

SAISON 2

SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4



Formation équipe commerciale 28 avril 2022



1 / Dates clefs

Timeline



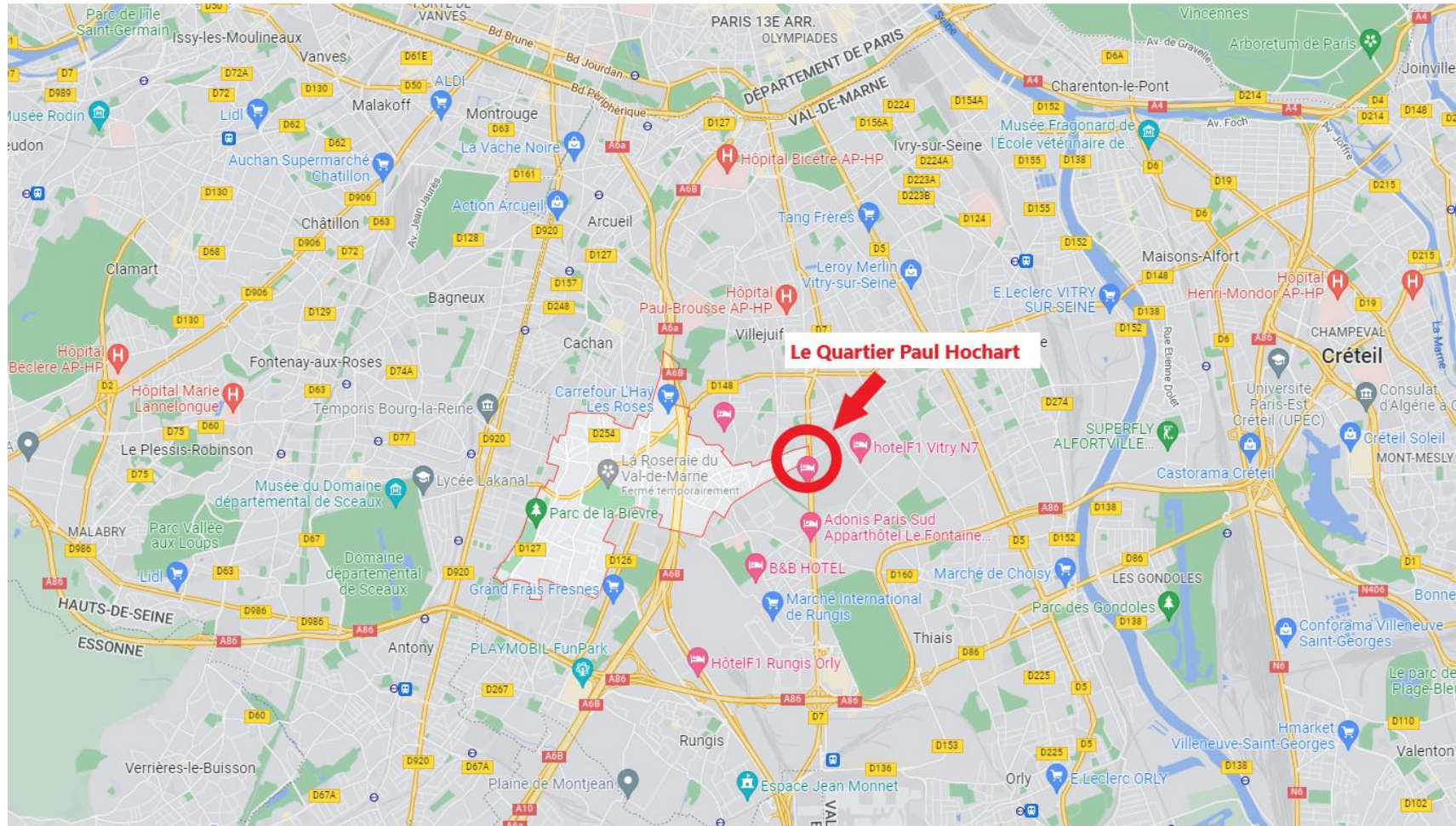
2 / Le projet

Localisation

Adresse et SCCV	149 / 157 rue Paul Hochart / 94240 – L'Hay-Les-Roses SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4
Localisation du terrain	En entrée de ville, au carrefour de trois communes : Villejuif, Chevilly-Larue et Vitry-Sur-Seine. La Zac Paul Hochart se situe dans le quartier Lallier-Bicêtre.
Desserte	<ul style="list-style-type: none">- Tramway 7 – Station Domaine Chérioux – au pied de l'opération- Métro 7 – Station Villejuif – Louis Aragon – 12 minutes à pieds- Boulevard périphérique (Porte d'Italie) : à 4,7 km- Autoroute A6b : à 6,5 km- Autoroute A86 : à 2,1 km
Desserte future	<ul style="list-style-type: none">- Métro 14 – Station Chevilly Trois Communes (Mise en service en 2024) – 15 minutes à pieds (1,5 km)- Métro 15 – Station Villejuif – Louis Aragon (Mise en service en 2025) – 12 minutes à pieds (1,2 km)

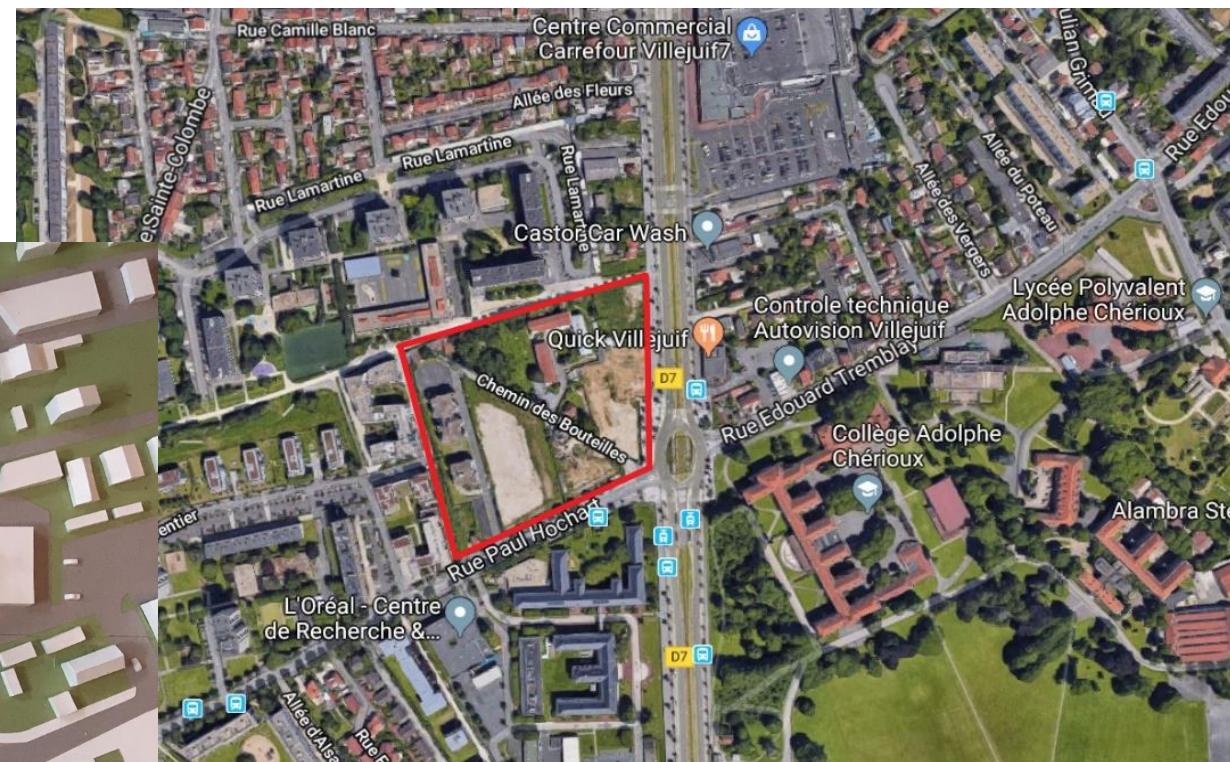
2 / Le projet

Vue aérienne du terrain



2 / Le projet

Plan de situation



2 / Le projet

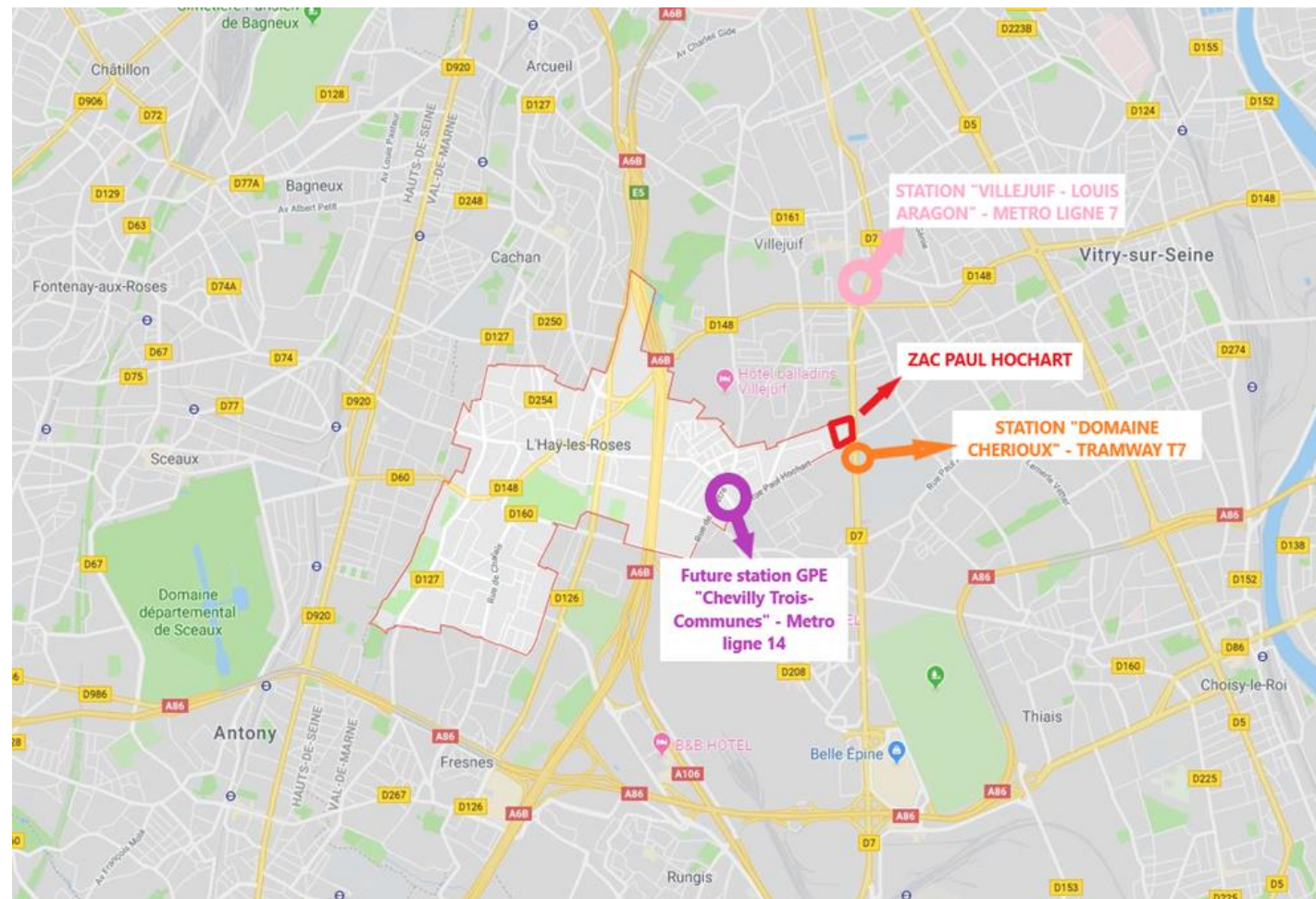
Les transports

Transports en commun

- Tramway 7 – Station Domaine Chérioux : station au pied de l'opération et permet de rejoindre le métro 7 en 5 minutes (2 arrêts)
- Métro 7 et futur métro 15 (mise en service en 2025) – Station Villejuif-Louis Aragon – 12 minutes à pieds
- Futur métro 14 – Station Chevilly-Trois Communes (Mise en service en 2024) – 15 minutes à pieds (1,5 km)

Automobiles

- Autoroute A6b : à 6,5 km
- Autoroute A86 : à 2,1 km



2 / Le projet

Description et infos clefs

Environnement	<p>Ville dotée d'un environnement favorable au développement économique. Sa localisation géographique, sa desserte autoroutière et ferroviaire, la proximité de l'aéroport d'Orly, en font un territoire stratégique.</p> <p>Offre de commerces et de services de proximité avec le centre commercial Belle Epine à 2,6 km (dont un Carrefour).</p> <p>L'Ecole maternelle Lallier et l'Ecole élémentaire du Jardin Parisien sont facilement accessibles à pied, dans un rayon de 1Km, ainsi que 3 collèges dont l'établissement Jean Moulin se situant à également à 1km du site dans la ville voisine de Chevilly-Larue.</p> <p>A proximité du site se situe la mairie de la ville, la sous-préfecture, le commissariat de police et l'Hôpital de Bicêtre.</p> <p>La construction du groupe scolaire Hochart sur le site de la ZAC. Ce groupe scolaire accueillera 25 classes (10 classes de maternelle et 15 classes en élémentaire), ainsi qu'un pôle de restauration.</p>
Surface totale du projet	10 288 m ² SDP
Nombre de logements	89 logements libres 55 logements sociaux 89 places de stationnements 6 commerces 1 micro-crèche TOTAL LOGEMENTS : 144

2 / Le projet

Description et infos clefs

Orientation et vues	<p>Bâtiment Accession : Orienté au Nord sur le cœur d'îlot paysager et la place d'entrée de Ville, au Sud sur la rue Paul Hochart, à l'Est sur l'avenue de Stalingrad et la ligne de tramway, et à l'Ouest sur le bâtiment I3F.</p> <p>Bâtiment I3F : Orienté au Nord sur la rue Gustave Charpentier, au Sud sur la rue Paul Hochart, à l'Est sur le cœur d'îlot paysager, à l'Ouest sur la voie nouvelle et le bâtiment accession du lot 2/3.</p>
Architecte	Antoine DELAIRE (Agence DGM & Associés)
Paysagiste	Alexis BERTIN (Agence LAND'ACT)
Décorateur	Frédéric KELLER (Agence KELLER)

2 / Le projet

Commerces et équipements

Lot 1

- Un groupe Scolaire
- Des équipements sportifs

Lot 2-3

- Un parking public au -1
- Une annexe de l'école

Lot 4

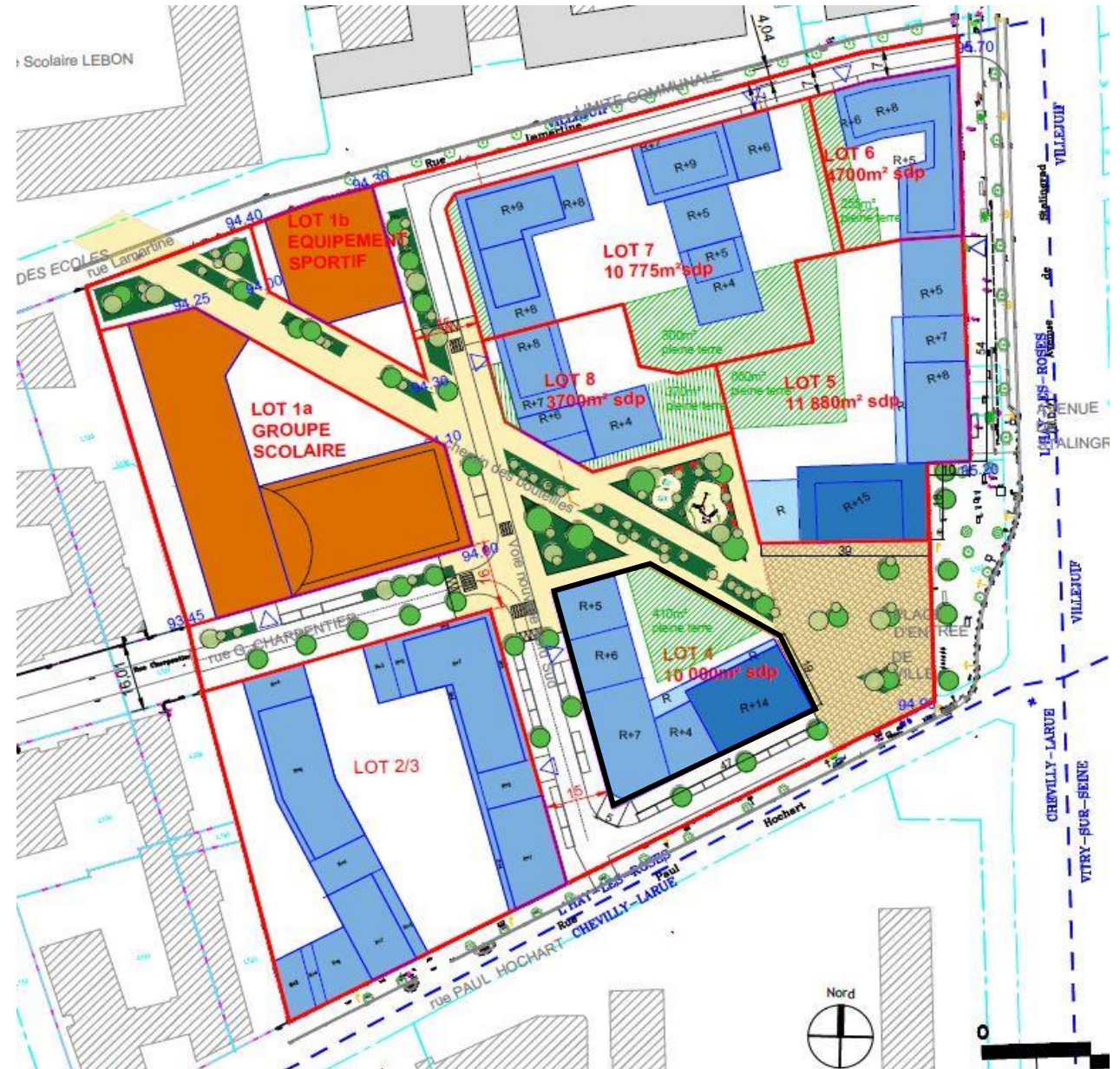
- Une brasserie
- Une moyenne surface alimentaire
- Une micro-crèche
- Une pharmacie
- Un caviste

Lot 5

- Commerces de bouche (non défini à ce jour)

Espace public

- Une place d'entrée de ville
- Un square pour enfant
- Une coulée verte



2 / Le projet

Plan masse



2 / Le projet

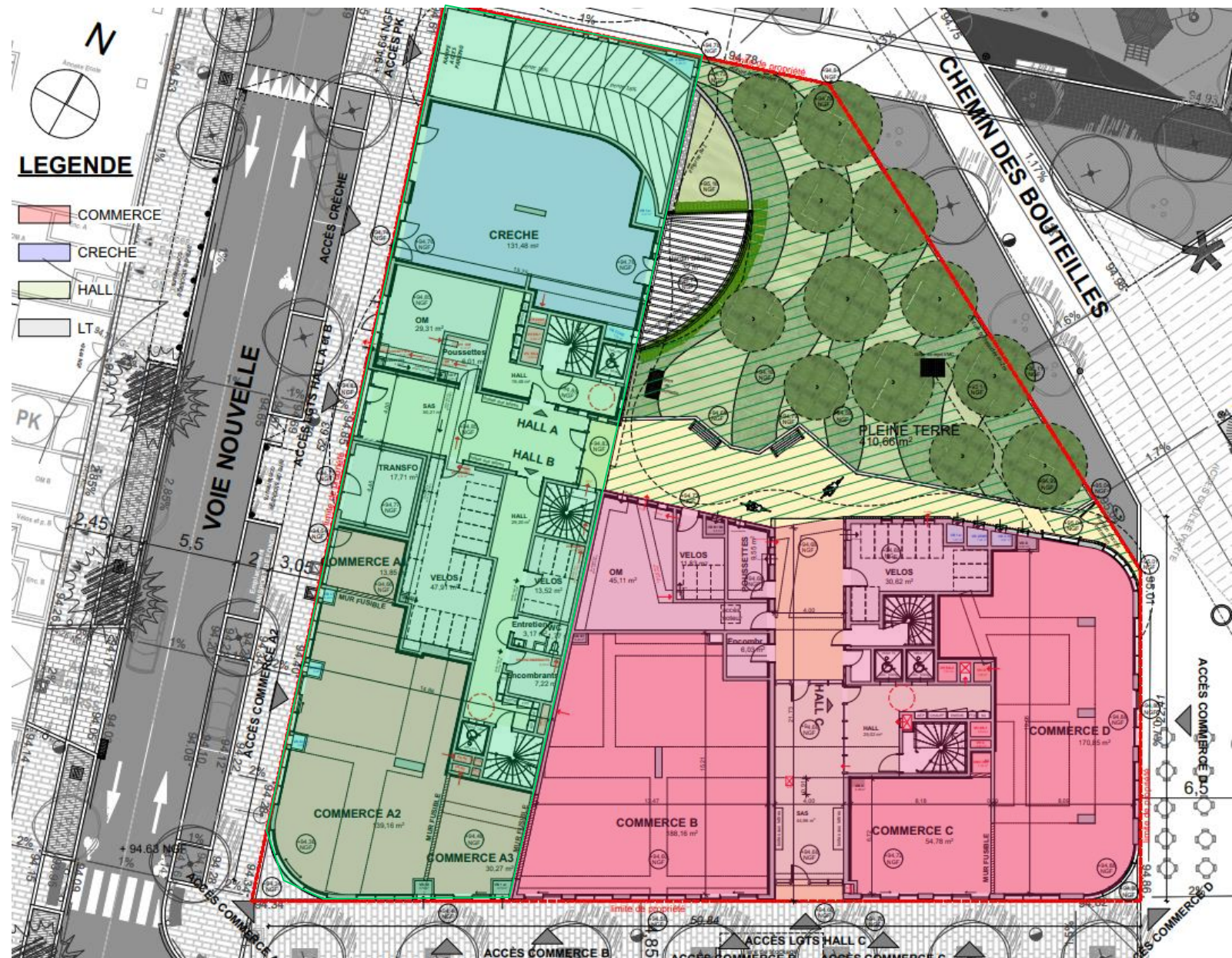
Plan de rez-de-chaussée



Logements en accession

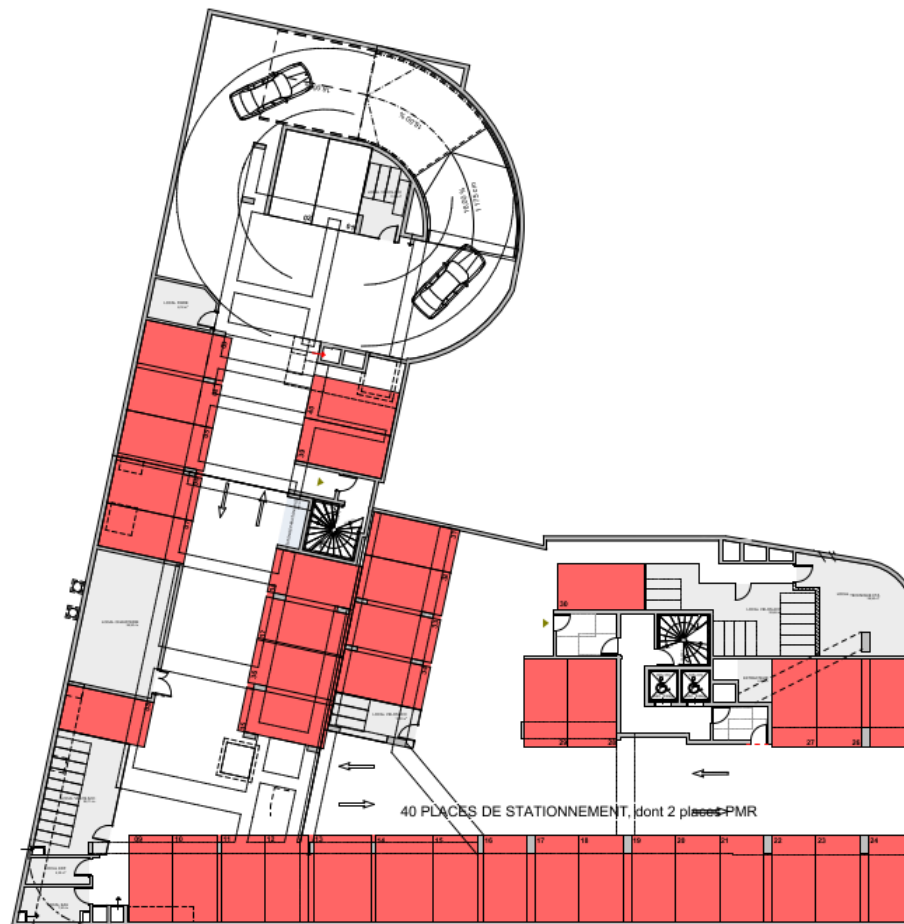


Logements I3F



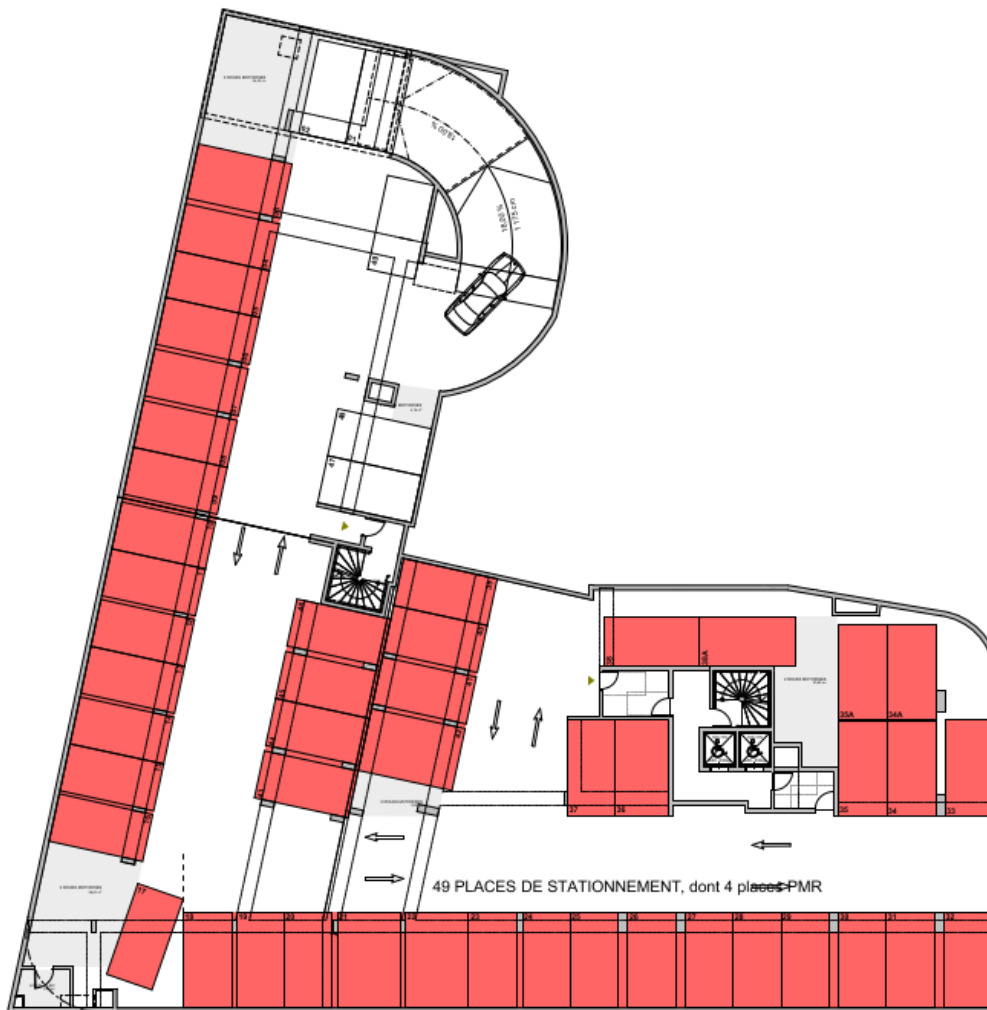
2 / Le projet

Plan du sous-sol -1



2 / Le projet

Plan du sous-sol -2



2 / Le projet - Vue depuis l'entrée de la ville



2 / Le projet

Prestations



Matériaux de façades

- Soubassement en briques blanches moulées main avec joints tirés au fer
- Enduit blanc taloché fin
- Garde-corps vitré à facettes
- Garde-corps cintrés en tôle perforée
- Menuiseries extérieures en PVC/ALU
- Ensemble menuisé aluminium pour tous les RDC teinte anthracite

2 / Le projet - Vue depuis le cœur d'îlot



2 / Le projet – Vue de nuit



2 / Le projet – Terrasses



2 / Le projet

Terrasse partagée



2 / Le projet

Vue du hall traversant depuis
la contre allée



2 / Le projet - Décoration des parties communes : Hall

Hall double hauteur et traversant avec vue directe sur le cœur d'îlot paysager

Boîtes aux lettres et boîtes à colis stratifiés encastrés



Revêtement mural en briques blanches

Carrelage façon marbre au sol

2 / Le projet - Décoration des parties communes : Palier

Sonnette

Revêtement mural de chez VESCOM

Applique lumineuse de chez FOSCARINI

Moquette de chez Balsan



Architecte d'intérieur : Frédéric Keller (Agence Keller)

2 / Le projet

Prestations des appartements



Prestations intérieures (gamme B+)

- Parquet contrecollé 140 mm ou massif en 70 mm
- Menuiseries extérieures PVC/ALU
- Carrelage 30x60 ou 45x45 dans les cuisines
- Platelage en composite bois sur les balcons et terrasses

2 / Le projet

Prestations des appartements



2 / Le projet

Prestations des appartements



Prestations intérieures (gamme B+)

- Carrelage 30x60 dans les salles d'eau et salle de bains
- Faïence 30x60 toute hauteur au droit des équipements sanitaires

2 / Le projet

Prestations des appartements

REVETEMENTS DES PIÈCES SÈCHES

Parquet contrecollé type Cocon Tandem de chez Immo Parquet
Plinthe en bois peint en blanc de 7cm



INFORMATIONS PRODUIT

- ✦ Épaisseur de 10 mm
- ✦ Parement de 2,5 mm abouté
- ✦ Monolame de 140 mm de large
- ✦ Longueur de 1190 mm constituée de 2 parements aboutés allant de 300 à 900 mm.
- ✦ 2 chanfreins (GO2)
- ✦ 5 références teintées brossées vernis mat
- ✦ Système de fixation Locklame
- ✦ Compatible sol chauffant basse température
- ✦ 1 choix de bois :



- ✦ 5 coloris brossés vernis mat
- ✦ Notes chaudes ou froides
- ✦ Vernis Prot'Eco classé A+ pour ses émissions de COV



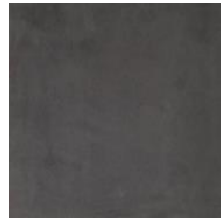
**Les coloris peuvent varier*

2 / Le projet

Prestations des appartements

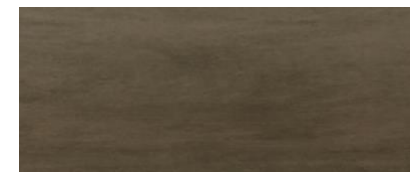
CARRELAGE AU SOL DANS LES PIECES HUMIDES (SDB, SDE, WC ET CUISINE)

Carrelage grès cérame
45 x 45 ou 30 x 60 de chez NEWKER
6 coloris au choix



FAIENCES MURALES DANS LES PIECES HUMIDES (SDB ET SDE)

Faïence en grès émaillé
30 x 60 cm de chez NEWKER
Dans les salles de bains et salles d'eau,
toute hauteur, au droit des douches et
baignoires.
Derrière les WC à hauteur d'1m20
6 coloris au choix



2 / Le projet

Prestations des appartements

MEUBLE VASQUE

Meuble vasque type INFLUENCE de chez CULINA dans les salles de bains et salles d'eau avec plan prismalite

Eclairage LED en applique au-dessus du miroir

4 coloris au choix



2 / Le projet

Prestations des appartements

WC SUSPENDUS

WC suspendus PRISMA
RIMFREE de chez GEBERIT

 **GEBERIT**



COLONNE DE DOUCHE

Colonne de douche EUPHORIA
System 260 de chez GROHE



2 / Le projet

Prestations des appartements

BAIGNOIRE

Baignoire en acier émaillé type SANIFORME PLUS
de chez KALDEWEI
Dimension : 170 x 75 cm



RECEVEUR DE DOUCHE

Receveur de douche en céramique blanche type CAYONOPLAN de chez KALDEWEI
Dimensions suivant plan : 90 x 90 ou 120 x 80 ou 120 x 90



2 / Le projet

Prestations des appartements

PARE-DOUCHE

Pare-douche inox type Equi 1,9 de chez ROTHALUX

PARE-BAINS

Pare-bains de type CADA XS de chez ROTHALUX



2 / Le projet

Points forts et points faibles

Points **forts** du programme

- L'Haÿ-Les-Roses est une ville en pleine transformation
- Future ligne du Grand Paris Express à proximité en 2025
- Prolongation de la ligne de métro 14 à proximité en 2024
- Une architecture de qualité
- Une large offre d'appartements du studio au 5 pièces Duplex
- Surface extérieures d'environ 14 m² moyen / appartement
- Terrasse partagée végétalisée en R+16
- Plus de 400 m² d'espaces verts en pleine terre imaginés par l'agence Land'Act
- Hall et paliers décorés par l'agence KELLER
- Une résidence sécurisée
- 60% des lots sont éligibles à la TVA réduite
- Projet situé en zone Abis (plafond Pinel et PTZ)

Points **faibles** du programme

- Quartier encore en pleine mutation
- RD7 à proximité
- Plusieurs constructions à venir autour du programme

2 / Le projet

Points forts et points faibles

Aménagements et prestations à mettre en avant

- Chape Acoustique
- Parquet contrecollé au sol dans toutes les pièces sèches
- Carrelage 45x45 ou 30x60 en grès cérame
- Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les SDB/SDE
- Pare-douche et pare-bains
- WC suspendus
- Menuiseries extérieures en PVC blanc côté logements et aluminium anthracite côté extérieur
- Volets roulants manuels en aluminium et coffre PVC, avec fourreaux en attente
- Portes intérieures de 2m14
- Portes palières de 2m14, équipée d'une serrure 3 points A2P*
- Chauffage urbain
- Platelage bois composite sur les terrasses et balcons

Autres

- Label E+C- niveau E3C1
- Certification NF HABITAT HQE niveau « très performant »
- Local vélos au rez-de-chaussée

2 / Le projet

Programmation et surfaces

Typologie	Nombre	%	Surface habitable moyenne	Surface annexes extérieures
1P	6	7%	28 m ²	2,57 m ²
1P bis	5	6%	41 m ²	3 m ²
2P	18	20%	49 m ²	5,3 m ²
2P bis	5	6%	54,5 m ²	9,85 m ²
3P	27	30%	63 m ²	16,6 m ²
4P	25	28%	84 m ²	19,5 m ²
5P	3	3%	109 m ²	38,8 m ²
TOTAL	89	100%		

Surface habitable moyenne : 63 m²

Surface extérieure moyenne :

- Balcon : 11,5 m²
- Terrasse : 4,4 m²

1 place de parking par logement accession

14 caves en mezzanine

2 / Le projet - Prestations

Pour l'environnement

- Chauffage et eau chaude sanitaire par réseau de chaleur urbain généré alimenté par géothermie
- Cœur d'îlot paysagé et en pleine terre
- Toiture terrasse paysagère et partagée à R+16

Pour la sécurité

- SAS vitrés et munis d'un vidéophone
- Contrôle d'accès au sous-sol par VIGIK
- Porte-palière blindée 5 points certifiée A2P*
- Serrures certifiées A2P*
- Parking souterrain destiné uniquement aux logements libres

Labels et services

- Label E+C- niveau E3C1
- Certification NF Habitat HQE niveau Très Performant
- 1 place de stationnement par logement
- Deux cabines d'ascenseurs pour les logements libres
- Une toiture-terrasse partagée et paysagère à disposition de la copropriété et de ses résidents au R+16, avec cuisine, sanitaire, tables, bancs et chaises longues fixes.
- 6 commerces de proximité à RDC
- 1 micro-crèche en pied d'immeuble
- A proximité immédiate du nouveau groupe scolaire Hochart (école maternelle et primaire) – ouverture à la rentrée 2023
- A proximité immédiate d'un nouveau square pour enfants

4/ Prix de vente

Prix de vente moyen envisagé par typologie

Studio :	7 996 € TTC/m² PKI TVA 20% (non éligible à la TVA réduite)
2P :	7 622 € TTC/m² PKI TVA 20% (non éligible à la TVA réduite)
3P :	6 841 € TTC/m² PKI TVA 20%, soit 6 014 € TTC/m² en TVA 5,5%
4P :	6 251 € TTC/m² PKI TVA 20%, soit 5 495 € TTC/m² en TVA 5,5%
5P :	6 162 € TTC/m² PKI TVA 20%, soit 5 439 € TTC/m² en TVA 5,5%