité

## LES PARTIES PRIVATIVES

### CONFORT ET QUALITÉ

- Carrelage et faïence dans la cuisine et la salle de bains
- Parquet posé sur chape isophonique dans l'entrée, le séjour, les chambres, les dégagements et les placards
- Portes intérieures laquées de couleur blanche
- Menuiseries extérieures en aluminium de couleur anthracite
- Salle de bains aménagée avec un meuble bas aménagé.
- Radiateur sèche-serviettes
- Cloisons avec isolation en laine de verre
- Placards avec aménagements intérieurs
- Volets roulants électriques (PVC blanc) sur les baies vitrées avec commande centralisée (selon plan architecte)
- Jardins et terrasses privatifs au rez-de-chaussée
- De nombreuses options sont disponibles selon vos envies.



Bâtiment testé  
techniquement avant la  
remise de vos clés.



Qualité acoustique de la résidence :  
Respect des règles en vigueur  
(arrêté du 27 novembre 2012)



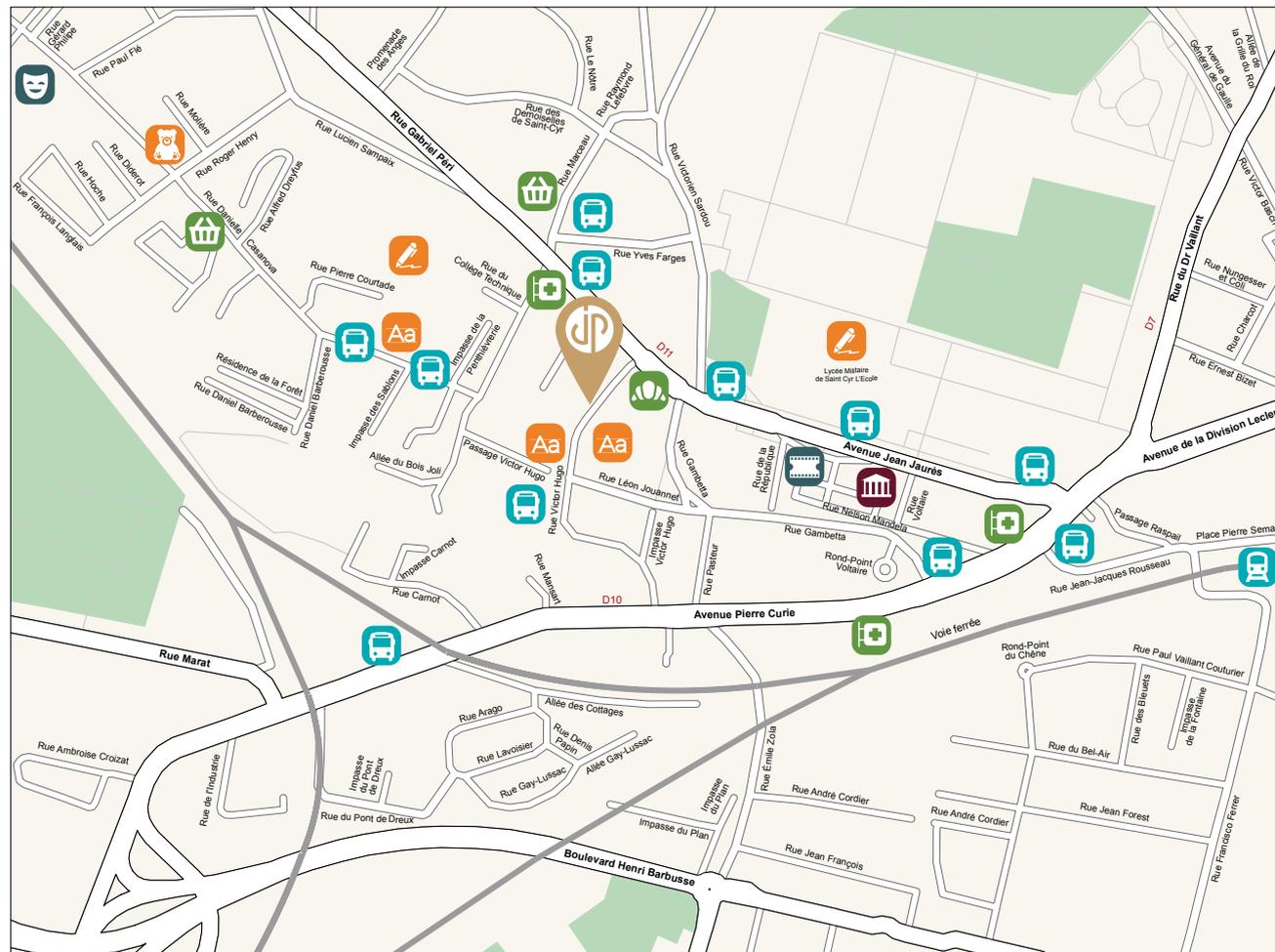
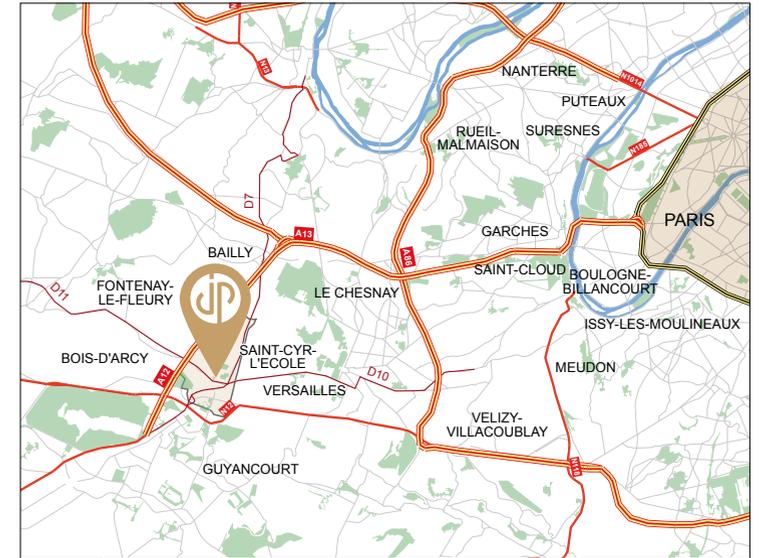
## INVESTIR DANS LE NEUF

Réduisez vos impôts  
jusqu'à 6 000 € par an  
avec la loi Pinel

Louez votre bien plus facilement (qualité de confort, d'isolation thermique, d'isolation phonique, de qualité de prestations et d'aménagement...) et bénéficiez de réductions d'impôts conséquentes.

La réduction d'impôt est de 12% à 21% pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014. L'engagement initial de location peut être de 6 ou 9 ans, prorogeable jusqu'à 12 ans.

ANNÉE	RÉDUCTION PAR AN	CUMUL	RÉDUCTION MAXIMALE
1 à 6 ans	2%	12%	36 000 €
6 à 9 ans	2%	18%	54 000 €
10 à 12 ans	1%	21%	63 000 €



### TRANSPORTS EN COMMUN

La gare RER Saint-Cyr se trouve à 12 minutes à pied de la résidence.

Trois lignes s'arrêtent gare Saint-Cyr :

- le **RER C**
- la **ligne U** (La Défense Grande Arche - La Verrière)
- la **ligne N** (Gare Montparnasse - Rambouillet / Dreux / Mantes-la-Jolie)

-  Mairie
-  Crèche
-  Élémentaire
-  Lycée
-  Gare
-  Bus
-  Théâtre
-  Cinéma
-  Boulangerie
-  Pharmacie
-  Supérette



Calculez votre trajet en voiture, à pied ou à vélo sur [www.jpfrancesresidences.fr](http://www.jpfrancesresidences.fr)

## Nos engagements\*



Des emplacements exceptionnels à Paris et en Ile-de-France



Des prestations à la hauteur de vos exigences



Un interlocuteur unique : contactez-nous au 01 82 820 820

## Les avantages\* d'un logement neuf



Un logement qui vous ressemble



Qualité de vie et performances énergétiques



Optimisation des financements



Aquisition sécurisée

## Les 5 étapes\* dans l'achat d'un logement neuf

1



Déterminer votre budget d'investissement

2



Choisir votre logement

3



La signature du contrat de réservation et de ses annexes

4



La signature du contrat de vente définitif

5



Réception du logement et paiement du solde au terme du chantier

Contactez-nous au  
**01 82 820 820**  
ou sur notre site  
[www.jpfranceresidences.fr](http://www.jpfranceresidences.fr)



\*Plus de détails sur nos engagements, les avantages et les étapes sur [www.jpfranceresidences.fr](http://www.jpfranceresidences.fr)

## NOTRE EXPÉRIENCE

30 ans d'expérience dans la promotion immobilière, un savoir-faire reconnu dans le cadre d'opérations complexes.



- **Rénovation d'immeubles** dans le cadre de secteurs sauvegardés (loi Malraux) et de bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (loi MH)
- Promotion **d'immeubles d'habitation** (collectifs et individuels)
- Promotion **d'immeubles de bureaux**
- Réhabilitation **d'immeubles anciens**
- Réalisation **d'opérations spécifiques** : résidences étudiants, résidences services, résidences de tourisme...

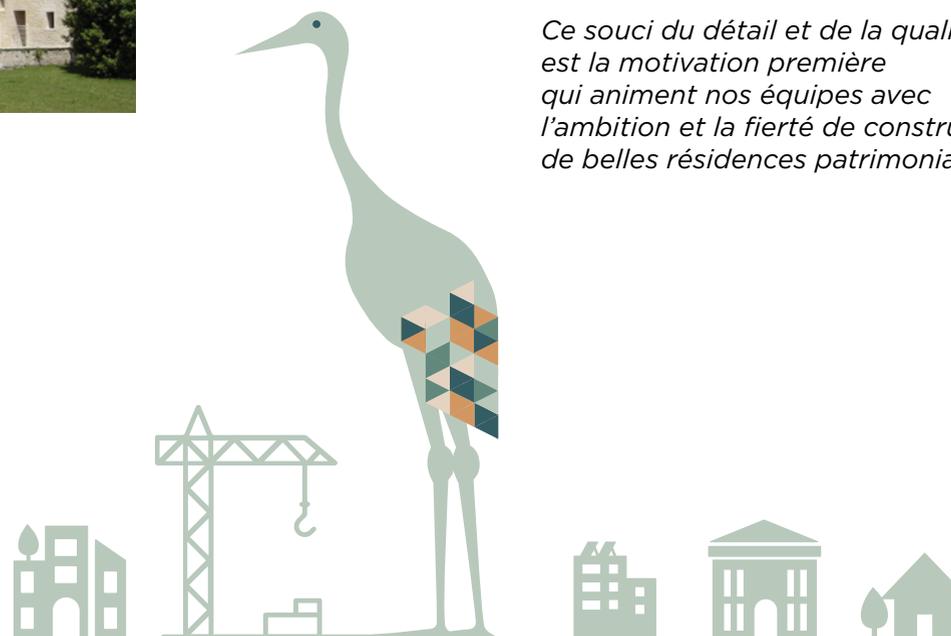


**JEAN-LOUIS NASS**  
Président du groupe

*Fort d'une expérience de plus de 30 années dans l'immobilier, les acteurs de JP France Résidences ont à cœur de réaliser des logements où il fait bon vivre.*

*De la sélection de l'emplacement jusqu'au choix de la moindre prestation, sans oublier la qualité architecturale et environnementale de chaque opération immobilière, rien n'est laissé au hasard et toute décision fait l'objet d'une attention particulière.*

*Ce souci du détail et de la qualité est la motivation première qui anime nos équipes avec l'ambition et la fierté de construire de belles résidences patrimoniales.*





GROUPE  
NASS

ENVIE  
D'ENTREPRENDRE  
AUTREMENT



## UN GROUPE SOLIDE ET RECONNU DEPUIS 1999

Le groupe conçoit ses propres solutions d'investissements :

- L'investissement industriel en Outre-Mer
- La production d'énergies renouvelables
- La promotion immobilière



### L'investissement industriel dans les territoires d'Outre-Mer

JP Océan a été créée en 1999 et est aujourd'hui un acteur incontournable de la défiscalisation loi Girardin Industriel.  
Investissement annuel: 40M€



### La production d'énergies renouvelables

JPee créée en 2004, est l'un des principaux producteurs d'électricité verte français avec plus de 150 000 foyers alimentés.  
Actif en exploitation : 392M€



### L'investissement immobilier

JP France Résidences est un promoteur immobilier spécialisé dans les opérations en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) à Paris et en Île-de-France.



Créée en 2001, **JP Distribution** conseille un réseau de partenaires Conseillers en Gestion de Patrimoine et Experts-Comptables dans la France entière à partir de solutions patrimoniales de qualité, innovantes, performantes et sécurisées.





13 rue de Liège  
75009 PARIS



Contactez-nous au  
**01 82 820 820**  
(numéro non surtaxé)



[www.jpfrancesidences.fr](http://www.jpfrancesidences.fr)

JP France Résidences, SAS à capital variable de 100 000 euros, RCS Paris 813 179 314. Architecte : International d'Architecture - 34, Quai de la Loire 75019 Paris.  
Design graphique et direction artistique : Daniela Bak - [www.danielabak.com](http://www.danielabak.com). Visualisation architecturale et visite virtuelle : PSCHIT - Sébastien Boudot - [sebastien.boudot@pschit.com](mailto:sebastien.boudot@pschit.com) - [www.pschit.com](http://www.pschit.com)  
Photos de Saint-Cyr-l'Ecole : © Ville de Saint-Cyr-l'Ecole. Documents, photos et illustrations non contractuels. Seule la notice descriptive annexée au contrat de réservation est contractuelle.

