



# ESTRELLA

LE MEILLEUR DE LAVALLÉE EN BAS DE CHEZ VOUS

# ÉDITO

## ESTRELLA

UNE RÉSIDENCE  
AUX MULTIPLES POINTS DE VUE

Profiter d'un emplacement idéal en entrée d'écoquartier et habiter une résidence d'exception, telle est la promesse faite par ESTRELLA, à Châtenay-Malabry.

En lien direct avec la place La Vallée et son futur tramway T10\*, au cœur d'une vie de quartier passionnante, cette élégante réalisation vous offre toutes les commodités en bas de chez vous.

Tandis que son cœur d'îlot paysager apporte une note de nature apaisée à votre quotidien, les commerces de proximité rivalisent d'attraits pour vous séduire.

Au sein de votre appartement, du studio au 5 pièces, la douceur de vivre s'invite dans votre quotidien. Les balcons et les belles terrasses en espalier vous réservent le meilleur des beaux jours : soleil et intimité.

\* source : tram-t10.iledefrance-mobilites.fr



## CHÂTENAY-MALABRY

### UNE VILLE-PARC AU CHARME INÉGALÉ

À seulement 12 km\* de Paris, Châtenay-Malabry est une ode à la nature. Le majestueux parc de Sceaux, la Forêt Domaniale de Verrières ou l'Arboretum et ses arbres centenaires sont quelques-uns des lieux d'exception où Dame Nature est reine. Plébiscitée pour ce cadre idyllique, cette commune des Hauts-de-Seine sait aussi réserver le plus bel art de vivre à ses habitants. Elle dispose pour cela d'une multitude de commerces et de services et d'une offre complète d'équipements scolaires, culturels et sportifs. Elle bénéficie d'une excellente desserte grâce à l'A86, le RER B, les lignes de bus et la future ligne du tramway T10\* qui cumulera 7 stations à Châtenay-Malabry.

\*Sources : Googlemaps, tram-t10.iledefrance-mobilites.fr

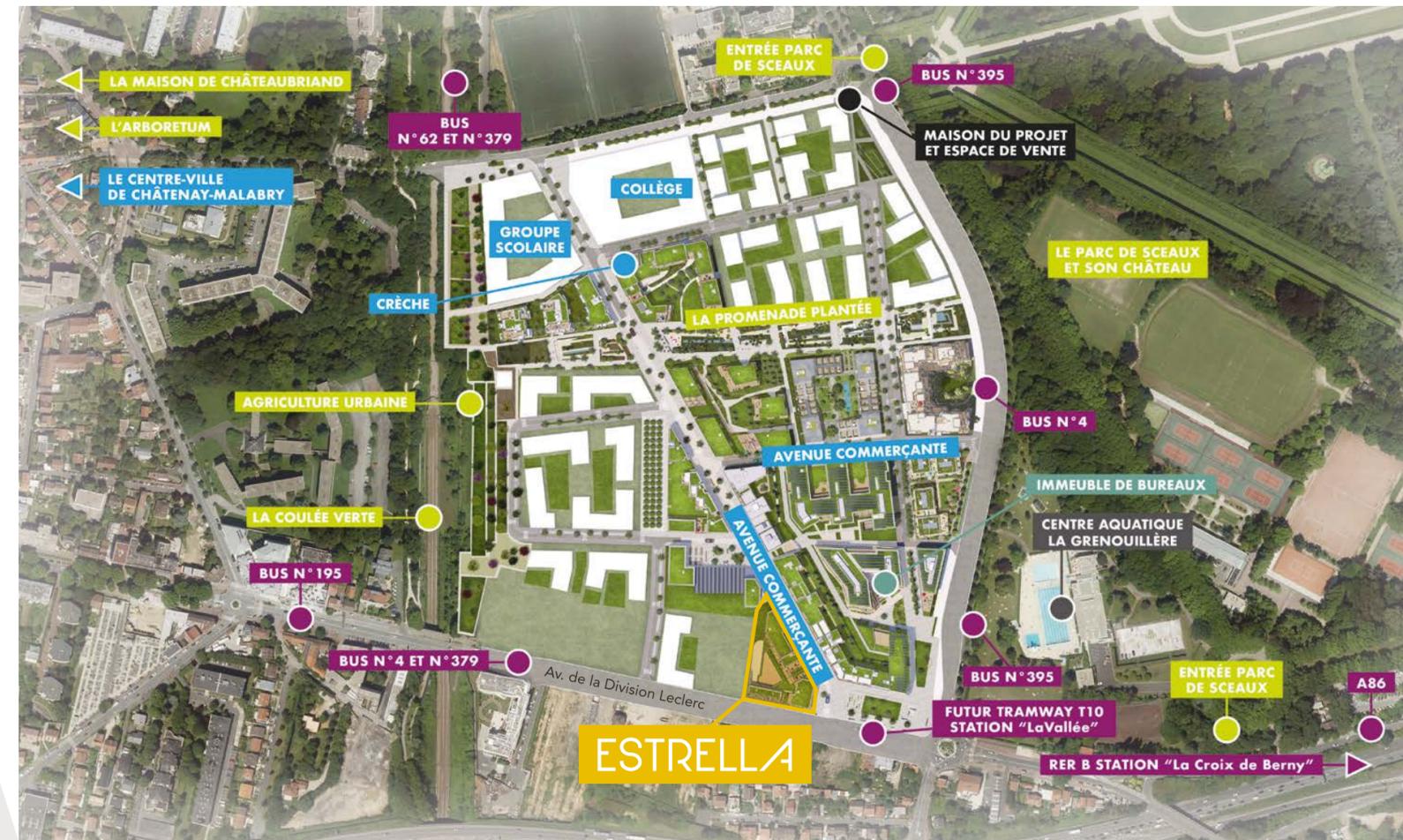


**UN LIEU DE VIE ET D'ENVIES**

Sur l'ancien site de l'École Centrale, l'écoquartier LaVallée profite d'un emplacement rare. Entre la Coulée Verte et le Parc de Sceaux, à proximité du centre-ville, ce nouvel espace de vie est l'assurance d'un quotidien privilégié.



Les résidents prennent plaisir à flâner sur l'avenue commerçante au gré des boutiques et des restaurants qui s'offrent à eux. Les parents accompagnent sereinement leurs enfants à la crèche, au groupe scolaire ou au collège. Les ateliers de la ferme urbaine, la présence de nombreux espaces verts ainsi que la promenade paysagée et ses jardins à thème permettent de vivre chaque jour au contact de la nature.



**UNE  
DESSERTE  
IDÉALE**

Dès aujourd'hui accessible par plusieurs lignes de bus, l'écoquartier LaVallée disposera en plus d'une station du Tramway T10\* à partir de 2023.

\* Sources : hauts-de-seine.fr, tram-t10.iledefrance-mobilites.fr

**ESTRELLA**



Au pied de la future station « LaVallée » du tram T10



À 7 min\* à pied du parc de Sceaux



À 10 min\* en vélo du centre-ville de Châtenay-Malabry



À 22 min\* en voiture de Paris Porte-d'Orléans (via D67)



À 35 min\* en voiture de La Défense (via A86)

# ESTRELLA

## UNE SIGNATURE

EMBLÉMATIQUE ET SOIGNÉE



/  
Laure Mériaud  
ATELIERS 2/3/4

### LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Le bien-être des habitants, la durabilité, la biodiversité sont au cœur de notre conception. Le projet se nourrit également de la richesse des urbanités environnantes.

Notre architecture est généreuse, elle met en relation les bâtiments et la nature, ouvre des vues, positionne les bâtiments pour profiter des meilleures orientations solaires.

Les immeubles s'enroulent autour d'un vaste jardin paysagé arboré, les gradins offrent de grandes terrasses et accompagnent la pente du site.

Nos détails sont rigoureux et les matériaux nobles sont mis en valeur par un travail sur les encadrements et sur les textures, permettant ainsi de donner du relief aux constructions. L'ensemble garantit une grande pérennité. »



ESTRELLA unit ses deux bâtiments à l'angle de l'avenue Commerçante et de l'avenue de la Division Leclerc, face à la place LaVallée. Un ensemble remarquable s'érige ainsi, marquant de toute sa superbe l'entrée de l'écoquartier.

ESTRELLA participe pleinement à l'animation des lieux et intègre des commerces en pied d'immeuble, dont un local vitré en double hauteur donnant sur la place.

En posant le regard sur l'architecture contemporaine, les jeux d'angles et de perspectives se révèlent. Les lignes sont animées de volumes en gradins, jouant sur les retraits et les avancées. La noblesse du béton matricé et le charme discret de l'enduit gris clair sont associés avec élégance pour composer des façades équilibrées et raffinées.

# UNE OASIS VÉGÉTALE

EN PLEINE VILLE



## LE MOT DU PAYSAGISTE

« La création d'un écri de biodiversité a motivé la création des aménagements paysagers du projet, afin d'offrir à chaque résident, une expérience singulière.

Ainsi, la parcelle est traversée de part et d'autre par des cheminements continus desservant chaque entrée de bâtiments. Les espaces plantés sont constitués d'îlots forestiers denses composés de plusieurs essences locales d'arbres formant des sources de fraîcheur. Les différentes strates végétales assurent un accueil favorable à la faune et à la flore, tout en laissant une vue dégagée à chaque logement. »



/  
Sonia Sifflet  
**LEMOAL LEMOAL**  
ARCHITECTURE PAYSAGE

À l'abri de l'animation de l'écoquartier, ESTRELLA révèle un écri de nature et de quiétude. Les essences d'arbres et d'arbustes ont été sélectionnées et mises en scène par un paysagiste pour créer un aparté de verdure. Les appartements et les balcons ouverts sur le cœur d'îlot profitent ainsi de vues reposantes.

Depuis l'avenue de la Division Leclerc, un porche en double hauteur laisse entrevoir ce jardin central tout en permettant l'accès à deux halls d'entrée, clos et sécurisés. Depuis l'avenue Commerçante, une allée piétonne traverse le cœur d'îlot pour desservir deux halls supplémentaires.





## DES INTÉRIEURS

TOUT EN CLARTÉ ET VOLUPTÉ

Les appartements de ESTRELLA se déclinent du studio au 5 pièces, proposant ainsi un large choix.

Ils s'ouvrent sur des pièces de vie généreuses et lumineuses, favorisées par de belles expositions ensoleillées. Pour certains traversant, ils bénéficient d'agencements soignés pour un confort optimal.

Selon les plans, les séjours disposent d'une cuisine ouverte ou attenante. Ils offrent toute leur convivialité lors des moments à partager en famille. Pourvus d'une baie vitrée, ils sont prolongés pour la plupart par un espace extérieur.

# L'EXCEPTION

## DANS SES PLUS BEAUX PROLONGEMENTS

L'architecture soignée d'ESTRELLA confère le plus beau des privilèges à ses appartements : celui de profiter d'espaces extérieurs généreux.

Les terrasses plein-ciel se succèdent en espalier et sont baignées de soleil. Leur large surface en fait une pièce de vie à part entière, où famille et amis se

retrouvent avec plaisir tout en étant protégés des regards par des claustras en bois.

ESTRELLA accueille également de beaux balcons. Postés pour certains au calme du cœur d'îlot, ils s'imprègnent de la quiétude ambiante.



## UN CHOIX ATTENTIF DE PRESTATIONS POUR UN BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

### CONFORT

- Chape acoustique.
- Parquet contrecollé dans le séjour, les chambres et les dégagements.
- Carrelage au sol dans la cuisine, la salle de bains, la salle d'eau et les WC.
- Faïence à hauteur d'huissierie dans la salle de bains et la salle d'eau.
- Meuble vasque avec miroir et robinetterie mitigeuse.
- WC suspendus.
- Un placard aménagé par appartement.
- Volets roulants électriques.

### SECURITÉ

- Porte palière avec serrure de sécurité A2P\*\*.
- Halls d'entrée sécurisés par un digicode et un vidéophone.
- Parking privatif en sous-sol sécurisé.
- Local vélos et poussettes.
- Visiophone dans chaque appartement.

## UNE DÉMARCHÉ QUALITÉ ENVIRONNEMENT

Eiffage Immobilier et COFFIM confirment leur engagement en faveur du développement durable à travers la certification NF Habitat HQE dont bénéficie cette opération et la recherche du label E+C-.

- La certification NF Habitat HQE 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 la capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.
- Le label E+C- (Energie Carbone) anticipe la future réglementation environnementale des bâtiments RE 2020 en limitant les consommations énergétiques et en réduisant l'empreinte carbone du projet.



ENERGIE CARBONE

# ACCÈS

## RAPIDES ET FACILES

### RER B

« La Croix de Berny » à 15 min\*\* à pied  
(station Denfert-Rochereau à 19 min\*\*\*)

### EN VOITURE

Autoroutes A86 et A6 à 8 min\*\* environ  
Aéroport d'Orly à 15 min\*\*

### À PIED

Centre-ville de Châtenay-Malabry à 15 min\*\*

### EN BUS

14 lignes de bus dont la 395 à deux pas\*

### EN TRAMWAY

Futures stations « La Vallée » du tramway T10  
à proximité (liaison Clamart / Antony  
en 25 min\* à horizon 2023)  
et « La Croix de Berny » à 15 min\*\* à pied

\* Source : tram10.fr \*\* Source : Google Maps \*\*\* Source : ratp.fr



### TRANSMETTRE

En préservant depuis plus de 30 ans l'esprit de famille de nos débuts et en véhiculant ainsi des valeurs fortes, telles que l'exigence, le respect, la bienveillance, l'engagement et le goût de la qualité. Valeurs essentielles lorsque nous créons des lieux, où la vie s'épanouit naturellement.

### INNOVER

En analysant les modes de vie actuels pour mieux devancer ceux de demain. L'innovation a toujours été au cœur de nos réalisations, comme elle se trouve aujourd'hui au cœur de toutes les vies. Elle offre une multitude de solutions, à la fois durables et responsables, économiques et pratiques, et reconnecte la ville à l'habitat.

### SE RÉINVENTER

Aussi bien par le style architectural privilégié que par la démarche environnementale adoptée, par les innovations développées comme les partenaires inspirants dont nous nous entourons pour proposer un immobilier toujours plus visionnaire et respectueux.

### AGIR

En faveur des villes et de leurs enjeux, des habitants et de leurs aspirations, de l'environnement et de notre impact sur lui. Et réagir. En délivrant le meilleur des accompagnements, en proposant des solutions innovantes, en sélectionnant des matériaux plus responsables ou recyclés, en créant des logements moins énergivores, en multipliant les espaces verts..., pour ainsi mieux vivre demain.

### S'ADAPTER

Développement urbain, résidentiel, résidences services, hôtellerie, bureaux, espaces de co-living et gestion d'actifs immobiliers... En tant qu'acteur de la transformation, nous ne cessons de nous dépasser pour apporter la réponse la plus adaptée et pérenne, faire évoluer la ville et les usages, et pratiquons ce que nous appelons un « immobilier pluriel ».

**Construire pour demain**  
**COFFIM**



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

Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage – 3<sup>e</sup> 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 **4 000 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.

**CARRÉMENT  
ENGAGÉ**

Nos solutions pour vous rendre  
la vie plus simple

[carrementengage.eiffage-immobilier.fr](http://carrementengage.eiffage-immobilier.fr)



UNE CO-PROMOTION



**0 800 716 000** Service gratuit  
+ prix appel