

QUARTIER DE LA ROSERAIE
L'HAY-LES-ROSES | 94



01



Situation et transports

La Ville de l'Haÿ-les-Roses

L'Haÿ-les-Roses est une commune du Val-de-Marne. Cette commune est située à 4,5 km au sud de Paris (Porte d'Italie).

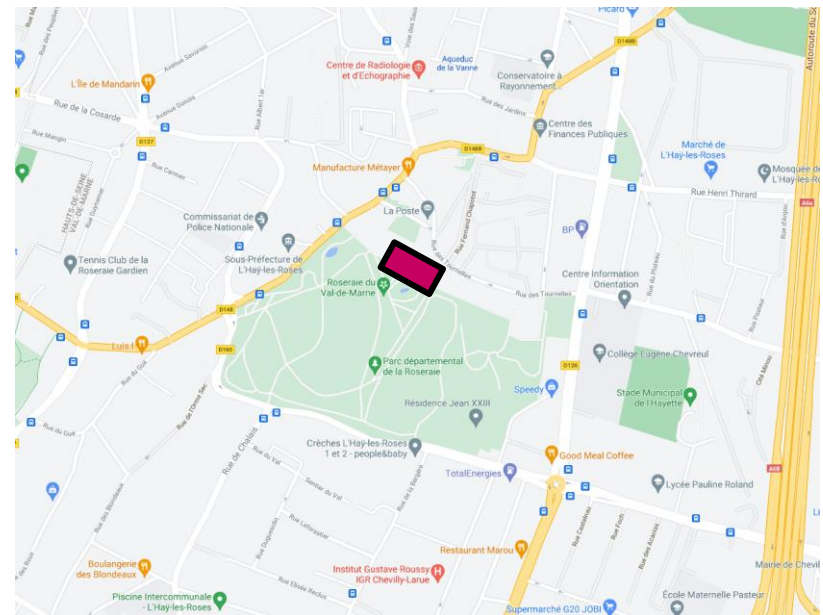
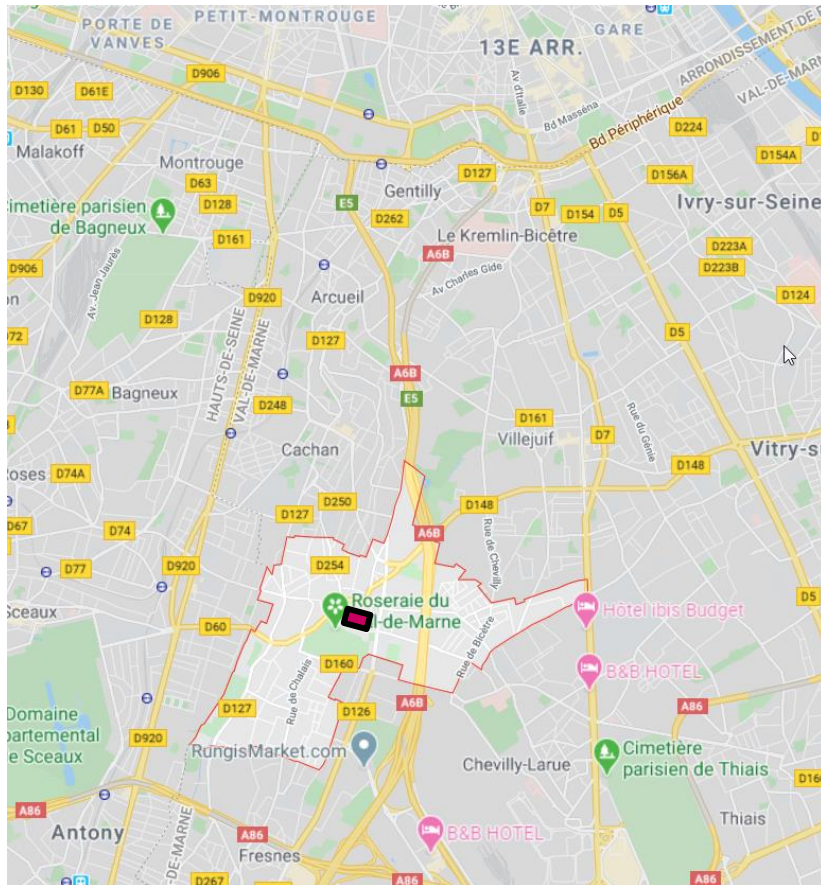
Superficie :	3,9 km ²
Pinel et TVA réduite :	Zone A BIS
Population :	30 964 habitants (<i>source Insee 2018</i>)
Population active :	87,7 % de la population est active de 15 - 64 ans (<i>source JDN 2015</i>)
Environnement :	50 hectares d'espaces verts publics (<i>source Ville de l'Haÿ-les-Roses</i>)
Vie scolaire :	La Ville compte 7 écoles maternelles, 7 écoles élémentaires et 2 collèges (<i>source Ville de l'Haÿ-les-Roses</i>)
Sport :	La Ville compte 2 stades, 5 gymnases, 1 salle d'art Martiaux, 1 piscine, 6 terrains de foot et 1 terrain synthétique (<i>source Ville de l'Haÿ-les-Roses</i>)
Culture :	La Ville dispose d'un auditorium, d'un cinéma, d'un conservatoire de musique ainsi que le Moulin de la Bièvre dédié à la culture et à la vie associative (<i>source Ville de l'Haÿ-les-Roses</i>)

La Ville de l'Haÿ-les-Roses

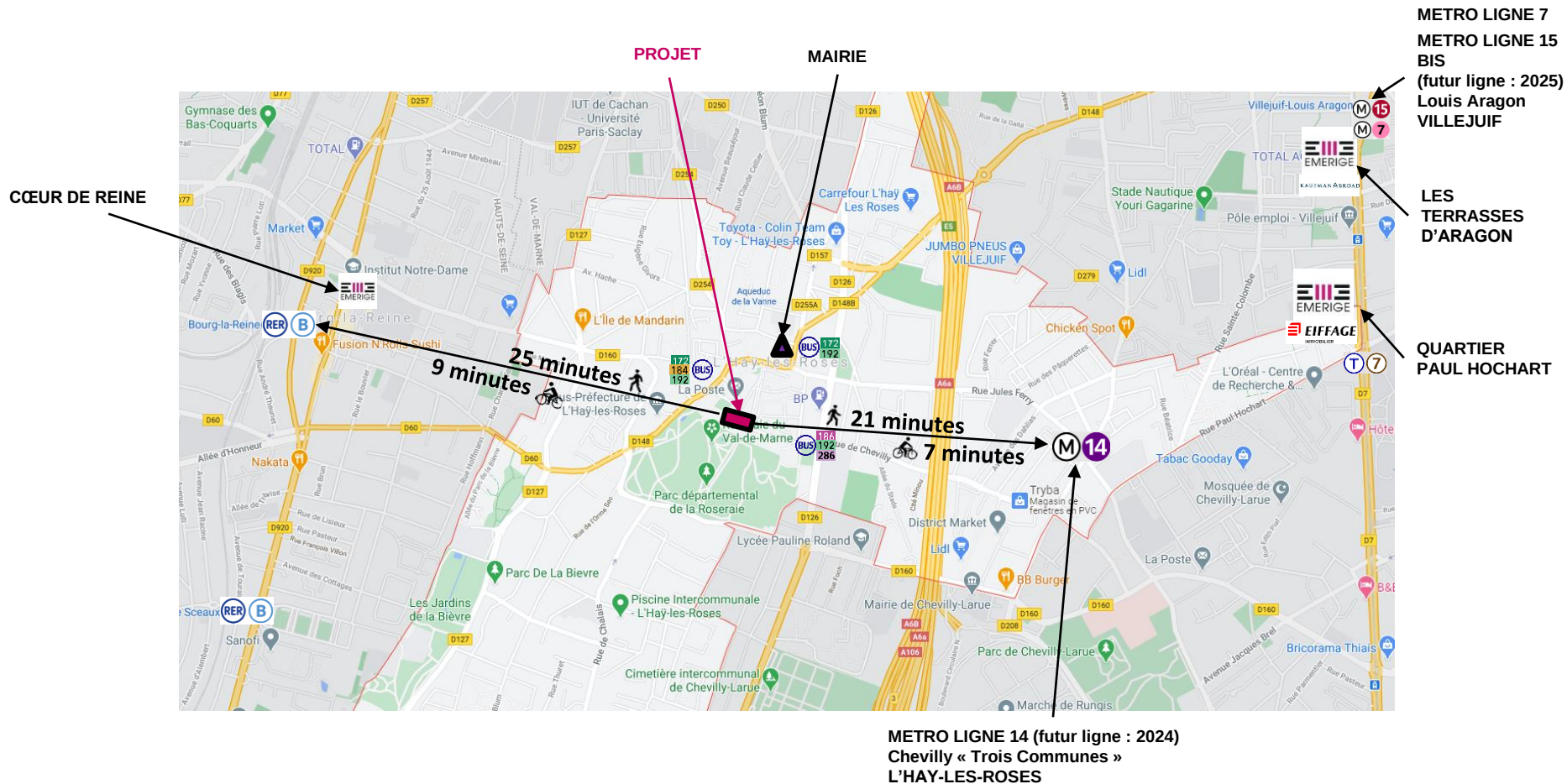


Plan de situation

❖ Résidence au cœur de la ville à l'entrée du Parc départemental de la Roseraie.

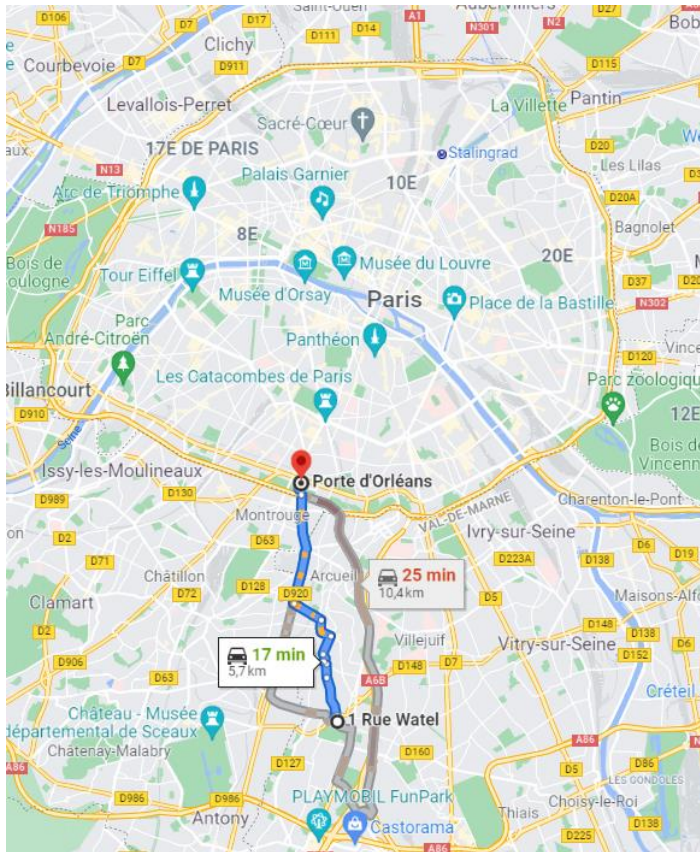


Transports

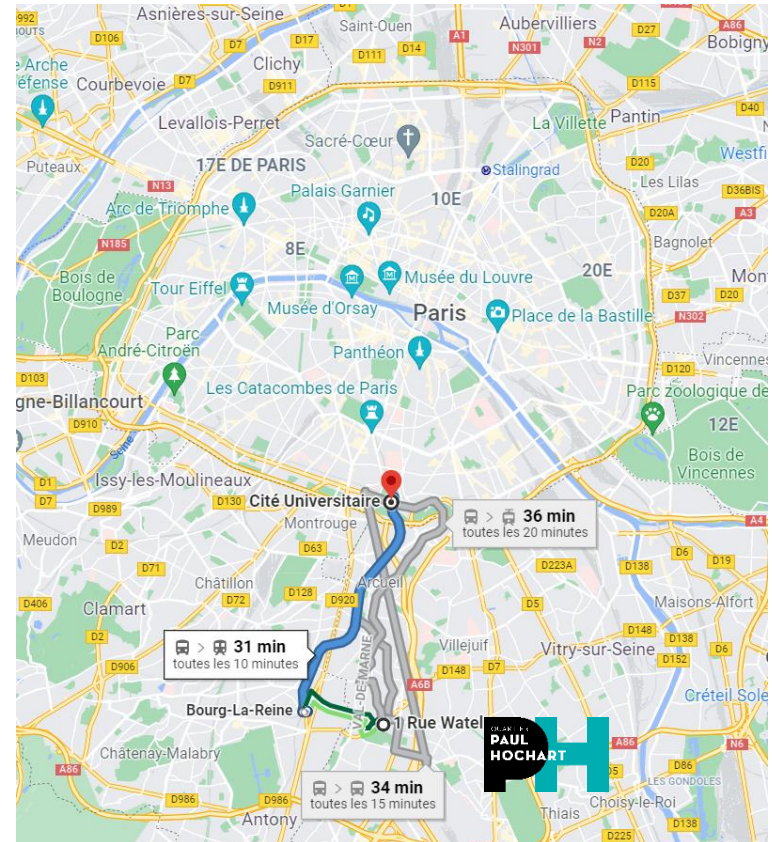


Transports

- ❖ Résidence – **Bus 172, 184, 186, 192, 286** à moins de 500 mètres (4 minutes à pied)
- ❖ Résidence – **Métro ligne 14** station « Chevilly Trois Communes » : à 1 600 mètres (21 minutes à pied, 7 minutes en vélo)
→ Prolongement de la ligne 14 : ouverture en 2024
- ❖ Résidence – **RER B** station « Bourg-la-Reine » à 2 000 m (25 minutes à pied, 9 minutes en vélo)



Voiture : 17 minutes de la porte d'Orléans (Paris 14)



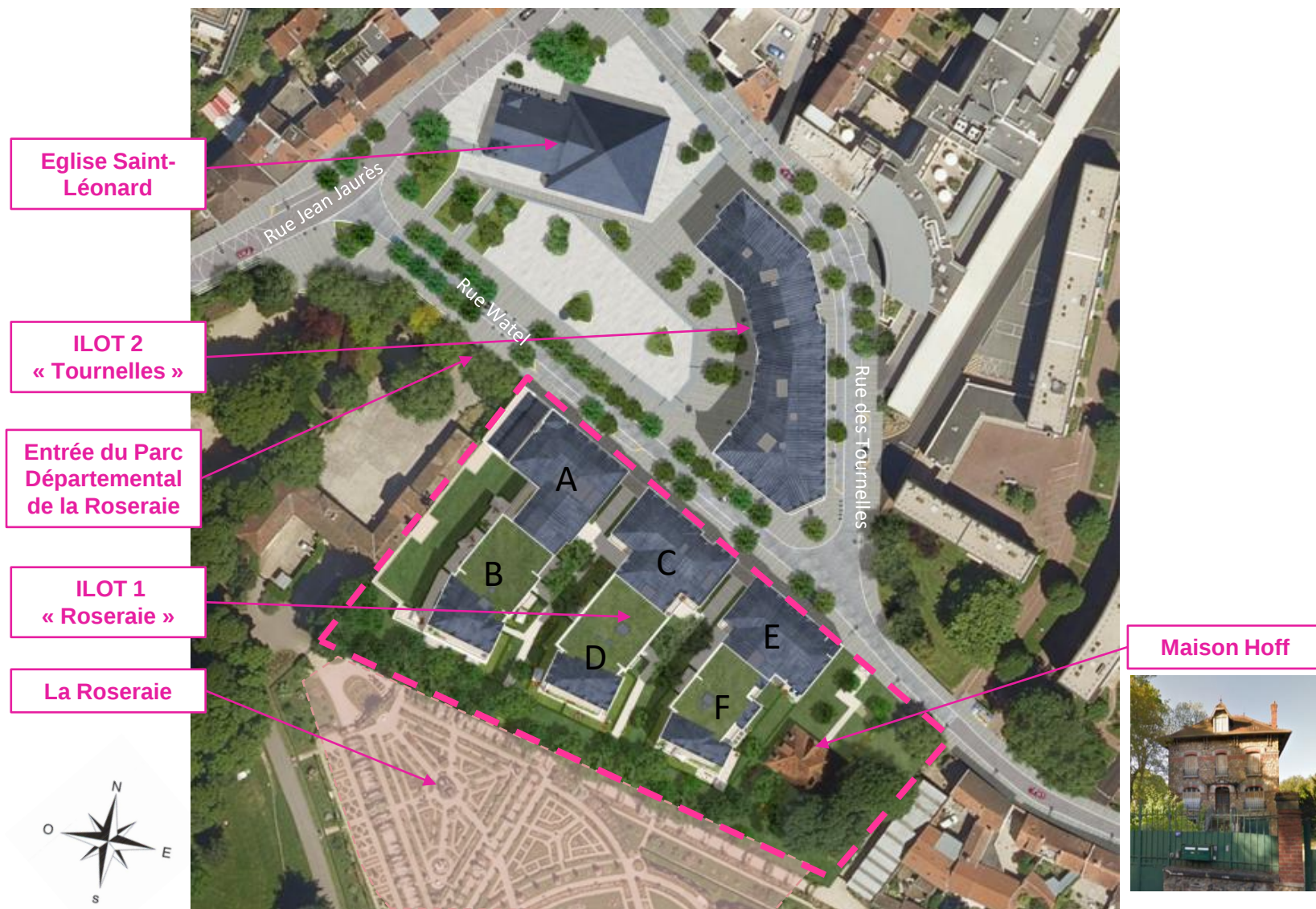
Bus 172 ou 192 puis RER B : 31 minutes de la Cité Universitaire (Paris 14)

Transports



Prolongement de ligne 14 : 2024

Plan masse



Distances



Equipements

Adresse	1 rue Albert Watel, L'HAY-LES-ROSES (94240)
Transports	Résidence – Bus 172, 184, 186, 192, 286 : → À moins de 500 m (3 minutes à pied) Résidence – Métro ligne 14 station « Chevilly Trois Communes » : → à 1 600 m (21 minutes à pied, 7 minutes en vélo) → Prolongement de la ligne 14 : ouverture en 2024 Résidence – RER B station « Bourg-la-Reine » : → à 2 000 m (25 minutes à pied, 9 minutes en vélo) Résidence – Porte d'Orléans : → à 5,7 km (22 minutes en voiture)
Commerces	Commerces du centre-ville (tabac, pharmacie, fromagerie, boulangerie, boucherie, magasin bio, banque, pressing, bureau de poste, fleuriste à moins de 150 mètres). La place sera animée par une brasserie, une moyenne surface alimentaire, des commerces de proximité et une agence postale.
Ecoles	Parcours scolaire à proximité, de la maternelle au lycée. <u>Maternelle, Primaire</u> : Ecole maternelle Pasteur à 1,4 km (16 minutes à pied). <u>Collège, Lycée</u> : Collège Chevreul à 550 mètre (7 minutes à pied). Collège Pierre de Ronsard 1,1 km (11 minutes à pied). Lycée Pauline Roland à 1 km (13 minutes à pied). <u>Enseignement supérieur</u> : - Université Paris-Est-Créteil-Val-de-Marne, à 9 km. - Faculté de médecine Paris-Sud, à 6 km. - IUT de Créteil-Vitry, à 2 km.
Pôle économique	Programme situé à proximité de pôles économiques majeurs (Rungis, aéroport d'Orly).



Vue rue Watel - l'Ilot 1



Vue sur la future place commerçante - l'Illet 2

02

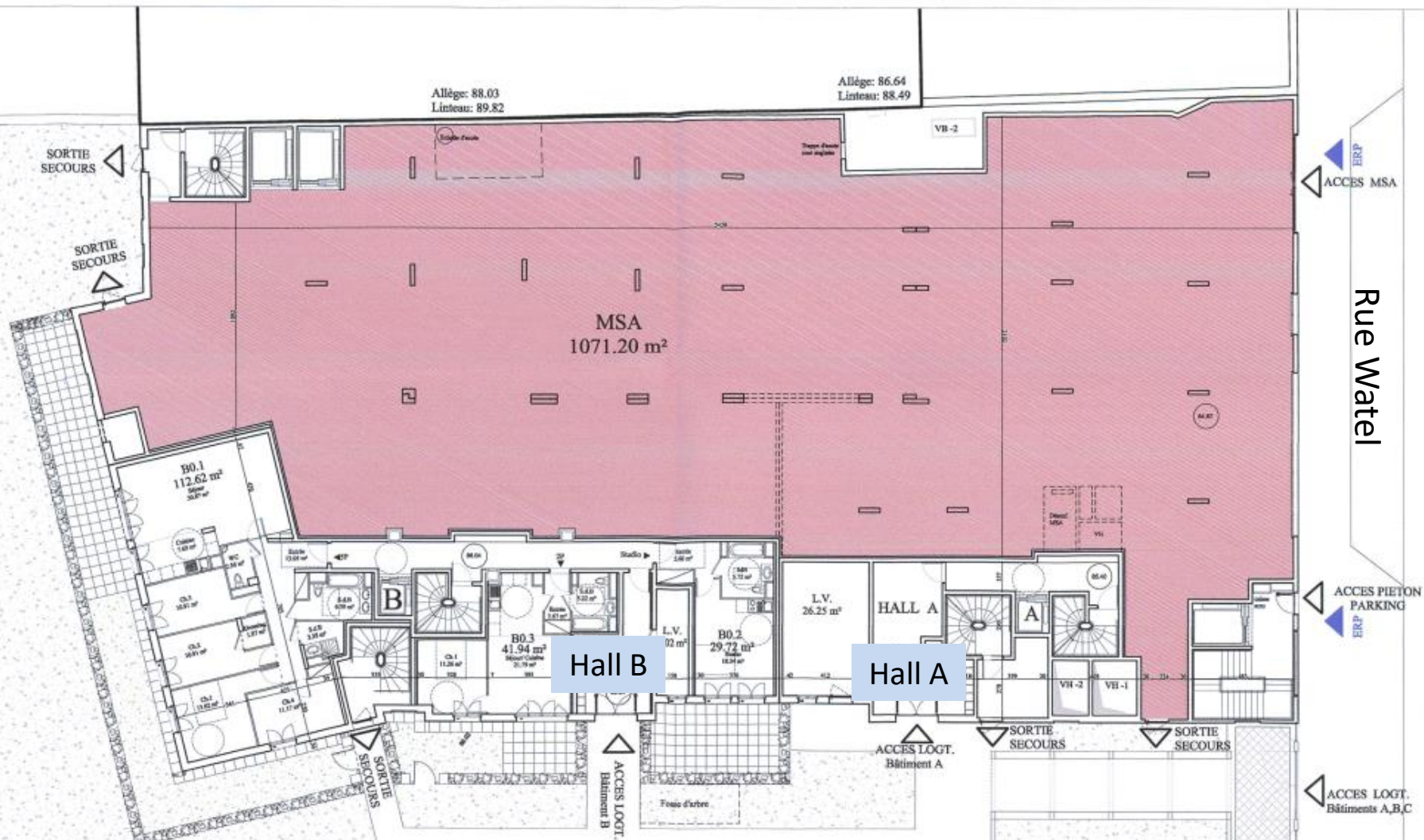


La résidence

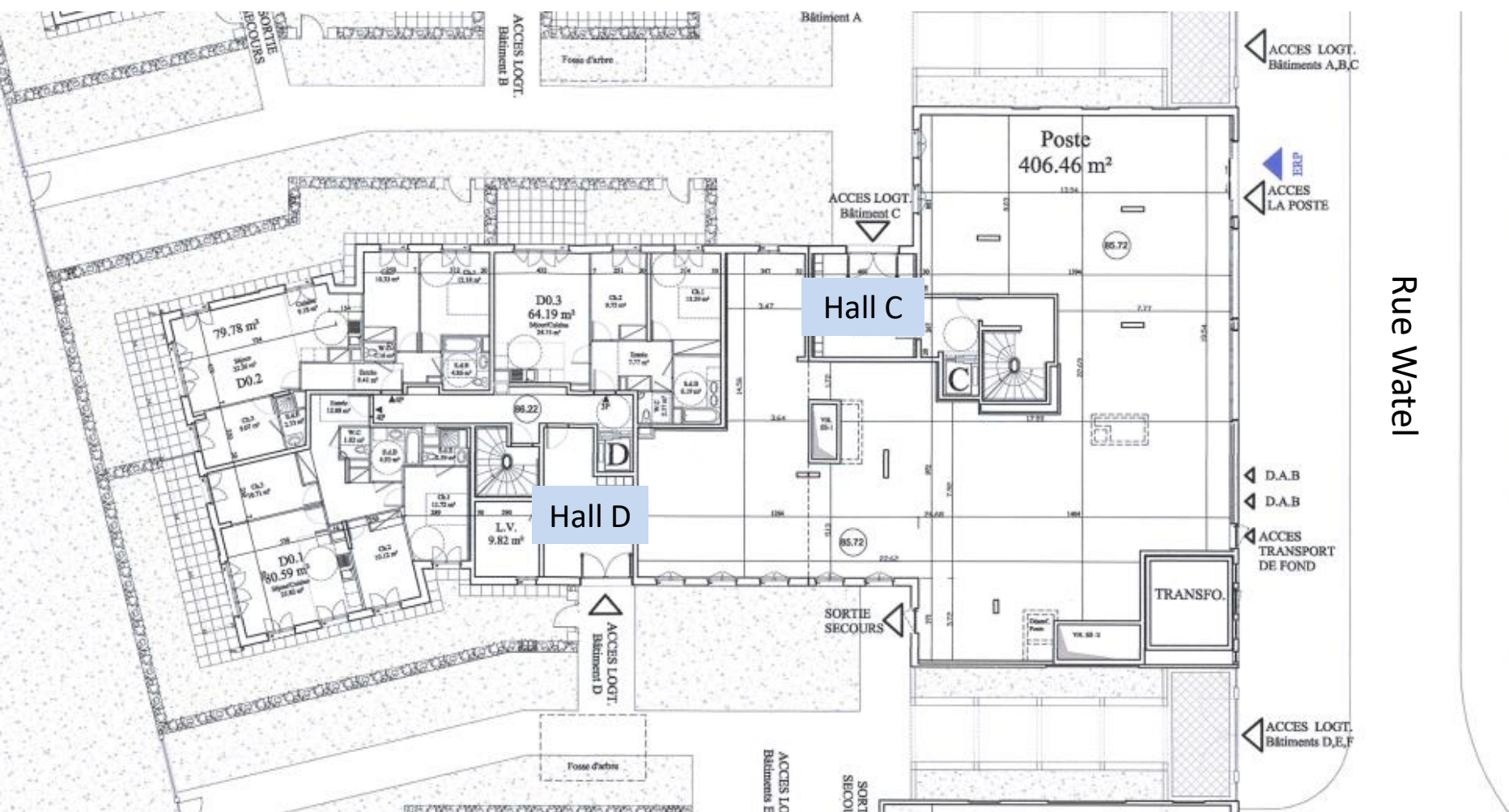
Généralités

- ❖ La ville est en pleine mutation :
 - Transport : nouvelle gare du grand Paris « Chevilly Trois-Communes » ligne 14 (2024).
 - Equipements : marché Locarno, deux nouveaux groupes scolaires (Secteur Lallier et Paul Hochart).
 - ZAC : Paul Hochart, Lallier.
- ❖ Opération située à l'entrée du Parc Départemental de la Roseraie (14 hectares de parc paysager à l'anglaise).
- ❖ L'ensemble immobilier a été pensé par l'Architecte Marc Breitman (BREITMAN & ASSOCIES) et s'inscrit dans un projet global de requalification du centre-ville (création d'une place publique commerçante avec une moyenne surface alimentaire, un bureau de poste, un parking public et des commerces de proximité).
- ❖ Le programme comprend :
 - 6 immeubles A, B, C, D, E et F regroupant 94 appartements pour 5 858 m² SHAB.
 - 242 places de stationnement (97 places de parking public, 140 places destinées aux logements en accession, 5 places destinées à la moyenne surface alimentaire).
- ❖ Les constructions à l'intérieur de l'îlot ont été implantées avec un recul de 12 mètres vis-à-vis de la Roseraie, soit 6 mètres de plus que celui imposé par rapport à la limite du terrain.
- ❖ La superficie des espaces verts est de plus de 3 390 m².
- ❖ Des surfaces extérieures pour 89 % des appartements avec une superficie moyenne de 11 m².

Plan rez-de-chaussée (Halls A et B)

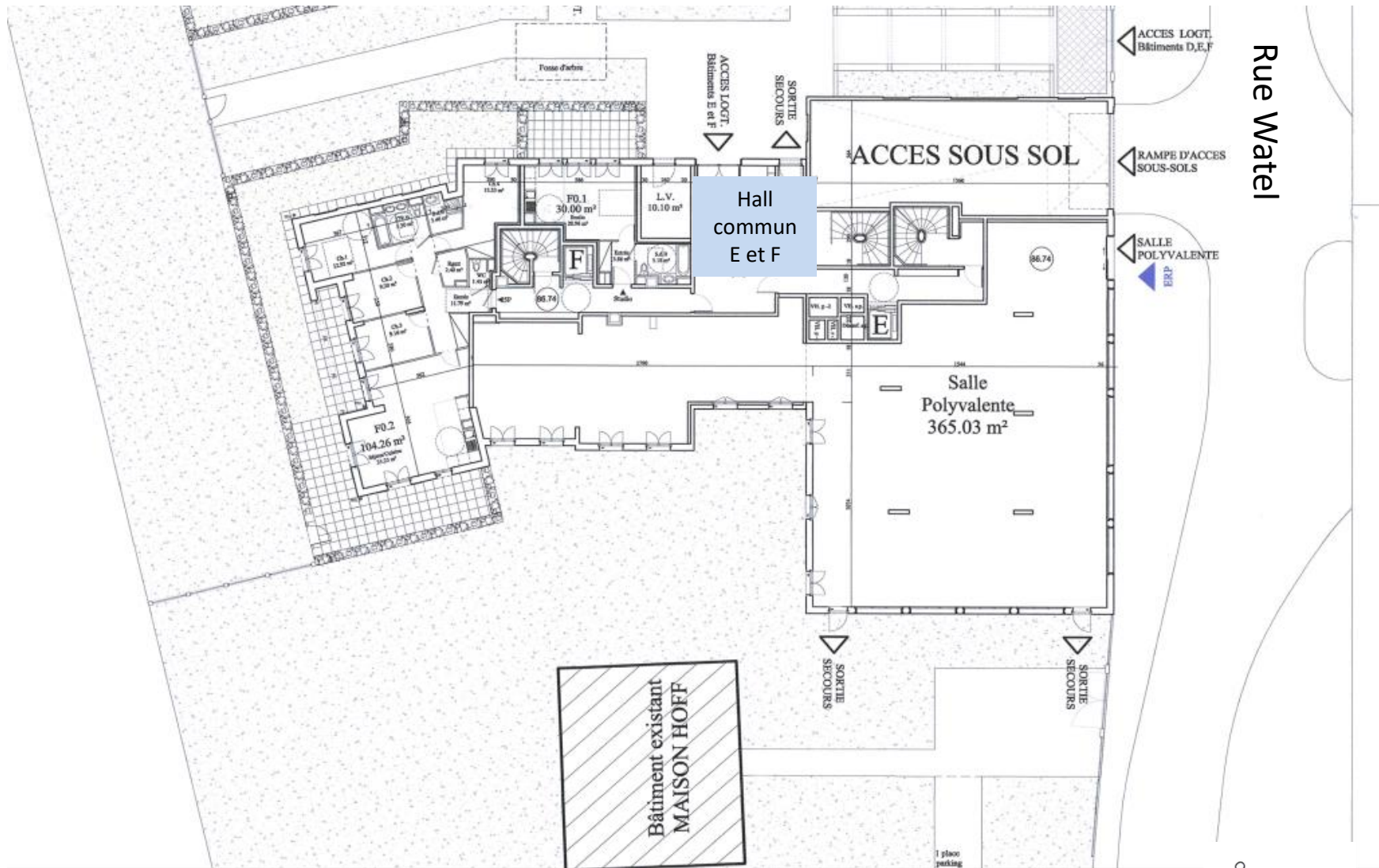


Plan rez-de-chaussée (Halls C et D)



Rue Watel

Plan rez-de-chaussée (Halls E et F)



03



Façades et matériaux



Vue rue Watel



Vue rue Watel



Couverture en
ardoise naturelle

Ferronnerie
thermolaquée

Pavage des venelles
piétonnes en béton
matricé

Soubassement en enduit
avec joints creux côté
Roseraie

Vue Roseraie

04



Typologie

Appartements

	Nombre	Min	Max	Surface moy.
Studio	8	27 m ²	39 m ²	31 m ²
2 pièces	24	40 m ²	49 m ²	43 m ²
3 pièces	37	57 m ²	70 m ²	63 m ²
4 pièces	18	80 m ²	90 m ²	82 m ²
5 pièces	7	92 m ²	117 m ²	103 m ²
TOTAL	94			

La surface moyenne des appartements est de 62,3 m².

05



Appartements

Généralités

Appartements :

- Diversité d'appartements (du studio au 5 pièces).
- Surfaces moyennes : 5P=103 m², 4P= 82 m², 3P= 63 m², 2P= 43 m², ST= 31 m².
- La superficie moyenne des surfaces extérieures est de 11 m².
- 89 % des appartements bénéficient d'espaces extérieurs : balcon et terrasse.
- Pour répondre aux demandes de l'ABF, 9 appartements ne possèdent pas de surfaces extérieures.

Annexes :

- 1 place de parking minimum par logement.
- 2 places de parking disponibles pour certains 3P et pour tous les 4P et 5P.

Perspectives

Vue sur le séjour d'un appartement 4 pièces



Vue sur le séjour d'un appartement 5 pièces



Perspectives

Vue d'un jardin privatif



Vue sur une suite parentale



07

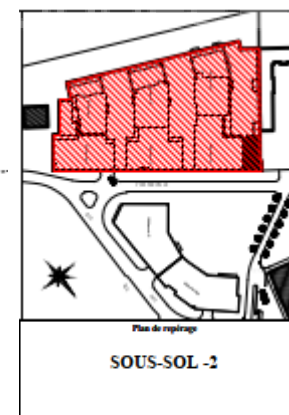
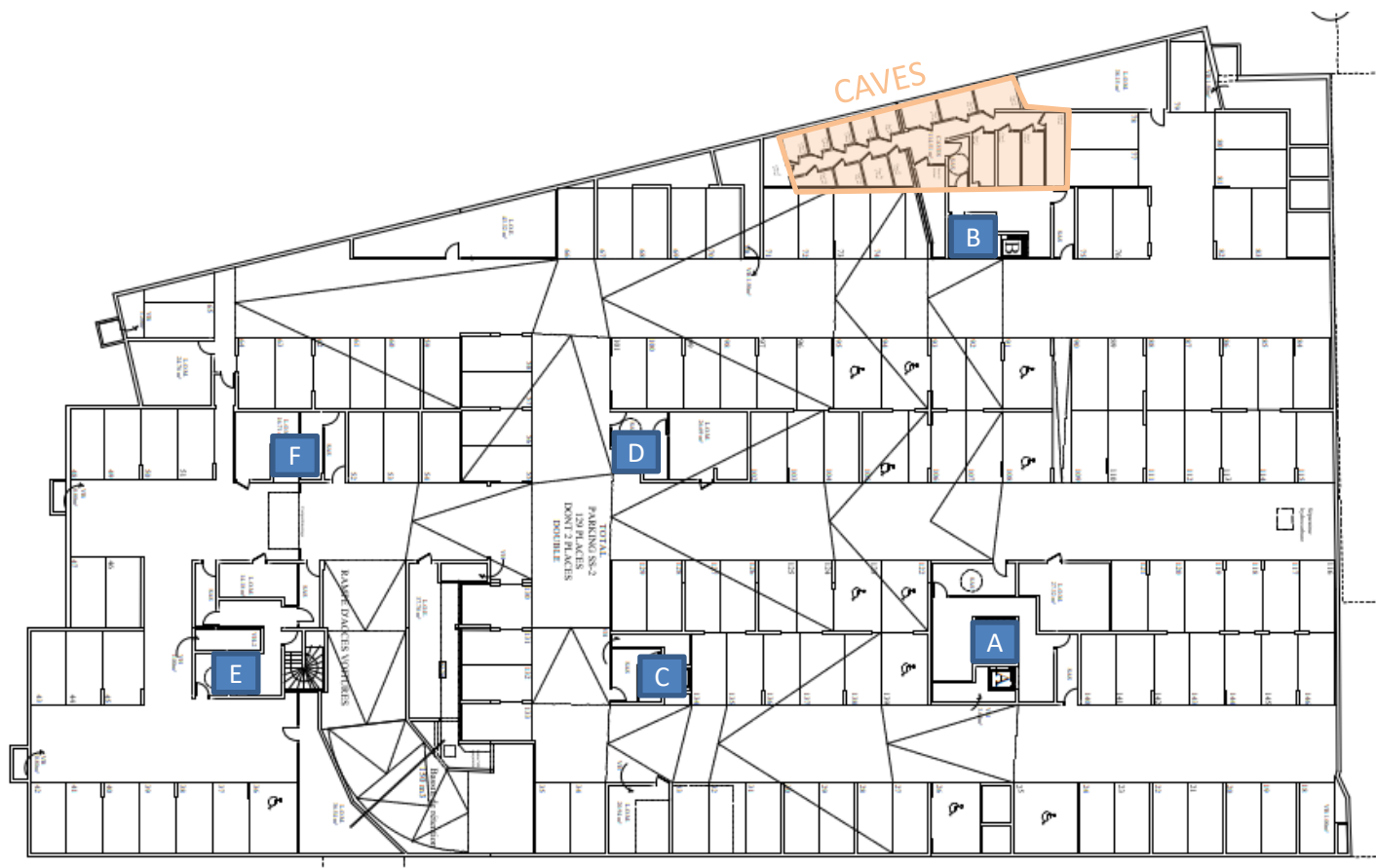


Plans sous-sol

Premier niveau de sous-sol



Deuxième niveau de sous-sol



Rue Watel

09



Prestations

Prestations

POUR LE BIEN-ETRE ET L'ESTHETIQUE (Gamme C)

- ❖ Menuiseries extérieurs bois.
- ❖ Occultations : stores intérieurs ou volets battants.
- ❖ Chapes acoustiques.
- ❖ Parquet massif au sol (70 mm de largeur et 1 200 mm de longueur) verni d'usine ou contre-collé (100 mm de largeur et 1 090 mm de longueur) dans toutes les pièces sèches.
- ❖ Carrelage 30x60 ou 60x60 en grès cérame rectifié au sol dans les pièces humides.
- ❖ Faïence 30x60 en grès cérame rectifié dans les salles de bains et salles d'eau à hauteur d'huissierie.
- ❖ Meuble vasque dans les salles de bains et plan vasque dans les salles d'eau type INFLUENCE de chez Culina avec plan Primalite ou Solid surface.
- ❖ Paroi de douche et pare-baignoire dans les salles de bain.
- ❖ WC suspendus de type VOX de chez Jacob Delafon.
- ❖ Portes intérieures logements de 2m14.

POUR LE BIEN-ETRE ET L'ESTHETIQUE DANS LES PARTIES COMMUNES

- ❖ Décoration des halls et des paliers par l'Architecte Marc Breitman.
- ❖ Des espaces verts imaginés par un Architecte paysagiste, l'agence Atelier de l'Île.

Prestations

POUR L'ENVIRONNEMENT

- ❖ Chauffage et production ECS par chauffage urbain.
- ❖ Locaux vélos au RDC des bâtiments A, B, D, E et F.
- ❖ Locaux poussettes au RDC des halls A, B, D, E et F.
- ❖ Locaux ordures ménagères au sous-sol -2 des bâtiments A, B, C, D, E et F.
- ❖ Locaux encombrants au sous-sol -2 des bâtiments E et F.
- ❖ Végétalisation semi-intensive de la toiture de la moyenne surface alimentaire.
- ❖ RT 2012.

POUR LA SECURITE

- ❖ Détecteurs de présence pour éclairage pour les halls, les paliers, les locaux communs et les sous-sols.
- ❖ Accès portail par Vigik ou digicode .
- ❖ Accès aux Halls d'entrées par Vigik et aux appartements par vidéophone.
- ❖ Portes palières avec serrure de sécurité A2P**.
- ❖ Accès depuis le sous-sol par ascenseur contrôlé par Vigik.

Principales prestations intérieures

REVETEMENTS DES PIECES SECHES

Parquet massif vernis usine de type Tradideco Sélection 70 mm de chez CFP ou parquet contre collé vernis usine de type Monolame 100 mm de chez CFP

Plinthe en bois peint de 7cm

Tradideco

- Descriptif :
Finition verni usine
Longueur **1 200 – Ep. 14 mm**
Pose collée
Existe en 6 teintes



Monolame

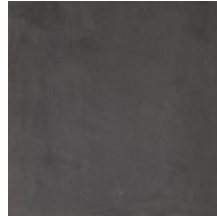
- Descriptif :
Finition verni
Dimension 1 090 x 100 x 13 mm
Pose collée
Existe en 16 teintes



Principales prestations intérieures

CARRELAGE AU SOL DANS LES PIECES HUMIDES (SDB, SDE, WC ET CUISINE)

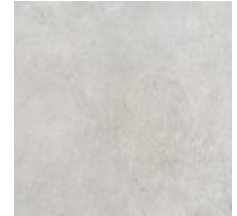
Carrelage grès cérame
30 x 60 ou 60 x 60 de chez SALONI ou
NEWKER
Coloris au choix parmi une sélection de 3
harmonies



HYDRA ANTRACITA



BASALT GRIS



QUARZ ARENA

FAIENCES MURALES DANS LES PIECES HUMIDES (SDB ET SDE)

Faïence en grès émaillé
30 x 60 cm de chez SALONI ou NEWKER
sur tous les murs à hauteur d'huissierie
Coloris au choix parmi la gamme de 6
harmonies



INTERIOR GRAFITO



INTERIOR BRONCE

**Les coloris peuvent varier*

Principales prestations intérieures

MEUBLE VASQUE

Meuble vasque type INFLUENCE de
chez CULINA dans les SDB

Eclairage par applique LED

Descriptif : Meuble mélaminé décor 19 mm sur pieds
6 finitions laquées – 6 finitions mélaminé

Poignées métalliques finition inox chromé
2 tiroirs 1 vasque : 800
4 tiroirs 2 vasques : 1400 mm
Tiroir équipé d'un casier range cosmétiques
Plan prismaLite avec vasque moulée
Ou plan Solid Surface (Mat)
1 ou 2 vasques intégrées
Profondeur 500 mm – Epaisseur 30 mm
Miroir paysage H 80 cm
Eclairage LED Classe II - IP 44
avec 1 ou 2 appliques



Principales prestations intérieures

MEUBLE LAVE-MAINS

Meuble Lave-mains en mélaminé de type CUBE de chez CULINA dans les WC séparés selon plan Architecte

Descriptif :

Dimensions 40 x 22 cm x H 55 cm

Plan céramique réversible

Meuble 1 porte

6 finitions mélaminé bois

6 finitions laqués



Principales prestations intérieures

BAIGNOIRE

Baignoire en acier émaillé type SANIFORM PLUS de KALDEWEI

Dimension : 170 x 75 cm

- Descriptif : Baignoire en acier émaillé blanc
170 x 75 x 41 cm
- Modèle : SANIFORM PLUS



RECEVEUR DE DOUCHE

Receveur de douche en céramique blanche type CAYONOPLAN de chez KALDEWEI ou équivalent

Dimensions suivant plan : 90 x 90 ou 120 x 80

- CAYONOPLAN – Acier émaillé
- Dimensions :
 - 80 x 80 cm**
 - 90 x 90 cm**
 - 120 x 80 cm**
 - 120 x 90 cm**



Principales prestations intérieures

PARE-DOUCHE

Pare-douche type Cada XS de chez ROTHALUX

- Descriptif : Porte pivotante avec ou sans paroi latérale
Hauteur 2000 mm - Largeur 250 à 1200 mm
Finition des profilés argent poli ou blanc



Principales prestations intérieures



Principales prestations intérieures



Faïence 30 x 60 en grès
cérâme rectifié

Carrelage 30x60 en grès
rectifié

Plinthes en bois peint de
7cm de hauteur

Parquet contre collé vernis
usine 100 mm

Principales prestations extérieures



Garde-corps décoratifs en acier thermolaqué en usine

Menuiseries équipées de double vitrage thermique isolant

Carrelage scellé

Les vitrages des menuiseries à rez-de-chaussée seront de type retardataire d'effraction

10



Décoration parties communes

Décoration des halls

PERSPECTIVE EN COURS

Revêtement stucco

Appliques murales

Bas-relief imaginé par
l'Architecte

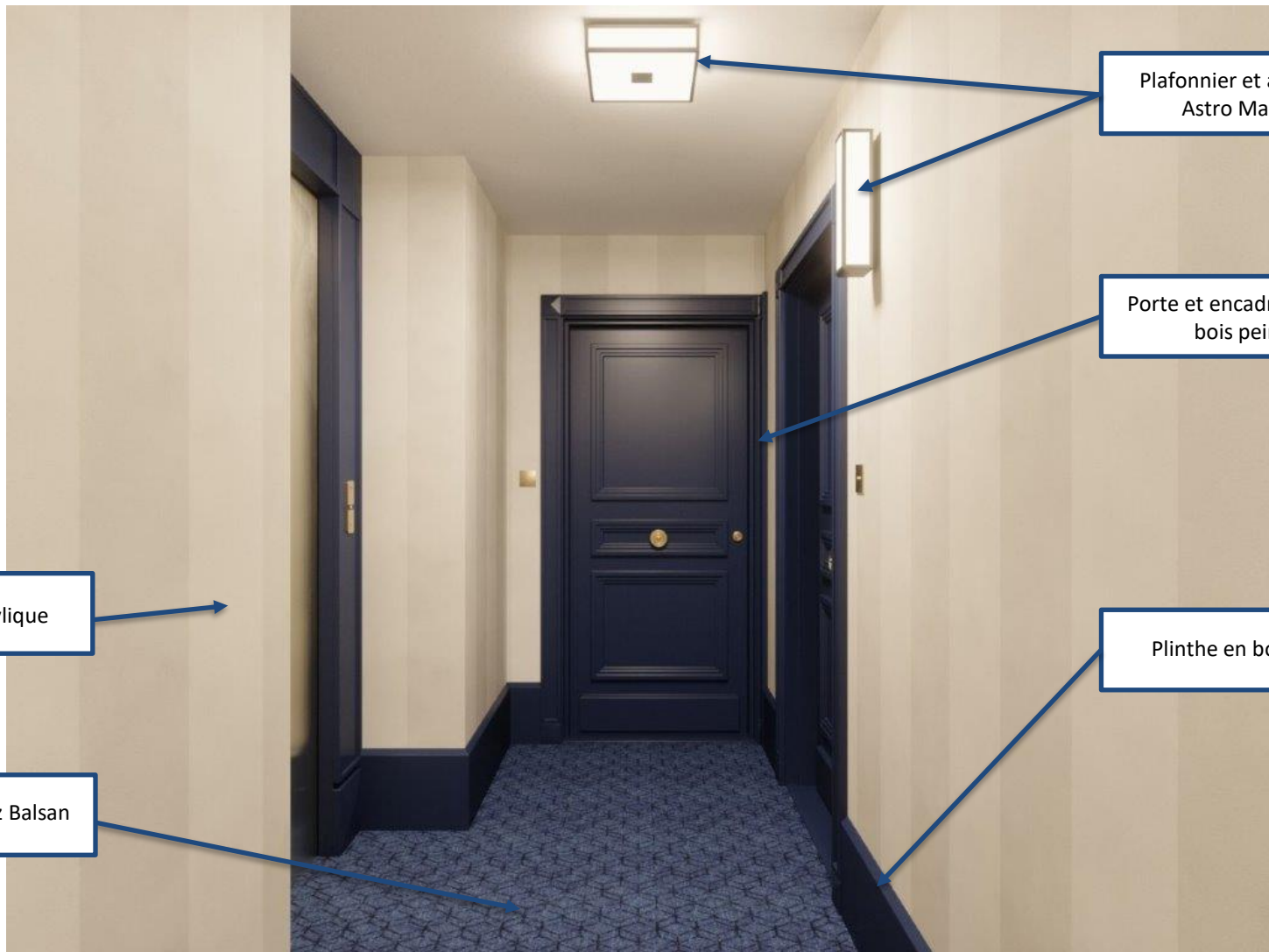


Carrelage grès cérame
façon marbre

Encadrement bois des
boîtes aux lettres

Soubassement grès
cérame façon marbre

PERSPECTIVE EN COURS



11



Aspects juridique

A retenir

❖ Société vendeuse :	SCCV EMERIGE L'HAY-LES-ROSES
❖ Permis de construire déposé :	3 octobre 2018
❖ Obtention du PC :	4 juillet 2019
❖ Purge du PC :	14 juin 2021
❖ Pré-lancement aux l'Haÿssiens :	6 et 7 octobre 2021
❖ Lancement commercial :	8, 9, 10 octobre 2021
❖ Acquisition du terrain :	31 décembre 2021
❖ Démarrage des travaux :	Novembre 2022
❖ Livraison prévisionnelle (30 mois) :	2T 2025
❖ Immeuble en copropriété	

16



Prix de vente et cibles

Prix de vente

- ❖ Prix moyen : **7 250 € TTC/m² PKI en TVA 20%**
- ❖ Prix de parking simple : **16 000 € TTC en TVA 20%**

Prix de vente par typologie

- ❖ Prix studio moyen : 8 222 € TTC/m² PKI en TVA 20%
- ❖ Prix 2 pièces moyen : 7 635 € TTC/m² PKI en TVA 20%
- ❖ Prix 3 pièces moyen : 7 105 € TTC/m² PKI en TVA 20%
- ❖ Prix 4 pièces moyen : 7 241 € TTC/m² PKI en TVA 20%
- ❖ Prix 5 pièces moyen : 7 009 € TTC/m² PKI en TVA 20%

Marché locatif et taxe

- ❖ Le loyer moyen est estimé à 17,53 € TTC /m² HC (source cabinet Dauchez)
 - ST : 22,02 € /m²
 - 2P : 19,91 €/m²
 - 3P : 16,28 €/m²
 - 4P : 15,48 €/m²
 - 5P : 15,09 €/m²

- ❖ Le loyer PINEL en zone A bis est plafonné à 17,55 € TTC hors charges /m² utile

- ❖ Estimation des charges collectives : 2 € TTC /m²/mois (source cabinet Dauchez)

- ❖ Part communale de la taxe foncière : 36,27%

Cibles

- ❖ CSP + voir CSP ++ âgées de 40 ans à 50 ans. Familles qui recherchent un lieu de vie valorisant avec un esprit village
- ❖ Une autre cible de 60 ans et +, attachée à leur ville qui habitent actuellement en maison et qui souhaitent déménager en appartement mais également centre-ville - Les retraités qui souhaitent avoir le confort du neuf
- ❖ Les investisseurs PINEL en Zone A bis (loyer plafonné à 17,55 € TTC hors charges /m² utile) qui connaissent la ville et souhaitent y faire un investissement patrimonial

Calendrier d'appel de fonds

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage à chaque stade	Pourcentage cumulé
Réservation	Dépôt de Garantie 5 000 € *	Dépôt de Garantie 5 000 €
Démarrage effectif des travaux	30%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	15%	50%
Achèvement du plancher bas du 2 ^{ème} étage	15%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Mise hors d'air	10%	80%
Achèvement du cloisonnement	10%	90%
Achèvement	5%	95%
Livraison	5%	100%

** Dépôt de garantie : 500 € TTC la place de stationnement*

17



Éléments clés

Éléments clés

- ❖ **Localisation** : 1 rue Albert Watel, 10 bis et 10 ter rue des Tournelles 94240, L'Haÿ-Les-Roses.
- ❖ **Nombre de logements** : 94
- ❖ **Typologies** : studio au 5 pièces
- ❖ **Prix de vente envisagé** :
 - 6 040 € HT/m² habitable PKI
 - 7 250 € TTC/m² habitable PKI (TVA 20%)
 - 16 000 € TTC en TVA 20% la place de parking
- ❖ **Architecte** : BREITMAN & ASSOCIES – Marc Breitman
- ❖ **Décorateur** : BREITMAN & ASSOCIES – Marc Breitman
- ❖ **Paysagiste** : ATELIER DE L'ILE

18



Les principaux atouts à retenir

Les principaux atouts du programme

UNE EXCELLENTE SITUATION	UNE RESIDENCE	PRESTATIONS HAUT DE GAMME
Emplacement exceptionnel au cœur de l'Hay-les-Roses, à l'entrée du Parc Départemental de la Roseraie (14 hectares de parc paysager à l'anglaise).	Une belle architecture moderne signée Marc Breitman avec des matériaux de qualité.	Halls et paliers décorés par l'Architecte de l'opération, Marc Breitman.
Commerces du centre-ville (tabac, pharmacie, fromagerie, boulangerie, boucherie, magasin bio, banque, pressing, bureau de poste, fleuriste à moins de 150 mètres).	Les trois groupes de bâtiments sont indépendants pour laisser des traversées visuelles jusqu'à la Roseraie par deux venelles arborées et aménagées avec des pergolas fleuries.	Des aménagements paysager réalisés par un paysagiste, l'agence ATELIER DE L'ILE.
La place sera animée par une brasserie, une moyenne surface alimentaire, des commerces de proximité et une agence postale.	Surfaces extérieures pour 89 % des appartements, parkings doubles disponibles pour quelques 3P et tous les 4P et 5P.	Prestation gamme C.
Programme situé à proximité de pôles économiques majeurs (Rungis, aéroport d'Orly). Parcours scolaire à proximité, de la maternelle aux lycée - desservi par de nouvelles voiries.	La résidence abrite des commerces et des équipements en rez-de-chaussée : une moyenne surface alimentaire d'environ 1 000 m², un commerce et un bureau de poste.	Parquet massif au sol (70 mm) verni d'usine ou contre-collé (100 mm) dans toutes les pièces sèches. Menuiseries Bois. Colonne de douche. WC suspendus.
<u>Maternelle, Primaire</u> : Ecole maternelle Pasteur à 1,4 km (16 minutes à pied). <u>Collège, Lycée</u> : Collège Chevreul à 550 mètre (7 minutes à pied). Collège Pierre de Ronsard 1,1 km (11 minutes à pied). Lycée Pauline Roland à 1 km (13 minutes à pied). <u>Enseignement supérieur</u> : - Université Paris-Est-Créteil-Val-de-Marne, à 9 km. - Faculté de médecine Paris-Sud, à 6 km. - IUT de Créteil-Vitry, à 2 km.	Les constructions en peigne projetées sur l'intérieur de l'îlot ont été implantées avec un recul de 12 mètres vis-à-vis de la Roseraie, soit 6 mètres de plus que celui imposé par rapport à la limite du terrain.	Une Résidence sécurisée : - Accès portail par Vigik ou digicode. - Accès aux Halls d'entrées par Vigik et aux appartements par vidéophone. - Portes palières avec serrure de sécurité A2P**. - Accès au sous-sol par ascenseur contrôlé par Vigik.
		La résidence est raccordée au réseau de chauffage urbain.