



LES JARDINS GABRIEL

ARCUEIL





ARCUEIL

Le privilège de la sérénité, la promesse de Paris

À fleur de la Capitale, Arcueil offre ce que beaucoup cherchent sans toujours trouver : la ville à portée de main, et la vie à portée de soi.

On contemple l'aqueduc gallo-romain, vestige de pierre classé, reconstruit en 1623. On flâne dans des rues où le temps semble moins pressé. Puis on glisse, en quelques minutes, dans le poulx de la capitale – ses opportunités professionnelles, son offre culturelle, son élan.

Ici, Paris et la douceur de vivre ne s'opposent pas. Ils se complètent, se répondent, s'équilibrent. On respire différemment. On choisit de vivre autrement.

Deux gares RER B, le métro ligne 14, un réseau de bus efficace dont le bus Valouette – gratuit. Et bientôt la ligne 15 du Grand Paris Express pour rapprocher encore l'horizon. Arcueil avance, sans jamais perdre ce qui fait sa force : une ville qui prend soin des siens, ancrée dans son histoire, ouverte sur toute l'Île-de-France.

Arcueil, c'est :

- Plus de 22 000 Arcueillais et Arcueillaises
- Nombreuses écoles maternelles et élémentaires, ainsi qu'un collège
- Une vie locale animée par des équipements culturels et sportifs
- L'oxygénation des 10,6 ha du parc du Coteau de Bièvre
- Une autre vie à 2 km au sud de Paris

Le Plateau-Kergomard. Une nouvelle page s'écrit.

Avenue Gabriel Péri, **Les Jardins Gabriel** vous accueille dans le quartier Plateau-Kergomard, sur les hauteurs. Ici, le panorama s'ouvre sur l'aqueduc, l'horizon s'élargit – par endroits la vue est saisissante. Un cadre en pleine métamorphose, où chaque détail annonce une nouvelle façon de vivre la ville.



Accès et transports*

En bus

- Arrêt « Quatre chemins – Pauline Kergomard » à 2 min à pied (120 m) desservi par les lignes 186 et V4 reliant notamment l'Hôtel de ville en 12 min
- Arrêt « Quatre chemins » à 4 min à pied (350 m) desservi par les lignes 162 et 380

En métro

- Station Hôpital Bicêtre du Métro ligne 14 à 15 min à pied de la résidence, menant à : Gare de Lyon en 12 min, Châtelet en 15 min, Saint-Lazare en 17 min

Info + Grand Paris Express

- Fin 2027, la gare d'Arcueil – Cachan accueillera la ligne 15 du Métro qui permettra de relier La Défense en 25 min.

En RER

- Gare RER B Laplace à 10 min en bus desservant Gare du Nord en 20 min

En voiture

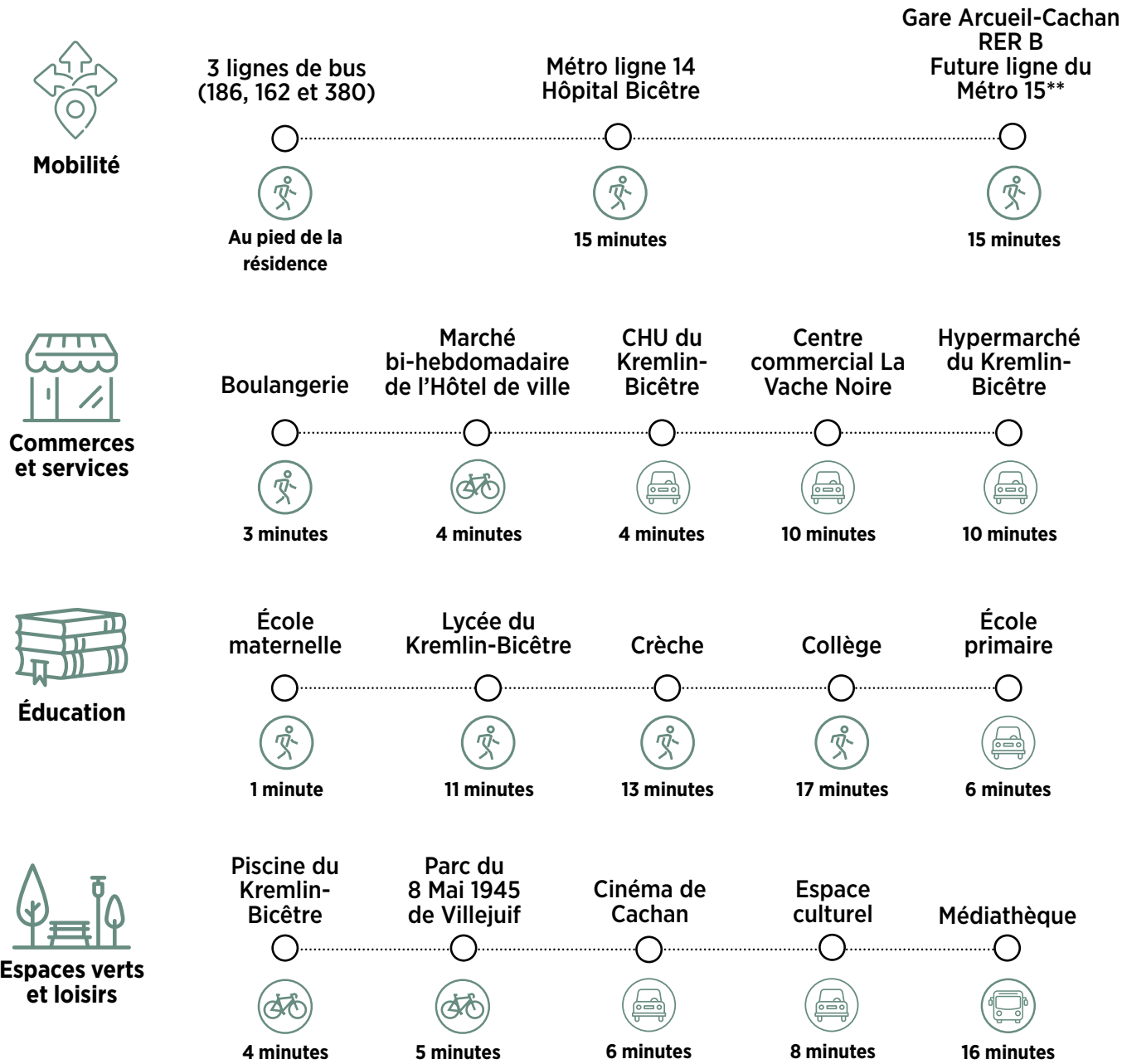
- Accès à l'A6 à 1 km, au boulevard périphérique à 2,2 km et à la D920 à 2,7 km

En avion

- Aéroport de Paris Orly à 12 min (9,3 km) via l'A106 ou à 13 min en métro M14.
- Aéroport Charles-de-Gaulle en 27 min via le RER B puis le RER A

Un quartier en pleine métamorphose

Nouvelles résidences, station Vélib' toute proche, requalification de la RD 161, cheminements piétonniers redessinés, bus plus nombreux et plus fréquents : le quartier change de visage, et c'est beau à voir. Des enfants ? Une école les attend en bas de chez vous. Pour les instants plaisir, La Vache Noire et ses 120 boutiques sont à portée de flânerie. Quant à Paris ? Un bus à votre porte et la ligne 14 du métro depuis Le Kremlin-Bicêtre font le reste.



* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, grandparisexpress.fr, arcueil.fr, agglo-valdebievre.fr
**Mise en service fin 2027



Le privilège d'un lieu qui respire

Il est des lieux qui ne s'imposent pas. Ils s'inscrivent.

Les Jardins Gabriel appartient à cette évidence. Une architecture pensée pour durer, dialoguer avec son environnement pavillonnaire, et sembler, presque naturellement, avoir toujours été là.

Entre l'avenue Gabriel Péri et la rue Maurice Henri Guilbert, cette résidence à taille humaine compose un ensemble harmonieux. Les hauteurs s'ajustent, les lignes s'adoucissent, les angles s'arrondissent avec subtilité.

Et puis, la lumière révèle tout.

Un enduit immaculé capte ses variations. Une teinte bois, profonde et chaleureuse, habille les loggias et donne relief aux façades. Les attiques en retrait libèrent le ciel et ouvrent de vastes terrasses baignées de clarté.

En cœur d'îlot, 72 appartements certifiés NF Habitat HQE s'organisent autour d'une venelle paysagère qui serpente jusqu'à un haut lieu de convivialité : l'espace potager. Un écrin vivant de biodiversité et de fraîcheur.

Non loin, commerces, services et salle polyvalente épousent le rythme du quartier.

Ici, l'architecture ne se contente pas d'exister.

Elle révèle un art de vivre apaisé.

Votre appartement, une ouverture naturelle sur l'extérieur

À l'intérieur, tout se prolonge avec évidence.

La lumière entre généreusement – appartements multi-orientés ou traversants dès le 2 pièces, ouverts sur balcons, loggias, jardins privatifs ou terrasses.

Les volumes s'organisent avec justesse : entrée marquée, espaces jour et nuit distincts, rangements intégrés.

Ici, rien n'est laissé au hasard : l'intimité est préservée et la convivialité est assurée.

Du studio au 4 pièces, chaque appartement est une réponse à une façon de vivre.





Une sécurité renforcée

- Porte palière bois avec serrure 5 points A2P⁽¹⁾.
- Éclairage des parties communes par détection de présence.
- Parking en sous-sol fermé par porte télécommandée, accessible par rampe.
- Local à vélos et poussettes.

Plus de confort au quotidien

- Accès internet très haut débit avec la fibre optique installée dans l'immeuble.
- Pré-équipement pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

(1) Norme A2P : Assurance Prévention Protection. 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.

Des prestations raffinées pour une recherche accrue de qualité de vie

Des coloris neutres pour inventer votre intimité selon vos envies.
Chaque détail est pensé pour nourrir une atmosphère élégante.



Des intérieurs soignés

- Revêtement de sol en parquet stratifié dans l'entrée, le séjour, les dégagements et les chambres.
- Carrelage en grès cérame émaillé 45x45cm dans les pièces humides (salle de bain, salle d'eau, WC et buanderie)
- Volets roulants manuels compatibles motorisation.
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque à portes, d'un miroir, d'une baignoire ou d'un receveur de douche, de mitigeurs et d'un radiateur sèche-serviettes.
- Faïence murale à hauteur d'huisserie au-dessus de la baignoire et du receveur de douche. Tablier de baignoire en faïence.
- Menuiseries extérieures ouvrant à la française.

Une consommation d'énergie maîtrisée

- Conforme à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique.
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques.
- Chauffage collectif par pompe à chaleur.

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.



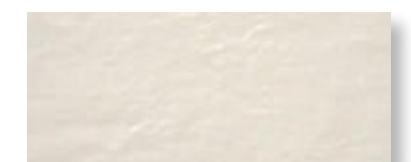
Grès cérame émaillé -
Carioca taupe



Faïence murale décor -
Limbo + marfil décor ligne



Faïence murale uni -
Limbo + marfil





La certification NF Habitat

En plus de répondre aux exigences réglementaires, ICADE s'est volontairement engagée à être certifiée NF Habitat HQE⁽¹⁾.

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

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

Avec la certification NF Habitat, nous nous engageons pour chacun de nos clients, dans la qualité de nos réalisations, pour vous offrir des logements sains, sûrs et confortables.



(1) La certification NF Habitat HQE est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat.

La Réglementation environnementale 2020

En plus de la performance énergétique, elle prend en compte l'empreinte carbone du bâtiment et intègre le confort d'été.

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 (CO₂eq/m² SHAB) ainsi que des obligations en matière de conception du bâtiment et de confort d'été.

Le projet **Les Jardins Gabriel** est certifié RE2020 seuil 2025. Vous bénéficiez donc de performances parfaitement alignées aux exigences actuelles de conformité du marché.

Comment fonctionne la RE 2020 ?

Comme les réglementations thermiques précédentes, la RE 2020 est une réglementation d'objectifs et pas de moyens.

Elle fixe les critères principaux à remplir :

- 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 sobres en carbone, comme les pompes à chaleur ou les chauffe-eaux thermodynamiques ;
- un seuil maximum d'émissions de carbone du bâtiment.

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 (orientation des façades, dimension et position des menuiseries, volets roulants), garantit 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, B ou C 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 bâtit la ville de 2050

Icade est un acteur immobilier qui œuvre pour rendre la ville plus agréable à vivre pour chacun. À la fois foncière (patrimoine au 30/06/2025 de 6,2 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade accompagne partout en France les clients, élus et partenaires qui veulent bâtir dès aujourd'hui la ville que nous voulons pour demain.

Une ville plus respectueuse de la nature, plus en ligne avec nos façons de vivre, de travailler, de nous déplacer. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Votre future adresse :

Les Jardins Gabriel

31, avenue Gabriel Péri
94110 Arcueil

Tél. : 01 41 72 73 74

icade-immobilier.com

