



LE DOMAINE DES TILLEULS

43 Boulevard Roger Salengro

95190 Goussainville

BRIEF COMMERCIAL

MERCREDI 12 Novembre 2025

SOMMAIRE

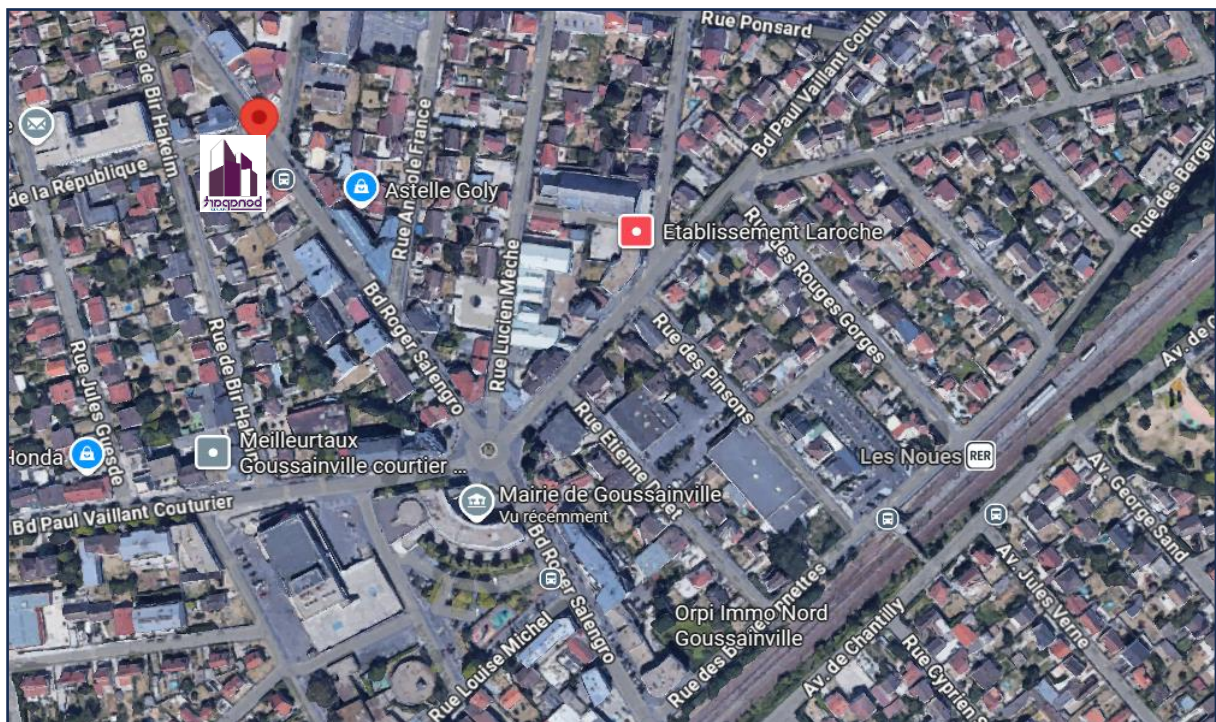
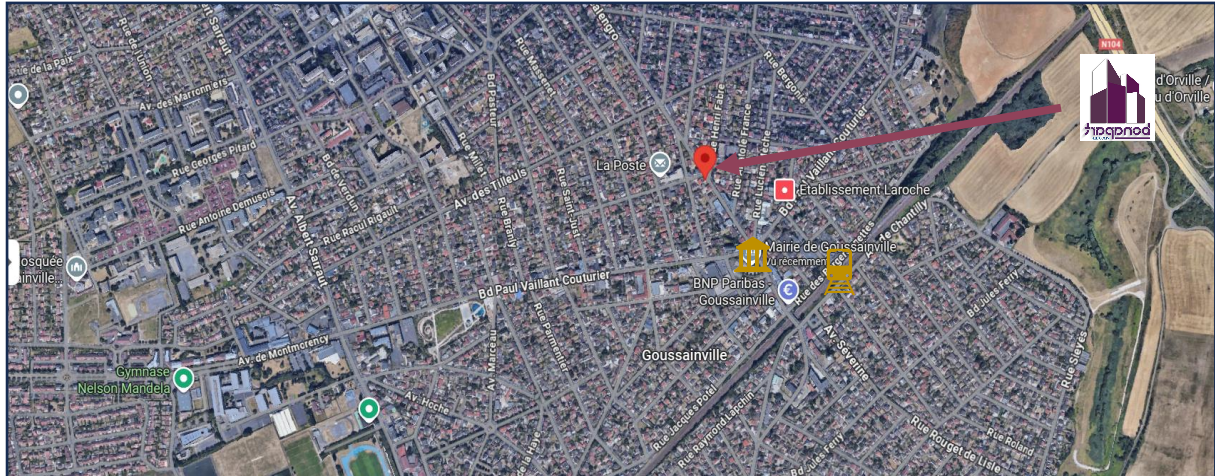
1. TABLE DES MATIERES

1. Table des matières	2
2. SITUATION.....	3
3. CONCURENCE.....	5
4. PLAN MASSE	6
5. PLANNING.....	9
6. PROGRAMMATION.....	10
7. MATERIAUX ET PRESTATIONS	15
8. CONTACTS BONAPART	16
9. ANNEXES.....	Erreur ! Signet non défini.

2. SITUATION

Goussainville

Le terrain d'une superficie de 1199 m², se situe à Goussainville 95190.



Environnement proche :

Centre-ville de Goussainville :	3 minutes à pied : 210 m
RER gare Les Noues :	7 minutes à pied : 500m
Ecole Maternelle et Primaire Anatole France :	4 minutes à pied 270 m
Aéroport de Paris-Charles de Gaulle :	14 minutes en voiture 8,9 km

Desserte et transport :

Gare Les Noues : 500 mètres, 7min à pied.



La ligne D rejoint le **centre de Paris** avec un arrêt à **Paris Gare du Nord** en 25 minutes et un arrêt **Châtelet-les Halles** en 31 minutes depuis la gare Les Noues.

Accès aux autoroutes A1, A3 et A104.

3. CONCURRENCE

PROGRAMMES IMMOBILIERS CONCURRENTS

5 programmes en cours sur la commune de GOUSSAINVILLE :

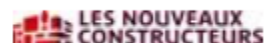
Résidence Constantinide



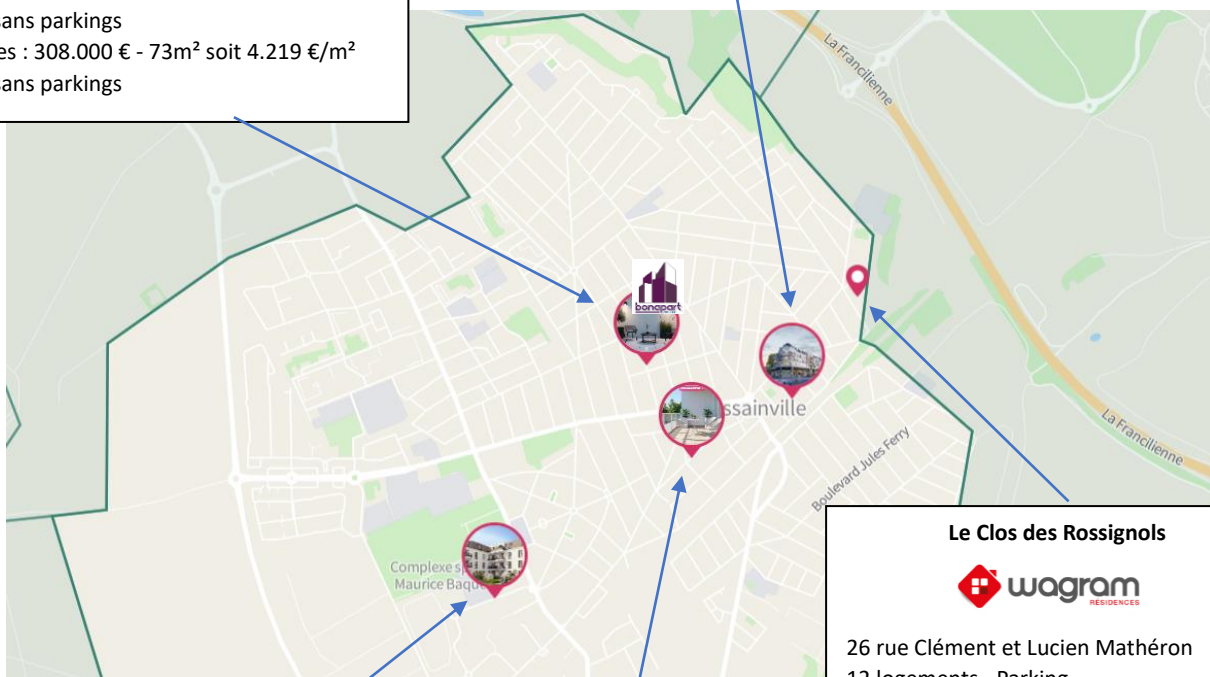
Proposée par Novanéa, promoteur inconnu
Rue Ela Constantinide
7 logements
Livraison : Information non disponible
Stock disponible : 3 3P – 2 4P

Prix 3 pièces : 253.000 € - 55.00m² soit 4.600 €/m²
TVA 5,5% sans parkings
Prix 4 pièces : 308.000 € - 73m² soit 4.219 €/m²
TVA 5,5% sans parkings

Les Marquises



26 rue Clément et Lucien Mathéron
80 logements – TVA 5,5% - Parking
Livraison : 2er Trimestre 2028
Stock disponible : 2P - 3P – 4P
Prix 2 Pièces : 172.000 € - 37m² soit 4.690€/m²
Prix 3 pièces : 223.300 € - 61m² soit 3.639€/m²
Prix 4 pièces : 290.000 € - 82m² soit 3.540€/m²



RESIDENCE

COGEDIM

Avenue Albert Sarraut / Rue Pierre de Coubertin
95190 Goussainville
Livraison : 2^{ème} Trimestre 2027
Stock disponible : 2P – 3P – 4P

Prix 2 pièces : 189.021 € - 41.00m² soit 4.663 €/m² TVA 5,5% avec parking
Prix 3 pièces : 245.288 € - 33m² soit 3.911 €/m² TVA 5,5% avec parking

Résidence Ronsard



Proposée par Novanéa, promoteur inconnu
Rue Ronsard
Nb logements : indisponible sur se loger
Livraison : Information non disponible
Stock disponible : ?

Prix 2 pièces : 174.075 € - 37.00m² soit 4.705 €/m² TVA 5,5% sans parkings

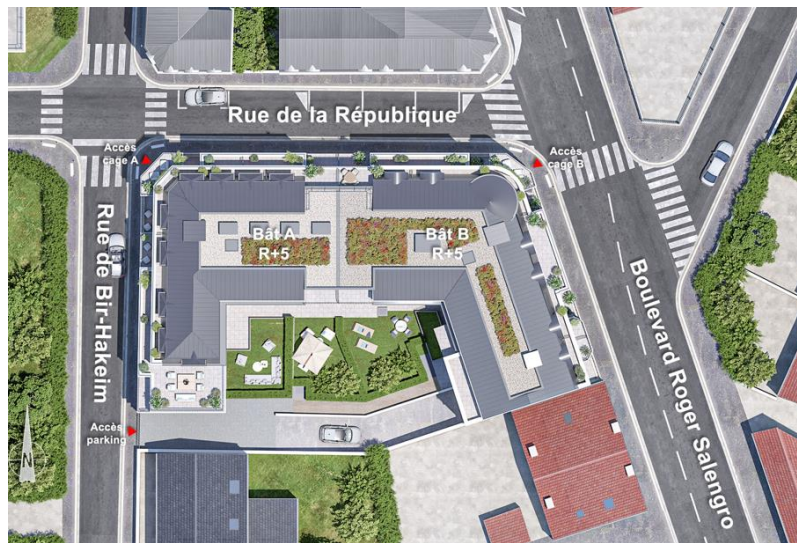
Le Clos des Rossignols



26 rue Clément et Lucien Mathéron
12 logements - Parking
Livraison : Immédiate
Stock disponible : Maison 5 P

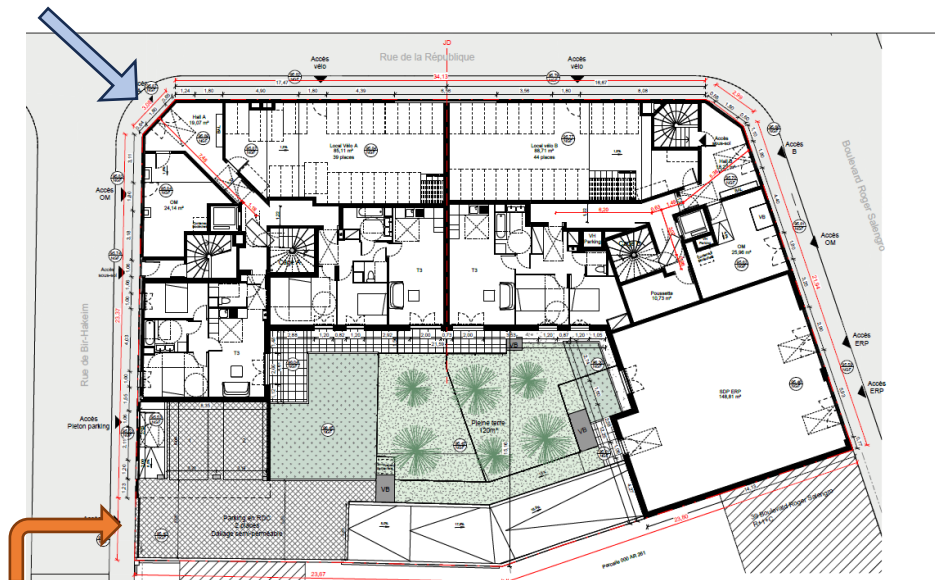
Prix 2 Pièces : 429.900 € - 102 m² soit 4.215€/m²

4. PLAN MASSE

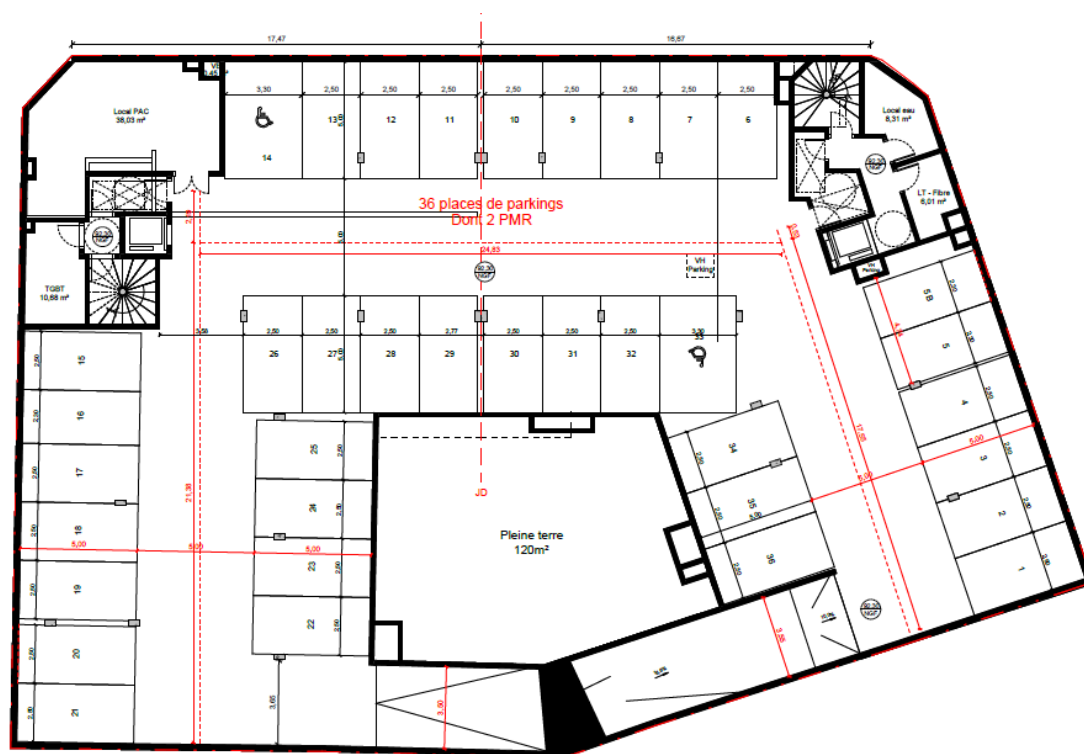


- L'accès au parking en voiture se fait depuis la rue du BIR HAKEIM.
- L'accès à la cage d'escalier se trouve à l'angle de la rue BIR HAKEIM et la rue de la REPUBLIQUE.

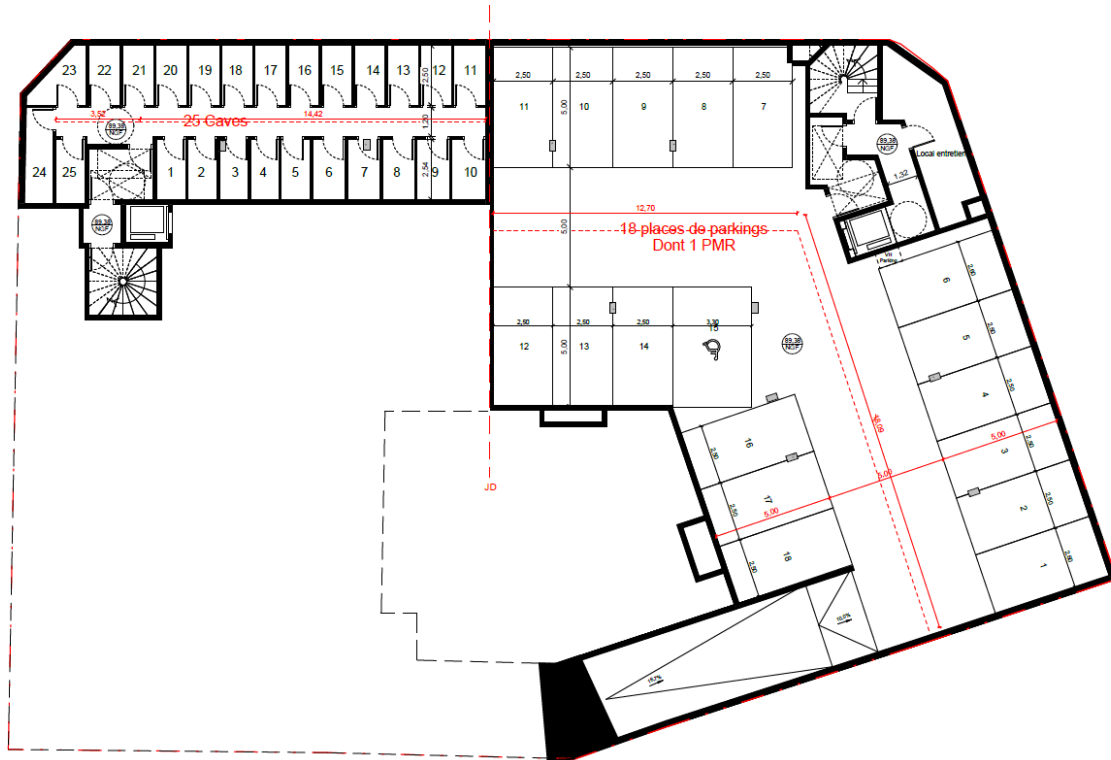
RDC :



1^{er} sous-sol :



2eme sous-sol :



1 cave par appartement réservés à l'accession, les places du parking au deuxième niveau de sous-sol seront réservées aux lots sociaux.

5. PLANNING

Dépôt PC	27/12/2024
Complétude PC	04/03/2025
Obtention PC	20/06/2025
Affichage PC	02/07/2025
PC purgé	23/09/2025
Dépôt PC transfert	24/10/2025
Lancement commercial	05/11/2025
Réitération clients	Mai 2026
Lancement travaux prévisionnel	Mai 2026
LIVRAISON PREVISIONNELLE	2 T2028

6. PROGRAMMATION

Description du Programme

Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier décomposés d'un bâtiment en 2 cages d'escalier sur 5 niveaux.

La cage A de 25 logements est destinée à la vente au particulier, la cage B de 29 logements est destinée à la vente en bloc à l'opérateur Clésence en LLI.





LOGEMENTS

Le programme propose 54 logements, et sont réparti en 2 cages de 25 et 29 lots, la cage de 29 lots est réservée à l'opérateur Clésence.

Les 25 lots

Lot		Etage	Typo	Nb PK	N° PK	Nb Cave	N° Cave	Surface habitable
A001	1	RDC	T3	1	105B	1	1	57,36 m ²
A002	1	RDC	T3	1	122	1	2	65,69 m ²
A101	1	R+1	T3	1	123	1	3	66 m ²
A102	1	1er	T2	1	124	1	4	40,06 m ²
A103	1	1er	T3	1	125	1	5	58,42 m ²
A104	1	1er	T2	1	126	1	6	41,49 m ²
A105	1	1er	T3	1	127	1	7	61,33 m ²
A201	1	2ème	T3	1	128	1	8	66 m ²
A202	1	2ème	T2	1	129	1	9	40,04 m ²
A203	1	2ème	T3	1	130	1	10	58,74 m ²
A204	1	2ème	T2	1	131	1	11	41,49 m ²
A205	1	2ème	T3	1	132	1	12	61,33 m ²
A301	1	3ème	T3	1	109	1	13	66,01 m ²
A302	1	3ème	T2	1	110	1	14	40,04 m ²
A303	1	3ème	T3	1	111	1	15	58,74 m ²
A304	1	3ème	T2	1	112	1	16	41,49 m ²
A305	1	3ème	T3	1	113	1	17	61,33 m ²
A401	1	4ème	T3	1	114	1	18	65,07 m ²
A402	1	4ème	T2	1	115	1	19	43,75 m ²
A403	1	4ème	T2	1	116	1	20	44,55 m ²
A404	1	4ème	T3	1	117	1	21	62,91 m ²
A501	1	5ème	T3	1	118	1	22	54,75 m ²
A502	1	5ème	T2	1	119	1	23	36,04 m ²
A503	1	5ème	T2	1	120	1	24	36,78 m ²
A504	1	5ème	T2	1	121	1	25	45,3 m ²
		25		25		25		1314,71 m ²

La cage A comporte 14 T3 et 11 T2

ARCHITECTURE :

Les matériaux de l'opération ont été choisis en cohérence avec les matériaux des bâtiments environnants, parmi lesquels on retrouve :

Des enduits clairs, du parement en brique, modénature en façade pour donner du caractère et sous-bassement en pierre.





7. MATERIAUX ET PRESTATIONS

Façades :

- Enduit
- Parement en brique

Menuiseries extérieures :

- Les menuiseries sont PVC anthracites
- Les gardes corps seront en acier thermo laqué barreaudés
- Volet Roulant PVC manuels

Toiture :

- Toiture en tuile aspect ardoise ou zinc

Performance thermique :

- Niveau de performance thermique RE 2020

Chauffage :

- Pompe à chaleur Air/Eau collective
- Sèche-serviettes électrique suivant étude thermique.

Isolation thermique et acoustique :

- Isolation thermique par l'intérieur
- Cloisons séparatives de 5 cm

Sol et plinthes :

- Dans l'entrée, dégagement, séjour, chambre et cuisine : revêtement sol PVC sur chape acoustique
- Dans salle de bains, salle d'eau et WC : carrelage grès cérame sur chape acoustique

Salle de bains et équipement intérieur :

- Meuble vasque
- WC sur pieds
- Baignoire en acier émaillé ou receveur de douche extra plat

Cuisine :

- Les meubles de cuisine ne seront pas installés.

NOTA : l'ensemble des prestations de l'opération se trouve dans la notice descriptive notaire joint en annexe

8. CONTACTS BONAPART

Pierre GUENO
Responsable de Programmes
☎ 06 12 65 93 18
pqueno@bonapart-immo.fr



26, av. des Demoiselles – BP 70812
95198 GOUSSAINVILLE CEDEX
bonapartimmo.fr

9. ANNEXES

- **Plaquette commerciale (à venir)**
- **Notice descriptive notaire**
- **Plans de vente**
- **Plan masse**
- **Grille de prix**