



CRÉTEIL – **RÉSIDENCE VERTUO**

UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE  
AU CŒUR D'UN QUARTIER DURABLE



## AU CŒUR DU VAL-DE-MARNE, UNE COMMUNE ALLIANT CHARME ET DYNAMISME

**À la fois pleine de vitalité et paisiblement naturelle, Créteil accorde une grande attention à la qualité de son cadre de vie, tout en proposant un urbanisme moderne et ambitieux.**

À seulement 11 km\* du cœur de Paris, Créteil est la deuxième ville la plus peuplée du Val-de-Marne. Elle possède un riche patrimoine architectural et culturel. Blottie dans une boucle de la Marne, elle offre à ses habitants et visiteurs de nombreux paysages verdoyants préservés.

Lieu incontournable de Créteil, l'île de loisirs est un superbe poumon vert de 42 hectares. Elle propose de nombreuses activités sportives et nautiques avec un parcours de santé et une piscine à vague de 1 500 m². L'île de loisirs héberge aussi la Maison de la Nature qui propose des activités liées au respect de l'environnement : expositions, ateliers et sorties familiales à la découverte de la faune et de la flore.

La douceur de vivre cristolienne s'apprécie aussi dans le quartier village, au sein du centre historique de la ville. Ses rues pavées, son marché, ses boutiques, ses commerces de bouche et ses terrasses de café distillent une ambiance conviviale et authentique.



Les bords de Marne à 5 min\* à vélo de la résidence

## LE QUARTIER DE L'ÉCHAT, ATTRACTIF ET CONNECTÉ

**Le quartier de l'Échat est l'un des plus importants centres d'affaires du Val-de-Marne et offre aussi un environnement où il fait bon vivre, proche de nombreuses commodités et services nécessaires au quotidien.**

Son emplacement stratégique a largement participé à son attrait. Au carrefour des axes routiers que sont l'A86 et la D19 et desservi par le métro ligne 8, le quartier est rapidement relié à la capitale et aux communes avoisinantes.

Le quartier continue son développement avec la construction de la nouvelle gare « Créteil-l'Échat » qui accueillera fin 2025, la nouvelle ligne 15 du Grand Paris Express. L'aéroport international Roissy Charles de Gaulle sera ainsi accessible en 42 min\*.

La dynamique du quartier est également assurée par la présence d'un pôle hospitalier d'envergure incluant l'hôpital Henri Mondor et la faculté de médecine.

Au quotidien, les habitants apprécient le choix de commerces au sein de la galerie commerciale l'Échat, les activités proposées au centre sportif Marie-Thérèse Eyquem ou encore la nature offerte par le parc des Bordières.

Désormais, ce lieu de vie attractif gagne en qualité grâce à l'aménagement de la ZAC du Triangle de l'Échat. Elle se démarque notamment par une démarche éco-responsable et s'affirme comme une nouvelle entrée de ville dynamique et respectueuse de l'environnement.



La future gare « Créteil-l'Échat » à 15 min\* à pied de la résidence



## VIVRE LE PARFAIT ÉQUILIBRE ENTRE CALME ET ATTRACTIVITÉ

Projet d'envergure, la ZAC du Triangle de l'Échat conjugue habitats, commerces et nature afin de mieux répondre aux usages et modes de vie actuels.

Il accueille pour cela des logements neufs, une résidence étudiante et coliving ainsi que des bureaux d'activités. La présence de services et d'équipements, dont un hôtel, un groupe scolaire, une crèche, des commerces ainsi que la réalisation d'une place piétonne agrémentée de fontaines, favorise la vie pratique, rythmée d'échanges et de convivialité.

Au quotidien, le bien-être accompagne les habitants grâce à un jardin linéaire et des écrans paysagers arborés. Le nouveau quartier se veut aussi durable et prône également une douceur de vivre sereine et pacifiée. Il sera préservé des nuisances acoustiques par la création d'immeubles de bureaux le long de l'A86 et l'aménagement d'îlots de silence au cœur des résidences. Les deux grands axes principaux (RD19a et RD19b) seront quant à eux requalifiés pour intégrer des pistes cyclables. La sérénité est ainsi préservée au sein d'un environnement urbain dynamique en pleine évolution.

### LE QUARTIER DU TRIANGLE DE L'ÉCHAT C'EST :



40 000 m<sup>2</sup> d'activités\*\*  
(bureaux, hôtel, résidence étudiante)



Groupe scolaire de 12 classes\*\*  
et crèche de 60 berceaux\*\*



Des logements neufs



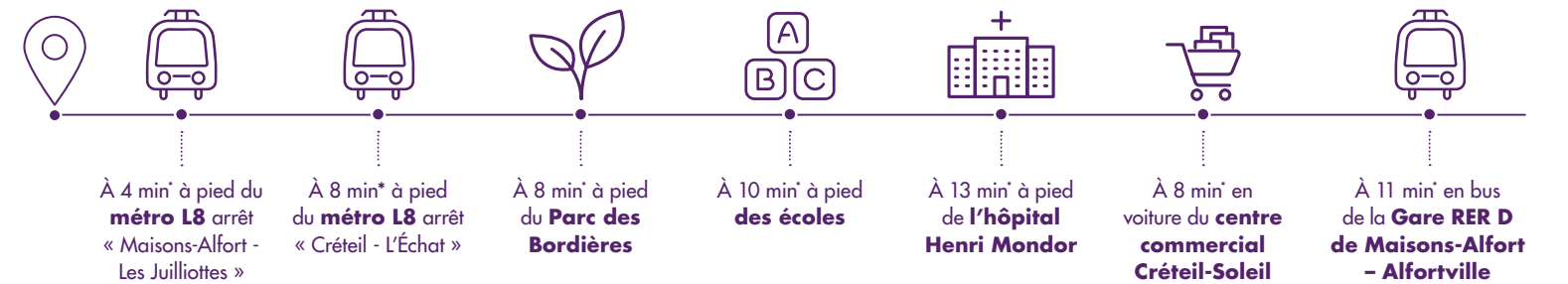
2 500 m<sup>2</sup> de commerces\*\*



Des traversées et venelles piétonnes  
végétalisées et sécurisées



### Proche de tout, proche de vous...







## UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE AUX MATÉRIAUX DE QUALITÉ

---

**Avec élégance, la résidence Vertuo inaugure la création de la nouvelle ZAC du Triangle de l'Échat. Par son emplacement préférentiel et son écriture moderne remarquée, cette réalisation porte de belles ambitions.**

Composée de deux bâtiments, la résidence affiche une identité unique, œuvre de l'agence d'architecture Babin & Renaud.

Au premier regard, les façades se décomposent en trois séquences distinctes. Au rez-de-chaussée, le socle dévoile des teintes claires, ton pierre et ocre ainsi que de larges vitrines appartenant à des commerces.

Le corps des bâtiments marque ensuite une rupture d'expression architecturale par ses lignes filantes ornementées d'enduit blanc et ses parements de bois. L'attique, en double hauteur, propose des appartements en duplex sur le toit en structure bois et parés de bois. Ce mélange de matériaux naturels et contemporains souligne son engagement environnemental au sein d'un projet d'envergure.



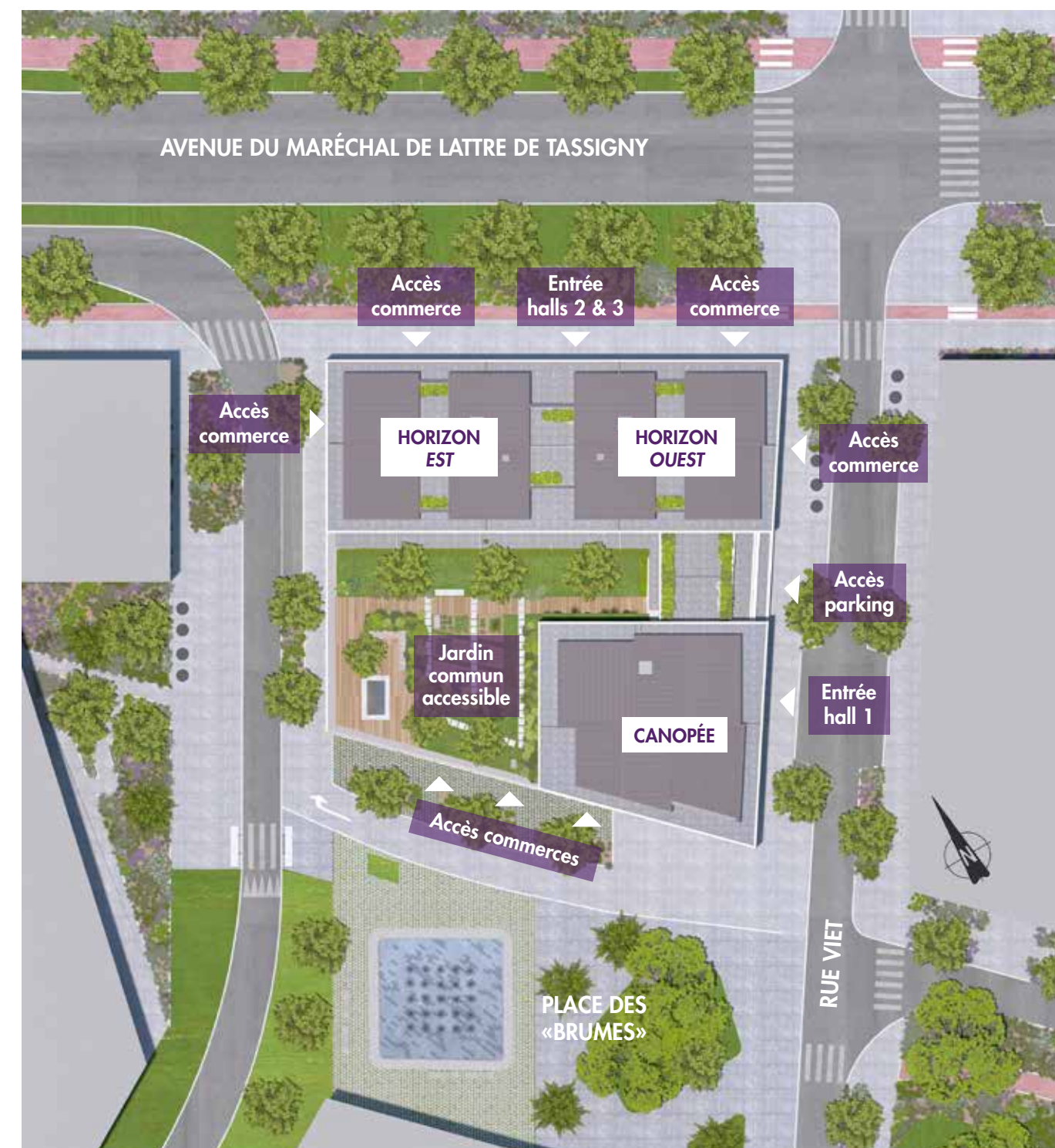
## UN JARDIN SUSPENDU OFFRANT CONVIVIALITÉ ET SÉRÉNITÉ, TOUT NATURELLEMENT

Afin de magnifier le cadre de vie des résidents et inviter la nature dans leur quotidien, Cogedim a fait appel à un paysagiste pour concevoir un cœur d'îlot tel un jardin suspendu.

Créé en terrasse au premier étage, ce vaste espace paysager de 400 m<sup>2</sup> a été pensé comme un lieu de pure détente, d'agrément et de partage autour de la nature. Ce jardin est ainsi composé d'une allée piétonne et de terrasses en bois agrémentées d'un banc pour s'asseoir un instant, discuter ou contempler les lieux. Il accueille également un carré potager en osier permettant à chacun de cultiver fruits et légumes et encourager les échanges entre voisins.

Les haies, les arbres, les massifs variés et les arbustes fruitiers forment un poumon de verdure qui stimule les sens et évolue au fil des saisons. Havre de paix et de biodiversité, le jardin favorise enfin la vie de la faune locale en intégrant des nichoirs et des perchoirs pour les oiseaux.

L'objectif est donc de constituer un cadre de vie de qualité pour tous les résidents.







## DES LOGEMENTS IMAGINÉS COMME DES COCONS DE BIEN-ÊTRE

La résidence Vertuo offre un large choix d'appartements du studio au 5 pièces duplex.

Les agencements optimisés et prestations de qualité proposés par Cogedim garantissent un confort quotidien dans un espace de vie sain. Les logements ont été conçus afin de répondre à une nouvelle façon de vivre.

À partir du 2 pièces, un espace dédié au télétravail peut être aménagé.

La plupart des appartements sont dotés d'une cuisine s'ouvrant sur le séjour apportant plus de convivialité et d'harmonie aux espaces de vie.

Les espaces extérieurs, loggia ou terrasse, contribuent à la luminosité des lieux. Ils sont l'opportunité de prolonger les intérieurs à l'image d'une pièce supplémentaire pour des instants privilégiés en famille ou entre amis.





## DES APPARTEMENTS DUPLEX EN ATTIQUE L'ACCORD PARFAIT

---

**Situés aux derniers étages, les généreux duplex de 4 ou 5 pièces sont pensés et conçus telles de véritables maisons sur les toits. Leurs murs recouverts de bois accentuent l'aspect exceptionnel des logements surplombant la résidence.**

Idéalement agencés, les appartements disposent d'un séjour, d'une cuisine et d'une salle d'eau sur un premier niveau.

Au deuxième niveau, les chambres, séparées des pièces de vie, garantissent une quiétude au quotidien.

Les duplex disposent de terrasses extérieures sur deux niveaux permettant de profiter des beaux jours toute l'année.

Elles offrent l'opportunité d'aménager un espace de vie chaleureux avec des touches de verdure notamment grâce aux jardinières. Ainsi, ces logements judicieusement pensés sont le compromis idéal entre le confort de l'appartement et la qualité de vie de la maison.



### ESTHÉTIQUE

- Les halls d'entrée sont décorés par l'architecte Babin & Renaud.
- Les murs et plafonds des pièces de vie sont revêtus de peinture lisse blanche, labellisée A+.
- Les salles de bains, les salles d'eau et les WC disposent d'un revêtement de sol en carrelage.
- Les espaces extérieurs privatifs sont revêtus de dalles béton sur plots.

### CONFORT

- Une chape isophonique préserve votre tranquillité.
- Volets roulants dans toutes les pièces de vie.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sont fournis par le chauffage urbain.
- Mitigeur thermostatique pour la douche et la baignoire.

### SÉCURITÉ

- Les accès au sas des halls d'entrée sont contrôlés par digicode, et badge Vigik®.
- Les portes palières des appartements sont équipées d'une serrure de sûreté 3 points A2P\*.
- Le parking en sous-sol est sécurisé avec un accès par porte télécommandée.
- Un ascenseur dessert tous les niveaux dans chaque bâtiment.

## UNE ENTRÉE SOIGNEUSEMENT MISE EN LUMIÈRES ET EN MATIÈRES

Les halls d'entrées sont marqués par une décoration de qualité et une prestation de standing.

La résidence Vertuo compte trois halls d'entrée, clos et sécurisés pour une tranquillité préservée. Ils accueillent les résidents dans une ambiance contemporaine, spécialement imaginée par notre architecte. Mettant harmonieusement en scène les éclairages, les miroirs mais aussi les matériaux tels que le bois, leur conception a été pensée dans le but d'assurer la continuité élégante et raffinée des façades de la résidence.



## UNE RÉSIDENCE AMBITIEUSE EN TERMES DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

La résidence Vertuo est conçue dans le respect de la norme RE 2020 et du seuil de consommation carbone 2025, une surperformance environnementale exigée par Cogedim pour cette adresse.

Nouvelle réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2022, la RE 2020 encourage une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, en imposant de nouveaux seuils progressifs d'émission de CO2 avec 4 paliers successifs sur la période 2022 - 2031.



La résidence est certifiée NF Habitat Haute Qualité Environnementale niveau excellent 7\*. Cette certification va au-delà du niveau standard demandé par la certification NF Habitat HQE et nous permet d'être plus performant et d'optimiser les consommations énergétiques.

Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien,
- De charges réduites,
- D'une garantie patrimoniale à terme.



### Des biens qui font du bien.

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.

#### Nos engagements santé et bien-être

- |                                                                                 |                                                                                             |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N°1</b><br>Une meilleure <b>qualité de l'air</b> intérieur pour tous.        | <b>N°2</b><br>Une conception optimisée des immeubles assurant un bon <b>confort d'été</b> . | <b>N°3</b><br>Plus de <b>luminosité</b> et un <b>confort acoustique</b> renforcé. |
| <b>N°4</b><br>Des appartements conçus pour être <b>adaptés au télétravail</b> . | <b>N°5</b><br>Des <b>espaces extérieurs</b> plus grands et aménageables.                    | <b>N°6</b><br>Des <b>locaux vélos</b> aménagés dans tous nos immeubles.           |

#### Nos engagements éco-responsabilité

- |                                                                                                   |                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N°7</b><br>Une <b>biodiversité</b> favorisée au sein de nos espaces extérieurs collectifs.     | <b>N°8</b><br>Une certification NF Habitat HQE assurant notamment des <b>matériaux durables</b> . |
| <b>N°9</b><br>Des bâtiments plus sobres : <b>émissions de CO2 réduites, économies d'énergie</b> . | <b>N°10</b><br>Des dispositifs permettant des <b>économies d'eau</b> .                            |

\* Sources : Google Maps, RATP, Société du Grand Paris et ANMA \*\* Source : grandparisamenagement.fr - Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063 - Document non contractuel. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés, non meublés. Crédits photos : Philippe Moulu, Grégoire Crétonon, Société du Grand Paris / ANMA – Illustrateur : Illusio – Conception – IBIZA – Février 2023 – NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.





**RÉSIDENCE VERTUO**  
Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
94000 CRÉTEIL



**EN TRANSPORTS EN COMMUN**

- Métro ligne 8, station « Maisons-Alfort - Les Juilliottes » à 4 min\* à pied et station « Créteil - L'Échat » à 8 min\* à pied.
- RER D, arrêt « Maisons-Alfort Alfortville » à 11 min\* en bus (ligne 217) permettant de rejoindre « Paris Gare de Lyon » en 3 min\* ou « Saint-Denis » en 24 min\*.
- Bus lignes 217 et 104, arrêt « Viet », au pied de la résidence permettant de rejoindre l'Hôpital Chenevier en 5 min\* ou l'Hôtel de Ville de Créteil en 20 min\*.

**EN VOITURE**

- Accès rapide à l'A86, vers Paris - Porte de Bercy ou l'aéroport de Paris-Orly en 10 min\*.
- Accès rapide à la N19, vers le Bois de Vincennes en 11 min\* ou Créteil Village en 5 min\*.

01 76 499 499 |  
APPEL NON SURTAXÉ

**cogedim.com**

**grandparis**  
**aménagement**