

COEUR
VALLÉE

CHÂTENAY-MALABRY

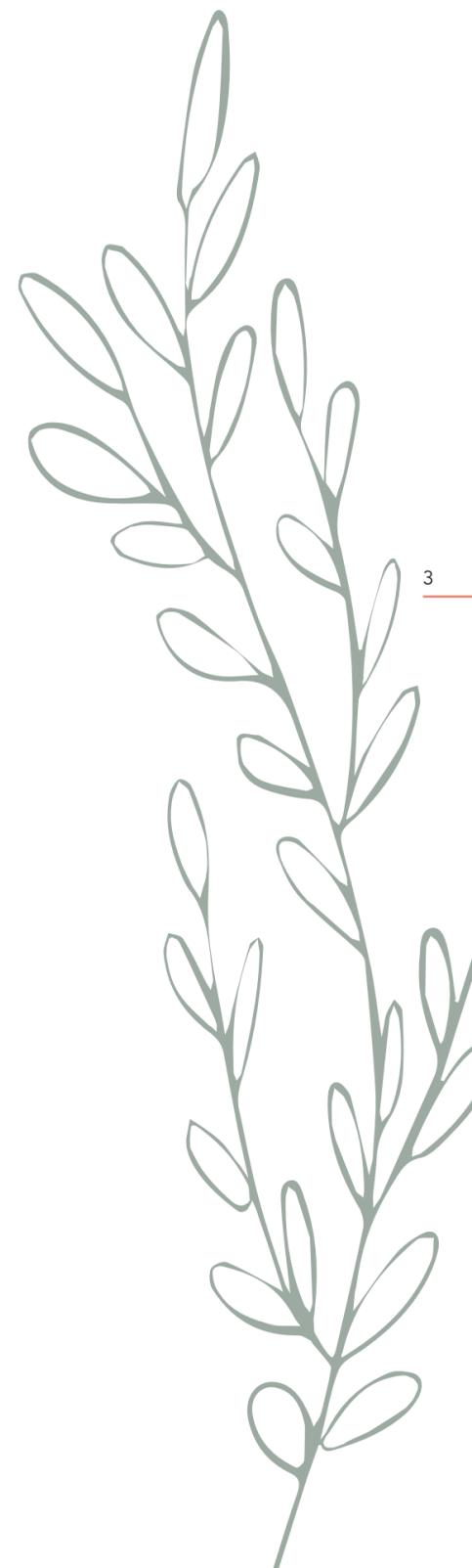




VIVRE L'EXCELLENCE À CHÂTENAY-MALABRY

Découvrez le privilège de vivre à la croisée d'une promenade, d'un cours commerçant, d'une coulée verte... **Cœur Vallée**, l'une des dernières résidences proposées dans le nouvel écoquartier LaVallée. Au centre de ce nouveau lieu de vie, elle est idéalement située pour profiter de l'animation des commerces et restaurants, de la verdure omniprésente avec la promenade plantée ou le Mail des Tilleuls, de son ouverture sur la ville avec la Coulée verte... et le parc de Sceaux à quelques pas.

Cœur Vallée, c'est la quintessence de la vie urbaine, alliant normes environnementales, terrasses ensoleillées et jardins soigneusement paysagers, pour une vie en harmonie avec la nature, pratique et confortable au quotidien.



C HÂTENAY-MALABRY, LA VILLE OÙ VIVRE AU VERT



Châtenay-Malabry, à seulement 12 km de Paris, est un véritable havre de nature au sein des Hauts-de-Seine. Cette ville, qui consacre la moitié de son territoire aux espaces verts, offre des sites remarquables tels que le majestueux Parc de Sceaux, la Forêt Domaniale de Verrières, l'Arboretum avec ses arbres centenaires et le parc de la Vallée-aux-Loups. Ces espaces naturels sont des invitations permanentes à la détente et au bien-être, justifiant parfaitement le surnom de Châtenay-Malabry comme la «ville-parc».

En complément de son environnement inégalé, Châtenay-Malabry se distingue par un art de vivre privilégié. Elle est dotée d'une multitude de commerces, de services, et d'un marché vivant au cœur de la ville.

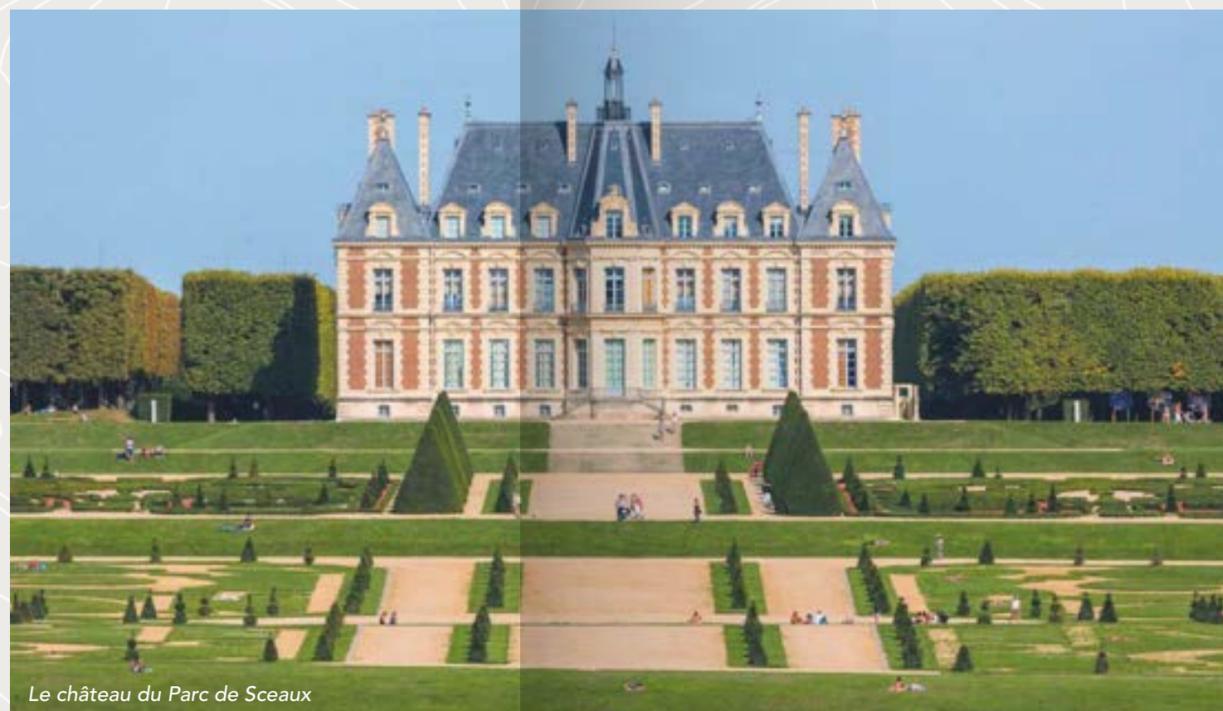
L'offre culturelle et sportive est tout aussi riche, avec des équipements variés tels que théâtre, médiathèque, cinéma, conservatoire, gymnases, stades, et clubs de tennis. Les activités sportives et culturelles, ainsi que les spectacles et festivités organisés tout au long de

l'année rythment la vie de la commune. Des établissements scolaires de qualité, de la maternelle au lycée, complètent son attractivité.

Châtenay-Malabry bénéficie également d'une excellente accessibilité. La ville est bien desservie par l'A86, le RER B, et plusieurs lignes de bus. La mise en service en 2023 du Tramway T10, avec notamment sa station «La Vallée», renforce encore cette connectivité, facilitant les déplacements vers et depuis Paris.



Le Parc de Sceaux



Le château du Parc de Sceaux



L'Arboretum de la Vallée-aux-Loups



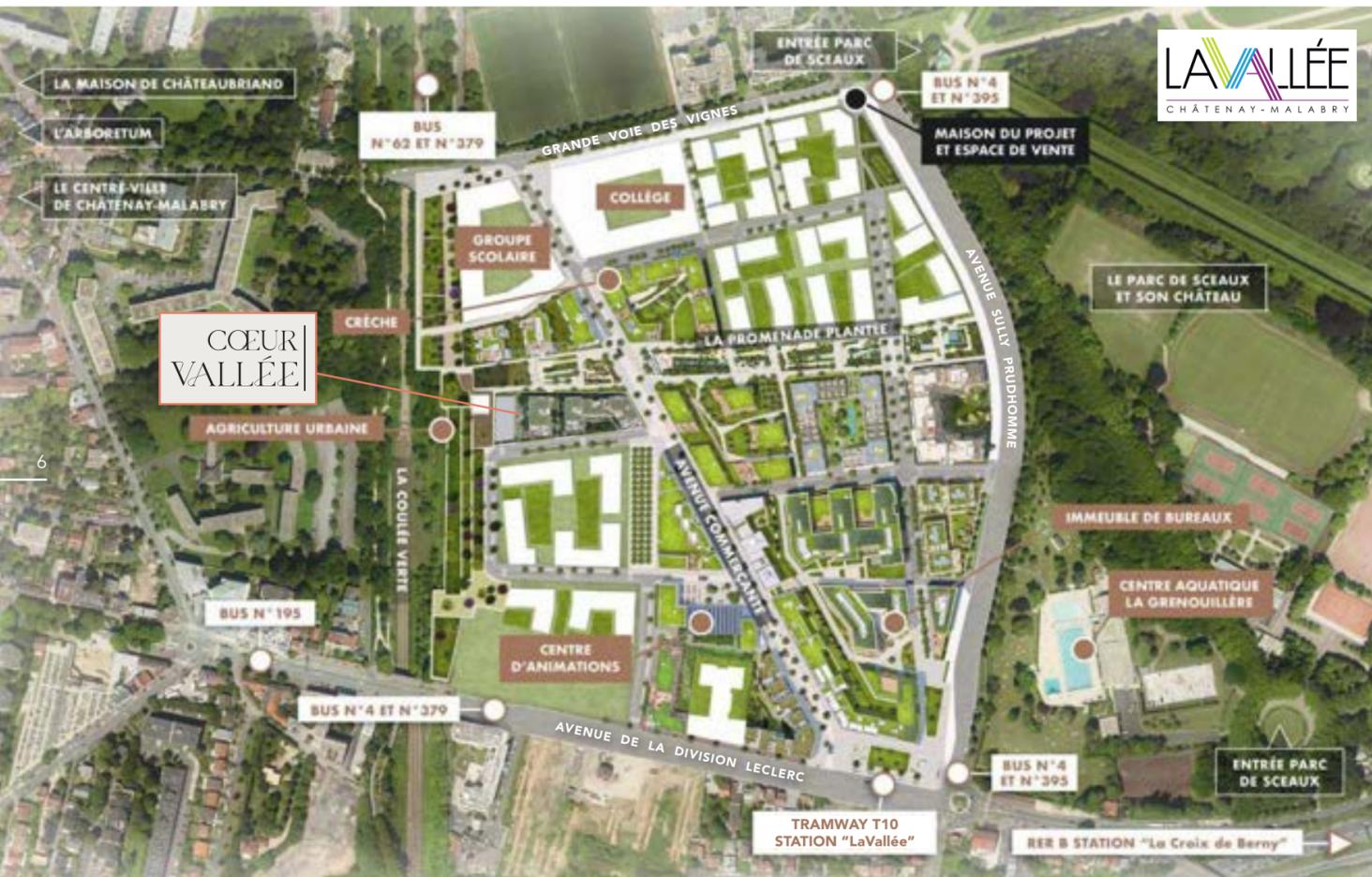
Le théâtre La Piscine - L'Azimut



Le Centre-ville

LA VALLÉE

LE QUARTIER RÊVÉ, ENTRE PARC DE SCEAUX ET COULÉE VERTE



Si la verdure est omniprésente, LaVallée compte également des commerces, des restaurants, une ferme urbaine et des espaces de loisirs variés. Le parc des sports et le centre aquatique de la Grenouillère sont situés en lisière du quartier, proposant une multitude d'activités à deux pas. Une grande promenade paysagée, qui relie le parc de Sceaux à la Coulée Verte, offre un espace idéal pour la détente et les flâneries.

L'écoquartier LaVallée, établi sur l'ancien site de l'École Centrale, se distingue par son emplacement exceptionnel, à seulement 10 minutes à pied du centre historique, entre la Coulée verte et le Parc de Sceaux. Ce quartier ambitieux s'inscrit dans une démarche environnementale et énergétique forte, sa conception étant pensée comme un parc habité.



En matière d'équipements, LaVallée est dotée d'une crèche, d'un groupe scolaire et d'un collège. Le cours du Commerce, avec ses boutiques et son supermarché, rend les achats quotidiens agréables et pratiques offrant une vraie vie de quartier. LaVallée est particulièrement bien desservie par plusieurs lignes de bus et le tramway T10.





L'EXPRESSION
DE LA CENTRALITÉ

Véritable trait d'union entre toutes les facettes de l'écoquartier, la résidence **Cœur Vallée** a été conçue pour apporter sa contribution à chacune d'entre elles.

Au sein d'un ensemble résidentiel à l'architecture contemporaine et élégante, elle s'adapte parfaitement à ses différentes orientations. Côté cours du Commerce, elle se veut majes-

teuse et urbaine, marquant l'angle de ses 4 étages. Ses commerces en rez-de-chaussée participent à l'animation du carrefour avec la promenade.

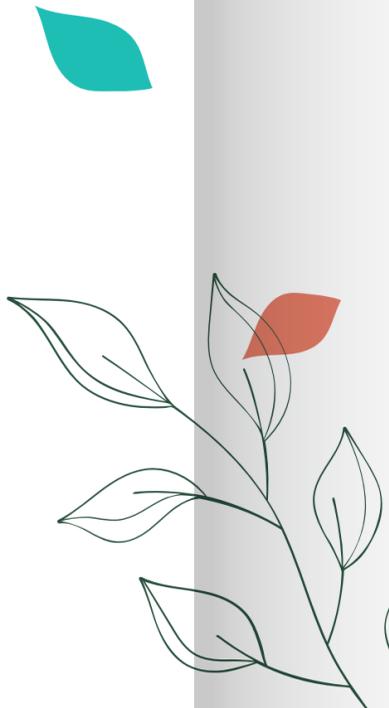
Remontant vers la coulée verte à l'ouest, elle s'entoure de plus de nature. Entre venelles et jardins paysagers, elle offre de larges percées visuelles sur la promenade plantée et la rue de la Ferme.



QUAND LA SOBRIÉTÉ SE FAIT ÉLÉGANCE

Déployés le long de la promenade plantée et de la rue de la Ferme, les petits immeubles de **Cœur Vallée** sont à l'image du quartier, exemplaires et durables. Ils adoptent donc naturellement le béton, matériau le plus pérenne et résistant qui soit. Celui-ci, à la couleur beige clair teinté dans la masse, s'anime de joints creux pour mieux rythmer les façades. Sur le cours du Commerce, il est matricé pour accompagner les fenêtres d'une élégante texture pierre. Les surfaces extérieures, omniprésentes sur toutes les façades, se déclinent en de profondes loggias. Ainsi, avec ses garde-corps en ferronnerie beige et ses menuiseries en bois clair, **Cœur Vallée** reste dans un subtil camaïeu, imposant son élégante sobriété au centre du quartier.

Côté sud, il n'est plus question de discrétion. Si les loggias sont encore présentes, les façades descendent en cascades de terrasses, pour mieux profiter de l'exposition idéale et de l'environnement végétal. Ces dernières, quand elles ne sont pas plein ciel, deviennent balcons filants sans perdre leur générosité.



UNE VIE EN PLEIN SOLEIL EN GRANDE LARGEUR

Une magnifique terrasse plein ciel, une profonde loggia à l'intimité préservée ou un balcon filant pour mieux plonger sur les jardins... **Cœur Vallée** se vit aussi dehors.





UN ÉCRIN DE NATURE À VIVRE AU FIL DES SAISONS

À la croisée des chemins, **Cœur Vallée** est aussi à la confluence des jardins et de leurs ambiances. Par ses venelles et ses espaces verts, la résidence contribue pleinement à la biodiversité du quartier, infusant sa nature dans le paysage environnant. Ainsi, une noue plantée entoure les immeubles, fleurie côté promenade, champêtre côté rue.

Les allées qui bordent l'immeuble Ouest sont généreusement arborées, apportant la fraîcheur de leur ombrage. Quant au jardin Sud, en creux pour recevoir les eaux de pluie, il accueille des arbres de haute tige, comme pour mieux dialoguer avec le mail des Tilleuls qui s'ouvre face à la rue.





UN BIEN-ÊTRE PRIVILÉGIÉ, EN ACCORD AVEC LES ATTENTES D'AUJOURD'HUI

Du studio au 5 pièces, les appartements de **Cœur Vallée** proposent d'entrer dans une nouvelle dimension du bien-être. Ils offrent non seulement des plans particulièrement bien conçus mais bénéficient également des avancées de la dernière norme environnementale RE 2020. Ainsi, tout est pensé pour préserver l'intimité de chacun, depuis la bonne séparation des parties nuit jusqu'à la qualité de l'isolation acoustique. Qualité de l'air et abondance de lumière naturelle sont également au rendez-vous.

Certaines surfaces familiales sont dotées d'une suite parentale avec salle d'eau dédiée. Bien sûr, la plupart des séjours se prolongent sur l'extérieur, certains appartements étant dotés d'une belle extension, à vivre comme une pièce en plus à la belle saison.

Traversants pour la plupart, bien orientés, les appartements n'en n'oublient pas d'être très fonctionnels avec de nombreux rangements, voire un cellier pour certains.

DES PRESTATIONS SOIGNÉES

CONFORT

- Chape flottante acoustique
- Parquet dans les entrées, séjours, dégagements et chambres
- Salle de bains ou salle d'eau principale équipée d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux
- Faïence et carrelage dans les pièces d'eau
- Sèche-serviettes dans les salles de bains

SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un SAS avec système Vigik®, digicode et vidéophone
- Porte palière blindée avec serrure de sûreté encastrée à 3 points A2P1*
- Parking privatif en sous-sol sécurisé
- Volets roulants en aluminium électriques sur toutes les baies

ENVIRONNEMENT ET SANTÉ

- Programme conforme à la RE 2020 garantissant l'amélioration de la performance énergétique, la baisse des consommations des bâtiments neufs ainsi qu'une diminution de l'impact carbone avec des énergies et des matériaux moins carbonés
- Programme certifié NF Habitat HQE, "profil Excellent"
- Système de production de chauffage par réseau de chaleur urbain
- Produits en contact avec l'air étiquetés COV de niveau A/A+ (très faibles émissions de composés organiques volatils dans l'air intérieur)
- Robinetteries hydro économes
- Locaux à vélos équipés dans les halls A et B et en sous-sol



DES HALLS D'ENTRÉE SOIGNEUSEMENT DÉCORÉS

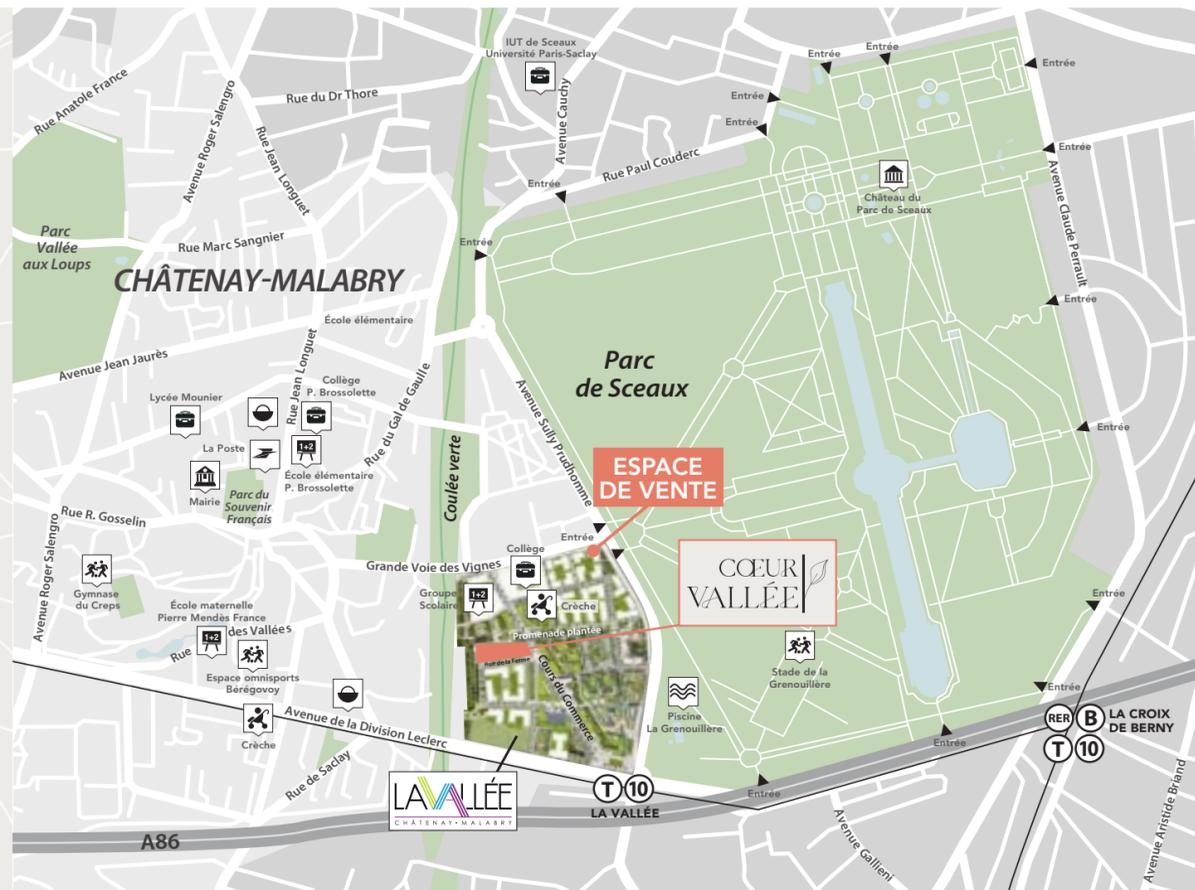
Les halls d'entrée sont à l'image des façades de **Cœur Vallée**, sobres et épurés. Accessibles par une agréable allée piétonne paysagère, ils affirment leur standing par la qualité des matériaux choisis et la douceur des couleurs.

Le hall des immeubles A et B adopte ainsi le carrelage en grès cérame, dont la teinte beige se marie parfaitement avec celles des murs.

Pour le hall de l'immeuble D, l'architecte a choisi une décoration plus «industrielle», où le gris prédomine. Le sol en béton balayé, du plus bel effet, s'associe avec les panneaux métalliques et les menuiseries en aluminium. Les murs en béton teinté beige, à la texture rugueuse, complètent cette ambiance contemporaine.



UN QUARTIER OUVERT SUR PARIS ET L'ILE-DE-FRANCE



Tramway*

Ligne 10 à 7 min à pied,
station "LaVallée"



RER*

Station "La Croix de Berny"
en 3 min par le Tram



Bus*

14 lignes de bus
dont la 395
à quelques pas



Autoroute*

A86 et A6 à 8 min
Aéroport d'Orly à 15 min

*Sources : Google Maps - ratp.fr - Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés », vous bénéficierez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier, 11 place de l'Europe - 78140 Vélizy-Villacoublay. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Eiffage Immobilier Ile-de-France - 11 place de l'Europe - 78140 Vélizy-Villacoublay - 489 244 483 RCS Versailles, SAS au capital de 1 500 €. Document non contractuel. Architecte : Martin Duplantier Architectes. Photos : P. Moulou. Perspectives : Visual FL - Infime. Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance - IDOLE PULSE - mars 2024.

UNE DÉMARCHE QUALITÉ & ENVIRONNEMENT

Eiffage Immobilier donne sens à ses pratiques responsables à travers la mise en place d'un « **Système de Management Responsable** » (SMR), reconnu par Cerqual – organisme certificateur indépendant. Le SMR atteste de l'intégration de nos valeurs RSE dans notre système de management : achats responsables, gestion des risques intégrée... Eiffage Immobilier possède également les certifications ISO 9001 qui constitue une reconnaissance officielle de ses engagements et pratiques visant à améliorer la satisfaction client, ISO 14001 qui prend en compte de façon systématique l'impact des activités sur l'environnement dans le but de l'évaluer et de le réduire et ISO 45001 qui concerne la prévention des risques et l'amélioration de la sécurité de ses employés.

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 HQE** 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.



EIFFAGE IMMOBILIER

LA FORCE D'UN GRAND GROUPE ALLIÉE À LA PROXIMITÉ D'ÉQUIPES EXPÉRIMENTÉES

Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage – 3^e acteur français de BTP et concessions – développe **une offre multi-produit audacieuse** conjuguant expertise technique et innovation. Ses réalisations témoignent de cette synergie Groupe pour aboutir à **une construction durable tournée vers la qualité de vie au quotidien de ses utilisateurs. Inventer une ville plus respectueuse, accompagner l'avènement du monde numérique, être un acteur majeur de la mobilité, relier les hommes entre eux...** sont autant d'enjeux qui guident l'action d'Eiffage.

Filiale du groupe Eiffage, Eiffage Immobilier développe, partout en France et au Benelux, une offre étendue qui la place parmi les acteurs incontournables du secteur. L'entreprise conjugue avec talent les métiers de promoteur et constructeur en travaillant exclusivement avec Eiffage Construction. Avec près de 4000 logements commercialisés chaque année, Eiffage Immobilier propose un habitat confortable et économe qui s'appuie sur de forts engagements environnementaux et de performance énergétique. Sur le terrain, les équipes d'Eiffage Immobilier s'attachent quotidiennement à mériter la confiance que vous nous accordez en vous garantissant **un logement conforme à vos attentes et livré dans les délais**. Et parce que nous voulons vous offrir bien plus que notre savoir-faire de constructeur-promoteur, nous mettons à votre disposition **une sélection d'adresses de premier plan, des finitions de qualité, le choix des meilleurs matériaux ainsi qu'un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet**.

Ces engagements, ce sont ceux portés par notre charte client « Carrément Engagé ». À travers 10 actions majeures, nous nous impliquons tout au long de votre projet immobilier pour assurer votre satisfaction : confiance, qualité, dialogue, conformité, information, esthétique, personnalisation, accompagnement, sérénité et écoute. Découvrez-les en détail sur notre site Internet.



DE BELLES RÉFÉRENCES DANS L'ÉCOQUARTIER LA VALLÉE

PRISME
Une réalisation
Eiffage Immobilier



BOTANIK
Une réalisation
Eiffage Immobilier



MIMESIS
Une co-promotion
Eiffage Immobilier / Coffim



SPOT
Une réalisation
Eiffage Immobilier



BORÉAL
Une co-promotion
Eiffage Immobilier / Coffim

