



une belle vie immobilière

4

1

PARIS  
Galerie **14**

Galerie



<b>Le mot de l'architecte</b> .....	5
<b>1 // Au cœur du quartier Alésia tout le charme et l'authenticité du Paris traditionnel</b> .....	7
<b>2 // Un cadre résidentiel très "tendance" à la fois moderne et éminemment parisien</b> .....	13
<b>3 // Un immeuble d'angle offrant de belles perspectives</b> .....	17
<b>4 // Le raffinement d'un immeuble, donnant sur l'ancienne gare de Montrouge</b> .....	23
<b>5 // Un immeuble au profil pur et élancé marquant le quartier avec style et prestance</b> .....	29
<b>6 // Un immeuble tout en transparence, ouvert sur une "cascade" de terrasses</b> .....	35
<b>7 // Des appartements uniques le choix de l'exception</b> .....	41
<b>8 // Une large palette de prestations</b> .....	47
<b>9 // Des parties communes inédites imaginées par l'architecte</b> .....	53
<b>10 // Transports et accès</b> .....	57
<b>11 // Quelques références à Paris et en Première Couronne</b> .....	61



## Le mot de **l'architecte**

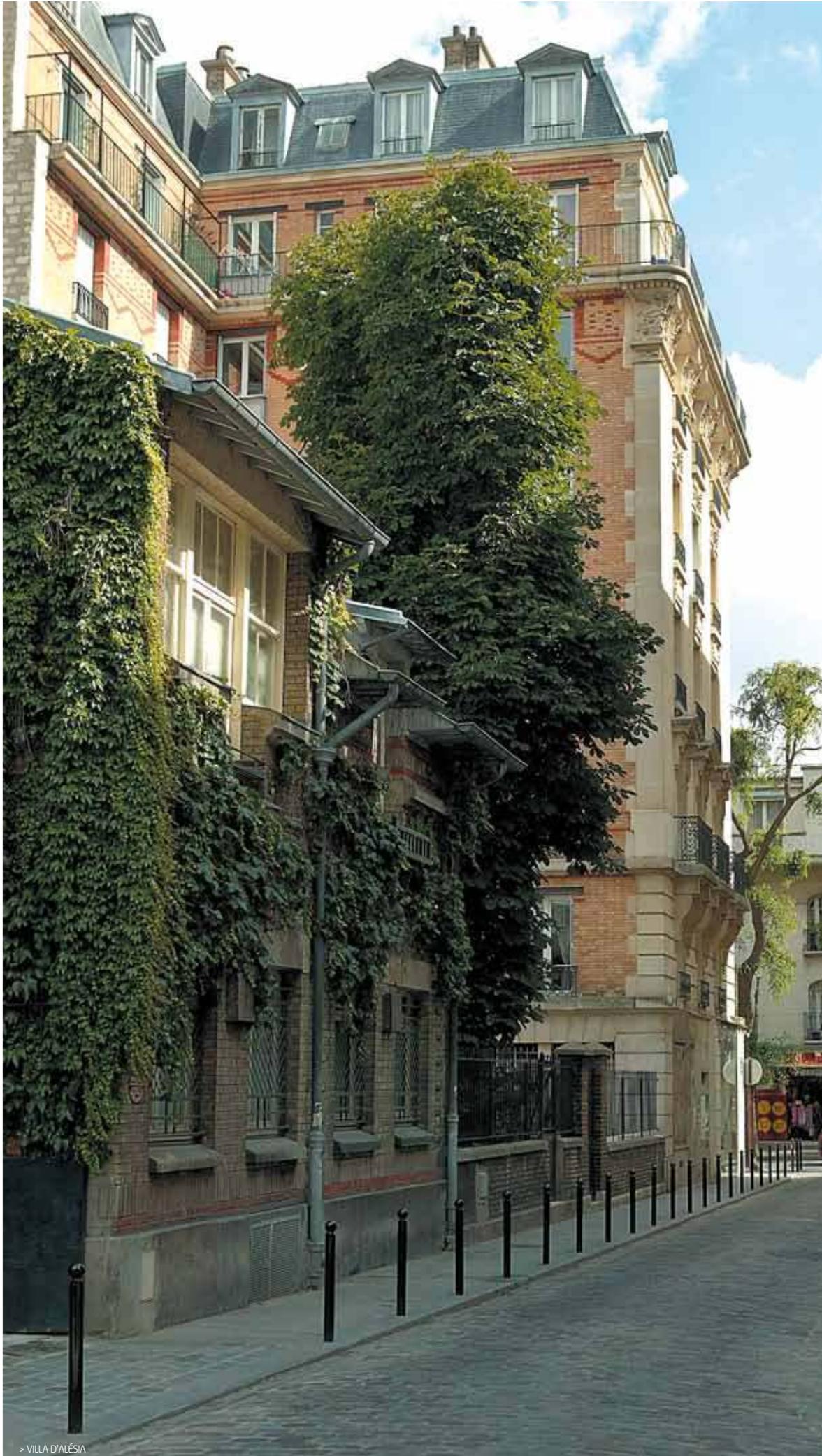
### **“Variation sur un même thème : habiter sur la Petite Ceinture Verte**

C'est en s'inspirant de la longue façade silhouettée au nord de la rue de Coulmiers et de la Villa Virginie, constituée d'un joli ensemble, typiquement parisien, d'immeubles et de maisons construites à différentes époques proposant ainsi à l'œil du promeneur baudelairien une collection de fenêtres, balcons, corniches, teintes et matériaux variés et riches, que notre projet architectural a pris forme, tant dans ses gabarits, son rythme et l'atmosphère architecturale qui s'en dégage. Il s'agit pour nous de “jouer” de cette partition, métaphore musicale, pour créer une mélodie nouvelle mais harmonieuse, audacieuse mais élégante à l'instar des variations sur un même thème que sont les “Gymnopédies” d'Eric Satie, grand compositeur innovateur et atmosphérique. Il va sans dire que pour retrouver cet esprit, il s'agit de le réinventer en proposant un urbanisme vert, accompagné d'une architecture d'avant-garde et respectueuse des enjeux environnementaux.”

Comme le disait Maurice Ravel :  
“La Musique, c'est de l'Architecture en mouvement”.

Louis Paillard

**1 // AU CŒUR DU  
QUARTIER ALÉSIA**  
TOUT LE CHARME ET  
L'AUTHENTICITÉ DU PARIS  
TRADITIONNEL //



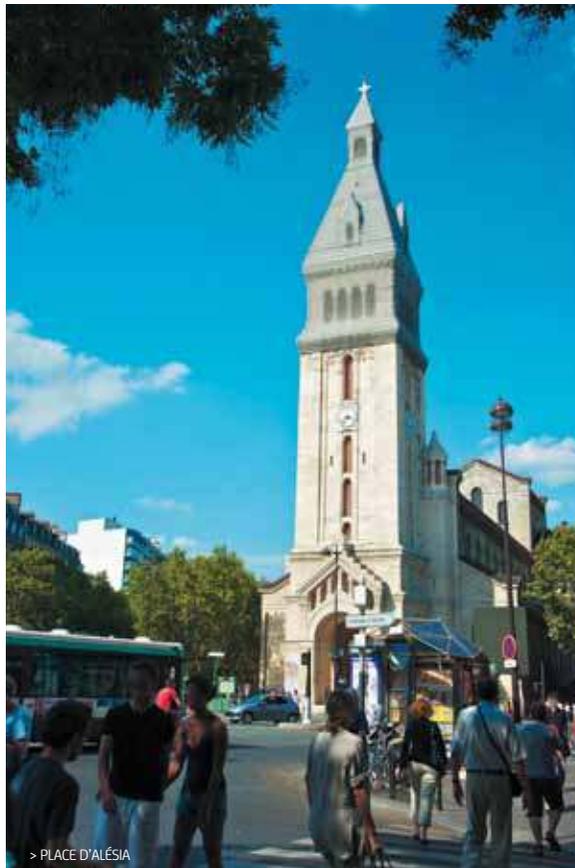
> VILLA D'ALÉSIA

## Une vraie vie de quartier, la proximité des transports et des commerces...

Galerie14 s'inscrit dans le quartier Alésia, quartier du XIV<sup>ème</sup> arrondissement aux multiples facettes, animé et vivant, où se reflète toute l'âme du Paris authentique et préservé.

Résider ici, c'est adopter un style de vie résolument "parisien", et en particulier disposer de tout à deux pas de chez soi : les moyens de transports (métro, tramway, bus), les écoles, les espaces de culture et de loisirs. Aux commerces très nombreux, offerts par l'avenue du Général Leclerc et la rue d'Alésia, s'ajoutent ceux de la rue Daguerre. Cette véritable "rue-marché" propose des boutiques traditionnelles de grande qualité, très courues, dont la renommée dépasse les limites de l'arrondissement.

Le soir, c'est toute l'animation parisienne qui s'offre à vous. Dîner dans l'un des restaurants du quartier, aller au cinéma, ou encore prendre un verre dans une brasserie historique et "chic". Il vous appartient de décliner à votre guise tout ce qui fait l'art de vivre si envié que l'on cultive dans la capitale.



> PLACE D'ALÉSIA



> RUE DAGUERRE



> MÉTRO LIGNE 4



> CAFÉ - RESTAURANT



> MAIRIE DU 14<sup>e</sup>



> PARC MONTSOURIS

## Un arrondissement aux magnifiques espaces verts

Choisir d'habiter Galerie14, c'est également pouvoir à tout moment s'octroyer une parenthèse de sérénité et de verdure loin de l'agitation citadine. Le somptueux parc Montsouris, l'un des plus étendus de la capitale, vous ouvre ainsi ses majestueuses allées. Pelouses vallonnées, bouquets d'arbres séculaires, vaste pièce d'eau alimentée par une cascade, composent un "jardin extraordinaire" de 15 hectares où les amoureux de nature auront plaisir à se ressourcer, et les sportifs à s'adonner à leur jogging.

Plus modeste mais tout aussi agréable, le ravissant jardin de la rue de Châtillon dessine un authentique "coin de campagne" à Paris, qui exhale au printemps un délicat parfum de lilas... Voisine immédiate, la pittoresque Villa d'Alésia est à l'image des nombreuses ruelles au charme villageois qui font tout l'esprit et le caractère unique du XIV<sup>ème</sup>.

**2 // UN CADRE  
RÉSIDENTIEL  
TRÈS “TENDANCE”**  
À LA FOIS MODERNE ET  
ÉMINEMMENT PARISIEN //

## Une résidence

qui se déploie élégamment  
le long de la petite ceinture

Galerie14 est implantée dans l'axe pittoresque de la petite ceinture. Aujourd'hui désaffectée, cette voie de chemin de fer dessine, lorsqu'elle est à ciel ouvert, un jardin linéaire riche d'une végétation sauvage.

Galerie14, résidence à l'architecture novatrice se décline en quatre superbes immeubles résidentiels contemporains. Le premier épouse l'angle de la rue Friant et de la rue de Coulmiers ; le second prend place face à l'ancienne Gare de Montrouge réhabilitée à terme, rue de Coulmiers ; le troisième se situe à la rencontre de l'avenue du Général Leclerc, de la Villa Virginie et de la rue Beaunier. Enfin, au bout de la Villa Virginie et à l'angle de la rue du Père Corentin, le quatrième conclut avec prestance Galerie14.

Chaque bâtiment se caractérise par une identité architecturale spécifique qui le distingue des trois autres et lui confère une personnalité unique. Tous proposent des lignes pures et élancées, des volumes sculptés, et privilégient la transparence.



LA GARE DE MONTRouGE  
PARIS XIV<sup>e</sup> arr.  
UP.

- 1 Accès halls d'entrée résidence
- 2 Accès parking sous-sol
- 3 Commerce en pied d'immeuble
- 4 Ancienne Gare de Montrouge réhabilitée à terme
- 5 Logements locatifs



**3 // UN IMMEUBLE  
D'ANGLE**  
OFFRANT DE BELLES  
PERSPECTIVES //

## Une expression architecturale tournée vers la relation urbaine et la transparence

L'immeuble situé à l'angle des rues Friant et de Coulmiers s'inscrit en recul de cette dernière. Ce large retrait accueille une grande pergola végétalisée, discret rappel de la petite ceinture qui s'étend de l'autre côté de la rue Friant. Ce décalage d'alignement permet d'ouvrir et d'élargir la perspective de la rue de Coulmiers, de façon à assurer une harmonie d'échelle avec les maisons de style néo-Louis XIII situées en face.

Les "patios-jardins" qui agrémentent le cœur de la résidence apportent également une appréciable note de verdure. Plantés d'arbres de différentes essences, ils dessinent, sous les fenêtres et balcons de certains appartements, des espaces calmes qui viennent aérer élégamment l'espace bâti. Depuis la rue Friant, un majestueux porche traversant, qui se développe sur une double-hauteur, laisse entrevoir ces "patios-jardins", un peu comme si la végétation de ces espaces préservés se prolongeait et s'invitait au sein même de la résidence.

Les façades sont habillées de matériaux nobles à l'instar de la brique. Des panneaux en acier perforés entrent en résonance avec la tôle d'aluminium ajourée des balcons. Ici le jeu de reflets, les couleurs et la profondeur des matériaux soulignent le parti pris contemporain. La distribution des balcons joue les décalages pour créer des effets de mouvement. Les deux derniers étages s'agencent en retraits successifs qui permettent de ménager de belles terrasses, offrant des perspectives dégagées sur la ville et la petite ceinture.



> GALERIE14 • LOUIS PAILLARD ARCHITECTE • ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE, LA REPRÉSENTATION DES PRESTATIONS EXTÉRIEURES EST INDICATIVE.

**4 // LE RAFFINEMENT  
D'UN IMMEUBLE,  
DONNANT SUR L'ANCIENNE  
GARE DE MONTROUGE //**

## Un dialogue savamment orchestré entre la résidence et l'ancienne gare de "Montrouge"

Côté Sud-Est, Galerie14 donne sur un espace dégagé et savamment paysagé situé aux abords de l'ancienne gare de "Montrouge". Cet espace d'agrément, qui ceinture les anciennes voies situées en contrebas, séduit par son aménagement végétal et minéral soigné : de grands arbres, des parterres plantés... L'ancienne gare, emblématique de l'histoire du quartier, fera l'objet d'une rénovation de grande qualité, de manière à restituer à cette bâtisse du XIX<sup>ème</sup> siècle son cachet d'origine : façades en briques, toiture en zinc, garde-corps à balustres et encadrements des baies en pierre...

La perspective vers ce bâtiment marquant est assurée là encore, par un porche traversant double-hauteur. Il apporte une transparence visuelle et crée le lien entre les "patios-jardins" du cœur d'îlot et l'espace paysagé autour de la gare, faisant ainsi dialoguer avec fluidité espaces intérieurs et extérieurs.

Les façades, dessinées selon un profil original, s'affirment par leur habillage associant briques et panneaux d'aluminium, dans un subtil camaïeu de couleurs. Ici, chaque détail exprime la qualité et le raffinement.



> GALERIE14 • LOUIS PAILLARD ARCHITECTE • ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE, LA REPRÉSENTATION DES PRESTATIONS EXTÉRIEURES EST INDICATIVE.

**5 // UN IMMEUBLE  
AU PROFIL PUR ET  
ÉLANCÉ**

MARQUANT LE QUARTIER  
AVEC STYLE ET PRESTANCE //

## Un signal argenté, en harmonie avec son environnement

Véritable “signal” architectural, Galerie14 épouse avec majesté l’angle de l’avenue du Général Leclerc et de la rue Beaunier, et s’ouvre côté Sud sur la Villa Virginie.

Cette paisible voie privée et pavée, typique des passages et impasses du XIV<sup>ème</sup> arrondissement, surplombe la petite ceinture.

L’immeuble, par son architecture audacieuse et très “tendance”, marque le quartier de son empreinte. Il s’appuie sur un ample socle vitré dédié à un commerce en double-hauteur. Ce volume, en jouant sur les reflets et les transparences, confère au bâtiment légèreté et luminosité. Au dessus, se dégagent de grands balcons et terrasses en gradin idéalement tournés au Sud.

Chaque façade a été pensée avec un soin particulier. Côté Ouest, sur la façade argentée, des oriels en larges avancées sont distribués de manière irrégulière et très rythmée. Ces authentiques “jardins-d’hiver” se dessinent comme de véritables promontoires sur les toits de Paris. Côté Villa Virginie, les appartements se prolongent cette fois de balcons et de terrasses. A l’Est, la façade est végétalisée dans un souci d’intégration au paysage de la petite ceinture qui s’étend en contrebas. Enfin, au dernier étage, un appartement étonnant propose une loggia double-hauteur surmontée d’une terrasse sur le toit qui parachève la composition.

De subtils rappels sur les façades affirment une parenté de style avec les autres bâtiments contribuant ainsi à l’unité de l’ensemble.



> GALERIE14 • LOUIS PAILLARD ARCHITECTE • ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE; LA REPRÉSENTATION DES PRESTATIONS EXTÉRIEURES ET INTÉRIEURES EST INDICATIVE.

**6 // UN IMMEUBLE  
TOUT EN  
TRANSPARENCE,  
OUVERT SUR UNE "CASCADE"  
DE TERRASSES //**

## Un bijou aux reflets dorés

Avec le bâtiment situé à l'angle de la Villa Virginie et de la rue du Père Coirentin, en surplomb de la petite ceinture, Galerie14 se conclut en beauté. L'immeuble affirme avec force et élégance ses partis pris contemporains. Habillé de reflets dorés, il reprend les principes de composition du bâtiment de l'avenue du Général Leclerc, dont il est le pendant, à l'autre extrémité de la Villa Virginie. Moins haut que ce dernier, il cale sa hauteur sur celle du tissu bâti environnant. Il repose pareillement sur un généreux volume vitré, qui insuffle à l'immeuble fluidité et transparence. De même, la façade donnant rue du Père Coirentin s'anime d'oriels qui lui confèrent rythme et relief. Côté Villa Virginie, la volumétrie "se creuse" selon une ligne oblique pour faire place à une cascade de larges terrasses orientées Sud. La façade Ouest est traitée en mur végétal, véritable prolongement "vertical" de la petite ceinture, en écho au bâtiment argenté.

Véritable spécificité, l'immeuble propose un seul appartement par étage pour une intimité plus grande et la sensation d'habiter une "maison sur le toit".

L'exigence de qualité, qui a présidé à la conception de l'immeuble, se traduit dans ses moindres détails : baies soulignées d'encadrements en aluminium, volumes sculptés...

Ici tout concourt à faire de Galerie14 un "petit joyau".



> GALERIE14 • LOUIS PAILLARD ARCHITECTE • ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE, LA REPRÉSENTATION DES PRESTATIONS EXTÉRIEURES ET INTÉRIEURES EST INDICATIVE.

**7 // DES  
APPARTEMENTS  
UNIQUES**

LE CHOIX DE  
L'EXCEPTION //



> GALERIE14 • LOUIS PAILLARD ARCHITECTE • ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE. LA REPRÉSENTATION DES PRESTATIONS EXTÉRIEURES ET INTÉRIEURES EST INDICATIVE.

## Galerie14, des appartements d'exception pour un nouvel art de vivre

Galerie14 propose un large choix d'appartements déclinés du studio au 5 pièces. Classiques ou atypiques, en simplex ou en duplex, les appartements offrent une grande variété d'aménagements. La plupart bénéficient de multiples orientations pour une grande clarté et un ensoleillement maximum. Les vastes séjours, les larges baies vitrées, les doubles-hauteurs et les grands volumes créent un cadre de vie rare entre subtilité, excellence et distinction. Les espaces se composent en fonction des attentes de chacun : cuisine fermée ou "à l'américaine", suite parentale, dressing... Certains appartements sont conçus comme de véritables "appartements maisons", rares à Paris.

La grande majorité des appartements dispose d'un spacieux espace "de plein air", généreux balcons ou loggias, magnifiques terrasses "plein ciel" prolongeant encore l'espace et ouvrant de belles perspectives. Des "jardins-d'hiver" composent également des espaces originaux, à la fois extérieurs et intérieurs.

Tous vous proposent un art de vivre d'exception, à la fois ouvert sur la modernité et profondément ancré dans les traditions parisiennes.



> GALERIE14 • ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE, LA REPRÉSENTATION DES PRESTATIONS EXTÉRIEURES ET INTÉRIEURES EST INDICATIVE.

**8 // UNE LARGE  
PALETTE DE  
PRESTATIONS //**



> GALERIE14 • LOUIS PAILLARD ARCHITECTE - ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE, LA REPRÉSENTATION DES DÉTAILS EXTÉRIEURS ET INTÉRIEURS EST INDICATIVE

## Un confort remarquable

- > Chape flottante isophonique dans tous les appartements
- > Menuiseries extérieures mixtes bois et aluminium avec double vitrage pour une meilleure isolation thermique et phonique
- > Volets roulants électriques pour toutes les baies
- > Rue Friant / rue de Coulmiers : chauffage et production d'eau chaude assurés par le réseau de chauffage urbain. Production d'eau chaude complétée par un système de panneaux solaires en toiture
- > Avenue du Général Leclerc / rue du Père Corentin : chauffage et production d'eau individuels au gaz
- > Résidence conforme à la réglementation thermique 2012
- > Parquet en chêne massif de 14 mm d'épaisseur avec lames de 90 mm de largeur ou parquet contre-collé à lames larges dans toutes les pièces sèches
- > Porte avec panneaux vitrés entre l'entrée et le séjour
- > Placard d'entrée avec façades "miroir"
- > Peinture blanche à taux limité de COV (composés organiques volatils)
- > Salle de bains raffinée équipée d'un meuble avec vasque encastrée ou posée sur un plan de toilette minéral, miroir, appliques, sèche-serviettes et carrelage grand format à bords rectifiés
- > Mitigeur thermostatique pour la robinetterie des baignoires et des douches
- > Toilettes équipées de wc suspendus et d'un lave-mains (selon plans)

## Vivre en toute sérénité

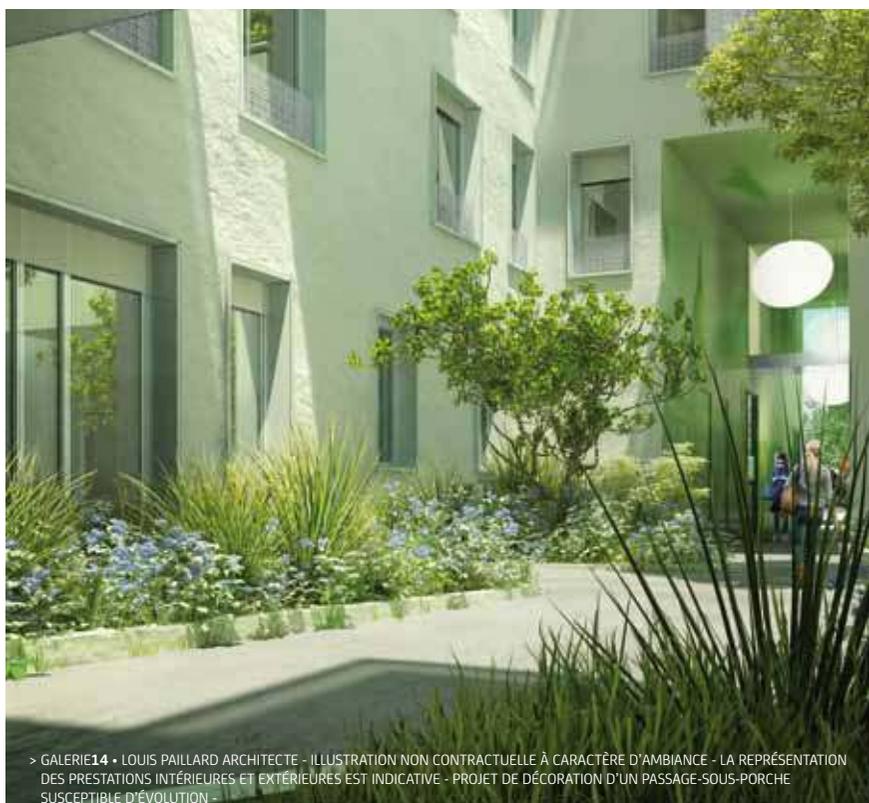
- > Rue Friant / rue de Coulmiers : portails d'accès aux passages-sous-porches équipés d'un digicode
- > Halls d'entrée protégés par un sas de sécurité accessible par un digicode puis par un vidéophone équipés d'un lecteur de badge de type Vigik
- > Parking situé sous les bâtiments rue Friant / rue de Coulmiers. Porte de parking commandée par émetteur avec éclairage automatique du sous-sol et appel par contact à clés des ascenseurs en sous-sol pour les bâtiments situés rue de Friant et rue de Coulmiers
- > Télésurveillance des ascenseurs 24 h / 24
- > Portes palières isoblindées avec seuil à la suisse équipées d'un bloc serrure à 5 points A2P\*\*
- > Vitrage retardateur d'effraction pour les baies situées au rez-de-chaussée



> GALERIE14 • ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE, LA REPRÉSENTATION DES PRESTATIONS EXTÉRIEURES ET INTÉRIEURES EST INDICATIVE.

**9 // DES PARTIES  
COMMUNES  
INÉDITES**

IMAGINÉES PAR  
L'ARCHITECTE //



> GALERIE14 • LOUIS PAILLARD ARCHITECTE - ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE - LA REPRÉSENTATION DES PRESTATIONS INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES EST INDICATIVE - PROJET DE DÉCORATION D'UN PASSAGE-SOUS-PORCHE SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUTION -

## Une décoration particulièrement soignée des parties communes

L'immeuble situé rue Friant et celui de la rue de Coulmiers disposent chacun d'un large porche traversant qui se déploie sur une double-hauteur. Pour doter chaque bâtiment d'une forte identité, ces porches se parent de tonalités douces jouant avec les reflets pour créer plus de profondeur.

Depuis l'extérieur, les porches offrent des transparences sur les "patios-jardins" végétalisés. Les grilles d'accès présentent un barreaudage léger pour assurer un maximum de fluidité visuelle entre intérieur et extérieur.

Chaque hall d'entrée fait l'objet d'une décoration particulièrement soignée, pour offrir aux résidents comme aux visiteurs un accueil chaleureux et élégant. Eclairages, habillage des sols, des murs et des plafonds... chaque détail a été pensé pour proposer des espaces communs d'une grande tenue. Le choix des matériaux, en particulier, répond aux plus hautes exigences de distinction et de raffinement.

**10 // TRANSPORTS**  
ET ACCÈS //



**MÉTRO //**

Ligne 4 : Porte de Clignancourt / Porte d'Orléans / Mairie de Montrouge  
Stations Alésia ou Porte d'Orléans

**TRAM //**

Ligne 3 a : Pont du Garigliano / Porte de Vincennes  
Station Porte d'Orléans

**RER //**

Ligne B : Gare Denfert Rochereau

**BUS //**

Ligne 125 : Porte d'Orléans / Ecole vétérinaire de Maison-Alfort  
Ligne 297 : Porte d'Orléans / Longjumeau  
Ligne 197 : Porte d'Orléans / Massy-Opéra-Théâtre  
Ligne N14 : Bourg-la-Reine RER / Mairie de Saint-Ouen  
Ligne N21 : Châtelet / Chili-Mazarin RER

**ORLYBUS //**

Paris-Denfert-Rochereau - Aéroport d'Orly

**VOITURE //**

Boulevard périphérique - Sortie Porte d'Orléans  
A6 depuis la Porte d'Orléans

**11 // QUELQUES  
RÉFÉRENCES À PARIS...**  
...ET EN PREMIÈRE  
COURONNE //



> BOULOGNE-BILLANCOURT / ALLIAGE CITY



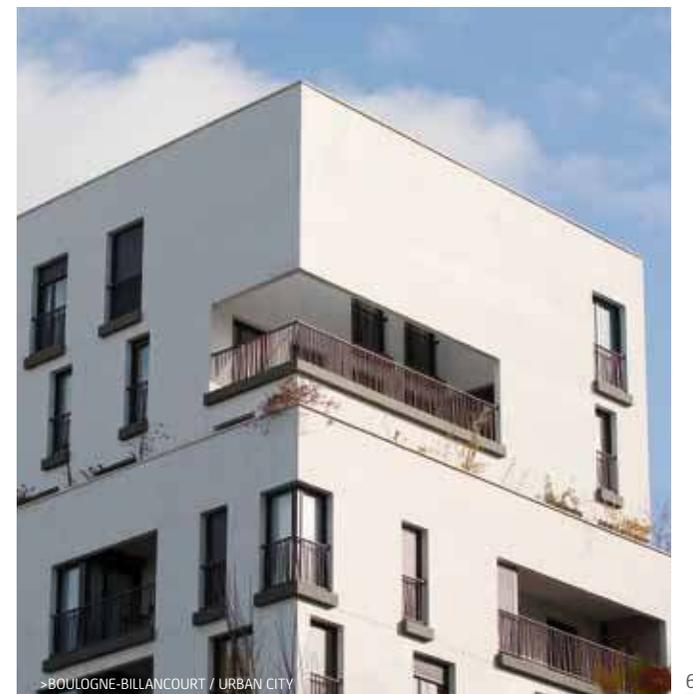
> BOULOGNE-BILLANCOURT / SEINE PARC



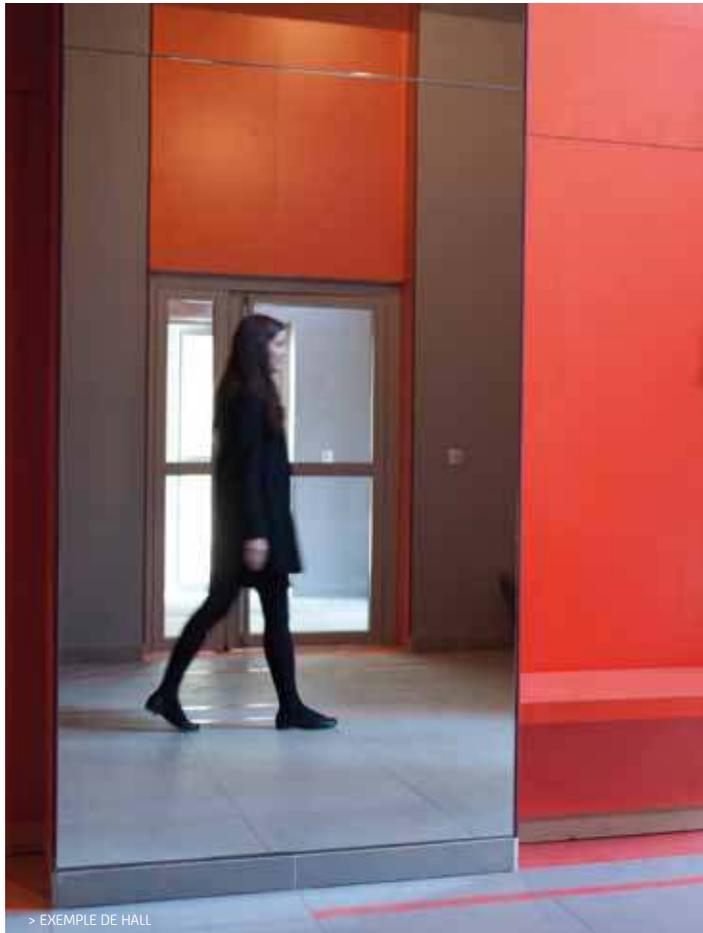
> BOULOGNE-BILLANCOURT / HIGH PARC



> BOULOGNE-BILLANCOURT / CITY PARC



> BOULOGNE-BILLANCOURT / URBAN CITY



Conception graphique : **ibiza** - [www.ibizacom.com](http://www.ibizacom.com)

Seeri – SAS au capital de 39 958 euros – RCS Nanterre 331 129 437. 1, Terrasse Bellini - TSA 48200 La Défense 11. 92919 Paris La Défense Cedex.

Illustrations, plans et photos non contractuels à caractère d'ambiance la représentation des prestations intérieures et extérieures est indicative.

Architecte : Louis Paillard - Illustrateurs : Ivan Milisic (Plan masse) / L'Autre Image Production (Perspectives extérieures) / CapBleu Martingale (Perspectives intérieures)

Crédits Photos : François Renault, Une Terre d'Images, Philippe Moulu, Sébastien Leclézio, Grégoire Eloy, Louis Paillard, Image Contemporaine.

Document non contractuel - Mars 2013 - Édité à 1 500 exemplaires.



## ACCOMPAGNER TOUTES LES VIES IMMOBILIÈRES, C'EST L'AMBITION DE NEXITY

Que vous soyez un particulier, une entreprise ou une collectivité, Nexity vous écoute et vous propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions pour mieux prendre en compte vos besoins et répondre à toutes vos préoccupations.

Nos métiers – transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil et tous les services associés – sont désormais organisés pour vous servir et vous accompagner. Premier acteur de référence de notre secteur, engagé envers tous nos clients mais aussi vis-à-vis de notre environnement et de toute la société, nous voulons pour tous une belle vie immobilière.



Pour tout renseignement

**0 810 07 7000**

prix d'un appel local

**[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)**