



RUEIL-MALMAISON – **ARBORÉAL**

UNE RÉSIDENCE VERDOYANTE POUR VIVRE LA NATURE EN VILLE





Parc du père Joseph
à 5 minutes* en vélo de la résidence

UNE VILLE DES HAUTS-DE-SEINE NATURELLEMENT ACCUEILLANTE

À seulement 7 km² de Paris, Rueil-Malmaison se distingue par son identité unique,
qui marque les esprits et séduit.

Vivante, animée et riche de son histoire marquée par l'ère napoléonienne, elle offre une qualité de vie
aux multiples visages, qui contribue à sa réputation de ville d'exception.

Longtemps prisée des Impressionnistes, elle rayonne par la beauté de ses étendues naturelles,
dont la célèbre forêt domaniale de la Malmaison. Elle cultive également un certain esprit village
au sein de ses 12 quartiers, déployés entre la Seine, Saint-Cloud et le Mont-Valérien.
Cette situation privilégiée s'accompagne d'une démarche innovante active en faveur de la transition énergétique,
qui lui permet de figurer parmi les villes les plus attractives d'Île-de-France.

L'UN DES PLUS BEAUX POINTS DE VUE DE RUEIL-MALMAISON

Dans le prolongement du Mont-Valérien et du nouvel éco-quartier de l'Arsenal,
la résidence profite d'un environnement de premier plan.

Ici, la ville se vit à pied. Les supermarchés, les boulangeries et autres enseignes de bouche
qui animent l'avenue du 18 juin 1940 sont directement accessibles depuis chez vous.
Le marché des Godardes dévoile quant à lui ses étals colorés à 7 minutes* à pied.

À quelques pas, vous disposerez également de nombreuses infrastructures scolaires de qualité, dont le lycée
Gustave Eiffel, accessible en 5 minutes*. Le parc Jacques Chirac, le stade Maurice Hubert ou encore le centre
aquatique de l'Arsenal, tout proches, répondront quant à eux à toutes vos envies de sport et de détente.
Enfin, à 7 minutes* en voiture, la future gare « Rueil - Suresnes Mont-Valérien », prochainement desservie par
la ligne 15** du Grand Paris Express vous permettra de rejoindre La Défense en seulement 10 minutes***.



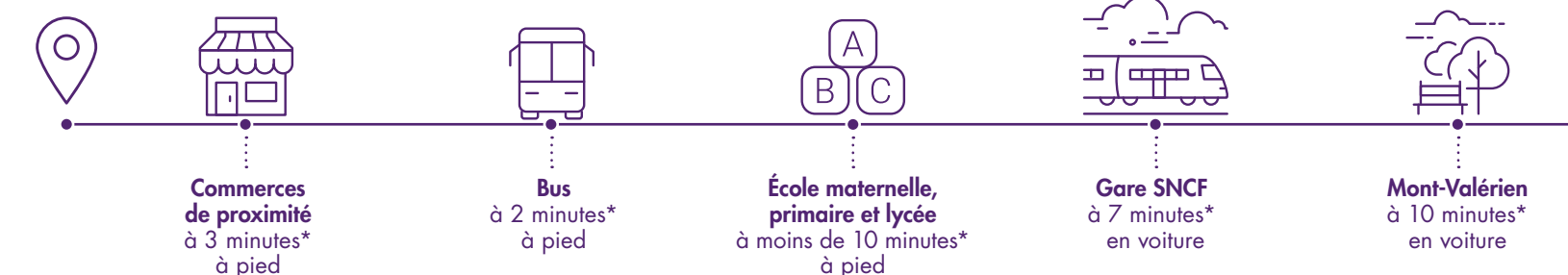
Parc Carrey de Bellemare
à 4 minutes* en vélo de la résidence



Marché des Godardes
à 7 minutes* à pied de la résidence



Complexe Omnisports Alain Mimoun
à 11 minutes* à pied de la résidence



UN PROJET AMBITIEUX, UNE IDENTITÉ ARCHITECTURALE AFFIRMÉE

Imaginée et conçue par Ateliers 2/3/4/, Arboréal dévoile

une ligne architecturale à la personnalité unique, dialoguant avec son environnement immédiat :

les pavillons résidentiels d'un côté, le parc en cœur d'îlot et le paysage urbain le long de la rue Massenet de l'autre. Son élégance épurée est renforcée par le choix de plaquettes de teinte blanche ainsi que l'agencement des terrasses disposées de différentes manières.

Les façades aux angles galbés côté rue se parent de plaquettes de teinte claire pour mieux affirmer son identité contemporaine. Des encadrements en métal thermolaqué ainsi que des garde-corps barreaudés de couleur laiton viennent parachever son esthétique parfaitement maîtrisée.



PROLONGER UN ESPACE DE VIE EMBLÉMATIQUE

// Situés sur une colline de Rueil-Malmaison, les bâtiments sont positionnés pour profiter des vues remarquables sur la vallée et de l'ensoleillement. Ils s'installent dans un grand parc paysager qui conserve l'ensemble des arbres remarquables présents sur site. Ainsi dès la livraison des immeubles, les habitants profitent de leur ombre, de leur fraîcheur. Le bâtiment s'affiche comme un pavillon, on y entre par le parc et sa placette basse, lieu du vivre ensemble, comme on rentrerait par son jardin.

Sa façade minérale et pérenne en brique claire, se creuse de loggias, espaces extérieurs intimes. Sa silhouette se découpe et s'affine pour afficher de larges terrasses, véritables jardins suspendus et laisser rentrer la lumière. Un travail fin des détails architecturaux des baies et des serrures extérieures lui confère une allure contemporaine et élégante. Le bien-être des habitants, la durabilité, la biodiversité et l'ancrage des bâtiments dans leur environnement sont au cœur de notre conception, cette opération en est un démonstrateur. //

Laure MERIAUD
Architecte Ateliers 2/3/4/





UNE PAUSE DE VERDURE À VIVRE EN TOUTE CONFIDENTIALITÉ

—
**Arboréal s'ouvre sur un vaste espace paysager méticuleusement préservé,
conçu tel un jardin secret en pleine ville.**

Ici, plusieurs ambiances végétales cohabitent et composent un paysage résolument naturel et respectueux de la biodiversité locale. Les arbres de hautes tiges et les conifères, dont certains remarquables, côtoient ainsi les massifs de plantes vivaces et les haies bocagères autour d'une belle pelouse ensoleillée.

Cet écrin est également ponctué d'allées en pavés engazonnés, de bancs et d'une placette conviviale en cœur d'îlot où se retrouver, ombragée par un sublime cèdre de l'Atlas. La verdure s'invite jusque sur les toits-terrasses végétalisés, comme pour mieux contribuer à l'atmosphère sereine des lieux. Au cœur de cette nature harmonieuse, une œuvre sculpturale créée en collaboration avec Quai 36 prend place et cristallise l'identité du projet.

En parfaite résonance avec les arbres remarquables, cette composition élégante et contemporaine ajoute un indéniable supplément d'âme à cet agréable espace vert.

DES EXTERIEURS D'EXCEPTION PROMESSE D'UN CONFORT ABSOLU

**Si la nature est à l'honneur au cœur d'Arboréal,
les espaces extérieurs le sont tout autant.**

Authentiques bulles d'intimité, les loggias, balcons et terrasses offrent différents panoramas, tant sur le cœur d'îlot arboré que sur les lueurs de la ville pour une contemplation permanente.

Conçues en cascade, certaines terrasses allant jusqu'à 123 m² se vivent à ciel ouvert et se parent de verdure, tels des jardins suspendus entre ciel et terre.

En rez-de-jardin, les pièces à vivre s'ouvrent quant à elles sur de magnifiques terrasses, pour mieux profiter de la nature en toute saison.





ENTRE ESPACE ET LUMIÈRE UNE INVITATION AU BIEN-ÊTRE

Conçus dans un réel souci du détail, les appartements se déclinent du studio au 5 pièces.

Accueillants et spacieux, les séjours sont tous ponctués de larges baies vitrées laissant pénétrer une belle luminosité tout au long de l'année. Les orientations multiples, la cuisine ouverte et conviviale, ou encore la parfaite séparation des espaces jour et nuit contribuent à un confort optimal au quotidien.

Les salons s'ouvrent quant à eux sur un bel espace extérieur où se détendre en toute intimité. Le choix de prestations de standing, incluant de beaux parquets dans toutes les pièces à vivre, vient quant à lui parachever le charme de chaque appartement.

Certains appartements évolutifs permettent de disposer d'une pièce en plus pour aménager un dressing ou un bureau, afin de répondre aux évolutions des besoins de la famille. Un magnifique 5 pièces en attique avec une terrasse de 123 m², à la fois exclusif et raffiné, vient compléter la gamme complète de styles de vie offerts par Arboréal.

DES PRESTATIONS INTÉRIEURES HAUT DE GAMME GAGES D'UN ART DE VIVRE INÉDIT

- Ode à l'élégance, les murs et plafonds des pièces de vie se parent de peinture claire et de parquet.
- Pour plus de praticité et pour optimiser l'espace, des placards sont aménagés dans les pièces principales en fonction des plans.
- Votre salle de bains ou votre salle d'eau sont habillées d'une élégante faïence murale et de peinture, dont la teinte est à sélectionner dans la collection proposée.
- Celles-ci accueillent un receveur de douche ou une baignoire. Elles sont équipées d'un meuble avec simple ou double vasque, d'un radiateur sèche serviettes et d'un Wc suspendu avec lave-mains lorsque celui-ci est indépendant, selon les dispositions des plans.
- Dans un esprit de finesse et de sobriété, les fenêtres en double vitrage et les volets roulants électriques s'habillent d'aluminium laqué.
- Le sol des surfaces annexes est habillé de dalles en grès cérame, dans un souci d'harmonie avec les pièces de vie.
- Entièrement close, la résidence vous garantit une sécurité chaque jour. Les accès aux portes extérieures sont contrôlés par un digicode, tandis que les portes intérieures sont équipées d'un vidéophone pour les visiteurs ou peuvent être ouvertes avec un badge Vigik® pour les résidents.
- L'accès aux résidences se fait par portillons piétons sécurisés.
- Depuis les halls d'entrée, vous pouvez emprunter l'ascenseur sécurisé desservant tous les étages et les sous-sols.
- Pour vos déplacements, l'éclairage automatique vous accompagne dans toutes les parties communes.

UNE ÉLÉGANTE ENTRÉE EN MATIÈRE

Véritable reflet du standing d'Arboréal, les halls d'entrée offrent une première impression mémorable, tant par la qualité des matériaux mis en œuvre que par la clarté qui y règne.

L'alliance du chêne naturel et du métal de couleur champagne ainsi que les jeux géométriques et les contrastes entre teintes claires et foncées donnent d'emblée le ton de l'élégance.



UNE ŒUVRE D'ART UNIQUE AU CŒUR D'ARBORÉAL

Cogedim s'associe avec Quai 36, première Maison de production d'art française, pour donner vie à une œuvre d'art unique et représentative de la résidence. Elle fusionne harmonieusement l'architecture d'Arboreal et son projet paysager. La réflexion artistique prise, se veut élégante et sobre grâce à un travail minutieux des matières telle que l'acier Corten. Signée MPCEM, l'œuvre d'art incarnera ainsi une identité propre et sera destinée à inspirer et à rassembler les résidents.



« Une succession de maintenant » de MPCEM

L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

ARBORÉAL est une résidence certifiée NF Habitat, Haute Qualité Environnementale, conçue dans le respect de la réglementation thermique RE2020.

Réduire significativement l'empreinte environnementale, c'est bénéficier :

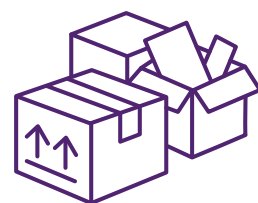
- de faibles besoins en énergie,
- d'un confort thermique en toute saison,
- d'un bien économiquement rentable.



Concevons ensemble un logement qui vous ressemble !
N°1 de la personnalisation, Cogedim vous offre la possibilité de choisir
chaque détail de votre logement.

Modifiez le plan selon vos besoins, choisissez vos revêtements de sols et murs,
changez les éléments de la cuisine, des salles de bains et bien plus encore !
Toutes les options ont été sélectionnées avec soin par nos architectes
pour vous offrir le meilleur.

Découvrez comment avoir un logement unique, à votre image, en consultant
nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives.



SITUATION ET DESSERTES



EN VOITURE

À 15 min* de La Défense avec la D5.
À 18 min* de Paris - Porte Maillot ou Porte d'Auteuil
et à 19 min* du Pont de Neuilly.
À 10 min* des autoroutes.

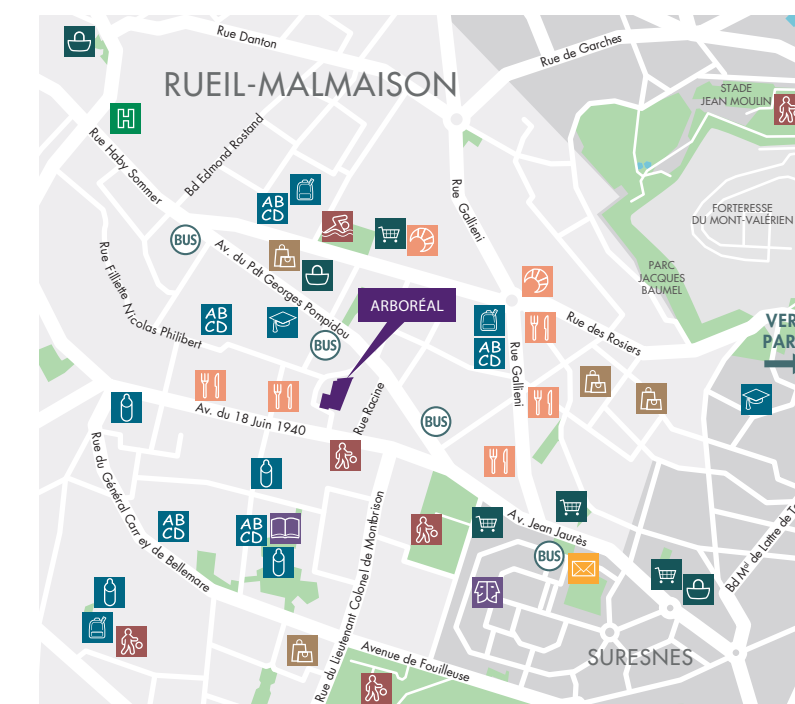
EN BUS

Ligne 144, arrêt « Lieutenant-Colonel de Montbrison »
à 3 min* à pied pour rejoindre La Défense en 35 min***
(connexion au RER A, à la ligne A du métro et au tramway T2).
Ligne 241, arrêt « Racine » à 2 min* à pied pour rejoindre
la gare de Suresnes-Mont-Valérien en 14 min*** (connexion à la L1).

EN TRAIN

Gare de Suresnes-Mont-Valérien à 7 min* en voiture
permettant de rejoindre La Défense en 16 min***
ou Paris Saint-Lazare en 28 min***

ARBORÉAL
Rue Jules Massenet
92500 Rueil-Malmaison



Sources : *Google Maps, **societedugrandparis.fr, ***RATP. - Crédit photos : P. Moulou - Illustrations : Axeon 360. Non contractuelles, les illustrations sont destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Elles sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n° 054500814 – SIRET 054 500 814 00063. Document non contractuel. ♢ GRENADINES & 360° FAHRENHEIT - 09/2023 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

