

Châtenay- Malabry

Écoquartier LaVallée (92)

Edenia[■]



Châtenay-Malabry,

l'art de vivre entre ville et nature

À seulement 12 kilomètres de Paris, Châtenay-Malabry offre un cadre de vie rare dans les Hauts-de-Seine, où l'esprit urbain se mêle naturellement à la verdure. Près de la moitié de son territoire est dédiée aux espaces verts, avec des lieux emblématiques comme la Forêt Domaniale de Verrières, l'Arboretum, le Parc de la Vallée-aux-Loups, sans oublier le Parc de Sceaux tout proche.

Appréciée des familles, Châtenay-Malabry séduit aussi par son quotidien pratique et animé. Son marché, ses commerces de proximité, ses services et ses équipements culturels et sportifs — théâtre, médiathèque, cinéma, conservatoire, gymnases, stades ou clubs de tennis — participent à une vie locale riche et dynamique. L'offre complète d'établissements scolaires, de la maternelle au lycée, renforce davantage son attractivité et en fait un environnement parfaitement adapté aux familles. ■

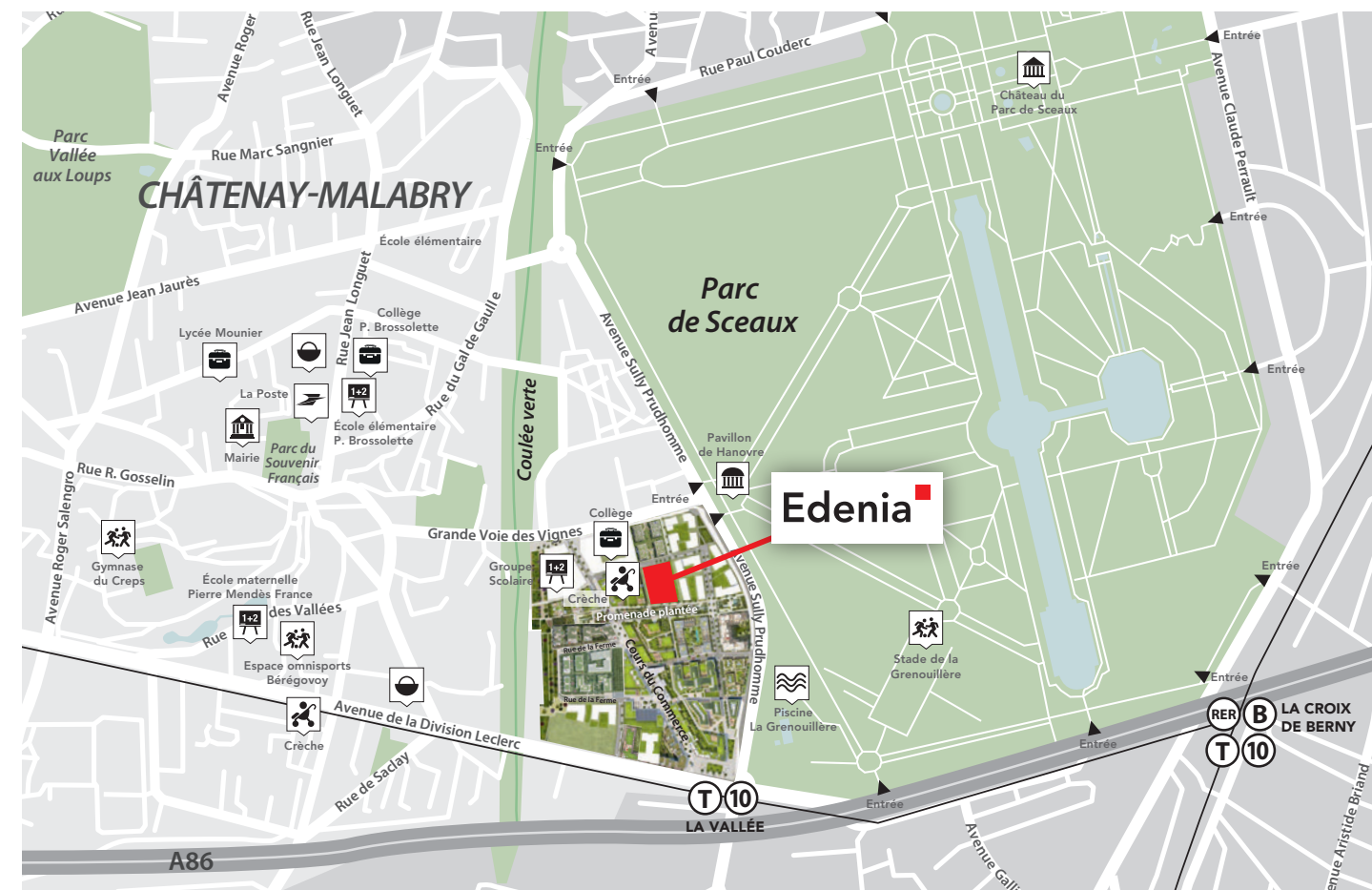
Un environnement
privilegié qui vaut
à la commune son
image de véritable
“ville-parc”



- 1 > Le château du Parc de Sceaux
- 2 > L'Arboretum de la Vallée-aux-Loups
- 3 > Le terrain de tennis
- 4 > Le centre-ville
- 5 > La station de Tram T10 “La Vallée”
- 6 > La gare RER B “Croix de Berny”

Une mobilité

simple et pratique



Facile d'accès, la ville bénéficie d'une desserte complète grâce à l'A86, au RER B et aux nombreuses lignes de bus. Depuis 2023, le tramway T10, avec la station “La Vallée”, améliore encore les liaisons vers Paris et le Grand Paris.

En transports en commun*

- Tramway : Ligne 10 à 5 min à pied, station “La Vallée”
- RER : station “La Croix de Berny” en 3 min par le Tram
- Bus : 14 lignes de bus, dont la 395 à quelques pas

En voiture*

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

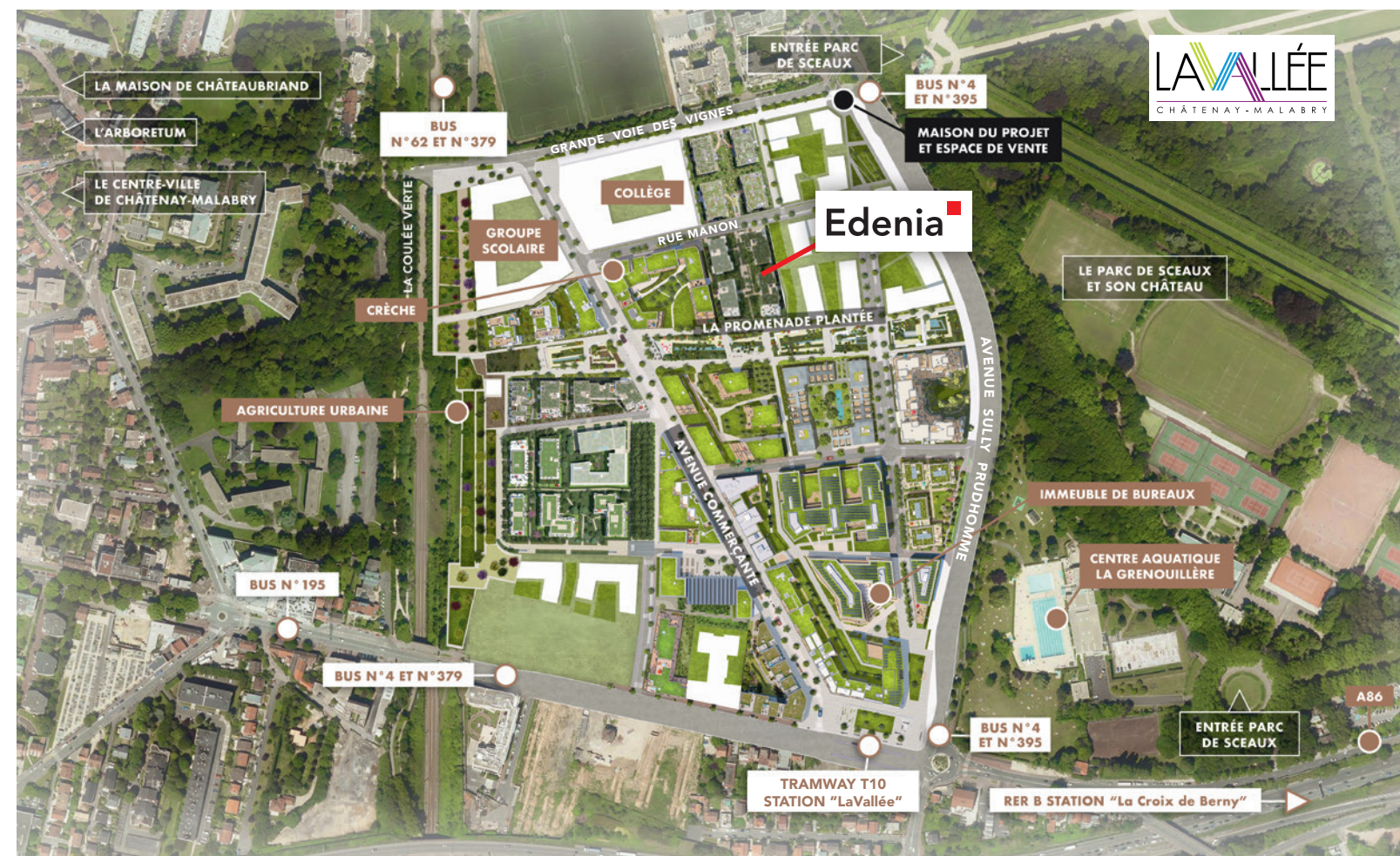
LaVallée,

Un quartier à vivre entre le Parc de Sceaux et la Coulée Verte

À l'image de Châtenay-Malabry, l'écoquartier LaVallée cultive un équilibre rare entre nature, modernité et confort quotidien. Ici, les espaces verts, les commerces, les équipements et les transports se rejoignent dans un environnement pensé pour privilégier la proximité et la qualité de vie.

Idéalement situé entre Sceaux et Antony, à seulement 10 minutes à pied du centre historique, LaVallée profite d'un emplacement exceptionnel entre la Coulée Verte et le Parc de Sceaux. La première offre un itinéraire apaisé

aux piétons et cyclistes jusqu'aux portes de Paris, tandis que le second dévoile ses jardins à la française et ses longues allées dès que l'on franchit ses grilles. ■



LaVallée propose également une vie de quartier complète, avec commerces, restaurants, espaces de loisirs, parc des sports et futur centre aquatique de la Grenouillère, ouverture prévisionnelle en 2027, sur plus de 3 hectares dédiés à la nage et aux loisirs. Crèche, école, collège, facilitent le quotidien des familles. ■



- 1 > La Coulée Verte
- 2 > Le grand canal du Parc de Sceaux
- 3 > Les Jardins de La Vallée
- 4 > Le cours du Commerce
- 5 > Le collège Gustave Eiffel

Edenia



Une résidence en osmose avec la nature

Le mot de l'architecte



Dès les premières esquisses, nous avons souhaité inscrire la résidence dans un dialogue étroit avec son environnement paysager. Les quatre bâtiments ont été implantés de manière à ouvrir largement les vues, à préserver les respirations entre les volumes et à donner à chaque façade un rôle à part entière dans la composition. Ici, il n'y a pas de façade secondaire : toutes sont pensées comme des façades principales. Chacune profite de son orientation, capte la lumière naturelle et entretient un lien direct avec les jardins, les venelles plantées et la promenade.

Cette intention se prolonge dans le choix d'une écriture sobre et unitaire. Les façades sont traitées en béton ciment blanc, en résonance avec les opérations voisines de la ZAC, tandis que les garde-corps reprennent la teinte chaude bois des menuiseries. Cette palette resserrée donne à l'ensemble sa cohérence et laisse le jeu des volumes s'exprimer. Le travail en gradins multiplie les prolongements extérieurs : balcons généreux et terrasses en cascade accompagnent les logements. Aux derniers niveaux, les retraits successifs dégagent de larges terrasses plein ciel, ouvertes sur le cœur d'îlot et les Jardins de La Vallée.

FRAGMENTS ARCHITECTURE



Notre ambition était de concevoir une résidence lumineuse, apaisée et généreuse, où l'architecture ne s'impose pas à la nature, mais s'accorde avec elle

Edenia, une architecture contemporaine, entre sobriété et élégance

L'écriture architecturale d'**Edenia** affirme une identité contemporaine, à la fois sobre et intemporelle, en parfaite résonance avec l'identité du quartier et la proximité du Parc de Sceaux.

Les façades se distinguent par des volumes simples et lisibles, rythmés par un jeu de lignes horizontales et verticales qui structurent les bâtiments. Un subtil équilibre entre pleins et vides laisse généreusement entrer la

lumière dans les logements tout en animant les façades. Balcons et terrasses s'intègrent naturellement à cette écriture, donnant du relief aux façades tout en prolongeant les appartements vers l'extérieur.

Le choix des matériaux participe pleinement à cette expression architecturale. Le béton ciment blanc compose une palette lumineuse et nuancée. Cette matière minérale,

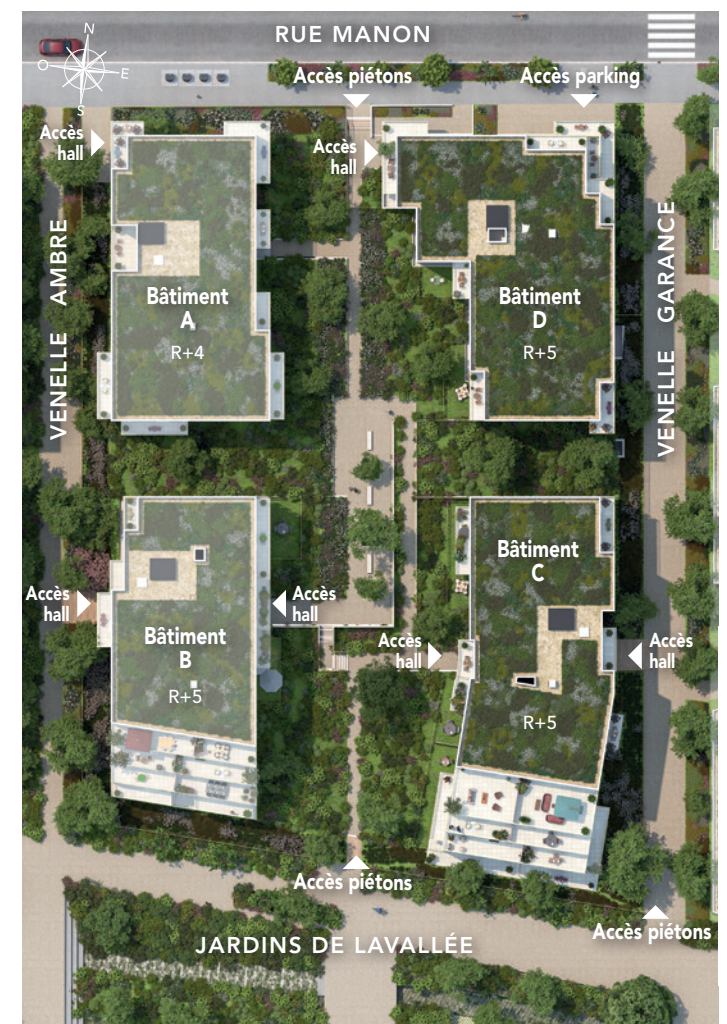
à la fois douce et contemporaine, est subtilement mise en valeur par les menuiseries ton bois qui apportent chaleur et naturel à l'ensemble.

Enfin, les toitures-terrasses végétalisées viennent couronner les bâtiments avec discrétion, prolongeant la présence du végétal jusque dans les hauteurs et renforçant le lien constant entre architecture et nature. ■





Prairies fleuries, noues végétalisées, bosquets d'arbres, jardins intimistes et massifs généreux... la nature compose un véritable cadre de vie.



La nature dans toute sa générosité

Ouverts et traversants, les jardins de la résidence prolongent naturellement les paysages environnants et créent une continuité végétale entre la rue Manon, les venelles arborées et les Jardins de LaVallée. Les cheminements piétons serpentent entre les plantations et invitent à découvrir, au fil des saisons, une palette changeante de couleurs, de textures et de senteurs.

Au centre d'**Edenia**, le cœur d'îlot paysager dévoile une ambiance apaisée et rafraîchissante. La topographie naturelle du terrain y est subtilement mise en scène pour créer des séquences variées : talus plantés, noues paysagères, bosquets ombragés et espaces de convivialité se succèdent dans une composition à la fois élégante et naturelle. Des rampes et allées discrètement intégrées accompagnent les déplacements tout en préservant la fluidité des perspectives et le confort des habitants.

Imaginé comme un véritable îlot de biodiversité, le projet paysager privilégie des essences locales et mellifères favorables à la faune et aux pollinisateurs. Nichoirs, refuges pour la petite faune, plantations nourricières et corridors écologiques participent à la création d'un écosystème vivant et durable. ■

Balcon, terrasse ou jardin privatif,
vues sur le végétal pour tous





Entre modernité
et pérennité, Edenia
offre une signature
élégante et durable au
cœur de La Vallée

Un espace de rencontre ouvert sur le paysage

Véritable pièce maîtresse des aménagements paysagers, le belvédère central a été conçu comme un lieu de pause et de contemplation au cœur d'**Edenia**. Naturellement intégré à la topographie du site, il prend place à la croisée des cheminements et accompagne en douceur les différents niveaux du jardin.

Ouvert sur les Jardins de La Vallée, cet espace privilégié offre des vues dégagées sur la promenade plantée et les grandes séquences végétales qui entourent la résidence. Depuis ce point en surplomb, le regard embrasse les noues paysagères, les alignements d'arbres et les massifs qui animent le cœur d'îlot.

Pensé comme une véritable parenthèse de calme, le belvédère invite à profiter pleinement de la générosité des jardins et du rythme des saisons. Cheminements doux et végétation enveloppante participent à l'atmosphère apaisée de ce lieu emblématique, conçu comme un trait d'union entre architecture et nature. ■

Des appartements ouverts sur la lumière

le confort au plus près des jardins



Du 2 au 5 pièces, les appartements d'**Edenia** ont été conçus pour offrir des espaces de vie lumineux, fonctionnels et agréables au quotidien. Les plans privilégient des séjours avec cuisine ouverte, généreusement dimensionnés, qui deviennent le cœur convivial du logement.

La plupart des appartements bénéficient d'un prolongement extérieur : balcon, terrasse ou jardin privatif en rez-de-chaussée. Aux derniers étages, de grandes terrasses plein ciel offrent de véritables pièces à vivre supplémentaires et des vues privilégiées sur le cœur paysager et les Jardins de LaVallée.

Confort

- Chape flottante acoustique
- Parquet contrecollé 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 avec serrure de sûreté encastrée 3 points A2P1*
- Parking privatif sécurisé en sous-sol
- Volets roulants électriques sur toutes les baies

Environnement et santé

- Programme conforme à la RE2020, garantissant une meilleure performance énergétique, une baisse des consommations et une diminution de l'impact carbone grâce à des énergies et matériaux moins carbonés.
- Programme certifié NF Habitat HQE
- Production de chauffage et d'eau chaude par réseau de chaleur urbain
- Robinetteries hydro-économes
- Locaux vélos sécurisés

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 constituent 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 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, esthétisme, personnalisation, accompagnement, sérénité et écoute. Découvrez-les en détail sur notre site Internet.



COFFIM

TRANSMETTRE
S'ADAPTER
AGIR
INNOVER
SE RÉINVENTER

Ces valeurs fortes nous portent depuis plus de 30 ans déjà et nous guident dans chacun de nos projets. Qu'il s'agisse de Paris, sa première et deuxième couronne, Marseille ou encore Lyon, nous veillons à répondre aux exigences et enjeux des villes tout en satisfaisant les attentes et besoins des habitants comme des futurs résidents.

Nous privilégions l'élégance architecturale, la qualité des matériaux et l'innovation intérieure en adoptant une démarche toujours plus responsable et pérenne. Nous construisons dès aujourd'hui tout en pensant à demain.

Construire pour demain



UNE CO-PROMOTION



eiffage-immobilier.fr

0 800 734 734*

Service & appel
gratuits

*Sources : Google Maps - ratp.fr - Temps et distances donnés à titre indicatif. 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 Ile-de-France, 101 Boulevard Victor Hugo, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine ou par mail : privacy.fr@eiffage.com. Vous êtes enfin en droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Eiffage Immobilier Ile-de-France, SAS au capital de 1 500 euros, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 489 244 483 - 101 Boulevard Victor Hugo 93400 Saint-Ouen-sur-Seine. COFFIM SAS au capital de 9.168.120,00 € RCS PARIS B 353 575 53. Siège social : Bâtiment AURELIUM - 1 Cours de l'Île Seguin - CS 30377 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex. Document non contractuel. Architecte : Fragments. Perspectiviste: Visual FL. Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance. Aménagements des terrasses et balcons non contractuels – Réalisation : IDOLE PULSE – Juin 2026.