



EMERIGE

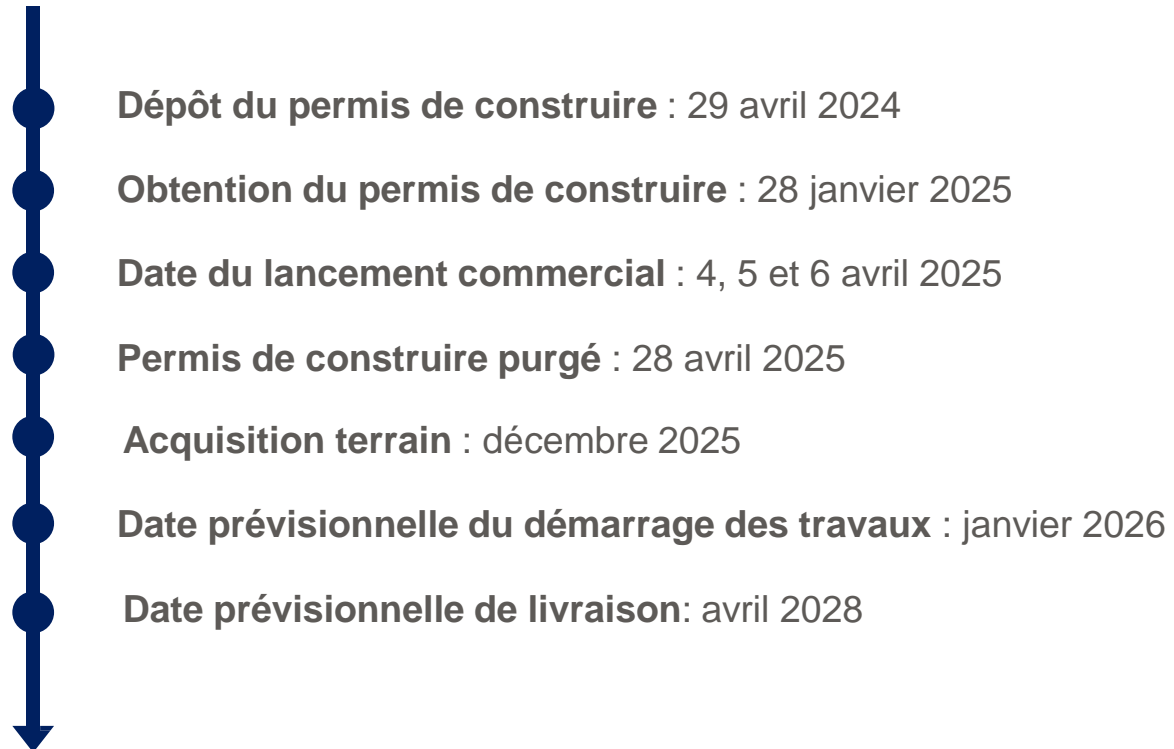
RÉSIDENTIEL

Brief vendeur | 27 mars 2025



1 / Dates clefs

Timeline



2 / Le projet

Localisation

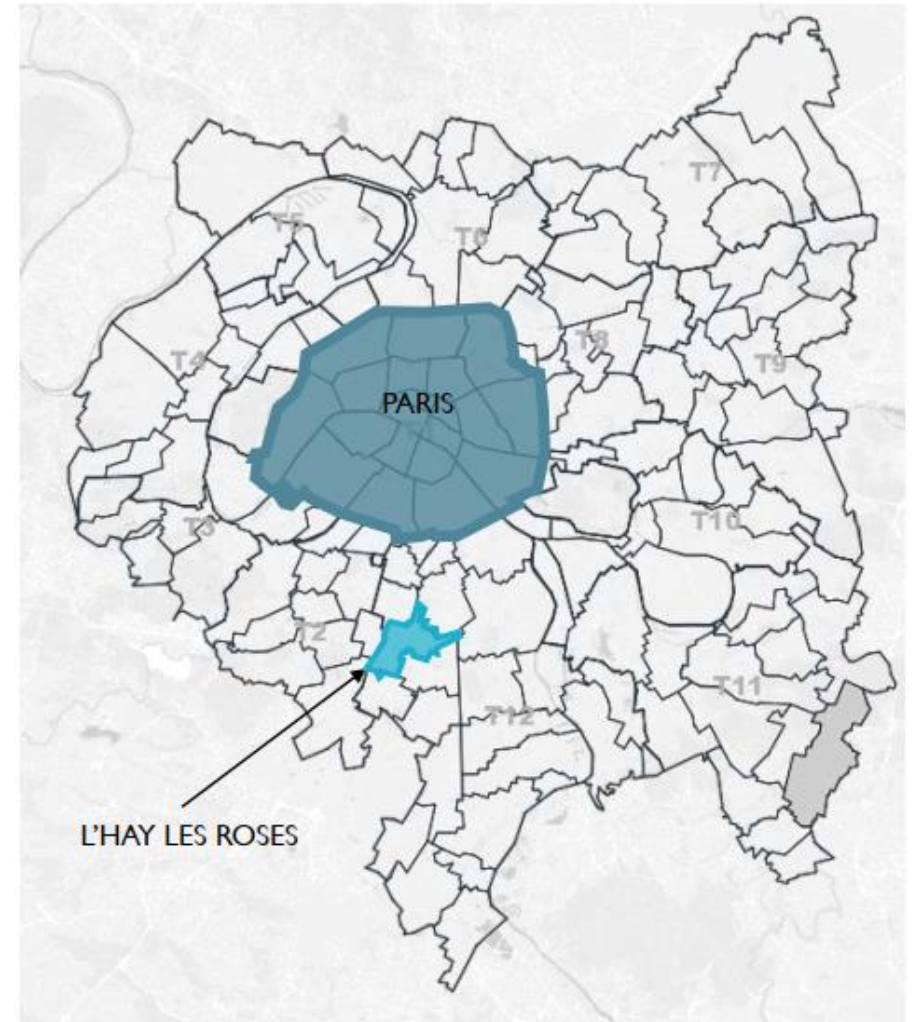
SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Située à 12,5 km du centre de Paris, L'Haÿ-les-Roses bénéficie d'une proximité avec plusieurs pôles d'emploi majeurs d'Île-de-France, tels que l'aéroport d'Orly (7 km), Boulogne-Billancourt (18 km), Versailles (20 km) et La Défense (25 km).

ENVIRONNEMENT

Le quartier Lallier, situé à l'est de la commune, fait partie d'un ensemble résidentiel mixte composé d'immeubles discontinus datant des Trente Glorieuses et de petits pavillons.

Le terrain se situe à au pied de la nouvelle ligne de métro 14 station « L'Haÿ-les-Roses ».



2 / Le projet

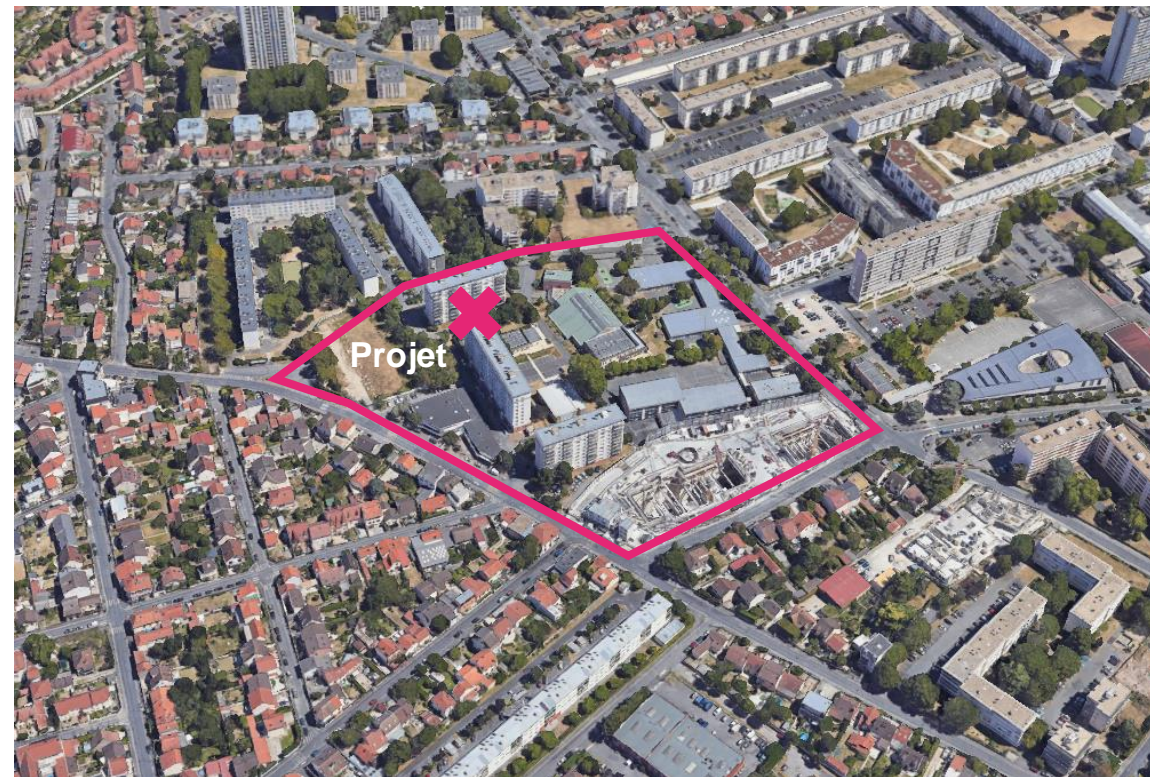
Plan de situation

Transports

- Arrêt « L'Haÿ-Les-Roses » Métro 14 face à la ZAC
- Arrêt « Villejuif - Louis Aragon » Métro 7 et future ligne 15 à 1,9 km
- Arrêt « L'Haÿ-Les-Roses – Lallier » à 100 mètres (ligne de bus n°286)
- Arrêt « L'Haÿ-Les-Roses – Lallier » 150 mètres (lignes de bus n°131 et V2)

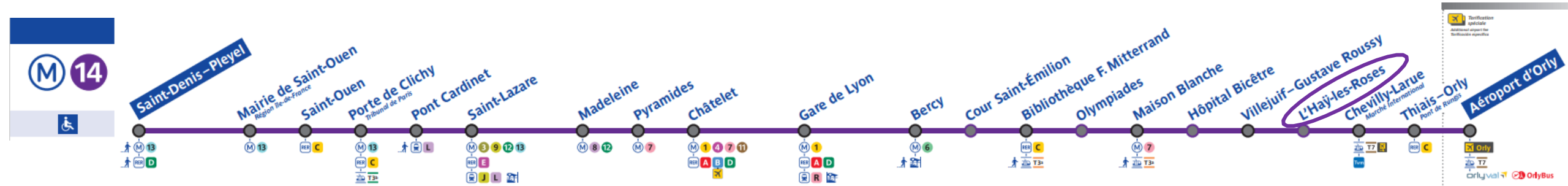
Commodités de la future Zac

La Zac Lallier prévoit une nouvelle dynamique autour du métro tel qu'un nouveau groupe scolaire de 25 classes, un complexe sportif disposant de gradins et permettant l'accueil de compétitions interdépartementales et régionales, un square avec des aires de jeux, un relais mairie, un relais poste, un relais bibliothèque ainsi qu'une maison de la jeunesse et de la solidarité hébergeant un bureau d'information jeunesse et des commerces de proximité.



2 / Le projet

Plan de situation



Le secteur Lallier s'insère dans le Grand Paris grâce à l'arrivée de la future ligne du Grand Paris Express.

En juin 2024, l'arrivée de la station de métro « L'Haÿ-les-Roses » sur la ligne 14, reliant Saint-Denis à l'aéroport d'Orly, a profondément transformé le quartier. Cette nouvelle infrastructure joue un rôle majeur dans l'attractivité territoriale de la zone.

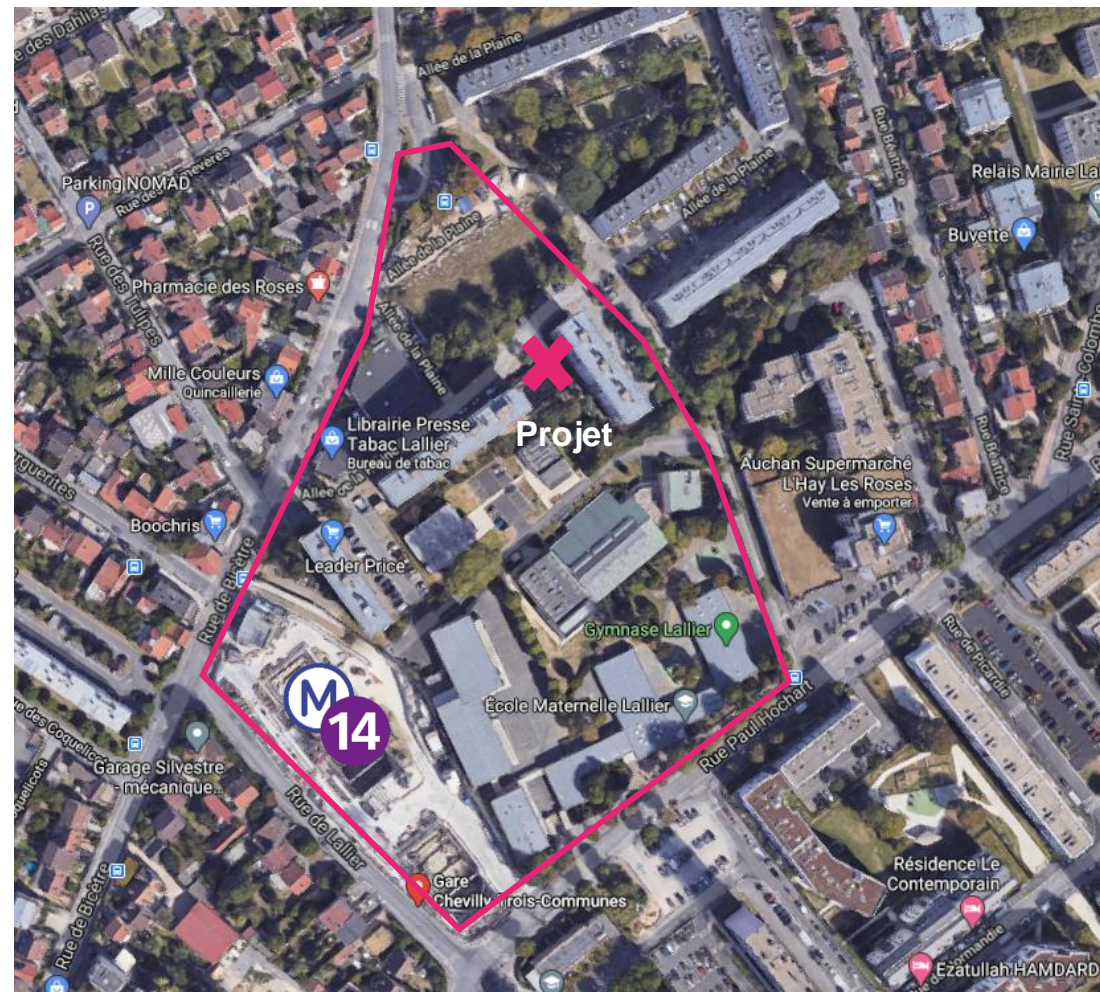
La ligne 14 permet de rejoindre la gare « Maison Blanche », dans le 13^e arrondissement de Paris en 6 minutes, et la gare « Villejuif – Gustave Roussy » en 2 minutes. La ligne relie le terminus Olympiades à l'aéroport d'Orly, et sera en correspondance avec les lignes 15, 18, 7, le RER C et le T7.

2 / Le projet

Vue aérienne du terrain et vues du projet



Vue de la nouvelle Gare de l'Haÿ-les-Roses



Vue satellite de la Zac Lallier

2 / Le projet

Vue aérienne du terrain et vues du projet



Vue satellite de la Zac Lallier



2 / Le projet

Plan masse de la Zac

Le programme de la Zac porte sur environ 69.500 m² de surface de plancher, qui comprend :

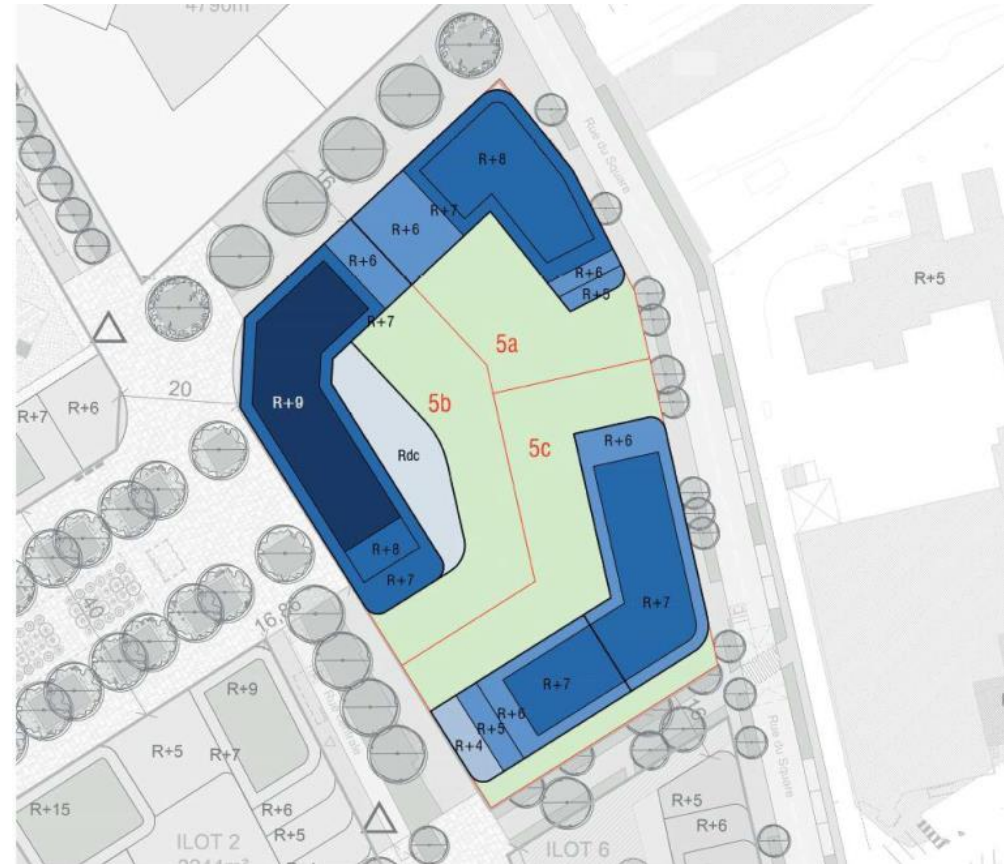
- ➔ 52.000 m² de SDP de logements neufs décomposés comme suit :
 - 38.100 m² de logement en accession ;
 - 7.500 m² de logement locatif social ;
 - 6.400 m² pour Action Logement ;
- ➔ 3.800 m² de commerces et services ;
- ➔ 4.000 m² d'activité économique ;
- ➔ 9.700 m² d'équipements collectif et de services publics notamment :
 - Un gymnase (lot 4)
 - Un groupe scolaire de 25 classes (lot 4) ;
 - Un parc de stationnement public de 200 places (lot 4) ;
 - Une micro-crèche (lot 5a) ;
 - Un équipement public de quatre entités : relais Mairie, agence postale, espace jeunesse services et salle de quartier (5b).



Projet d'aménagement de la ZAC

2 / Le projet

Plan masse de l'opération



Plan masse du lot 5

2 / Le projet

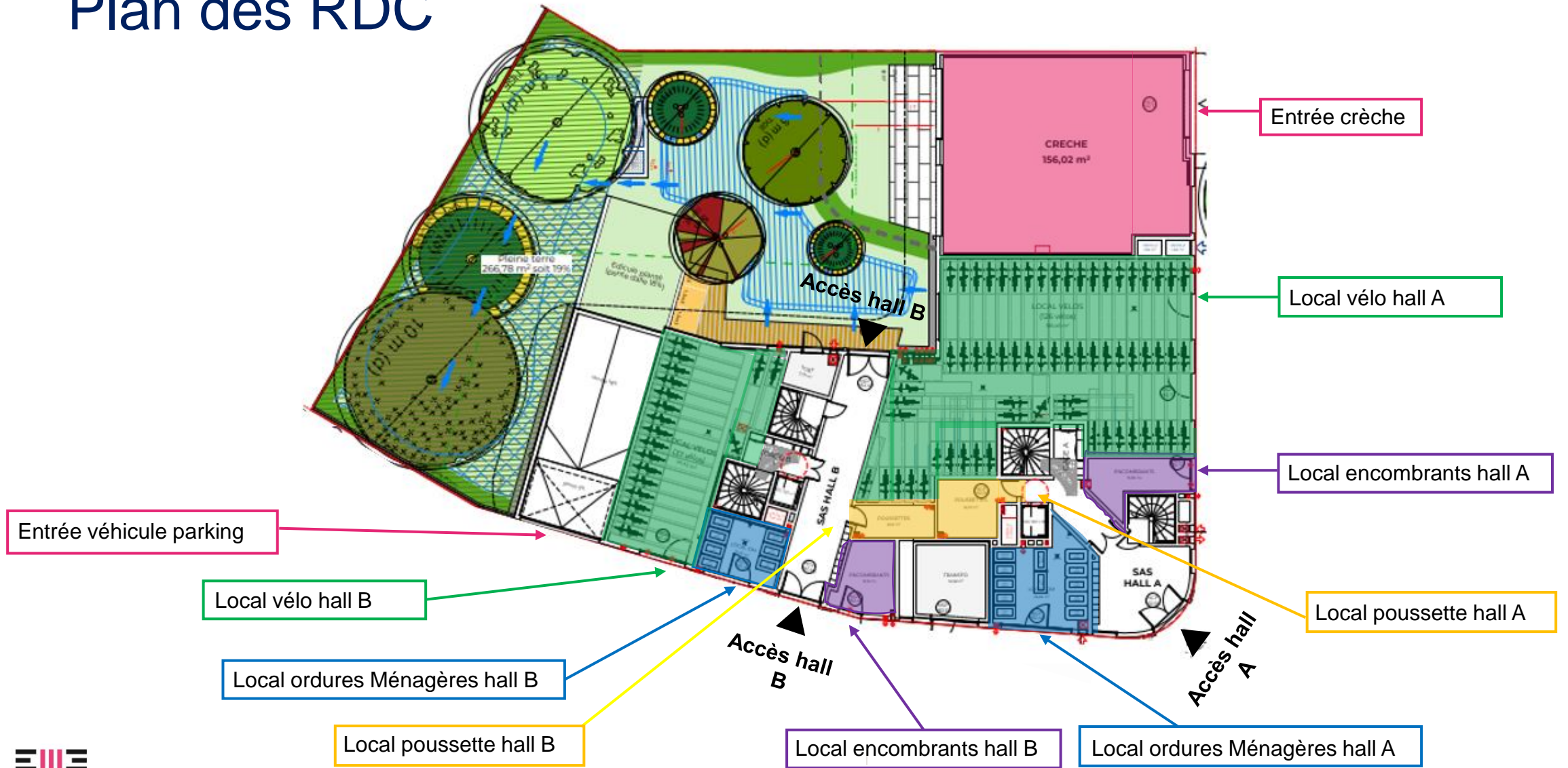
Le plan des étages

Plan de masse



2 / Le projet

Plan des RDC



Mail de l'école

Rue du square

2 / Le projet

Perspective - Angle rue du Square et Mail de l'Ecole



2 / Le projet

Perspective - Angle rue du Square et Mail de l'Ecole



2 / Le projet

Perspective - Vue depuis la rue du Square



2 / Le projet

Points forts et points faibles

Points **forts** du programme

- Au pied de la gare L'Haÿ-les-Roses de la ligne de métro 14
- Dans un nouveau quartier dynamique doté de nombreux équipements neufs
- Une résidence à haute performance environnementale permettant de faire des économies d'énergie
- Des halls et paliers dessinés par un Architecte d'intérieur
- Un large choix d'appartements du studio au 5 pièces
- Des surfaces extérieures généreuses pour tous les logements
- Un jardin imaginé par un paysagiste
- Une Architecture avec des matériaux de qualité
- Une résidence sécurisée

Points **faibles** du programme

- Logements aidés à proximité
- Vis-à-vis sur façades non esthétique
- ZAC en travaux

2 / Le projet

Programmation et surfaces

- Un ensemble immobilier en R+8 avec deux niveaux de sous-sol
- 77 logements dont 12% de 4 et 5 pièces
- La surface moyenne des logements est de 59 m²
- 61 places de stationnement
- Tous les logements bénéficient d'une surface extérieure d'au moins 1m50 de profondeur.

Typologie	Nombre de lots	Surface moyenne	%
Studio	3	32 m ²	4 %
2P	32	45 m ²	41 %
2P+	4	54 m ²	5 %
3P	29	67 m ²	38 %
4P	6	84 m ²	8 %
5P	3	107 m ²	4 %
TOTAL	77	59 m²	100%

2 / Le projet

Prestations

Prestations extérieures

- Socle en brique de parement de teinte blanche
- Enduit blanc taloché
- Ensemble menuisé, bandeau d'encadrement et portes de halls en métal gris anthracite
- Menuiseries mixtes en aluminium côté extérieur et en bois côté intérieur
- Volets roulants en aluminium, coffres en PVC pré-fourreautés
- Des balcons en béton peint en blanc d'une profondeur de minimum 1m50
- Revêtement des surfaces extérieures en lames bois



Extrait de la façade

2 / Le projet

Prestations

Prestations intérieures

- Porte palière BP1 avec serrure A2P*
- Chape acoustique dans l'ensemble des logements
- Revêtement en parquet chêne massif dans les pièces sèches
- Cloisons épaisseur 7 cm dans l'ensemble des logements
- Lames bois sur les surfaces extérieures privatives
- Pré-équipement intérieur de tous les placards d'une profondeur supérieure à 65 cm
- Revêtement carrelage en grés cérame 30 x 60 ou 60 x 60 cm dans les pièces humides
- Faïence toute hauteur au droit des équipements des salles d'eau et salle de bains
- Meuble vasque avec miroir et bandeau led
- Colonne de douche et pare-douches dans toutes les salles d'eau
- WC suspendus

2 / Le projet

Prestations

Principales prestations intérieures

REVETEMENT DANS LES PIÈCES SÈCHES

Parquet massif de 70 mm de large de type TRADIDECO
14mm de chez CFP ou équivalent

Plinthes en bois peint de 7 cm de hauteur

4 coloris au choix



Parquet massif TRADIDECO

2 / Le projet

Prestations

Principales prestations intérieures

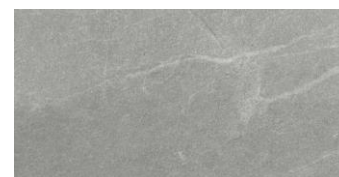
CARELLAGE AU SOL DANS LES PICES HUMIDES (SDB, SDE, WC, LINGERIE ET CUISINE)

Carrelage grès cérame 30 x 60 cm ou 60 x 60 cm de chez NEWKER

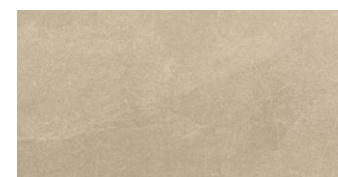
Coloris au choix parmi une sélection de 6 harmonies



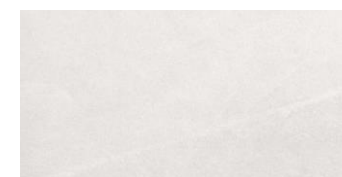
LAKESTONE GRAPHITE



LAKESTONE CINDER



LAKESTONE IVORY



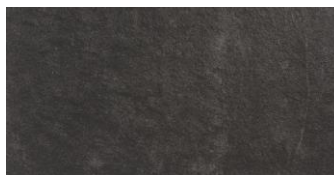
LAKESTONE WHITE

FAIENCE MURALE DANS LES PIECES HUMIDES (SDB, SDE ET WC)

Carrelage grès cérame 30 x 60 cm de chez NEWKER

Toute hauteur au droit des équipements
Derrière le WC sur une hauteur de 1,20 m

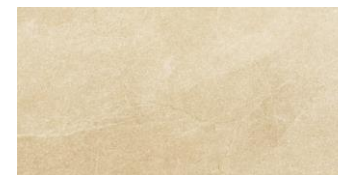
Coloris au choix parmi une sélection de 6 harmonies



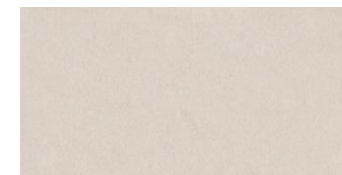
LAVA GRAPHITE



LAKESTONE GREY



LAKESTONE SAND



Q-STONE IVORY

2 / Le projet

Prestations

Principales prestations intérieures

MEUBLE VASQUE

Meuble vasque type CARA de chez CULINA dans les salles de bains et salles d'eau

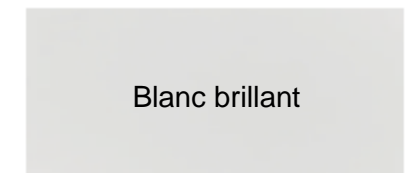
Eclairage par applique LED

Descriptif :

Meuble mélaminé décor 16 mm sur pieds

4 coloris au choix

Meuble avec poignée et plan vasque céramique composé de 2 tiroirs et miroir sur la longueur du plan vasque



2 / Le projet

Prestations

Principales prestations intérieures

BAIGNOIRE

Baignoire en acrylique de type STRUKTURA de chez JACOB DELAFON

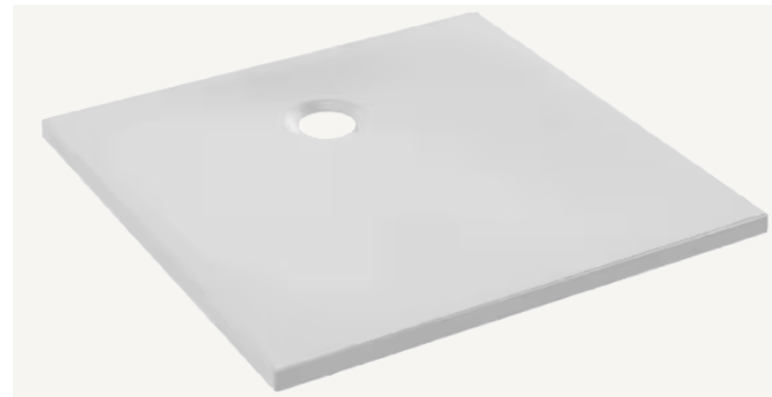
Dimension : 170 x 75 cm



RECEVEUR DE DOUCHE

Receveur de douche encastré de type AEROBLOC de chez JACOB DELAFON

Dimensions : 90 x 90 cm ou 90 x 120 cm



2 / Le projet

Prestations

Principales prestations intérieures

PARE-DOUCHES

Pare-douches type EQUI de chez ROTHALUX

Descriptif :

Pare-douches en argent dépoli ouvrant à la française ou coulissant

Hauteur : 1900 mm - Epaisseur du verre : 5 mm



2 / Le projet

Prestations

Principales prestations intérieures



2 / Le projet

Prestations

Qualité des logements

- Pas de logement mono-orienté au Nord
- Tous les logements bénéficient d'une surface extérieure généreuse
- La surface extérieure moyenne est de 13 m²
- Prestations : gamme B+ pour les logements libres

2 / Le projet

Performances environnementales

- RE2020 seuil 2025



Pour l'environnement

- 266 m² d'espaces verts en pleine terre
- De grandes toitures terrasses végétalisées

Labels

- NF HABIBAT HQE niveau « Excellent »



- Biodiversity



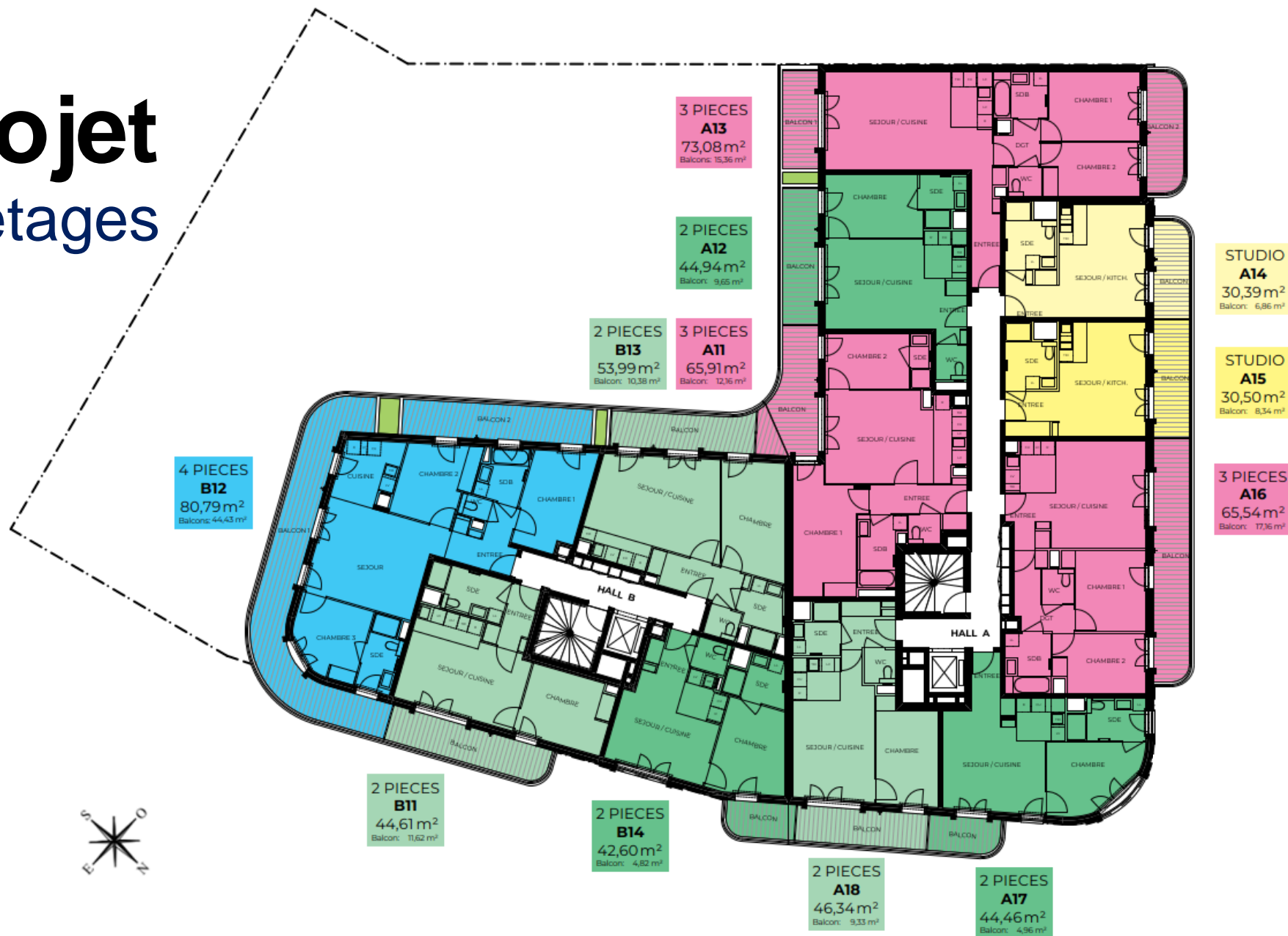
Mode de chauffage

- Immeuble raccordé au chauffage urbain

2 / Le projet

Le plan des étages

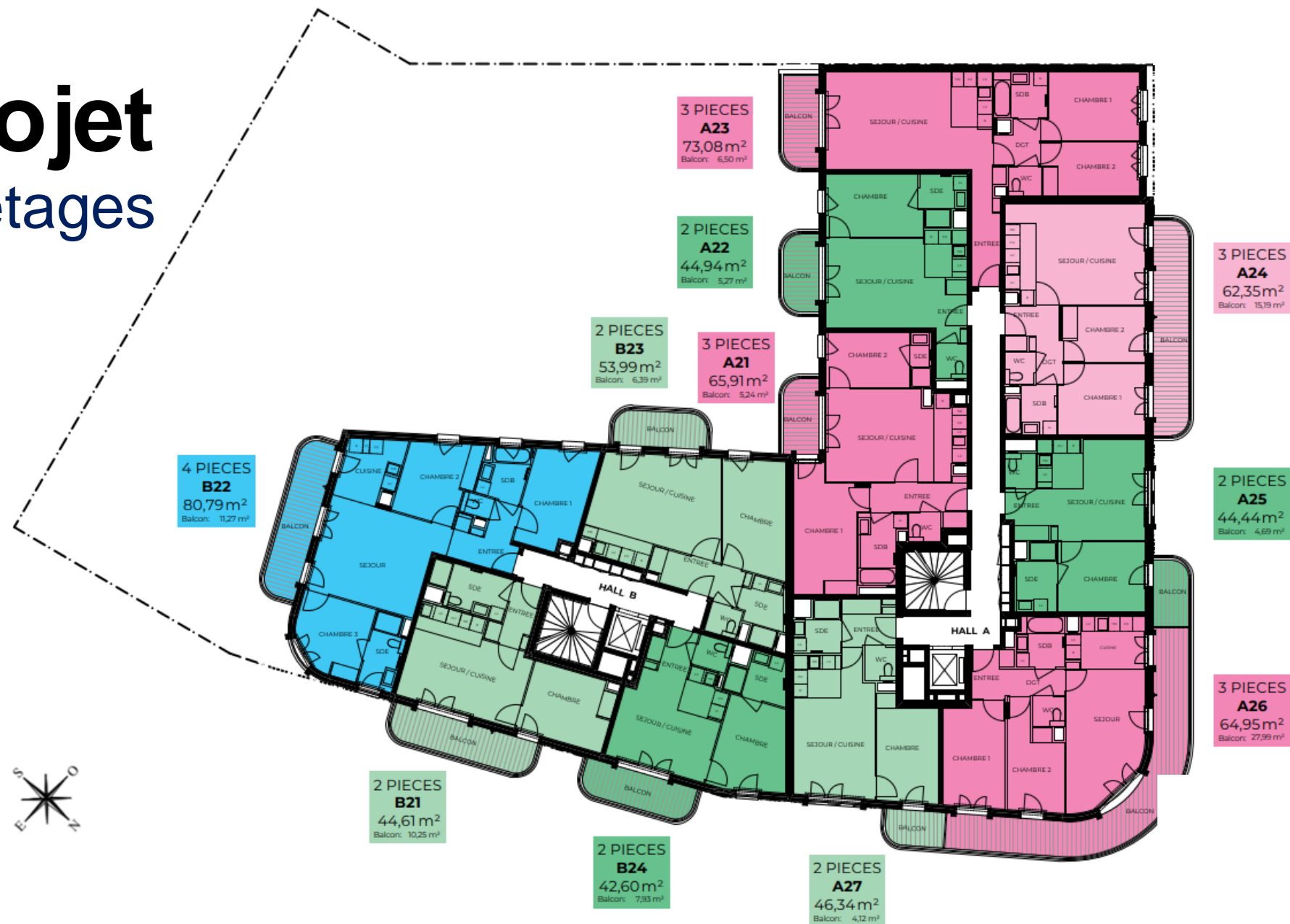
R+1



2 / Le projet

Le plan des étages

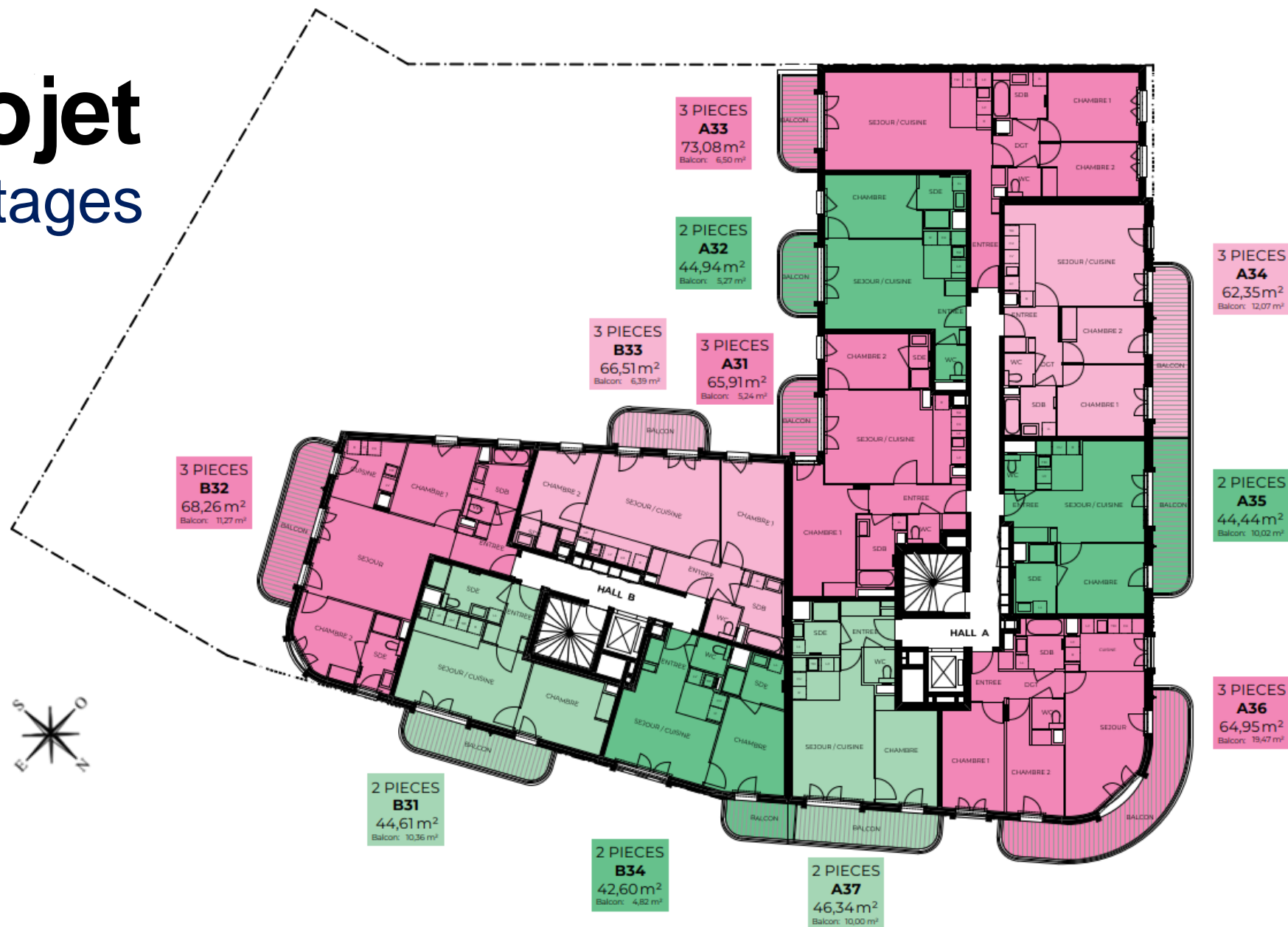
R+2



2 / Le projet

Le plan des étages

R+3



2 / Le projet

Le plan des étages

R+4



2 / Le projet

Le plan des étages

R+5



2 / Le projet

Le plan des étages

R+6



2 / Le projet

Le plan des étages

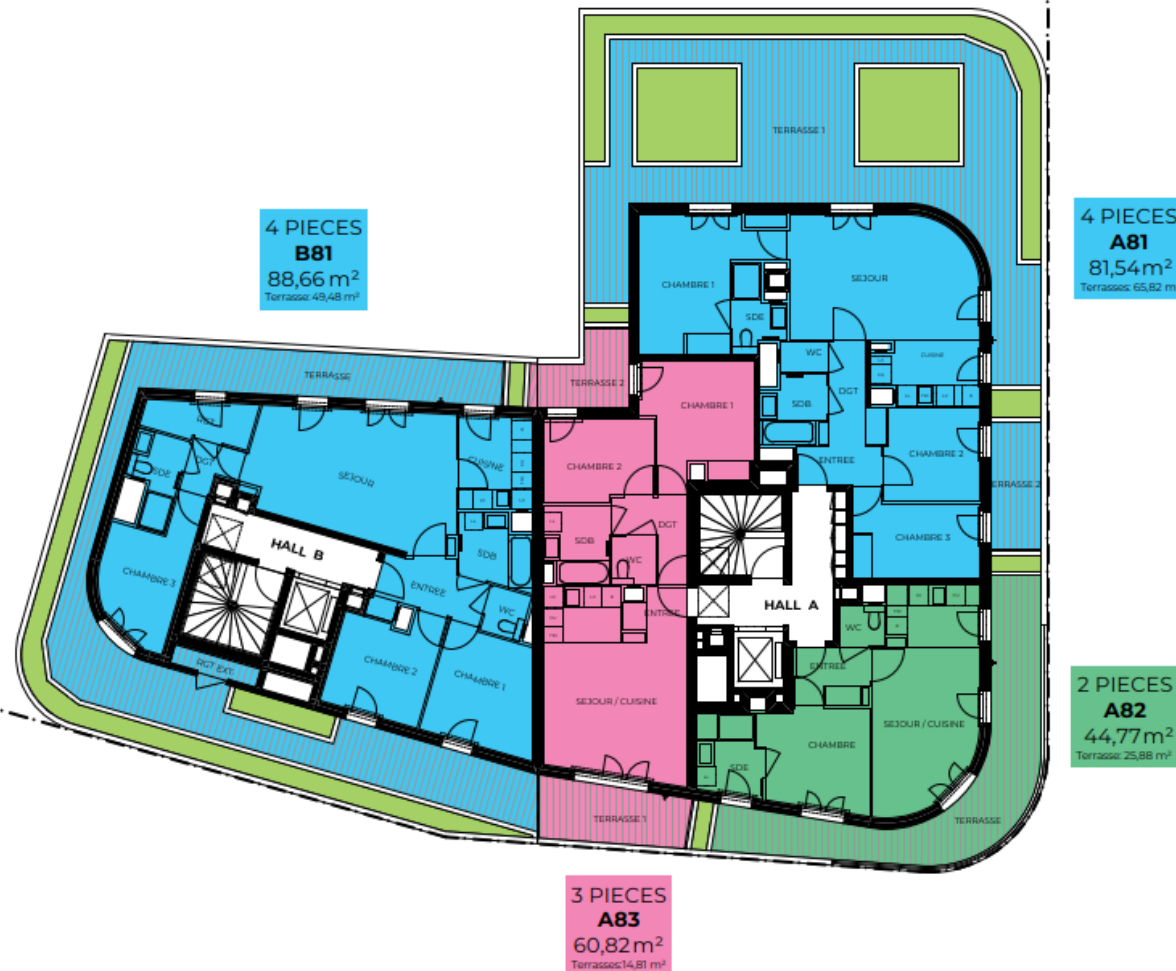
R+7



2 / Le projet

Le plan des étages

R+8



2 / Le projet

Le plan des sous-sols

Sous-sol -1

29 places de stationnement



2 / Le projet

Le plan des sous-sols

Sous-sol -2

32 places de stationnement

13 caves



2 / Le projet

Le prix de vente envisagé

- ❖ Prix moyen en TVA 20% : 7.400 € TTC / m² habitable PKI
- ❖ Prix moyen en TVA 5,5% : 6.506 € TTC / m² habitable PKI
- ❖ Prix de parking simple en TVA 20% : 17.062 € TTC
- ❖ Prix de parking simple en TVA 5,5% : 15.000 € TTC

2 / Le projet

Le calendrier d'appels de fonds

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage	Cumul
Dépôt de garantie versé à la réservation	5.000,00 €	
Démarrage effectif des travaux	30 % (- 5.000,00 €)	30%
Achèvement des fondations	5 %	35%
Plancher bas du rez-de-chaussée	10 %	45%
Plancher bas du 3ème étage	10 %	55%
Plancher bas du 6ème étage	10 %	65%
Mise hors d'eau	5 %	70%
Mise hors d'air	10 %	80%
Achèvement du cloisonnement	10 %	90%
Achèvement des travaux	5 %	95%
Livraison	5 %	100%

