





DYNAMISME ET NATURE

Entourée par la majesté des sommets alpins, entre le Drac et l'Isère,
la ville de Grenoble vous offre un panorama de premier choix.



GRENOBLE

NATURELLEMENT ATTRACTIVE

Ici, on respire grâce à une nature généreuse et on s'oxygène au quotidien grâce à une qualité de vie qui réunit toutes nos envies : dynamisme économique, emplois, innovation, centres de recherche, musées, universités, espaces verts, transports doux...

Cette ville à la situation géographique avantageuse brille par son attractivité exceptionnelle tant au national qu'à l'international.


L'excellence de la recherche, de l'innovation et de l'enseignement supérieur n'a d'égale que celle de la qualité de vie.

C'est ce que constatent déjà les 160 000 habitants, les nombreuses entreprises, start-ups établies mais aussi les familles, chercheurs, étudiants séduits par cette ville qui conjugue dynamisme et bien-vivre.





UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE



Lieu emblématique de Grenoble, le quartier Berriat représente à lui seul une grande part du passé ouvrier de la ville et d'ARaymond.

Sa transformation fait la part belle à la culture, l'innovation, la convivialité, les commerces, les établissements scolaires et sportifs... entre respect du passé et modernité.

Le Magasin, ancien bâtiment industriel devenu centre national d'art et de culture, l'ancienne chocolaterie Cémoi abritant aujourd'hui des start-ups, le Théâtre 145, autrefois salle de cinéma sont autant d'exemples d'une **mutation réussie et profitable à tous.**

Chacun retrouve ici tous les ingrédients d'une vie épanouie pour toute la famille : accès rapide à l'hypercentre grâce au tram, proximité de la gare TGV, commodités accessibles à pied...le tout face à la quiétude du parc Marliave et le décor apaisant des massifs de Belledonne, du Vercors et de la Chartreuse.

L'esprit de renouveau, le dynamisme urbain côtoient avec harmonie le calme de la nature au profit d'un cadre de vie à la fois authentique, animé et préservé.

Un lieu chargé d'histoire, rempli de toutes les attentions qui font de la vie quotidienne un cadre d'exception.



Parc Marliave



Le Magasin



La Manufacture
Rue Marx Dormoy
38000 Grenoble



Gare TGV

ACCÈS



Tram ligne A arrêt Berriat / Le Magasin
à 3 minutes à pied



Bus ligne C5 Grenoble Palais de Justice
- Gières Universités Biologie
Arrêt Berriat – Le Magasin
à 3 minutes à pied



Gare
à 10 minutes à pied
ou 2 arrêts de Tram



Accès direct aux grands axes autoroutiers
A480 sortie N°2
à 5 minutes en voiture





ENTRE VILLE ET NATURE

La Manufacture propose une architecture contemporaine, élégante et épurée. Ses façades alliant nuances d'enduit, aluminium et bois, restent sobres, chaleureuses et raffinées. Les bâtiments sont reliés entre eux par de magnifiques jardins paysagers.

De belles terrasses ou grands balcons permettent de profiter pleinement de la vue sur le Parc Marliavé et les Massifs de Belledonne, du Vercors et de la Chartreuse.

UNE RÉSIDENCE AVEC VUE SUR LE PARC MARLIAVÉ

Profiter de l'ombre des arbres pour flâner, se ressourcer, s'évader tout en observant les montagnes environnantes. Partager des instants de convivialité autour d'un pique-nique.... Regarder les enfants courir et s'amuser aux aires de jeux. Voici autant de plaisirs qui se déclinent au fil des saisons, en toute sérénité.

Le poumon vert du quartier est à vos pieds.

UN ÉCRIN VERT PRÉSERVÉ

Entourée d'une nature généreuse, La Manufacture s'intègre parfaitement au paysage. La nature s'invite chez vous, grâce à des orientations judicieuses et se vit autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la résidence. De vastes baies vitrées laissent la lumière naturelle se diffuser dans votre appartement pour votre plus grand confort.

Organisée autour de jardins paysagers, La Manufacture offre un cadre de vie convivial, privilégié et sécurisé, dans lequel chacun trouve son havre de paix.

UNE RÉSIDENCE CONFORTABLE

PAR NATURE

Véritable extension de votre intérieur, la nature prend toute sa dimension dans le quotidien de chacun. **Des espaces extérieurs généreux ont été conçus avec soin pour chaque appartement, du studio au 5 pièces.**

Plus qu'un espace de vie supplémentaire, chaque balcon, terrasse ou jardin a été pensé comme un lieu de bien-être à part entière, en harmonie avec la nature environnante, offrant des vues majestueuses sur les massifs de Belledonne, du Vercors et de la Chartreuse.



DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR

DE L'ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

Découvrez des logements modernes et confortables aux prestations de qualité et personnalisez votre appartement grâce aux trois ambiances décoratives proposées par notre architecte d'intérieur.

Tout est pensé pour vous offrir un cadre de vie des plus agréables : marques reconnues, finitions exigeantes et soignées, contrôle d'accès...



- Visiophone avec écran couleur
- Porte palière avec blindage et serrure de sécurité
- 3 ambiances de prestations décoratives proposées par notre architecte d'intérieur
- Peinture de finition mate ou satinée selon les pièces
- Sols carrelage grès émaillé grand format pour les pièces principales
- Revêtement stratifié des chambres
- Meuble vasque avec applique et miroir dans la salle de bains
- Sèche-serviettes dans la salle de bains
- WC suspendus
- Balcons et terrasses avec revêtements de sol en dalles minérales
- Volets roulants électriques
- Chauffage au gaz par chaudière collective
- Isolation thermique extérieure performance RT 2012



Eiffage Immobilier va plus loin et confirme son engagement en faveur du développement durable à travers l'obtention du droit d'usage de la marque NF HABITAT dont bénéficie cette opération. Cette certification constitue un repère de qualité pour un logement sain, sûr et confortable, et également un repère de performance pour un habitat durable.

Elle atteste d'une production de logements offrant une bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement. Elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.



COCOON'AGES

MIXITÉ ET INTERGÉNÉRATIONNEL

Un des trois bâtiments de **La Manufacture** va accueillir une résidence **COCOON'AGES**.

COCOON'AGES est un dispositif familial intergénérationnel qui associe une architecture adaptée à une offre de services-animation.

Cette combinaison permet d'établir des relations synergiques de solidarité et de proximité toutes générations confondues et d'atténuer les situations de fragilité.

Véritable package clé en mains, elle vise à développer une vie de résidence sereine et conviviale.

Une attention particulière est apportée à l'accessibilité et à l'adaptation de la résidence aux séniors ainsi qu'aux personnes fragiles.

Nous retrouverons donc au sein de la résidence **COCOON'AGES** des espaces partagés conviviaux, propices aux échanges, qui seront dynamisés par un gestionnaire animateur :

- une Maison des projets, véritable lieu de rencontre pour tous types d'activités (repas partagés, jeux de sociétés, fitness, ateliers divers...),
- un jardin partagé pour renforcer le lien social autour du jardinage.



À PROPOS D'EIFFAGE

Le groupe Eiffage, 3^e major français du BTP et des concessions et 4^e au rang européen, exerce ses activités à travers les métiers de la construction et de l'immobilier, de la route, du génie civil et du métal, de l'énergie et des concessions.

Le Groupe s'appuie sur l'expérience de plus de 71 000 collaborateurs et a réalisé en 2019 un chiffre d'affaires de 18,1 milliards d'euros.

La branche Eiffage Construction intègre l'ensemble des métiers liés à l'aménagement urbain, la construction, la promotion immobilière, les travaux services et le facility management.

De la conception des projets à la maintenance des ouvrages, Eiffage Construction accompagne ses clients en leur proposant une offre globale multiproduits. Promoteur certifié ISO 9001 et ISO 14001, Eiffage Immobilier, filiale d'Eiffage Construction, propose des logements de qualité, respectueux de l'environnement.



**CARRÉMENT
ENGAGÉ**

Nos solutions pour vous rendre
la vie plus simple

carrement-engage.eiffage-immobilier.fr

« La Charte Client est un des fondamentaux de la relation client. Sa création fait partie intégrante de notre stratégie de développement. Outil de réassurance, elle doit permettre à nos clients et prospects d'avoir toute confiance en Eiffage Immobilier et de les conforter dans leur choix d'acheter un appartement neuf chez nous. C'est aussi un gage de qualité quant au produit fini que nous livrons. »

Philippe PLAZA – Directeur Général Eiffage Immobilier

« Nous avons voulu dessiner un lieu de Vie en Ville sur un sol chargé d'histoire, l'histoire des gestes des artisans, décolleteurs, opérateurs, ouvriers, mécaniciens, contremaîtres qui ont foulé cette terre auparavant et qui ont forgé l'âme de ce lieu.

Le plan d'ensemble s'est tissé sur ces anciennes traces en tenant compte des maisons de maîtres conservées, des arbres et jardins et du contexte urbain avoisinant.

Il nous semblait essentiel de rattacher ces futurs lieux de vie à l'histoire et à la géographie du quartier afin d'assurer ce supplément d'âme essentiel à l'ancrage naturel des nouveaux logements et de leurs occupants.

Chacun des logements aura un rapport unique au quartier grâce au jeu des volumes favorisant à la fois le respect de l'intimité, et l'apport de lumière naturelle.

La mixité des générations, assurée par la variété des typologies de logements, tous reliés aux « jardins lanières » par l'intermédiaire de vastes loggias ,terrasses ou balcons, donnera une nouvelle vie à ce morceau de ville unique par sa modernité urbaine inspirée par son histoire. »

Jean-Lou Patriarche – Architecte DPLG
Cabinet PATRIARCHE