



# le Floréal

AULNAY-SOUS-BOIS | 93



# Aulnay-sous-Bois

## PRÈS DE PARIS, UNE COMMUNE PLEINE DE RESSOURCES

À moins de 15 km\* de Paris, Aulnay-sous-Bois se démarque par son dynamisme et son évolution constante. Entre son héritage et ses grands projets, elle allie zones résidentielles, quartiers historiques, infrastructures éducatives et culturelles ainsi que de nombreux espaces verts.

Aulnay-sous-Bois est une ville à part. Au-delà des infrastructures classiques (commerces de bouche, écoles, stades, shopping, restaurants, hôpital...), elle propose un large éventail d'activités sportives, culturelles et de loisirs.

Au programme de ses habitants : balades ou jogging dans l'un des parcs de la commune, sur les berges du canal de l'Ourcq ou encore au parc départemental du Sausset, à 9 min\* en voiture ; journée en famille ou entre amis au centre aqualudique ; entraînement sportif dans l'un de ses différents stades, club de tennis, centre de danse ; séance de cinéma, pièce de théâtre...

Les plus jeunes ne manquent pas de pousser les portes de son École d'Art Claude Monet, l'une des plus grandes structures dédiées aux arts et aux arts



La Mairie

appliqués de la région parisienne, ou encore celles de son conservatoire de musique et de danse (CRD) qui jouit d'une excellente réputation à l'échelle nationale et internationale.

Promesse d'un art de vivre qui se décline à tous les niveaux.



Le parc départemental du Sausset



## EMPREINT DE CHARME ET D'HISTOIRE

Situé dans le quartier historique du "Vieux Pays", Le Floréal bénéficie de son environnement calme, plein de charme.

Ici, des rues pittoresques. Là, des bâtiments au caractère ancien... Autour, essentiellement des pavillons qui jouxtent le fameux Parc Floréal inauguré en mai 2022, ou encore le Cours Napoléon Bonaparte.

Une plongée dans le patrimoine et le quotidien d'Aulnay-sous-Bois, qui en font une zone résidentielle appréciée !

### À SAVOIR :

Le futur métro ligne M16 du "Grand Paris Express" desservira la gare d'Aulnay - Val Francilia à l'horizon 2026\*\*.

### RER / TRANSILIEN :

- Gare d'Aulnay-sous-Bois à 15 min\* à pied vous permet de rejoindre Paris - Gare du Nord en 17 min\* via le RER B et en 13 min\* par le transilien ligne K.

### BUS :

- Arrêt "Soleil Levant" à 3 min\* à pied : lignes 1, 15 et 607.  
- Arrêt "Soleil Levant" à 5 min\* à pied : lignes 43 et 615.

### TRAMWAY :

- Tramway T4 : station "Gare d'Aulnay-sous-Bois" vous permet de rejoindre de nombreuses communes alentour telles que Sevran, Livry-Gargan, Les Pavillons-sous-Bois, Montfermeil.

### VOITURE :

- Accès à Paris en 12 min\* par la porte de Bagnolet via l'autoroute A3 à 1,8 km.  
- À moins de 10 min\* de la nationale N2, l'A104 et l'A1.  
- À 10 min\* de l'Aéroport de Paris - Roissy Charles de Gaulle.

# L'Architecture

## CONTEMPORAINE AUX CODES AULNAYSIENS

Le Floréal révèle une architecture à la fois classique et contemporaine, qui raconte l'âme et l'avenir d'Aulnay-sous-Bois.

On est d'abord séduit par les revêtements variés de ses façades : enduit au ton clair, briques rouges, toiture en zinc de couleur anthracite, pierres meulières en clôture...

Certains sont caractéristiques de la région parisienne, d'autres rappellent le passé industriel de la ville, d'autres sont en continuité avec le style des maisons environnantes ou les projets de développements urbains.

Pour une touche de modernité, on apprécie ses menuiseries en aluminium, les lignes épurées de ses garde-corps en acier, ses nombreuses fenêtres comme des bouffées d'oxygène et de lumière...

Enfin, et c'est l'une de ses particularités, Le Floréal se déploie visuellement en différentes hauteurs. Un tour de force pour donner du rythme et une convivialité à l'ensemble. Vous entrez ?



# Les Jardins

## LA NATURE S'INVITE CHEZ VOUS

Chaque logement du rez-de-chaussée s'ouvre sur une terrasse et un jardin privés. Les appartements situés dans les étages supérieurs possèdent quant à eux de belles terrasses pour des moments de convivialité.

Une vie au calme et à l'abri des regards : à l'extérieur, les clôtures sont doublées d'une haie vive composée de photinia et de laurier-arbustes. Par ailleurs, les espaces verts du bâtiment comptent de nombreux arbres dont certains ont été conservés en mémoire du passé.



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

La résidence se découvre dans la rue du Pont David à la transition entre un quartier pavillonnaire traditionnel et un groupe de bâtiments collectifs de 4 étages sur rez-de-chaussée.

Le bâtiment conçu en 2 parties contiguës avec 2 accès distincts, est implanté en suivant l'inflexion de la rue et en retrait de celle-ci.

Il propose une architecture d'inspiration traditionnelle de 2 étages et d'un comble sur rez-de-chaussée.

La composition des façades intègre un soubassement, 2 étages courants, 1 niveau de toiture mansardée équipée de lucarnes et 1 niveau partiel supplémentaire en retrait bénéficiant de larges terrasses.

À la faveur du retrait sur la rue et des espaces libres à l'arrière du bâtiment, les appartements du rez-de-chaussée bénéficient de jardins privés.

Le gabarit et l'architecture de la résidence contribuent à son intégration harmonieuse en faisant le lien entre de grands ensembles de logements collectifs et le quartier pavillonnaire adossé à la rue Pont David.

**Piotr WIECZOREK**  
B.W ARCHITECTURE



# Les Terrasses

*“Vivez l'extérieur autrement”*



# Les Appartements

Répartis sur 4 étages, les appartements de la réalisation se déclinent du studio au 4 pièces.

Chacun d'entre eux vous réserve une pièce de vie généreuse, où les coins séjour et cuisine sont habilement répartis.

Les chambres parentales peuvent offrir de belles superficies. D'autres, pourront accueillir les enfants ou se transformer en bureau.

De quoi répondre à toutes les vies de famille ou de couple.



## Des Prestations de qualité

### CONFORT

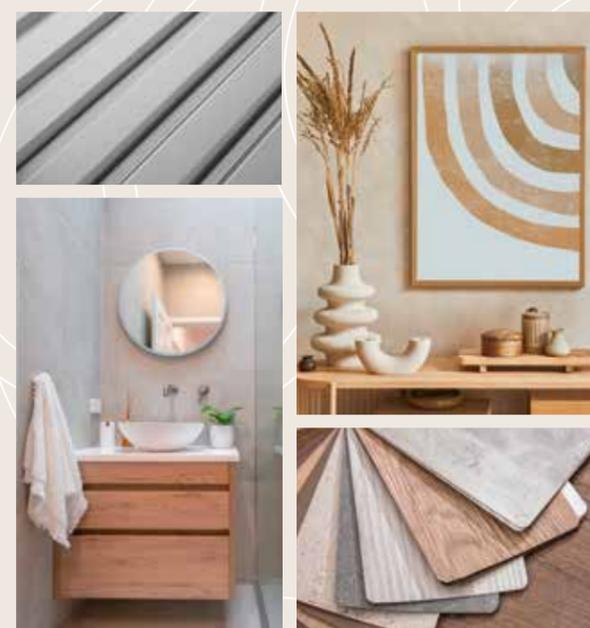
- Revêtement de sol en lames PVC esprit parquet.
- Système hybride pompe à chaleur et chaudière au gaz pour l'eau chaude et le chauffage.
- Chapes acoustiques.
- Salles de bains et salle d'eau équipées avec carrelage, faïences, meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux.
- Radiateurs sèche-serviettes, dans les salles de bains.
- Menuiseries extérieures en aluminium à l'extérieur, double vitrage et volets roulants motorisables.
- Parties communes et halls d'entrée décorés par notre architecte d'intérieur.
- Locaux vélos et poussettes.
- Ascenseurs desservant tous les étages.

### SÉCURITÉ

- Accès au sous-sol sécurisé par connecteur à clé, vigik ou code.
- Accès à la résidence sécurisé par un SAS, par digicode, visiophone et badge Vigik.
- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points A2P\*.

### QUALITÉ

- Façades traitées avec des matériaux de qualité : brique, enduit et zinc en façade, menuiseries en aluminium.
- Programme conforme à la RE2020<sup>(1)</sup>.



## LES CERTIFICATIONS DE LA RÉSIDENCE



### LA RÉGLEMENTATION RE 2020



AIC s'engage à réduire les empreintes carbone de leurs résidences. C'est en ce sens que la résidence **Le Floréal** sera certifiée RE 2020<sup>(1)</sup> qui a pour objectif l'amélioration de la performance énergétique du confort des constructions. Cette norme est plus performante et plus écologique que le label BBC (Bâtiment Basse Consommation).

### RÉDUIRE L'IMPACT ÉNERGÉTIQUE

de votre logement sur l'environnement, vous permet dès aujourd'hui :



Bénéficier d'un confort optimisé au quotidien.



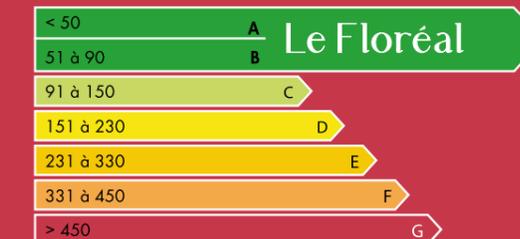
Garantir votre patrimoine sur le long terme.



Réduire vos charges grâce à la maîtrise de votre consommation.

### L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

Bâtiment économe



Bâtiment économe

Étiquette énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/an

# L'ENGAGEMENT D'UN PROFESSIONNEL

Depuis plus de 20 ans, **AIC** conçoit des projets très variés visant à répondre aux attentes de ses utilisateurs : pérennité de la construction, confort des espaces de vie, respect de l'environnement et économies d'énergie.

**AIC** est un groupe de promotion immobilière qui réalise des programmes sur les régions Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle Aquitaine dans les secteurs de l'habitat résidentiel, de locaux d'entreprises, d'établissements publics ou de services. L'expérience en a fait une équipe incontournable.

**AIC** a contribué à la construction de 3000 logements, 200 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher au travers de 80 opérations immobilières. Groupe d'entreprises à taille humaine, **AIC** maîtrise les risques et fiabilise ses projets.

**AIC** partage avec ses partenaires professionnels les mêmes valeurs de rigueur, de responsabilité et de transparence pour la meilleure satisfaction de ses clients.

MEMBRE DE LA FÉDÉRATION  
DES PROMOTEURS IMMOBILIERS



## RENSEIGNEMENTS & VENTE

06 22 59 93 05

## ADRESSE

9-21 rue du Pont David  
93 600 Aulnay-sous-Bois

Email : [aulnay@groupe-aic.fr](mailto:aulnay@groupe-aic.fr)



[groupe-aic.fr](http://groupe-aic.fr)