

V A L O R A
VAL FRANCILIA

AULNAY-SOUS-BOIS



PLUS QU'UNE PARFAITE ADRESSE, **UNE BELLE PROMESSE**

La gare du métro ligne 16 Aulnay-Val Francilia va profondément modifier les déplacements en Ile-de-France, ouvrant la ville sur l'ensemble de la région et sur Paris. Cela lui permet d'envisager l'avenir avec une nouvelle ambition et de créer un nouveau quartier durable de plus de 300 hectares*. Familles, salariés, commerçants, étudiants et chercheurs vont cohabiter dans un espace urbain repensé, où la nature tiendra une place majeure, où les écoles et équipements répondront à tous les besoins du quotidien.

Face au parvis du métro, à la croisée de la nature et de la ville, aux portes de l'Ile-de-France, **VALORA** offre l'adresse parfaite pour profiter pleinement de ce nouveau quartier et de toutes ses promesses.





Le parc Robert Ballanger

AULNAY-SOUS-BOIS, VILLE DE NATURE ET DE DYNAMISME

Idéalement située entre Paris et Roissy Charles-de-Gaulle, Aulnay-sous-Bois est prisée autant pour sa situation stratégique, à la croisée des grands pôles d'emplois de la région, que pour ses qualités résidentielles. Bien desservie et dotée de nombreux équipements, elle répond à tous les critères de qualité de vie des familles. La nature y est privilégiée, les parcs Ballanger et du Sausset étant des lieux incontournables de promenades et d'activités en plein air.



Le parc du Sausset

Aulnay-sous-Bois se démarque également par la richesse de son tissu commercial et ses infrastructures modernes. Les habitants bénéficient d'une vaste gamme de commerces, de services de proximité et d'un marché animé. L'offre sportive y est particulièrement variée, avec des stades, une piscine, des gymnases, et de nombreuses associations. Côté culture, le théâtre et le cinéma Jacques-Prévert, l'école d'art Claude-Monet et le centre de danse du Galion séduisent par leur programmation diversifiée tout au long de l'année. Bien sûr, Aulnay-sous-Bois dispose d'établissements scolaires de qualité, de la maternelle au lycée.

La ville profite aussi d'une excellente accessibilité grâce à la gare RER B, qui relie Paris en quelques minutes, et aux nombreuses lignes de bus facilitant les déplacements dans toute la région. Le développement du Grand Paris Express avec **la future ligne 16 dès 2026' renforcera encore cette connectivité.**



Le Conservatoire de Musique



La Bibliothèque



Le boulevard de Strasbourg



Le Centre Commercial O'Parinor avec ses 160 boutiques et son cinéma UGC



Le Marché du Vieux Pays

* Source : Société des Grands Projets (SGP), non contractuelle, susceptible de modification

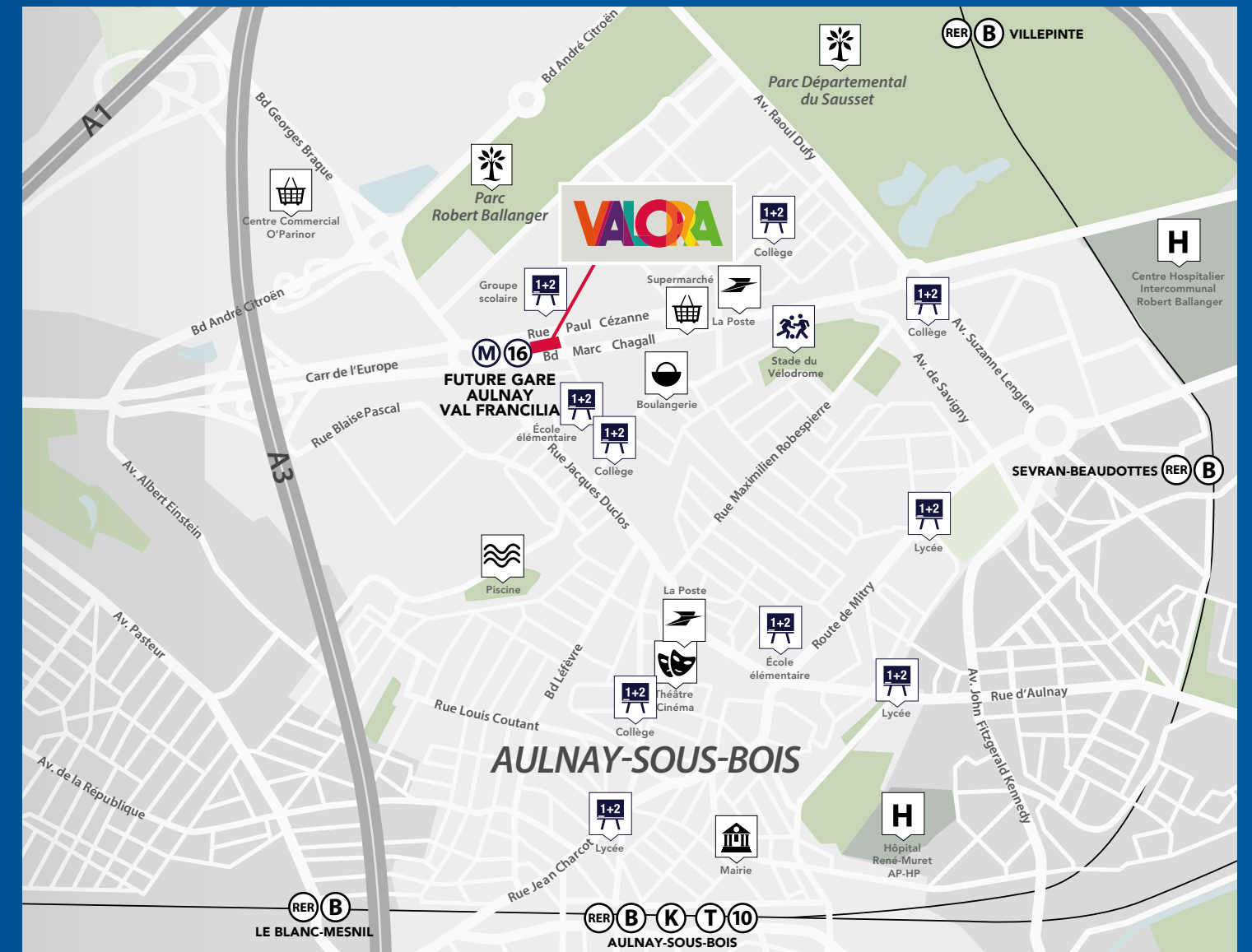
UN NOUVEAU QUARTIER POUR LA QUALITÉ DE VIE

Plus qu'un quartier durable, Val Francilia est un projet urbain majeur pour la ville et ses voisines, faisant entrer le territoire dans une nouvelle qualité de vie et de travail. Avec le parc Ballanger comme colonne vertébrale et le métro ligne 16 comme porte d'entrée, avec la proximité des pôles économiques et des grands axes, il conjugue tous les atouts pour devenir le quartier de vie et d'emplois du nord de Paris.



LE PARVIS DE LA GARE, UN CŒUR VIVANT POUR LE QUARTIER

La gare Aulnay – Val Francilia, avec sa station de métro ligne 16 qui permettra en 2026 de relier Saint-Denis Pleyel en 11 minutes* et sa gare routière, est incontestablement un lien de rencontre et d'animation privilégié dans le quartier. En dédiant son socle aux commerces et à une crèche, **VALORA** contribuera à sa dynamique tout en préservant l'intimité de ses appartements dans les étages supérieurs.



Une part de Val Francilia est naturellement dédiée aux entreprises, entre campus numérique, pôle high-tech et logistique, rendant le quartier animé tout au long de la journée. Mais c'est avant tout un lieu de vie qui se profile autour du parc, agrandi de 15 hectares pour mieux irriguer le quartier de nature. Il accueillera de nouveaux espaces de jeux et de détente et, bien sûr, fera la part belle aux circulations douces, jusqu'au pied de **VALORA**.

Côté animation et équipements, il ne manque rien. À l'orée du grand Centre Commercial O'Parinor et de ses 160 enseignes, Val Francilia prévoit 28 000 m² de commerces supplémentaires. Si les écoles de la ville sont facilement accessibles, deux nouveaux groupes scolaires et un collège sont prévus dans le quartier.



FUTUR MÉTRO LIGNE 16*
(ouverture en 2026),
Gare Aulnay-Val Francilia
au pied de la résidence,
vers Saint-Denis Pleyel en 11 min



TRANSILIEN*
Station de Transilien K
"gare d'Aulnay-sous-Bois"
accessible par le bus ligne 616



RER B*
"Gare d'Aulnay-sous-Bois"
accessible par le bus ligne 616



BUS*
lignes 45, 609 et 617
arrêt "Auguste Renoir"
à moins de 100m



TRAMWAY*
Station de Tramway T4 "gare
d'Aulnay-sous-Bois" accessible
par le bus ligne 616



AUTOROUTES*
A104, A3 A1 à proximité.
Aéroport Roissy-Charles de Gaulle
à 15 min par la A104



Jean-Michel Wilmotte

UNE ARCHITECTURE À LA FOIS **MAJESTUEUSE ET LÉGÈRE**



La situation stratégique de **VALORA** dans le quartier nous a incité à penser une architecture emblématique, monolithique, sans toutefois qu'elle ne devienne monumentale. Nous avons travaillé sur la transparence par l'excavation des angles et par un crénelage des terrasses, créant de nombreuses ouvertures vers le cœur d'îlot. Côté parvis, Valora montre un caractère résolument urbain, contribuant à l'animation de la place par les hauteurs sous plafond exceptionnelles des commerces, qui laissent deviner les jardins intérieurs. En étages, les larges terrasses créées modèlent ainsi le skyline du nouveau quartier suivant un paysage varié, apaisé et contemporain.



W&A
WILMOTTE & ASSOCIÉS
ARCHITECTES



VALORA, LE MARIAGE DE LA TRANSPARENCE ET DE LA LUMIÈRE

Résolument contemporaine et épurée, l'architecture de **VALORA** est une véritable réflexion sur la lumière. Le blanc immaculé s'impose pour accentuer les jeux d'ombres des avancées ou retraits des balcons et loggias. Des plaques de bardage ajoutent un aspect métallique à l'ensemble, leur teinte aluminium naturel reflétant légèrement la lumière.

Quant au vitrage des garde-corps, il joue sur la transparence, atténuée par les serrureries en acier galvanisé.

Mais l'élément le plus emblématique de **VALORA** est sans doute le rythme de ses façades et ces ouvertures subtilement créées. Côté parvis, l'angle inférieur semble avoir disparu, remplacé par une verrière surdimensionnée pour inviter un maximum de lumière dans le commerce du rez-de-chaussée.

Au Nord-Ouest, c'est en toiture que quelques appartements s'éclipsent au profit de magnifiques terrasses en cascades. Il en est de même côté Sud-Est où le manque est encore plus flagrant, comme une percée dans la façade pour laisser le soleil entrer dans le jardin central et multiplier les terrasses en escaliers.

UNE CASCADE DE TERRASSES À VIVRE PLEIN CIEL



LE PARFAIT ÉQUILIBRE ENTRE CALME ET URBANITÉ

Si **VALORA** domine le parvis de la gare côté Ouest, contribuant à son animation avec ses commerces et sa crèche, il n'en préserve pas moins la tranquillité de ses résidents.

Sur la rue Paul Cézanne et le chemin de Roissy en France, la résidence semble posée sur un socle hébergeant les stationnements. Les appartements gagnent ainsi en hauteur et en calme. Les accès aux différentes entrées de la résidence sont répartis sur chaque façade de **VALORA**. Bien sûr, chaque entrée est équipée d'un sas avec digicode et vidéophone.

Quant au vaste jardin intérieur, qui se déploie sur plusieurs niveaux jusqu'aux terrasses végétalisées en toiture, il est dédié exclusivement à l'agrément visuel des résidents, préservant le calme de tous.



UNE INVITATION À TOUTES LES MOBILITÉS

Au sein du quartier durable de Val Francilia, **VALORA** se devait d'inciter le plus grand nombre à la mobilité douce. Hormis les places de stationnement dont les accès sont situés rue Paul Cézanne, la résidence dispose de plusieurs locaux à vélos, moyen de transport idéal pour circuler dans la ville.

Sans oublier la station de métro et les allées piétonnes qui parsèment le quartier, pour être sûr de choisir le mode de transport adapté.

AU CŒUR DE VALORA, UN ÎLOT DE NATURE ET DE FRAÎCHEUR



Dominé par les appartements, le jardin s'apprécie avant tout depuis les terrasses et balcons. Nous avons donc pensé une perspective « vue du ciel ». Depuis les appartements, il montre des lignes sinueuses très graphiques. Ces ondulations créent des effets de contrastes, de textures et de couleurs. Les terrasses inaccessibles sont également végétalisées, offrant un premier plan de nature à la vue des étages supérieurs.




NEVEUX ROUYER
PAYSAGISTES DPLG

Habiter **VALORA**, c'est profiter de plus de **2800 m² de nature**, qui montent par degrés au cœur de la résidence depuis le parvis, à l'Ouest, jusqu'au chemin de Roissy en France côté Est. Soigneusement paysager, il dévoile sa beauté de plusieurs manières, de plusieurs points de vue.

En rez-de-chaussée, côté Ouest, le jardin prend la forme d'un bosquet ombragé aux arbres majestueux tels que le hêtre ou le chêne.

Sur les niveaux supérieurs, ce sont les arbres en cépée et arbustes qui prennent le relais comme le magnolia, le pommier à fleurs ou le troène du Japon. Les plantes de massifs y ajoutent également leurs couleurs, comme la lavande, les hydrangeas, rosiers ou choisyas. Chaque essence est choisie pour de belles floraisons tout au long de l'année.

Enfin, les abords de la résidence sont entièrement clôturés, permettant aux espaces verts qui l'entourent de former un écrin de nature préservé.

UN CONFORT TRÈS CONTEMPORAIN POUR DES APPARTEMENTS TOURNÉS VERS LA LUMIÈRE

Du studio au 4 pièces, les appartements répondent aux exigences d'espace et de confort les plus strictes. Baignés de lumière, ils profitent de très belles expositions. Au calme, ils bénéficient de vues privilégiées sur le jardin paysager intérieur. Chacun dispose d'une belle extension sur l'extérieur, entre balcon, loggia ou terrasse plein ciel. Ces espaces extérieurs, spacieux et bien pensés, se transforment en véritables pièces supplémentaires aux beaux jours.

L'agencement des plans favorise autant la convivialité des pièces à vivre, avec des séjours ouverts sur la cuisine pour la plupart, que la préservation de l'intimité avec des chambres idéalement séparées. Pour un bien-être quotidien, chaque appartement répond aux derniers standards de qualité et de confort, garantis par la norme environnementale RE 2020, la plus récente en matière de construction durable.

CONFORT

- Chape flottante acoustique
- Salle de bains ou salle d'eau principale équipée d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux
- Faïence 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 blindée avec serrure de sûreté encastrée à 3 points A2P1*
- Parking privatif sécurisé
- Volets roulants sur toutes les baies

ENVIRONNEMENT ET SANTÉ

- Programme conforme à la RE 2020 garantissant l'amélioration de la performance énergétique, la baisse des consommations des bâtiments neufs ainsi qu'une diminution de l'impact carbone avec des énergies et des matériaux moins carbonés
- Le programme sera certifié NF Habitat HQE
- Robinetteries hydro économes
- Locaux vélos équipés



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

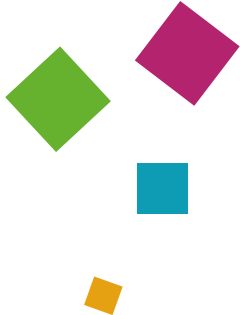
Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage – 3^e acteur français de BTP et concessions – développe **une offre multi-produit audacieuse** conjuguant expertise technique et innovation. Ses réalisations témoignent de cette synergie Groupe pour aboutir à **une construction durable tournée vers la 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.

EIFFAGE IMMOBILIER,
 DE BELLES RÉFÉRENCES
 EN SEINE-SAINT-DENIS



RÉCIPROQUE OUEST ■ Saint-Ouen-sur-Seine



RÉCIPROQUE EST ■ Saint-Ouen-sur-Seine



LE CORNER ■ Saint-Ouen-sur-Seine



RÉCIPROQUE OUEST ■ Saint-Ouen-sur-Seine

* Sources : Google Maps, SGP, ratp.fr, aulnay-sous-bois.fr. Temps et distance 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, 11 place de l'Europe - 78140 Vélizy-Villacoublay 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. Document non contractuel. Architecte : Wilmotte & Associés. Photos : P. Moulu. Perspectiviste : Visual FL. Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance. Aménagements des terrasses et balcons non contractuels – Réalisation : IDOLE PULSE – Janvier 2025.

