

AIC

RÉALISE DEPUIS PRÈS DE 25 ANS
DES PROJETS TRÈS VARIÉS AVEC SÉRIEUX,
CRÉATIVITÉ ET EFFICACITÉ

L'expérience en a fait une équipe incontournable. AIC est un groupe de promotion immobilière qui réalise des programmes sur les régions Ile de France, Provence Alpes Côte d'Azur et Nouvelle Aquitaine : logements, hôtels, bureaux, résidences étudiantes et maisons de retraite.

AIC a contribué à la construction de 3 000 logements, 200 000 m² de surface de plancher au travers de 80 opérations immobilières. Groupe d'entreprises à taille humaine, AIC maîtrise les risques et fiabilise ses projets. De l'étude du projet à la livraison du bâtiment, AIC partage avec ses partenaires professionnels les mêmes valeurs de rigueur, de responsabilité, de transparence et de recherche permanente d'amélioration, pour la meilleure satisfaction de ses clients.

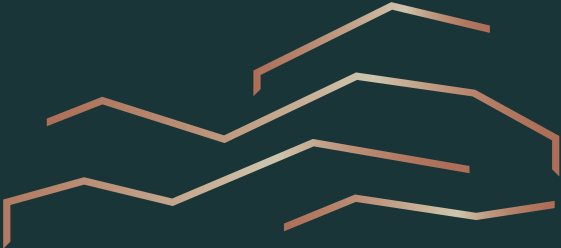
BATI-PARIS

FILIALE DU GROUPE BÂTISSEURS D'AVENIR,
IMAGINE L'AVENIR DE NOS PAYSAGES
URBAINS DANS LE PROFOND RESPECT DE
L'ENVIRONNEMENT

Promoteur spécialiste de l'immobilier neuf en Île-de-France, nous avons à cœur de construire une nouvelle nature de projets qui cultivent modernité et pérennité.

Notre connaissance régionale et notre expertise résidentielle se conjuguent pour apporter des propositions respectueuses du patrimoine existant et ouvertes aux nouveaux modes de vie.

La qualité des adresses, l'expertise des architectes sélectionnés, la traçabilité des matériaux et le savoir-faire des meilleurs artisans fondent la pertinence de nos résidences pour aujourd'hui et demain.



LES TERRASSES
DE LA BIÈVRE



14-20 RUE MOULIN DE LA ROCHE
94250 GENTILLY

UN PROJET CO-CONSTRUIT
AVEC LA VILLE DE GENTILLY



*Source : Google Maps. Temps et distances donnés à titre indicatif. **Démarche visant à l'obtention de la certification à l'achèvement des travaux garantissant des performances énergétiques exceptionnelles. AIC - 812 389 526. AIC Ile-de-France - SARL au capital de 200 000 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 793 752 734 Siège social : 110/112 Boulevard Jean Jaurès 92100 Boulogne-Billancourt - BATI-PARIS B 849 066 345 R.C.S - Société par actions simplifiée au capital social de 500 000 €. Crédit photo : Chabe01. Illustrateurs : Antoine de Fraiteur / Imaginium. Architectes : 163 ATELIERS. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Réalisation : **XXL COMMUNICATION** - 04/2025.



UNE ODE À L'ÉLÉGANCE

Au cœur d'un quartier en pleine mutation, **LES TERRASSES DE LA BIÈVRE** révèle une architecture contemporaine aux lignes épurées qui s'intègre parfaitement dans son environnement de qualité.

Les façades s'inspirent des codes et des teintes de l'architecture urbaine classique et se parent de matériaux nobles alternant la brique de parement ton gris clair, la pierre blanche et les bardages en bois créant des jeux dynamiques de profondeur et de contraste.

Les volumes graphiques judicieusement agencés en escalier libèrent de superbes terrasses plein-ciel qui s'imposent comme des belvédères sur la ville et le Parc du Coteau de Bièvre situé juste en face.

Les larges baies vitrées, le jeu de failles et d'avancées ainsi que les garde-corps en métal apportent à la réalisation un indéniable cachet.

Rue du Moulin de la Roche, une ouverture visuelle entre les bâtiments laisse entrevoir un cœur d'îlot arboré, créant un dialogue subtil entre le végétal et le minéral.

À l'angle de la rue Gandilhon, les résidents profitent d'une entrée par un hall sécurisé et discret. Soigné et accueillant, il marque la transition entre l'espace public et l'intimité de la résidence.



“Le travail de couture urbaine dans un lieu hétéroclite requiert une approche multidimensionnelle. Il s'agissait de créer des liens entre des éléments construits et disparates du site.

L'objectif principal du projet était de créer une cohésion spatiale et sociale entre les différentes architectures du quartier. Cet espace hétéroclite a nécessité un travail de couture urbaine qui impliquait la création de nouvelles connexions physiques et visuelles entre les différents espaces. Il a également permis de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

La mise en place d'espaces verts en harmonie avec les avoisinants a été une priorité, améliorant la qualité de vie de l'ensemble des résidents.

En outre, le projet a créé un dynamisme supplémentaire pour compléter le développement du quartier.”

Srecko Markovic

163 ATELIERS

AU CŒUR D'UN HAVRE DE PAIX

On pénètre au cœur de la résidence **LES TERRASSES DE LA BIÈVRE** par une entrée intime et sécurisée à l'angle de la rue Candilhon.

Une fois à l'intérieur, la nature donne le ton, elle se dévoile sur les terrasses végétalisées, dans les jardinières fleuries installées dans le retrait des façades et au cœur du jardin partagé planté d'arbres à haute tige, de massifs d'arbustes et de fleurs vivaces.

Au rez-de-chaussée, les appartements s'ouvrent généreusement sur de beaux jardins clôturés par un treillis doublé de haies vives. Dans les étages des balcons profonds sculptent et animent les façades.

En attique, les terrasses plein-ciel profitent de vues panoramiques d'exception, comme une invitation sans limite au bien-être.



UN ESPACE À CIEL OUVERT,
RIEN QUE POUR VOUS



LE CONFORT À VIVRE SANS MODÉRATION

LES TERRASSES DE LA BIÈVRE propose de beaux appartements du 2 au 4 pièces.

Tous profitent de finitions de qualité et d'aménagements astucieux. Idéalement orientés, les séjours s'ouvrent sur de grands espaces extérieurs au design contemporain. Dès les premiers beaux jours, la vie se déplace sur les balcons profonds, les belles terrasses ou les jardins privatifs au rez-de-chaussée.

Les larges baies vitrées permettent à la lumière naturelle d'inonder et de réchauffer les intérieurs tout au long de la journée en profitant d'économies d'énergie. Des places de stationnement sécurisées en sous-sol, concourent à la tranquillité de cette résidence arborée.

BIENVENUE CHEZ VOUS

Imaginé par notre architecte, les halls d'entrée et les parties communes de la résidence ont été conçus avec soin.

Chaque matériau a été choisi pour ses qualités pérennes et esthétiques. Les portes en verre assurent un éclairage naturel et vous accueillent dans une atmosphère chaleureuse. Au sol le revêtement est contemporain tandis qu'aux murs les luminaires au design discret apportent une touche élégante. Des locaux pour les vélos et les poussettes permettent un gain de place important dans les intérieurs.



Appartement vendu non meublé.

CONFORT

- Revêtement de sol en parquet stratifié.
- Raccordement au système de chauffage urbain 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 applique lumineuse.
- Radiateurs sèche-serviettes dans les salles de bains.
- Menuiseries extérieures mixte bois-aluminium, double vitrage et volets roulants motorisables.
- Parties communes et halls d'entrée décorés par notre architecte.
- 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 : pierre, brique de parement et menuiserie bois-aluminium.
- Programme conforme à la RE2020** et NF HABITAT HQE.



GENTILLY

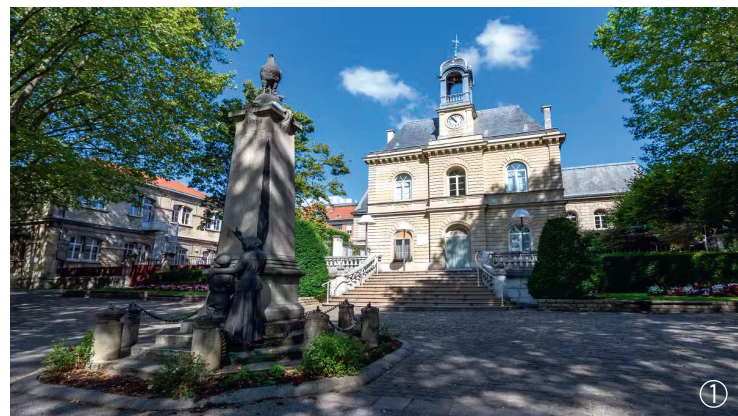
UN ART DE VIVRE CONVIVIAL AUX PORTES DE PARIS

Prolongement naturel du 13^{ème} arrondissement, Gentilly séduit de nombreux citadins exigeants, désireux de concilier harmonieusement vie professionnelle et vie personnelle.

À quelques minutes seulement de la capitale, la ville bénéficie d'une accessibilité remarquable. Reliée à Paris par le RER B, la ligne 14 du métro et le tramway T3, elle est également desservie par l'autoroute A6, le boulevard périphérique et les boulevards des Maréchaux. Une connectivité qui a séduit de nombreuses entreprises, dont des leaders mondiaux, contribuant ainsi à son dynamisme économique.

Gentilly propose également une multitude d'espaces verts, comme le Parc Picasso qui s'étend sur deux hectares en plein cœur de ville et plusieurs squares comme autant d'îlots de verdure qui embellissent les quartiers et offrent de nombreux espaces de détente.

Au quotidien, les Gentilléens profitent d'une offre scolaire complète, de la maternelle au lycée, de commerces variés, de deux marchés de produits frais, d'un centre hospitalier et d'excellentes structures culturelles et sportives avec un cinéma, un théâtre, un conservatoire, des courts de tennis, des gymnases et des stades entre autres.



Mairie de Gentilly ①



Métro 14 Hôpital-Bicêtre ②

Parc du Coteau de Bièvre ③



UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

Située dans un quartier résidentiel paisible, la résidence **LES TERRASSES DE LA BIÈVRE** vous offre une adresse de choix, où sérénité et commodités se conjuguent parfaitement.

À seulement 800 m*, l'animation du centre-ville et ses nombreux commerces apportent une vraie vitalité au quotidien. Pour encore plus de praticité, un supermarché au pied de la résidence facilite vos courses de tous les jours.

Côté éducation, tout est à portée de main : une crèche, l'école maternelle Marie et Pierre Curie, l'école primaire Gustave Courbet et le collège Rosa Parks sont accessibles en moins de 10 min* à pied.

Et pour vos moments de détente, il suffit de traverser la rue pour profiter du Parc du Coteau de Bièvre et de ses 5 hectares de verdure, de jeux d'eau et d'espaces de loisirs. À deux pas, le complexe sportif Géo André complète l'offre avec un dojo, un terrain de football, deux gymnases et de nombreuses aires de jeux pour les enfants.

VOITURE :

Accès rapide à l'autoroute A6 et au boulevard périphérique.

MÉTRO/RER :

🚇 **M 14** : la station "Hôpital-Bicêtre" à 10 min* à pied.

🚆 **RER B** : la gare de "Gentilly" à 15 min* à pied.

BUS :

Lignes **57** et **187** : arrêt "Frayssé" à 5 min* à pied vous permet de rejoindre la gare RER B "Arcueil-Laplace" et la Porte d'Italie.

Ligne **VS** : arrêt "Frayssé - Val de Bièvre" à 5 min* à pied vous amène à la gare RER B de "Gentilly".