



RÉSIDENTIEL

QUARTIER LALLIER - SAISON 2  
**L'HAY-LES-ROSES | 94**

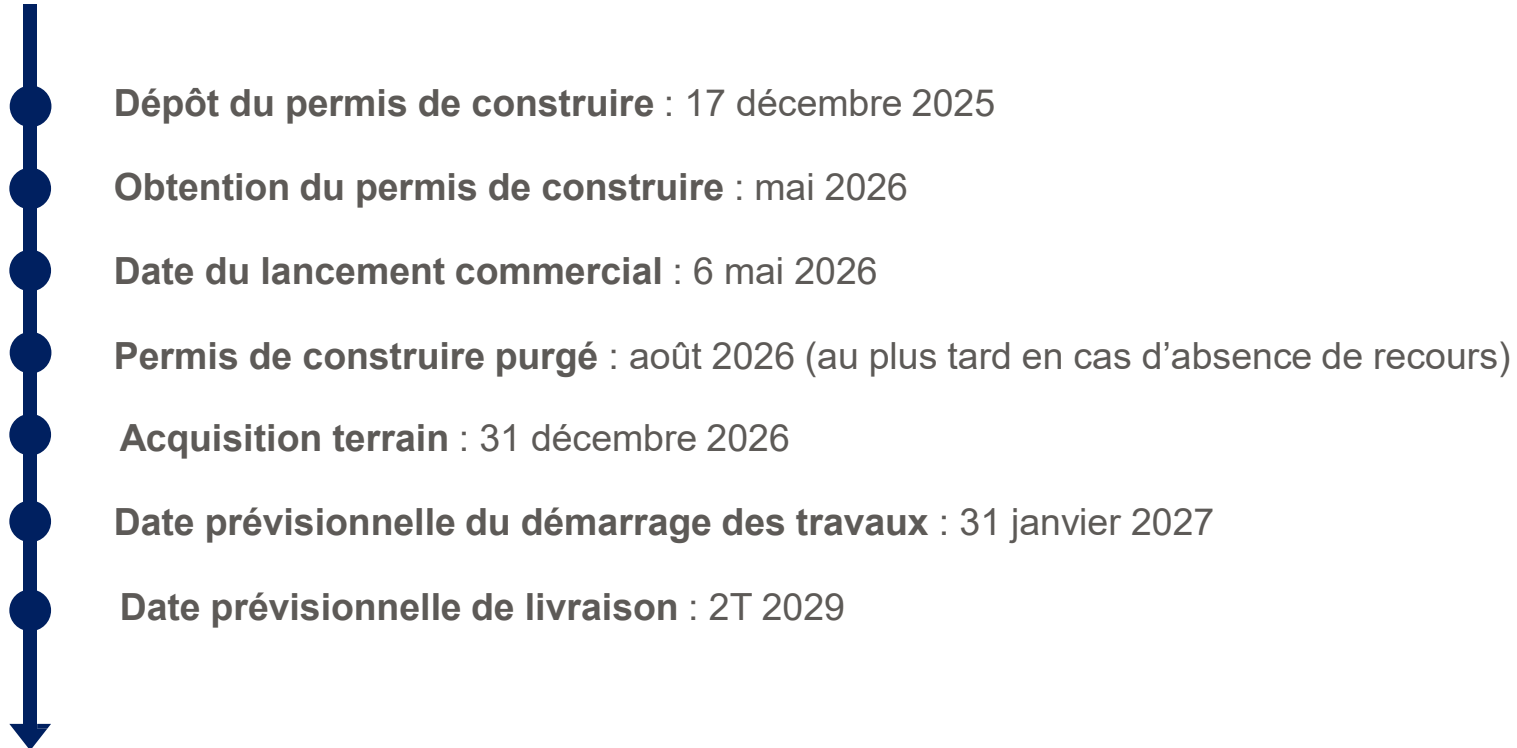
**Brief vendeur | 30 avril 2026**



Brief vendeur 30 avril 2026

# 1 / Dates clefs

## Timeline



# 2 / Le projet

## Localisation

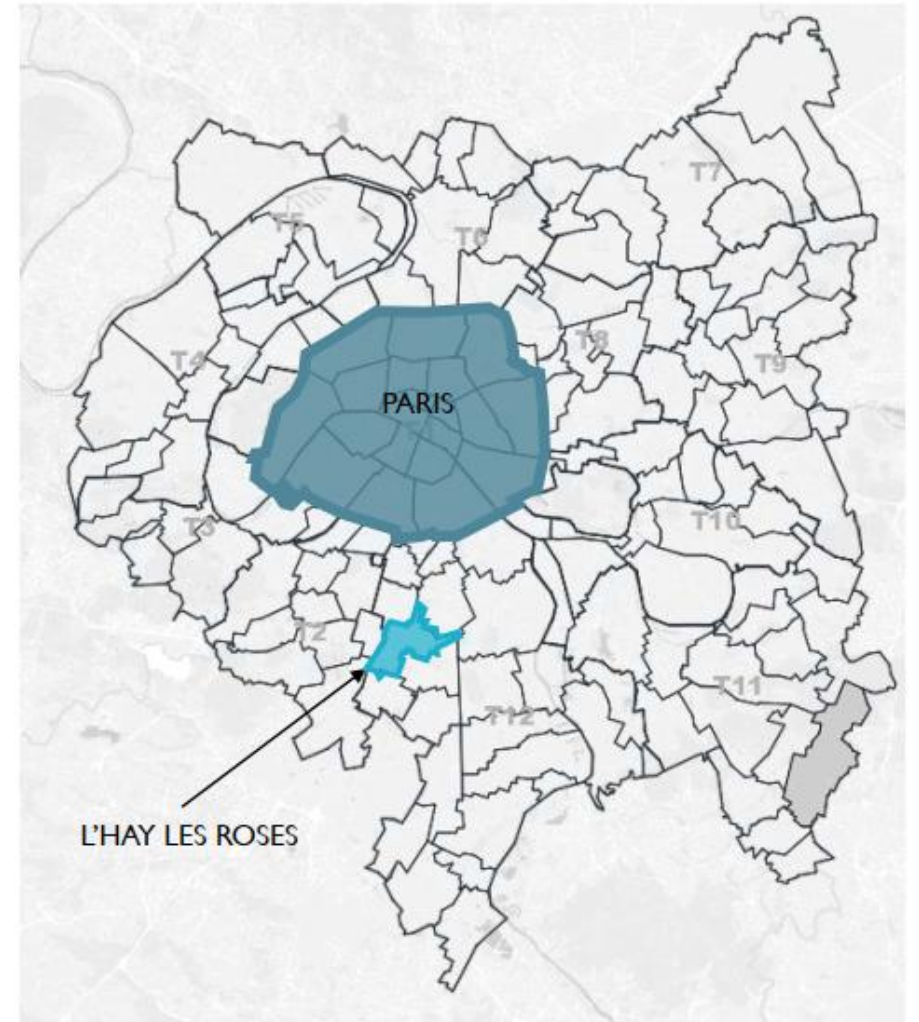
### SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Située à 12,5 km du centre de Paris, L'Hay-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'Hay-les-Roses ».



# 2 / Le projet

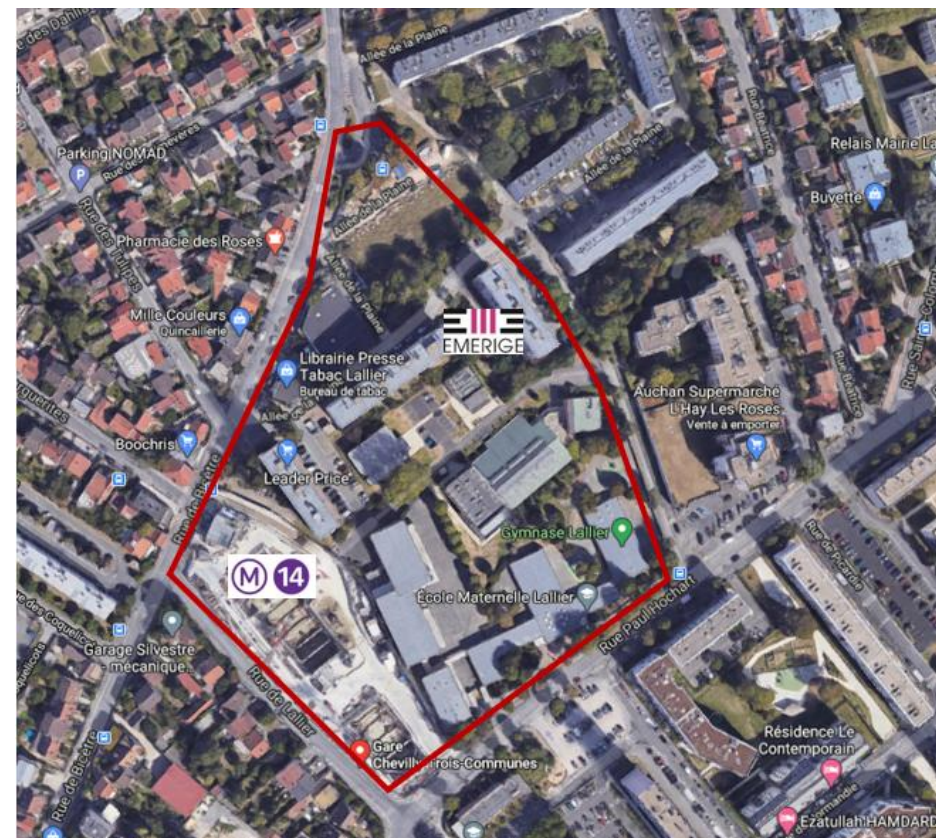
## Plan de situation

### Transports

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

Programmation commerciale future de la ZAC

### ➤ Lot 1 - Eiffage Immobilier

- Moyenne surface alimentaire : coopérative U
- Restauration
- Fleuriste
- Boulangerie

### ➤ Lot 2 - Atland

- Pharmacie
- Restauration
- Librairie
- Alimentaire

### ➤ Lot 3 - Eiffage Immobilier

- Vente de vélo
- Coiffeur
- Diététique/esthétique
- Opticien

### ➤ Lot 4 – Groupe scolaire

- Inauguré le 5 janvier 2026

### ➤ Lot 5a et 5b - Emerige

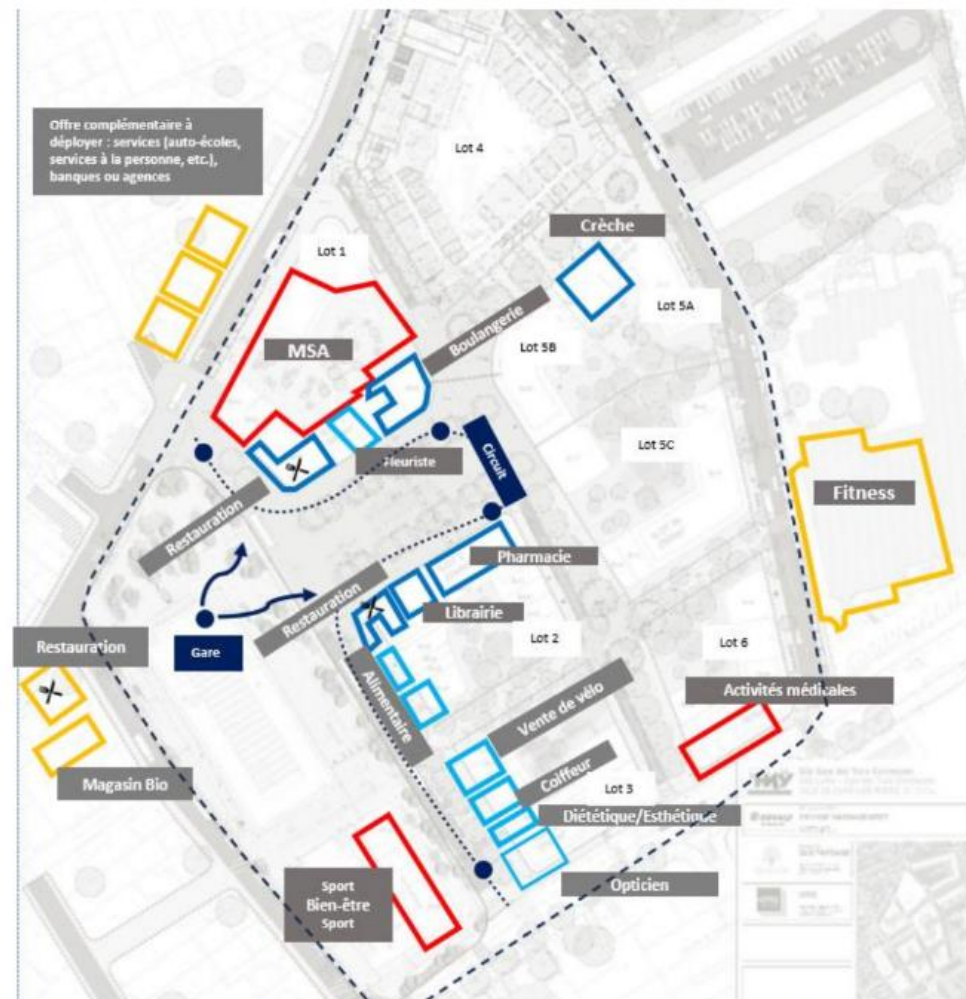
- Crèche
- Annexe de la mairie

### ➤ Lot 6

- Activités médicales

### ➤ Activités hors lots de la ZAC

- Restauration
- Magasin Bio
- Salle de fitness
- Offres complémentaires à développer : auto-école, service à la personne, banque, assurance...



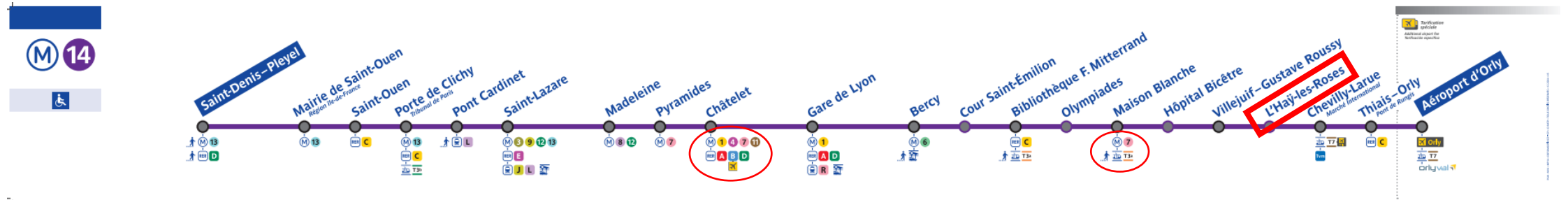
Localisation et programmation des cellules commerciales sur le site de la Gare

\* Le plan peut être amené à évoluer

➤ **Place de la gare** : livraison prévue au 2T 2029

# 2 / Le projet

## Plan de situation



L'arrivée en juin 2024 de la ligne 14 à L'Haÿ-les-Roses constitue un levier majeur d'attractivité pour le quartier. Elle permet de relier rapidement des destinations stratégiques comme Châtelet en environ 18 minutes et l'aéroport d'Orly en seulement 6 minutes. Cette amélioration significative de la desserte renforce l'accessibilité du secteur et son intégration dans le réseau de transport francilien.

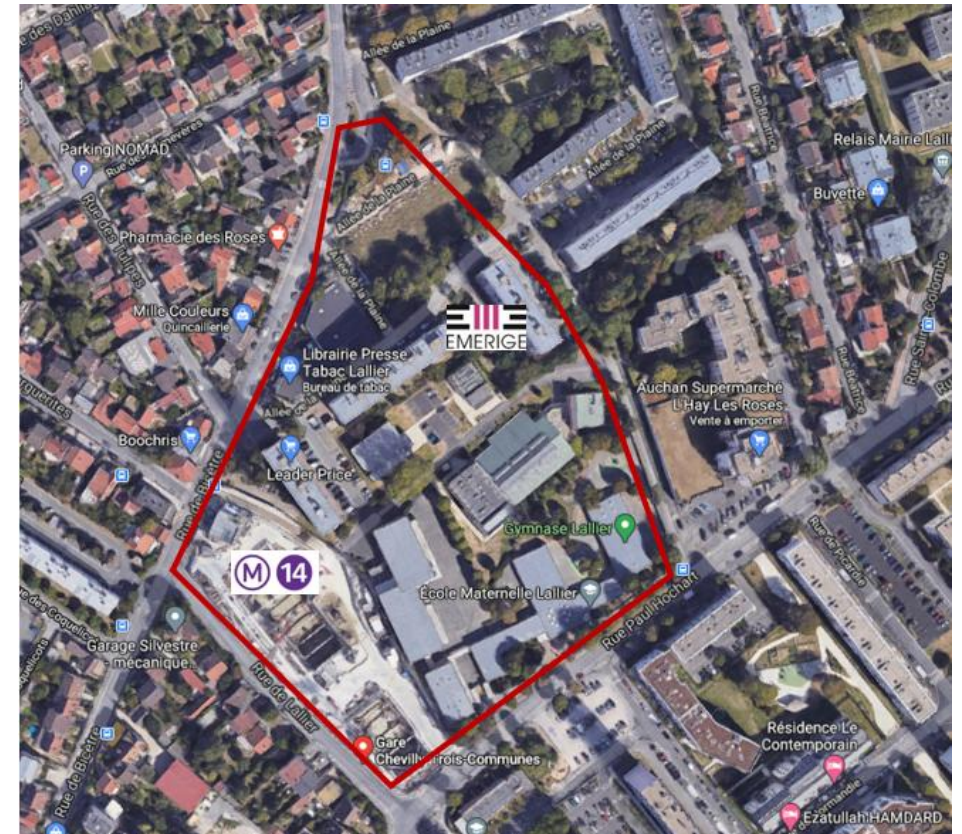
Au-delà des temps de trajet, la ligne 14 offre de nombreuses correspondances avec les principales lignes de métro et RER à Châtelet, ainsi qu'un accès facilité à des pôles majeurs comme la Gare de Lyon ou Saint-Lazare. Cette connectivité accrue valorise le territoire, soutient son attractivité résidentielle et économique, et en fait un emplacement stratégique à l'échelle métropolitaine.

# 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 69.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qui comprend :

- ➔ 51.000 m<sup>2</sup> de SDP de logements neufs décomposés comme suit :
  - 44.500 m<sup>2</sup> de logement en accession ;
  - 6.500 m<sup>2</sup> de logement locatif social (dont environ 60 logements sur le lot 5C) ;
- ➔ 3.300 m<sup>2</sup> de commerces et services ;
- ➔ 6.400 m<sup>2</sup> d'activité économique ;
- ➔ 8.300 m<sup>2</sup> 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

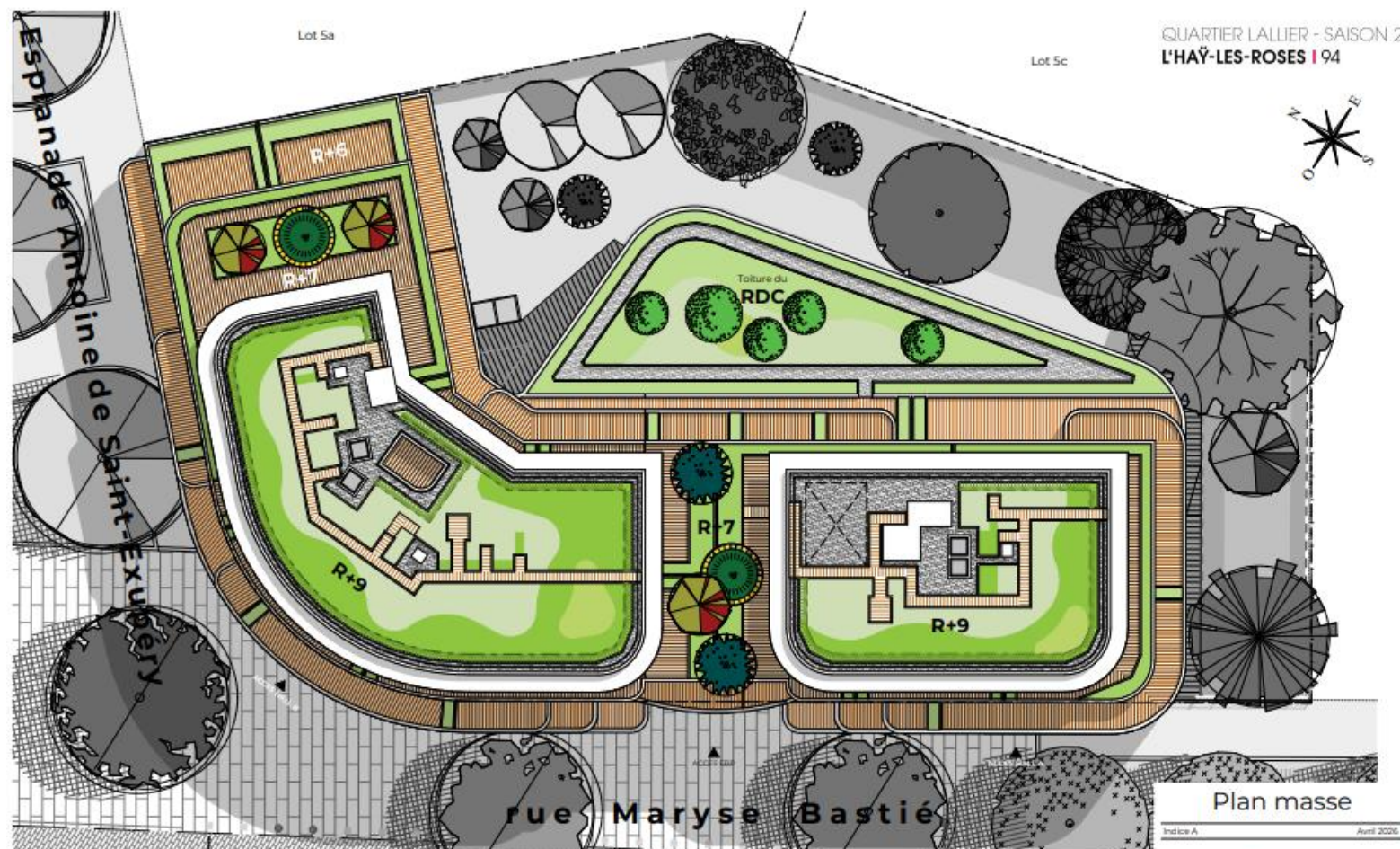
Lot 5



# 2 / Le projet

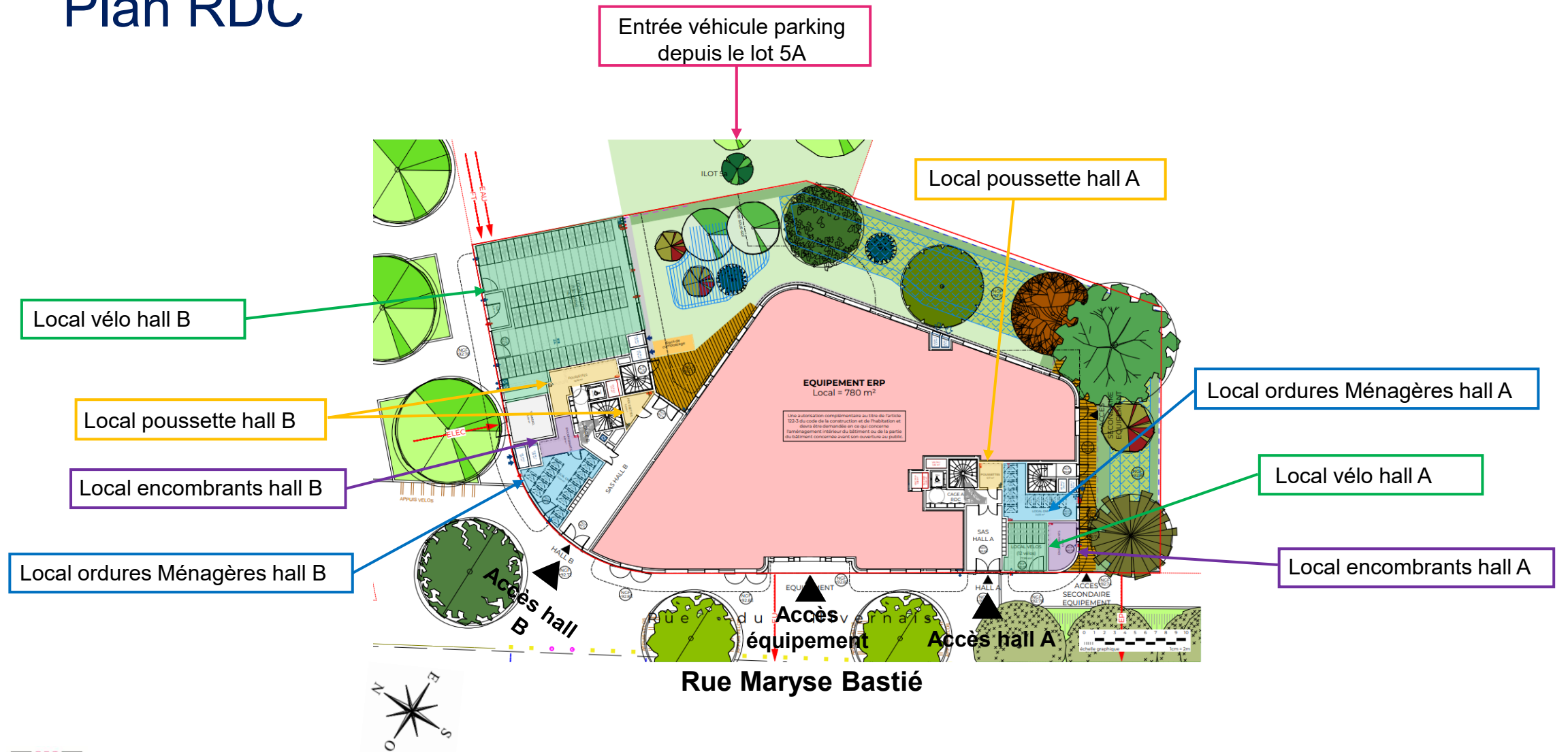
## Le plan masse

Lot 5b



# 2 / Le projet

## Plan RDC



# 2 / Le projet

## Perspectives



Perspective – Vue de la place de la Gare



Perspective – angle du Mail de l'école et de la Place de la Gare

# 2 / Le projet

## Perspectives



Perspective – à l'angle de la Place et de la rue du Nivernais



Perspective – Vue du Mail de l'École

# 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
- Prestations intérieures supérieures aux concurrents

### Points **faibles** du programme

- ZAC en travaux
- Logements aidés à proximité

# 2 / Le projet

## Programmation, surfaces et qualité des logements

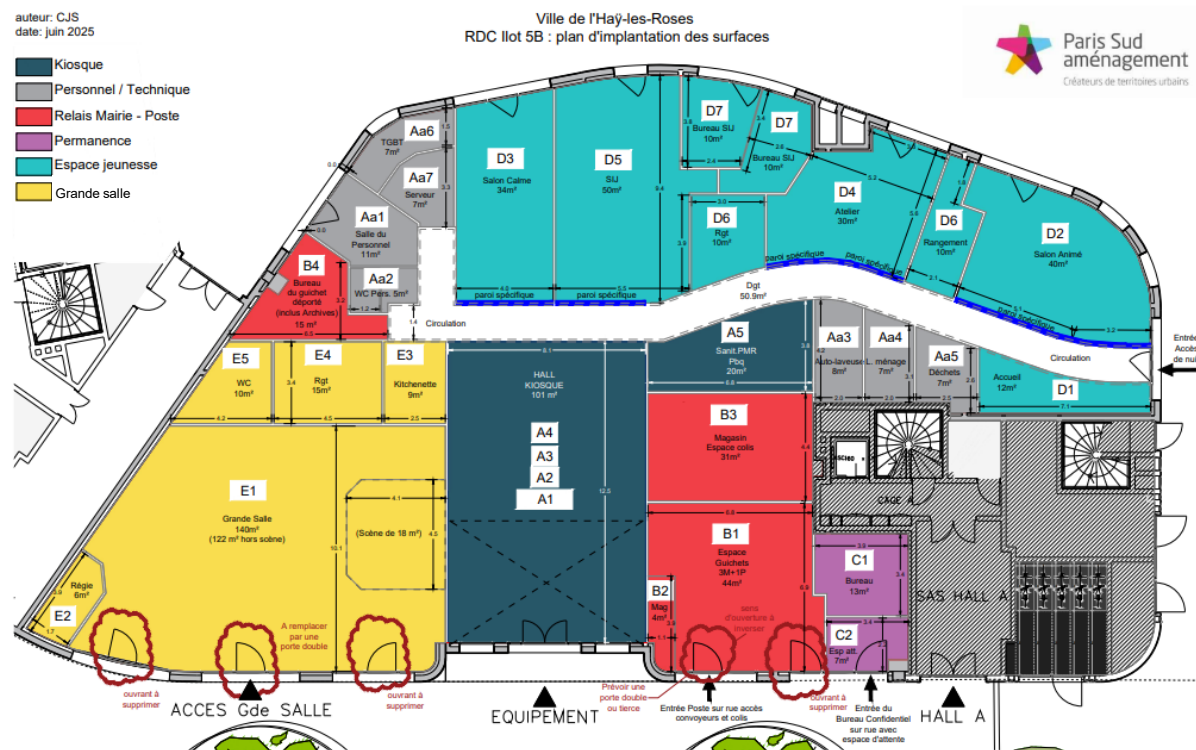
- Un ensemble immobilier en R+7+A avec deux niveaux de sous-sol
- Le programme comporte 6 duplex (1x4P et 5x5P) dont 5 avec une double hauteur dans les séjours, tous situés sur les deux niveaux d'attique
- 105 logements dont 60% de 3, 4 et 5 pièces
- La surface moyenne des logements est de 61 m<sup>2</sup>
- 109 places de stationnement
- 2/3 des logements familiaux (3P, 4P, 5P) bénéficient de multiples orientations ;
- Certains studios peuvent faire l'objet de jumelages avec des 3P bi-orientés
- Pas de logement mono-orienté au Nord
- Tous les logements bénéficient d'une surface extérieure d'au moins 1m50 de profondeur.
- La surface extérieure moyenne est de 15,5 m<sup>2</sup>

Typologie	Nombre de lots	Surface moyenne	%
Studio	8	31 m <sup>2</sup>	8 %
2P	34	44 m <sup>2</sup>	32 %
3P	47	67 m <sup>2</sup>	45 %
4P	10	85 m <sup>2</sup>	10 %
5P	6	107 m <sup>2</sup>	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>105</b>	<b>61 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

# 2 / Le projet

## Programmation de l'équipement public

780m<sup>2</sup> à rez-de-chaussée seront dédiés à une annexe de la mairie, se composant :



Document provisoire

# 2 / Le projet

## Prestations

### Prestations extérieures

- Socle en double matérialité : métal gris anthracite et brique blanche
- Bandeau métallique en sous-face de la coursière du R+1
- Menuiseries et éléments métalliques en gris anthracite
- Façades en enduit blanc avec balcons en béton blanc
- Revêtement des surfaces extérieures en lames bois
- Menuiseries extérieures mixtes bois / aluminium anthracite
- Descentes EP intégrées et masquées par habillage aluminium blanc
- Terrasses avec jardinières maçonnées en béton blanc (80 cm de terre)
- Toiture végétalisée traitée en 5e façade (80 cm de terre, réseaux intégrés)



*Extrait de la façade*

# 2 / Le projet

## Prestations

### Prestations intérieures gamme C

- Des parties communes soignées et conçues par une architecte d'intérieur : Anne-Catherine Pierrey
- Un cœur d'îlot végétalisé et imaginé par un paysagiste, l'agence SLG PAYSAGE
- Occultations : volets roulants motorisés en aluminium
- Parquet massif de 70mm de large au sol dans toutes les pièces sèches
- Carrelage 30x60 ou 60x60 en grès cérame rectifié
- Faïence 30x60, pose toute hauteur, au droit des équipements sanitaires dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble vasque dans les salles de bains et salles d'eau et meuble lave-mains dans les WC séparés
- Pare-douches dans les salles d'eau
- Pare-bains dans les salles de bain
- WC suspendus
- Portes intérieures pleines de 2m14
- Portes palières de 2m14, équipées d'une serrure 3 points A2P\*\*
- Chauffage et eau chaude sanitaire : ensemble immobilier raccordé au chauffage urbain
- Sol des balcons en lames de bois posées sur lambourdes

# 2 / Le projet

## Prestations

Principales prestations intérieures

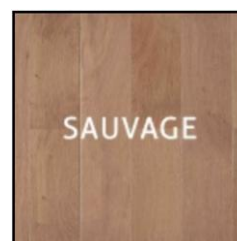
### REVETEMENT DANS LES PIÈCES SECHES

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

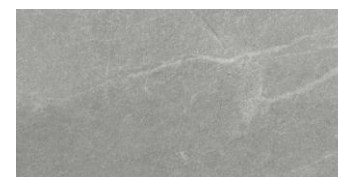
#### CARELLAGE AU SOL DANS LES PICES HUMIDES (SDB, SDE, WC, LINGERIE ET CUISINE)

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

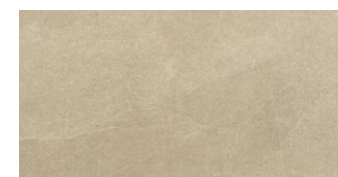
Coloris au choix parmi une sélection de 6 harmonies



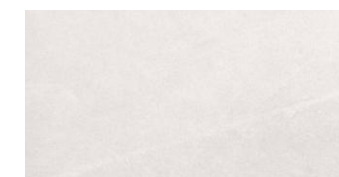
LAKESTONE GRAPHITE



LAKESTONE CINDER



LAKESTONE IVORY



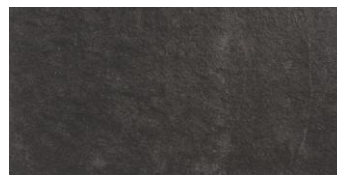
LAKESTONE WHITE

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

Carrelage grès cérame rectifié 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



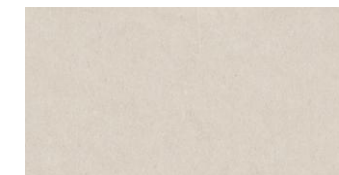
LAVA GRAPHITE



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

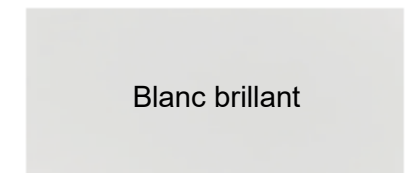
Eclairage par applique LED

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

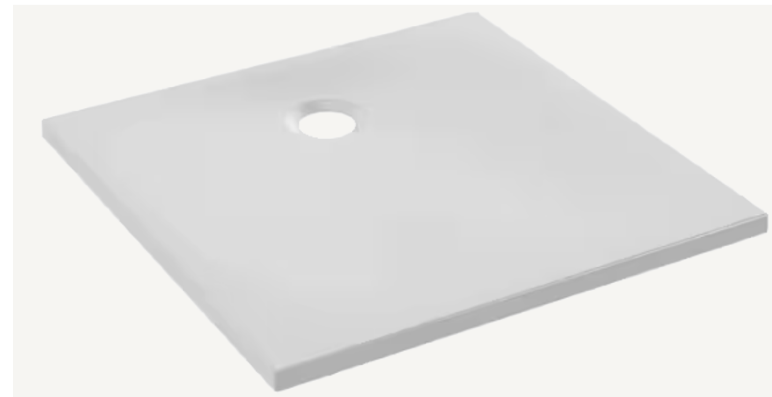
Dimension : 170 x 75 cm



#### **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

#### **PARE-BAIGNOIRES**

Pare baignoire de type EQUI de chez ROTHALUX

Descriptif :

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

Hauteur : 1400 mm - Epaisseur du verre : 5 mm



# 2 / Le projet

## Prestations

### Principales prestations intérieures

Volets roulants électrifiés et coffre de volet roulant intérieur en PVC

Menuiseries en aluminium coté extérieur et en bois coté intérieur

Carrelage grès cérame rectifié  
30 x 60 cm ou 60 x 60 cm

Plinthes en bois peint de  
7cm de hauteur

Parquet massif avec des  
lames de 70 mm de large



Perspective intérieure lot A71

# 2 / Le projet

## Prestations

Principales prestations extérieures

Jardinière paysagère en béton blanc

Revêtement en lames bois

Séjour double hauteur pour les duplex



Vue d'une terrasse

Perspective extérieure lot A81

# 2 / Le projet

## Parties communes

Enduit décoratif avec courbes dorées

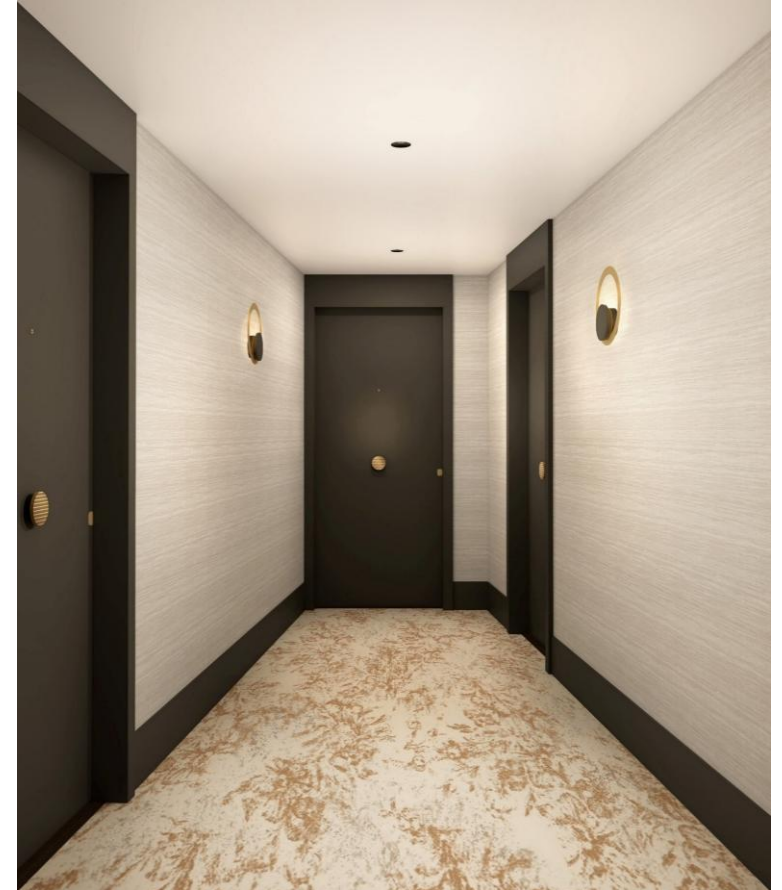
Console et miroir

Lambris stratifié bois

Sol en grès cérame 60x60 type marbre blanc veiné gris et doré



*Hall d'entrée*



*Palier*

# 2 / Le projet

## Performances environnementales

- RE2020 seuil 2025



## Pour l'environnement

- Un cœur d'îlot paysager, dont 488m<sup>2</sup> de pleine terre
- 753 m<sup>2</sup> d'espaces verts en toiture ou sur dalle
- 80 cm de terre/substrat dans les jardinières paysagères avec un système de goutte à goutte

## Labels

- NF HABITAT HQE niveau « Excellent »



- Biodiversity



## Mode de chauffage

- Immeuble raccordé au chauffage urbain

# 2 / Le projet

## Le calendrier d'appels de fonds

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage	Cumul
Dépôt de garantie versé à la réservation	2.000,00 €	
Démarrage effectif des travaux	30 % (- 2.000,00 €)	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%

# 3 / Stratégie marketing et commerciale

## Les cibles

### 30 - 45 ans

Accédants : Couples actifs / Familles

### Cible locale

dans les villes de L'Haÿ-les-Roses, Villejuif, Cachan, Vitry-sur-Seine, Paris 13 et 14 Sud

### LES BONNES RAISONS

pour HABITER et VIVRE

1. Aux **PORTES DE PARIS**
2. AU PIED DE LA **LIGNE 14**
3. **ÉCOLES, LYCÉES & ÉCOLE SUPÉRIEURE** à proximité
4. **COMMERCES** et **SERVICES** accessibles

### LES BONNES RAISONS

d'INVESTIR :

1. **Situation géographique stratégique** : Résidence située au pied de **la nouvelle ligne 14**
2. Ville et quartier **durable** : Création de nouvelles places publiques avec des espaces verts
3. **Pérennité** du placement : écoles maternelles et primaires, infrastructures sportives

