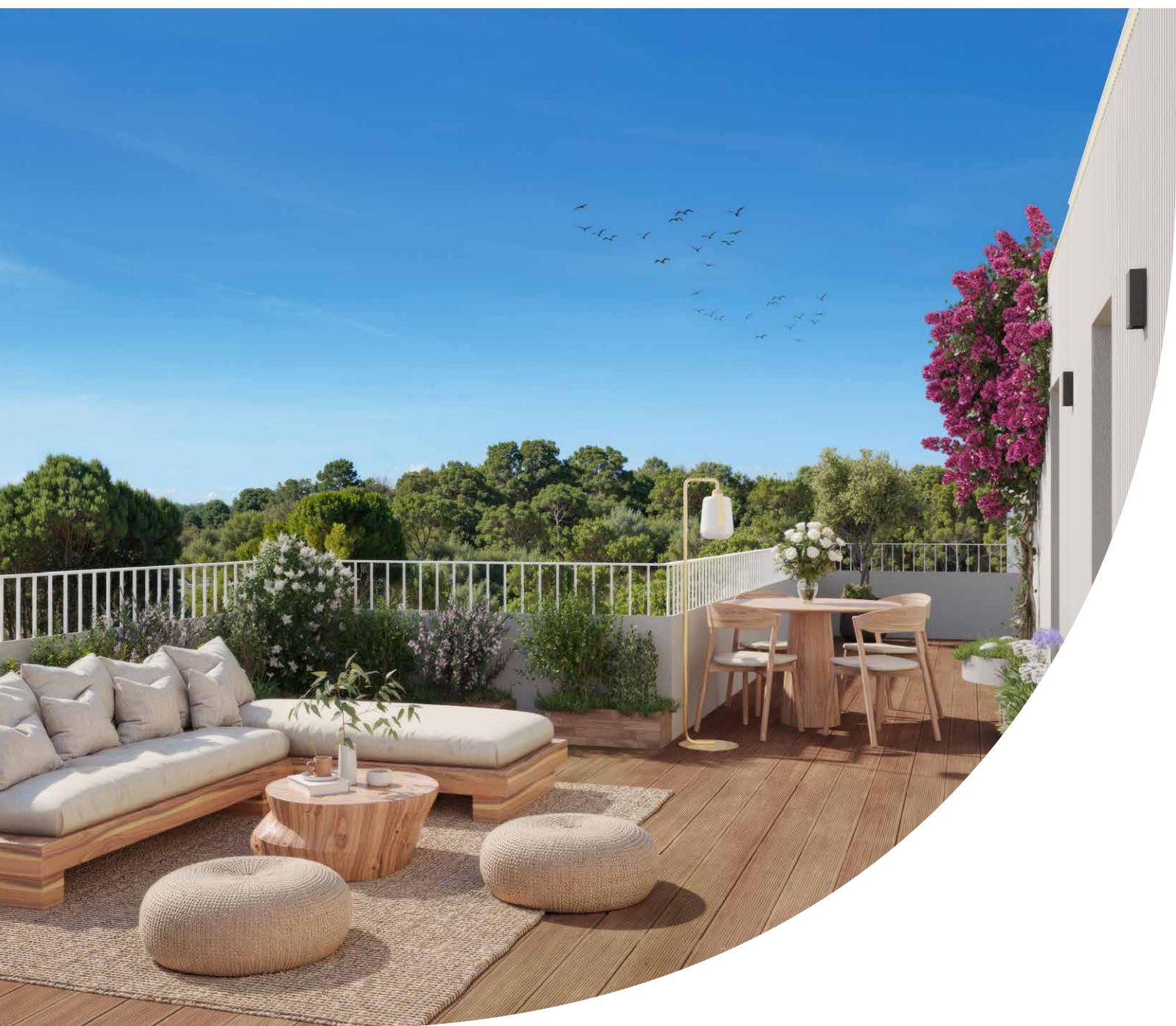


VITROLLES

Le Clos du Griffon



Vitrolles, le dynamisme au quotidien et l'évasion à portée de main

Une ville connectée, active, ouverte sur la région, mais aussi accueillante et vivante.

Au coeur du mouvement.

À Vitrolles, on est au centre du jeu. Marseille à 20 minutes, Aix-en-Provence à 25, l'aéroport et la gare TGV à quelques minutes. Ici, tout circule : les idées, les marchandises, les talents. Plus de 1 400⁽¹⁾ entreprises, des zones d'activités qui tournent à plein régime. Industrie, logistique, services... ça recrute, ça évolue, ça bouge. Vous cherchez un lieu où carrière et vie perso se conjuguent sans perdre de temps ? Vous êtes arrivés.

+ de 25 000 emplois⁽¹⁾

+ de 30 parcs et jardins publics⁽²⁾

Sources :
(1) INSEE
(2) vitrolles13.fr



Et quand on souffle...

On s'évade sans quitter la ville. Le Parc du Griffon, ses sentiers ombragés, ses collines qui ouvrent sur des panoramas à couper le souffle, l'étang de Berre qui scintille au loin.

On court, on pédale, on randonne, on pique-nique.

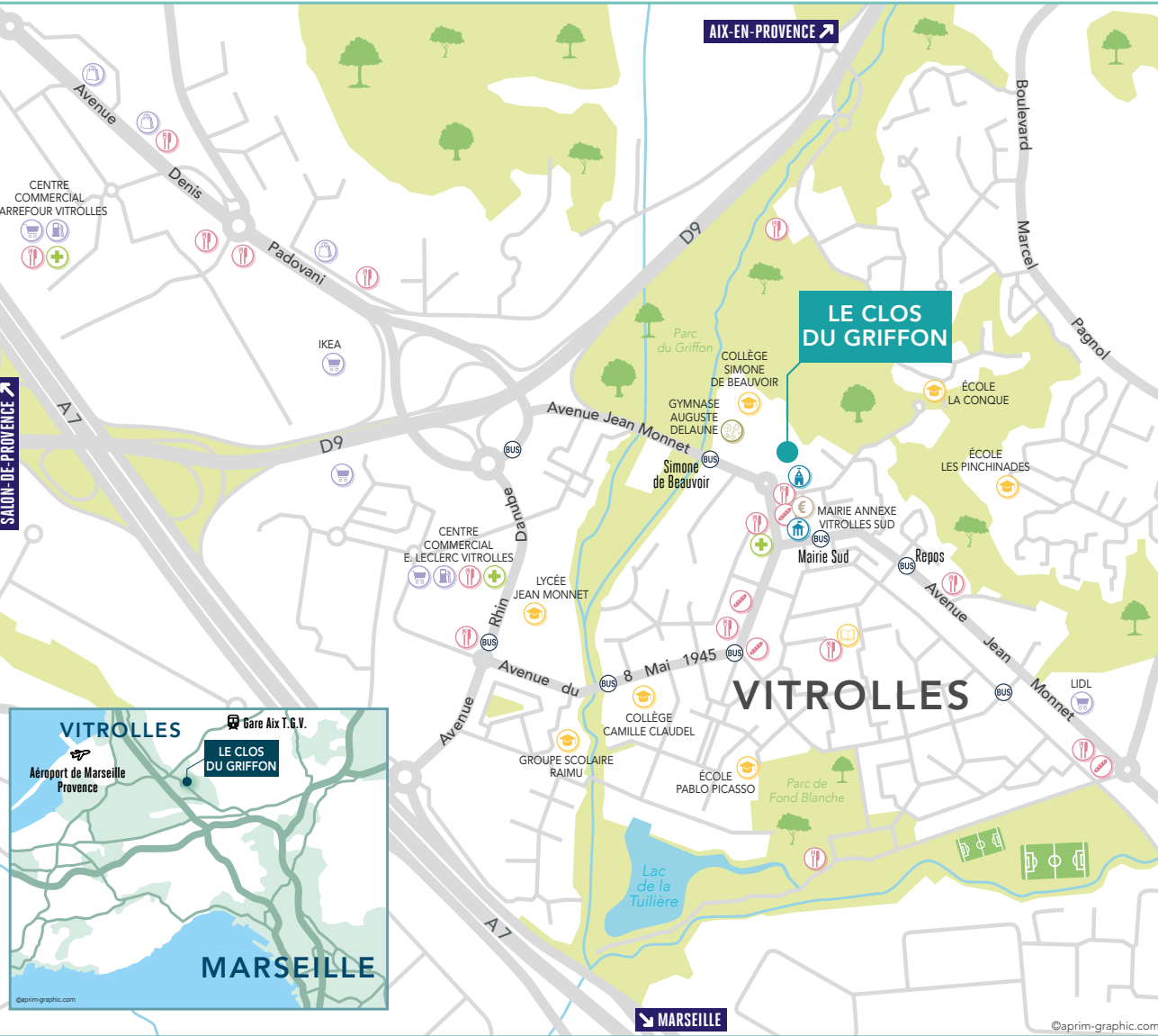
Les week-ends sentent la lavande et le pin chauffé par le soleil, les soirées d'été vibrent au son des animations locales.

Bref, on vit dehors, on respire, on profite... et ça fait un bien fou !



Avenue Jean Monnet

À la croisée des mobilités et des ambiances, découvrez un environnement unique : le Parc du Griffon à quelques pas, les collines en toile de fond, et tous les essentiels du quotidien à portée de main.



Accès et transports

En voiture

- Autoroute A7 à 3 km
- Autoroute A55 à 3 km
- D9 vers Aix-en-Provence à 2 km

En bus

- Arrêt Simone de Beauvoir ligne 9 à 150m

En train

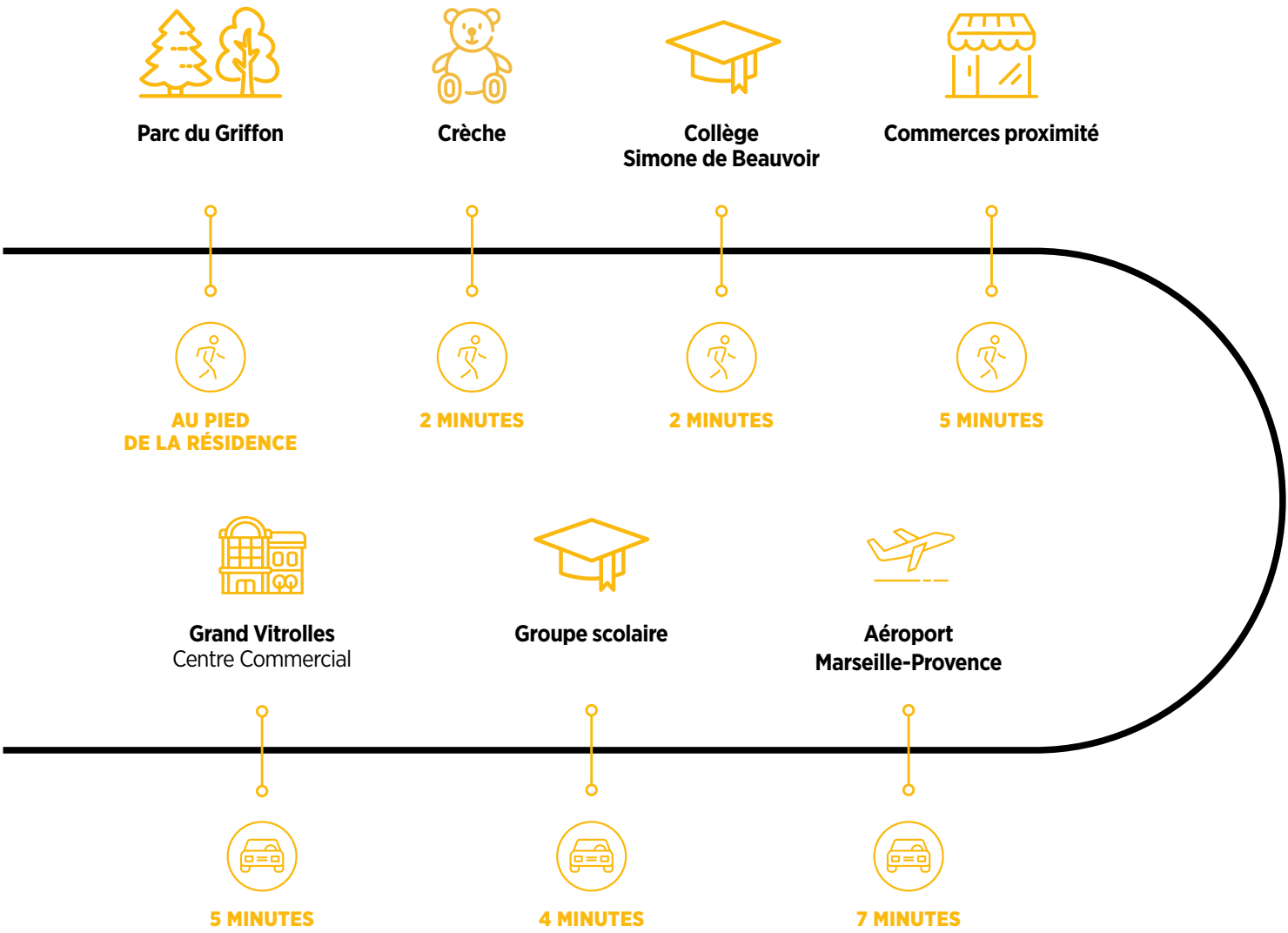
- Gare de Vitrolles à 6,5 km
- Gare d'Aix-en-Provence TGV à 5,5 km

En avion

- Aéroport Marseille-Provence à 6,6 km

Un emplacement clé, entre collines et zones d'activités, cette adresse offre un rythme plus calme, loin du tumulte, mais à quelques minutes seulement des commerces, écoles et axes routiers.

Proche de tout, proche de vous...





Scannez ce QR code pour
voir les plans et la visite
de la maquette 3D.

Le Clos du Griffon

Un havre discret en lisière du Parc du Griffon.

Ici, la lumière glisse sur des façades aux textures contrastées dans des teintes claires qui accrochent le soleil. Chaque ligne, chaque détail respire l'excellence : matériaux, façades soignées pour traverser les années, garde-corps et pare-vues intégrés comme une évidence.

Au quotidien, on profite de stationnements privés, d'un local à vélos pour se déplacer librement, et de clôtures élégantes qui prolongent les espaces verts. Bref, un lieu pensé pour vivre mieux et en toute sérénité.



Un appartement à vous

Ici, pas de compromis.

Juste un lieu où vous avez envie d'être.

Du 2 au 4 pièces duplex, chaque appartement s'ouvre sur l'extérieur avec sa terrasse ou son jardin, pour profiter de la lumière et de l'air en toute liberté. Aux derniers niveaux, les attiques offrent de grandes terrasses plein ciel, idéales pour savourer des panoramas lumineux et des instants de pure détente.





Bienvenue dans votre nouveau lieu de vie

Un logement qui accueille toutes vos envies d'objets connectés

- Accès immédiat⁽¹⁾ à internet en Très Haut Débit grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble
- Internet partout et de qualité avec l'installation de prises multimédia (RJ45) dans chaque pièce à vivre et dans les chambres
- Domotique.

(1) Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.

Solutions Isolation / Energie

- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage électrique
- Double vitrage
- Isolation intérieure en laine de bois
- Planchers bois/béton, pour une température intérieure plus stable
- Panneaux solaires en toiture.

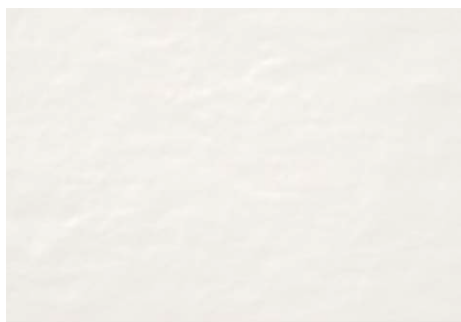
**Un lieu qui s'adapte
à vous, qui suit
vos élans, tout en
gardant l'énergie
sous contrôle.**

Des prestations⁽¹⁾ de qualité pour allier confort et bien-être au quotidien

Vous serez séduits par les nombreux choix de décoration proposés.

Des appartements modernes et confortables aussi bien en hiver qu'en été.

Faïence murale 40 x 25 cm
Limbo + marfil



Des intérieurs soignés

- Carrelage 45x45 cm
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche serviettes receveur de douche extra plat
- Volets roulants motorisés dans toutes les pièces
- Menuiseries extérieures en alu
- Portes de placards selon plan de vente.

Une sécurité renforcée

- Résidence fermée et sécurisée
- Accès aux halls d'immeuble par badge
- Parking sécurisé par portail télécommandé
- Porte palière à âme pleine microviseur 5 points serrure A2P* ⁽²⁾
- Portier audio avec ouverture via smartphone
- Local à vélo clos.

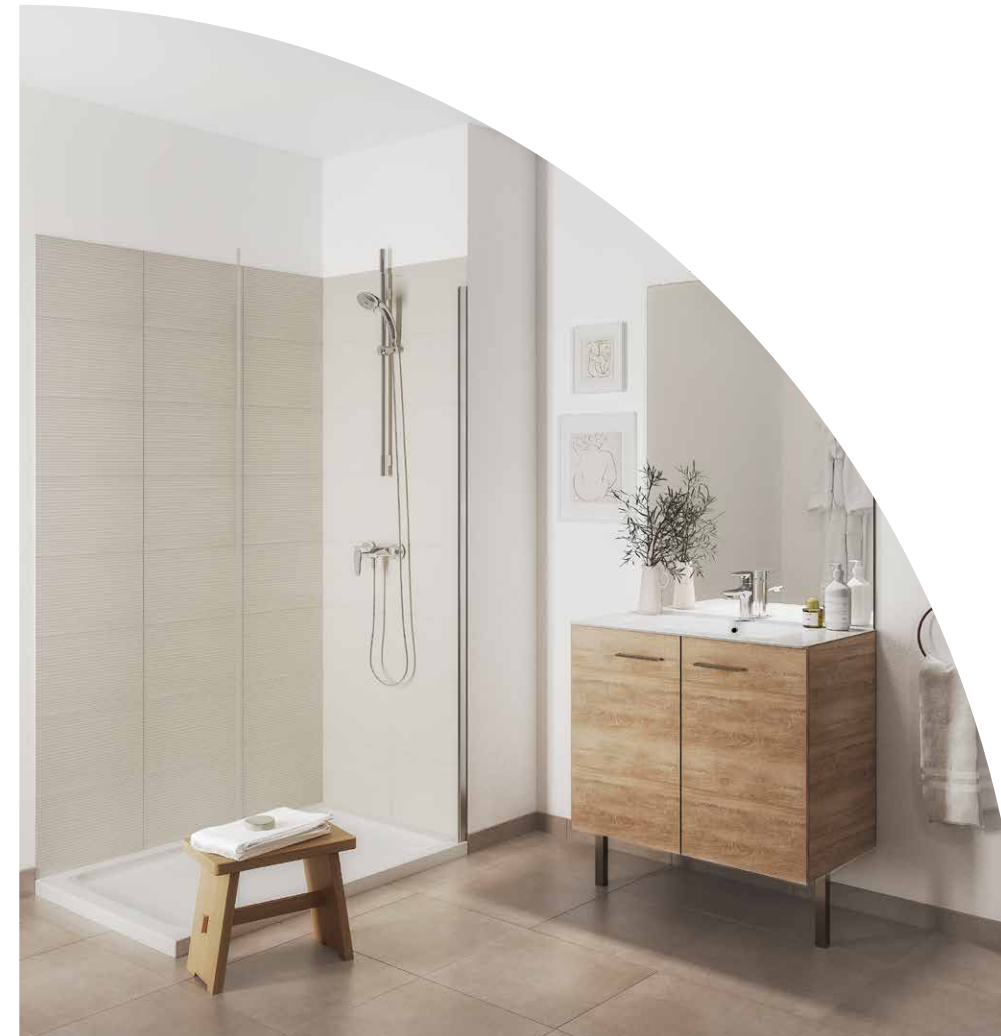
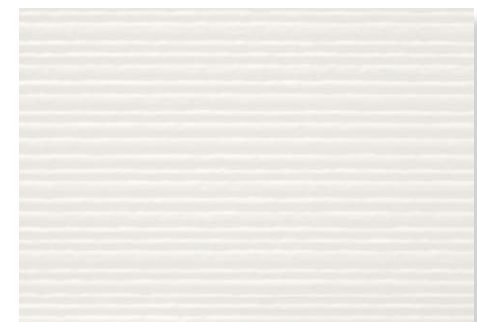
(1) Les prestations sont décrites à titre indicatif. Détails dans la notice descriptive. ICADE pourra être amené à modifier les prestations proposées et à les remplacer par des prestations équivalentes.

(2) Norme A2P : Assurance Prévention Protection.

Carrelage 45 x 45 cm
ARTE DECO Carioca taupe



Faïence murale 40 x 25 cm
Limbo+ décor ligné marfil





Les certifications NF Habitat⁽¹⁾ et BiodiverCity⁽²⁾

En plus de répondre aux exigences réglementaires, ICADE s'est volontairement engagée à être certifiée NF Habitat HQE et BiodiverCity.

Dans le cadre de ces certifications, ICADE répond à des exigences précises sur la sécurité, la qualité acoustique, la qualité de l'air intérieur, la luminosité et le confort.

Lorsque votre logement est certifié NF Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale), vous obtenez des bénéfices supplémentaires en termes de qualité de vie, de respect de l'environnement et de consommations énergétiques maîtrisées, pour un habitat plus durable.

Le bon respect de celles-ci est contrôlé régulièrement par un organisme certificateur indépendant.

Le label BiodiverCity valorise les projets immobiliers qui intègrent la biodiversité dès leur conception, améliorant ainsi la qualité de vie des usagers. Il contribue à créer des environnements urbains plus résilients, vivants et respectueux des écosystèmes.



(1) La certification NF Habitat est délivrée par CERQUAL Qualitel Certification, organisme certificateur de l'Association QUALITEL.

(2) Le label BiodiverCity est délivré par l'association CIBI, après vérification par CERTIVEA.

La Réglementation environnementale 2020

Le Clos du Griffon est certifié
RE2020 seuil 2028

La RE 2020 remplace la RT 2012

La Réglementation Environnementale RE 2020 est un ensemble d'exigences qui s'applique à tous les bâtiments de logements collectifs neufs dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2022.

Désormais, l'impact carbone devant être réduit au maximum pour chaque programme immobilier neuf, la RE 2020 impose un niveau maximal de consommation d'énergie et d'émissions de dioxyde de carbone équivalent par mètre carré de surface habitable ainsi que des obligations en matière de conception du bâtiment et de confort d'été. **Le Clos du Griffon est en avance de 3 ans sur les exigences, vous bénéficiez donc des performances les meilleures du marché neuf.**

Comment fonctionne la RE 2020 ?

La RE 2020 fixe des objectifs réglementaires dont les principaux sont :

- des consommations énergétiques maîtrisées : chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage des parties privatives et communes, ascenseurs, auxiliaires de ventilation ;
- un seuil minimum d'isolation thermique ;
- l'utilisation d'énergies renouvelables ou sobres en carbone, comme les pompes à chaleur ou les chauffe-eaux thermodynamiques ;
- un seuil maximum d'émissions de carbone du bâtiment ;

- un indicateur de confort d'été calculé via un seuil maximum d'heures d'inconfort par an en cas de canicule.

En résumé, quels sont les principaux avantages de la RE 2020 ?

- Grâce à une enveloppe de bâtiment plus performante on obtient plus de confort et moins de consommations énergétiques qu'un bâtiment plus ancien.
- La conception architecturale du bâti et des espaces paysagers (limitation des apports solaires par la mise en place de pergolas, le choix des matériaux, la possibilité de ventiler naturellement les logements, îlot de fraîcheur en cœur d'opération...), garantissent l'assurance d'un confort d'été optimal.
- En plus de la réduction des consommations énergétiques des appartements, déjà contraintes par la RT 2012, la RE 2020 prend en compte celles des ascenseurs, de l'éclairage, de la ventilation des parties communes et des parkings, ce qui limite les consommations collectives. Elle permet ainsi une économie significative sur les charges de copropriété.
- Tous les logements RE 2020 obtiennent une étiquette DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) A ou B grâce à des exigences élevées. Le DPE, réalisé par un diagnostiqueur certifié, évalue la consommation d'énergie en fonction de la surface, du nombre d'occupants et des caractéristiques du bâtiment (isolation, fenêtres, chauffage, ventilation).



ICADE, bâtir la ville de 2050

À la fois foncière (patrimoine au 31/12/2024 de 6,4 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français.

Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au coeur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Votre future adresse :
LE CLOS DU GRIFFON
Avenue Jean Monnet
13 127 Vitrolles

Tél. : 04 13 13 01 34

[icafe-immobilier.com](https://www.icafe-immobilier.com)



Icade Promotion, 1 avenue du général de Gaulle 92 800 PUTEAUX. SAS au capital de 29 683 456,00 Euros
- RCS Nanterre 784 606 576 - N° ORIAS 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif - Carte T CPI 7501
2016 000016 385 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France- Illustrations non contractuelles, à caractère
d'ambiance, dues à la libre interprétation de l'artiste. Crédits photos : istockphoto - dpipet@yahoo.com.
Architecte : ARCHITECTES SINGULIERS. Logements et terrasses/balcons vendus non meublés. Nombre et essences
des arbres non contractuels. Création : Les Illuminés. Octobre 2025 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE

