

97
AVENUE GAMBETTA
30-34
RUE DU PINACLE

PENSÉE DANS
LES MOINDRES DÉTAILS
POUR FAIRE DU QUOTIDIEN UN
VÉRITABLE ART DE VIVRE.

BAGNOLET

UNE ARCHITECTURE À VIVRE





- APPARTEMENTS SPACIEUX & LUMINEUX
- BALCONS, LOGGIAS, TERRASSES
- ESPACE PAYSAGER ARBORÉ EN CŒUR DE RÉSIDENCE
- QUARTIER RECHERCHÉ À BAGNOLET AUX PORTES DE PARIS



■ IBANA

Chez Hibana, nous réinventons l'immobilier neuf pour apporter à chacune de nos réalisations un cachet unique.

Nos aménagements intérieurs qualitatifs et fonctionnels sont pensés dans les moindres détails pour s'adapter à vos besoins. Les fenêtres généreuses, notre marque de fabrique, inondent les intérieurs de lumière naturelle, créant un lien harmonieux avec l'extérieur.

Nous accordons également une importance particulière aux espaces verts soigneusement conçus, véritables havres de verdure.

BIENVENUE À BAGNOLET

Au seuil des 19^e et 20^e arrondissements de Paris, Bagnolet se distingue par sa localisation privilégiée, la mosaïque de ses quartiers et tout ce qui permet d'y trouver naturellement sa place.

PLUS QU'UNE VILLE, UN ART DE VIVRE

Si l'effervescence de la capitale est toute proche, l'atmosphère est ici plus douce, plus équilibrée, presque un peu villageoise par endroits au gré des petits commerces et adresses gourmandes qui rythment la vie de quartier.

UNE ARCHITECTURE QUI RACONTE L'HISTOIRE

Ambiance bohème ou personnalité plus contemporaine : les différents quartiers de Bagnolet témoignent de leur passé artisanal, agricole ou industriel. Au nord (où se trouve votre future résidence) : La Dhuis (ses maisons et ses jardins), le centre historique (ses commerces et sa vitalité), Le Plateau et Les Malassis. Au sud : Les Coutures, le centre sud et La Noue.



UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES VISAGES

Depuis 2010, Bagnolet et 8 autres villes (Montreuil, Le Pré-Saint-Gervais, Romainville, Pantin, Noisy-le-Sec, Les Lilas, Bondy, Bobigny) composent un secteur à fort potentiel au sein du Grand Paris. Au nord, de grandes infrastructures (canal de l'Ourcq, réseaux ferrés et routes nationales structurantes) témoignent de l'ère industrielle du

19^e siècle. Au centre, le plateau (à l'urbanisation plus tardive) cultive toujours sa tradition agricole et son passé militaire (on y trouve encore des vignes exploitées et d'anciens forts de défense reconvertis). Au sud, jouxtant Paris, les centres anciens — dont Bagnolet — affichent une urbanisation plus faubourienne, notable par sa diversité.



LA CAPITALE COMME SI VOUS Y ÉTIEZ,
L'ESPACE ET LE CALME EN PLUS.

UNE VIE DE QUARTIER COMME ON LES AIME

Vivant et résidentiel, le secteur de l'avenue Gambetta — entre le quartier de La Dhuis et le centre historique de Bagnolet — propose ce que la ville offre de meilleur : commerces de proximité, lieux de vie et de culture, adresse parfaitement desservie. Le tout au plus proche de la capitale. Idéal.

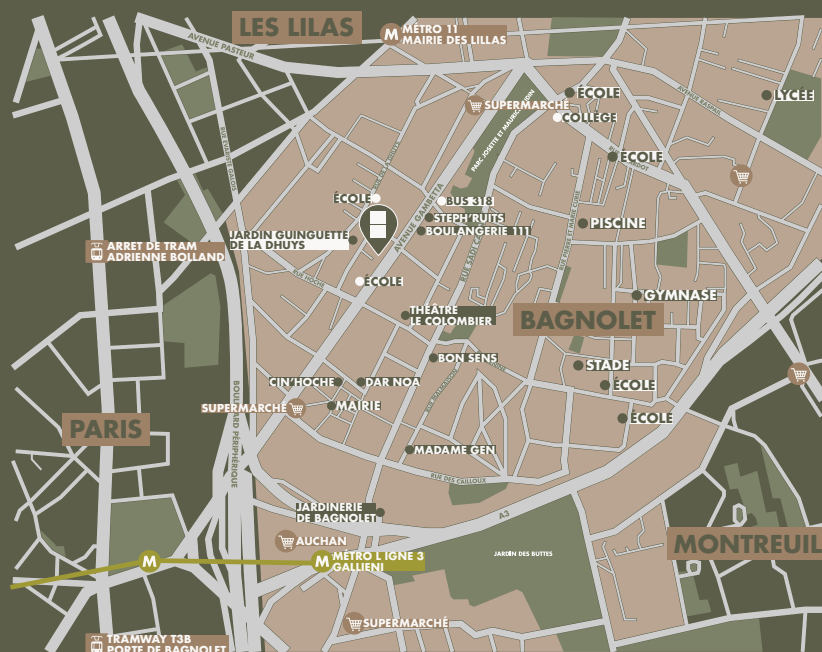


ARTÈRE EMBLÉMATIQUE DE BAGNOLET, L'AVENUE GAMBETTA OFFRE UN CADRE DE VIE PRATIQUE ET CONVIVIAL.

- Tous les commerces et services
- École élémentaire et collège
- Équipements et clubs sportifs
- Professionnels de santé
- Espaces verts
- Transports en commun

ICI, LE QUOTIDIEN SE VIT À PIED

L'ACCESSIBILITÉ : L'UN DES GRANDS ATOUTS DU SECTEUR



Source : Viamichelin

DES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS
Située à la porte Est de Paris, Bagnole est au carrefour du périphérique et du départ de l'autoroute A3 (vers la Francilienne).

- Paris
- Gare de Lyon : 5,5 km
- Gare du Nord : 6,5 km
- La Défense : 15 km
- Aéroport de Paris - Orly : 20 km
- Aéroport de Paris - Charles de Gaulle : 26 km

UN IMPORTANT RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN

- Métro ligne 3 (Gallieni) : 15 min à pied (900 m)
- Métro ligne 11 (Mairie des Lilas) : 17 min à pied (1,2 km)
- Tramway T3b (Adrienne Bolland) : 14 min à pied)
- Bus 102 (Gare de Rosny) au pied de la résidence, 122 (Val de Fontenay), 221 (Neuilly-sur-Marne), bus 318 (René Alazard)
- Une adresse idéalement connectée aux mobilités douces, avec un réseau cyclable permettant de rejoindre facilement Paris, la Porte des Lilas et Montreuil.

À VOIR/À FAIRE À BAGNOLET

NOS BONNS PLANS ET NOS BONNES ADRESSES

PARCE QU'ON LES CONNAÎT, ON LES APPRÉCIE ET ON A PLAISIR À VOUS LES PARTAGER. VOUS COMPLÉTEREZ LA LISTE ?

• LE 111

111 avenue Gambetta

Boulangerie-pâtisserie artisanale qui fleurit bon le pain chaud et les gâteaux fait maison. A découvrir également en brunch (dimanche compris) ou en snack déjeuner.

• STEPH'FRUITS

120 avenue Gambetta

Épicerie bio et traditionnelle. On y trouve de tout : fruits et légumes, vins et spiritueux.

• BON SENS

64 rue Sadi Carnot

Épicerie écoresponsable engagée tenue par deux « éthicuriens » convaincus. Ici pas de fraises espagnoles en hiver, mais des fruits et légumes de saison issus de petits producteurs en circuit court, et des produits en vrac favorisant le zéro déchet. Mention spéciale pour la sélection de vins bio (à déguster avec modération bien sûr).

• DAR NOA

4bis rue Hoche

Savoureux restaurant à la cuisine inspirée des traditions tunisiennes et service traiteur sur commande. Le tout fait maison comme là-bas.

• MADAME GEN

34 rue Sadi Carnot

Petit restau goûteux fondé par un Bagnoletais amoureux de sa ville, mais aussi lieu de vie chaleureux qui convie toutes les générations (d'où le nom) à danser ou se réunir au bar à échecs. Une réussite !

• CINHOCHÉ

6 rue Hoche

Le top du cinéma de quartier et l'une des premières salles créées par une municipalité dans le cadre de sa politique culturelle. Super programmation à l'affiche, Art et Essais notamment.

• THÉÂTRE DU COLOMBIER

20 rue Marie-Anne Colombier

Une scène originale et intimiste où se tutoient la danse et le théâtre contemporain.

• PARC JOSETTE ET MAURICE AUDIN

171 avenue Gambetta

On y trouve des bancs pour lire au chant des oiseaux, des tables pour pique-niquer sous les arbres, un terrain de boules pour tirer ou pointer, et même un composteur de quartier pour contribuer à l'entretien durable des lieux.

• JARDIN GUINGUETTE DE LA DHUYS

59 avenue de la Dhuy

Retrouvez l'ambiance des cafés champêtres d'autrefois dans ce jardin potager où chacun met la main à la terre pour le plaisir de tous.

• LE KIOSQUE À FLEURS ET LA JARDINERIE DE BAGNOLET

28 avenue du Général-de-Gaulle

À deux pas de Bel Est, le kiosque à fleurs historique se prolonge aujourd'hui avec la Jardinerie de Bagnole : un vrai coin de verdure en ville, entre fleurs et un large choix de plantes d'intérieur et d'extérieur, conseils avisés et un accueil toujours chaleureux et sympathique.

UNE PETITE RÉSIDENCE, DE GRANDES QUALITÉS



Matériaux nobles, détails architecturaux, volumétrie maîtrisée et espaces paysagers de belle facture : votre future résidence cultive tous les ingrédients d'un cadre de vie agréable jour après jour.



AVEC SON BEAU JARDIN ARBORÉ,
VOTRE NOUVELLE RÉSIDENCE
CONVIE LA NATURE EN VILLE ET
LA FRAÎCHEUR EN ÉTÉ

- 2 bâtiments de 4 et 5 étages
- 40 appartements
- 2 à 6 logements par palier
- Jardin d'agrément en cœur d'îlot
- Toitures végétalisées
- 2 commerces en pied d'immeuble
- 26 places de stationnement voiture (dont 1 en auto-partage et 2 PMR*)
- Celliers individuels
- Local à vélo collectif
- Résidence fermée à contrôle d'accès



“ CRÉER UN DIALOGUE ENTRE LES DIFFÉRENTS BÂTIMENTS ”

LE PARTI PRIS DE L'ARCHI

« Le projet architectural associe une identité verticale pour le premier bâtiment, horizontale pour le second, dans une composition générale assortie à l'immeuble mitoyen. Le traitement du bâti en gradins et attiques permet d'élancer les façades tout en dégagant de généreuses terrasses. Les matériaux et les couleurs — choisies dans une même palette chromatique — créent une singularité dans le décor urbain tout en assurant une intégration harmonieuse. »

Norme RE2020

Christian Plateau
Architecte
Atelier Cap Architecture



LA SIMPLICITÉ ASSUMÉE DES VOLUMES

offre une insertion équilibrée dans l'existant.

LA MATÉRIALITÉ DES FAÇADES

(briques en terre cuite moulées main, béton matricé, enduit) garantit un aspect pérenne de la construction.

LES MODÉNATURES (bandeaux, corniches)

apportent une trame épurée aux façades.

LES TEINTES NATURELLES

(ivoire, terre-sable, blanc cassé de ton gris-bleu) donnent une allure sobre et élégante aux bâtiments.



DES APPARTEMENTS LUMINEUX ET OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR

DES ESPACES DE VIE AGRÉABLES ET BIEN PENSÉS

- Typologie variée du T1 au T4
- Superficie intérieure généreuse
- Espace extérieur pour la quasi-totalité des logements à partir du T2
- Double orientation et/ou position traversante pour la grande majorité des appartements
- Vue dégagée en cœur d'îlot et/ou vue sur paysage urbain



Pensés pour le confort au quotidien, les appartements de votre nouvelle résidence conjuguent espace et lumière, signature d'Hibana. Prolongés pour la plupart d'un balcon, d'une loggia, d'une terrasse, ils invitent à ouvrir de nouveaux horizons.

OUVRIR SANS SÉPARER : Une verrière sur mesure dessine la cuisine et préserve toute la luminosité - Appartement B304.



DES LOGEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE NATURELLE

- Baies vitrées à grand linéaire dans les séjours
- Portes fenêtres dans les chambres ou les séjours ou larges fenêtres avec allèges vitrées





DES AMÉNAGEMENTS QUI FONT LA DIFFÉRENCE

Chez HIBANA, certains appartements bénéficient d'aménagements sur mesure, pensés pour rendre le quotidien plus simple, plus fluide et plus agréable.

- B003 — UN COIN BUREAU INTÉGRÉ

Un espace de travail discret et parfaitement intégré au séjour, avec rangements toute hauteur.

- B105 — UNE ENTRÉE BIEN PENSÉE

Un grand meuble sur mesure combine rangements, étagères et espace chaussures pour une entrée toujours organisée.

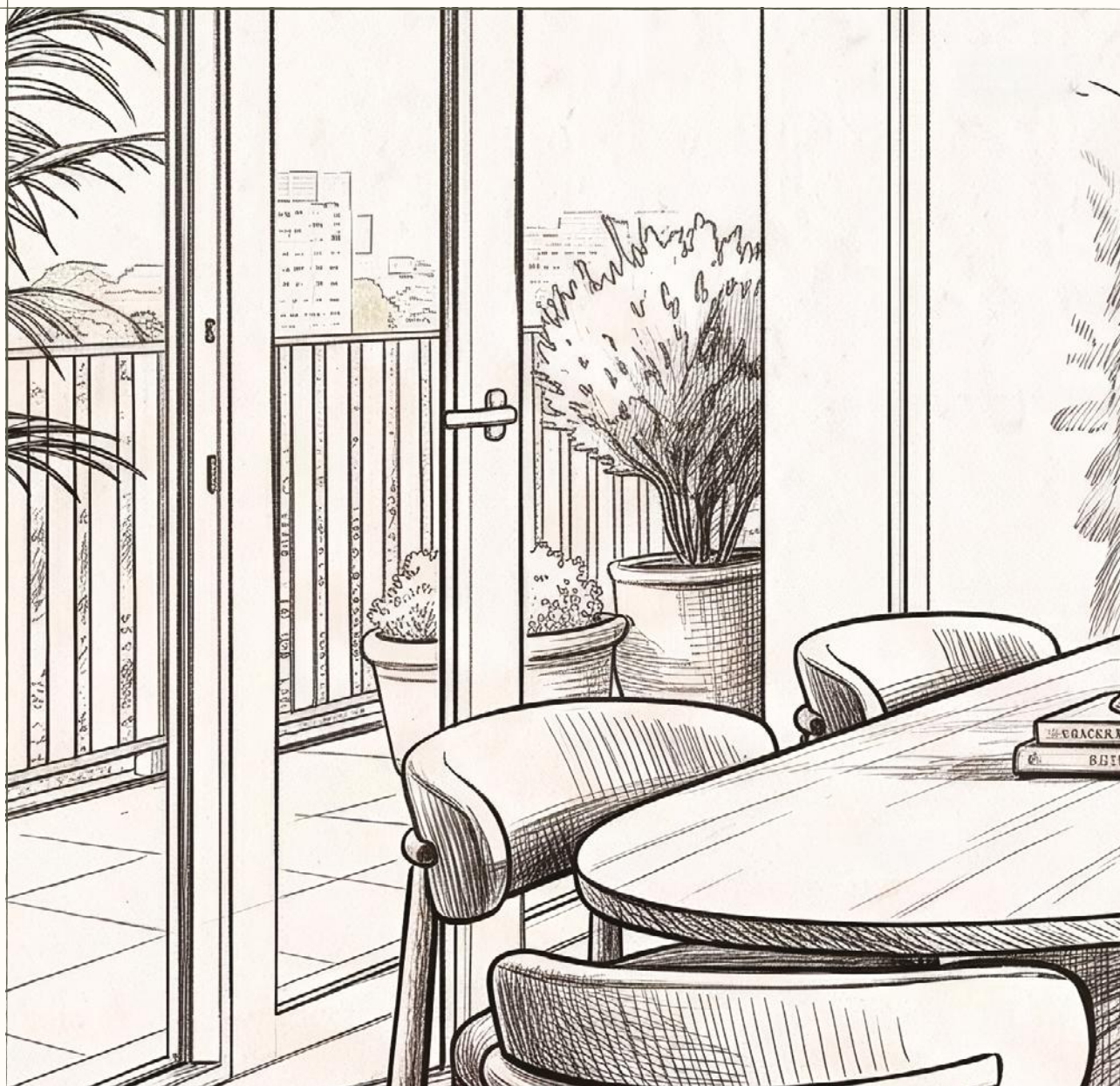
- B203 — UN BAR OUVERT SUR LA PIÈCE DE VIE

Une cuisine prolongée par un bar convivial, idéal pour les repas sur le pouce comme pour recevoir.

AUX DERNIERS ÉTAGES, DE BELLES TERRASSES À CIEL OUVERT OFFRENT DE GÉNÉREUX ESPACES DE VIE SUPPLÉMENTAIRES POUR PROFITER PLEINEMENT DES BEAUX JOURS.







■ IBANA

Acheter dans le neuf avec Hibana, c'est :
La tranquillité assurée avec les garanties constructeur.
Des prestations de qualité.
Des volumes généreux et lumineux.
Des appartements agréables à vivre.

L'IMMOBILIER NEUF AVEC DU CHARME

Pour chacun de nos projets, nous soignons notre signature en affirmant nos critères de qualité qui sont la générosité des ouvertures, la vitalité des jardins, le travail des matériaux, les hauts standards environnementaux des logements et l'intégration positive aux quartiers.



18 logements en accession livrés en 2023
9 boulevard Jean-Jaurès
92110 Clichy



32 appartements livrés en 2023
23 rue Paul Leplat
78160 Marly-le-Roi



43 lots récemment livrés
5 - 8 quai Henri Pouchassé
Ivry-sur-Seine



RUE DU PINACLE

IBANA
 GROUPE hexaôm
 HIBANA-BAGNOLET.FR