



LES VENELLES
DU LANDY

S A I N T - D E N I S



LES VENELLES
DU LAPIDY

S A I N T - D E N I S



ÉDITO

Habiter demain, dès aujourd'hui

Aux portes de Paris, Saint-Denis finalise sa métamorphose. Au cœur d'un territoire dynamique, en prise directe avec les grands projets métropolitains, **Les Venelles du Landy** prennent vie sur un site en pleine transformation, entre ville, nature, calme et grands horizons.

Porté par **Eiffage Immobilier**, ce nouveau programme s'inscrit dans une volonté forte : **transformer les franges urbaines en lieux de vie sereins**, durables et connectés aux aspirations contemporaines. Ici, l'architecture s'adapte avec finesse à la géographie singulière de la parcelle, en valorisant chaque ouverture, chaque vue, chaque rayon de lumière. Les lignes des bâtiments se dessinent autour d'une vaste allée plantée, comme un jardin habité, afin de favoriser les échanges, les circulations douces et le bien-être au quotidien.

Pensées pour **les familles, les jeunes actifs et les citadins** en quête d'équilibre, **Les Venelles du Landy** proposent une nouvelle manière d'habiter la ville : plus apaisée, plus verte, plus ouverte.

Un quartier en mouvement, un cadre de vie déjà tourné vers demain.



6 rue Flora Tristan - Saint-Denis - France

Angle rue du Landy







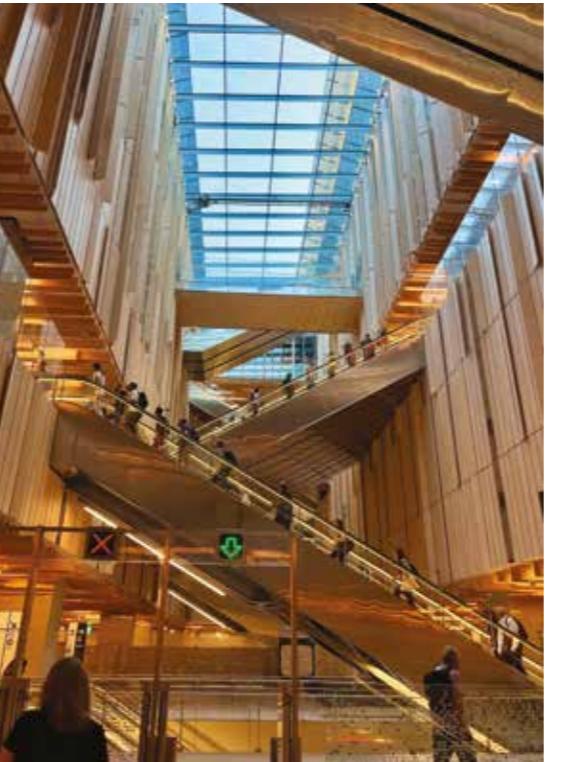
Saint-Denis, ville d'avenir

Au nord de Paris, Saint-Denis incarne plus que jamais le renouveau du Grand Paris. Avec plus de **115 000 habitants** et une population jeune et cosmopolite, la ville connaît une croissance urbaine et démographique exceptionnelle.

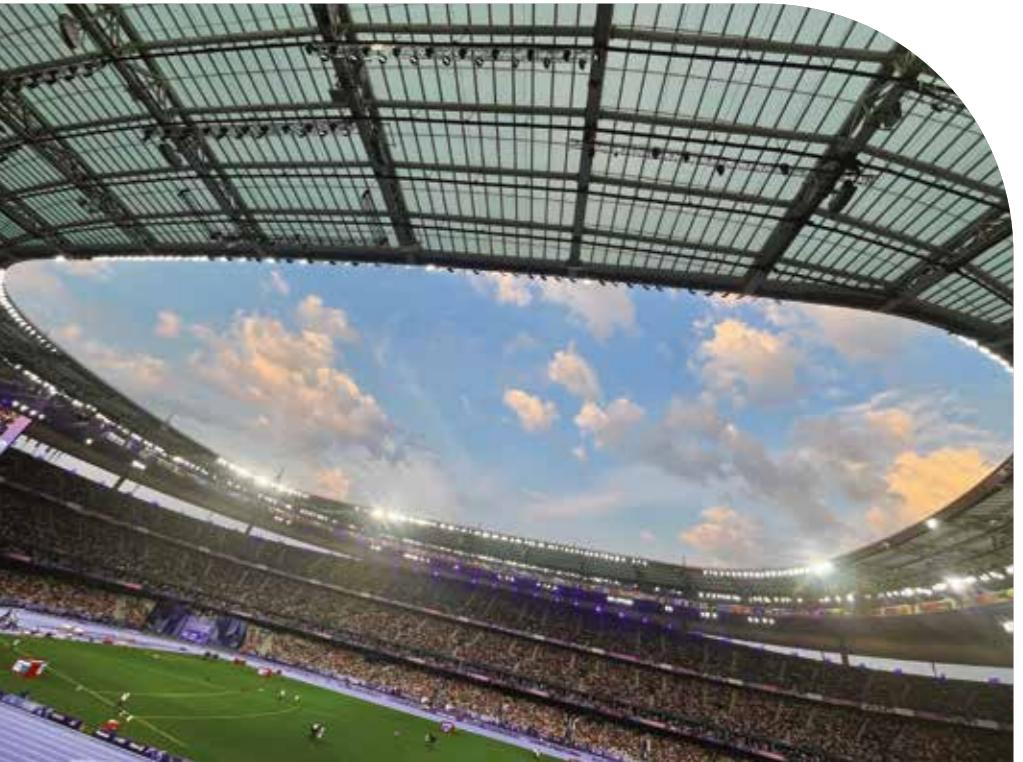
Témoin de cette vitalité, **le quartier de la Plaine Saint-Denis** poursuit sa mue. Autrefois occupé par des friches industrielles, il accueille désormais de grands sièges d'entreprises, des équipements culturels emblématiques (la Cité du Cinéma, l'Académie Fratellini, le futur lieu dédié aux arts urbains dans les Cathédrales du rail) et une offre résidentielle en plein essor.

Avec les Jeux Olympiques, Saint-Denis a également franchi une nouvelle étape : le Village des Athlètes réalisé entre autres par Eiffage Immobilier et la piscine olympique, autant de réalisations qui ont renforcé son dynamisme et son attractivité.

C'est dans ce contexte de mutation que naît la résidence **Les Venelles du Landy**, sur un terrain en lisière d'un quartier dynamique et en plein essor. Un site atypique, façonné par l'histoire industrielle de Saint-Denis, aujourd'hui transformé en **un lieu de vie paysager et apaisé**, ouvert sur Paris et sur l'avenir.



Gare Saint-Denis Pleyel



Stade de France



Village des Athlètes





Des connexions rapides à l'heure du Grand Paris

Un emplacement connecté, au cœur des mobilités franciliennes

Idéalement située **entre Paris et les pôles économiques du nord francilien**, la résidence **Les Venelles du Landy** profite d'une **accessibilité exceptionnelle**. Le quartier s'inscrit dans le périmètre du **Grand Paris Express**, véritable accélérateur de trajets et de projets.



**Châtelet-
Les Halles**
en métro ou RER

15 min



**L'aéroport
Paris - Charles de Gaulle**
avec le futur CDG Express

20 min

Déjà en service :

- RER B station La Plaine-Stade de France à 10 min à pied
- RER D station Stade de France-Saint-Denis à 6 min à pied
- (M) 13 station Carrefour Pleyel à 15 min à pied
- (T) 1 8 accessibles en quelques minutes
- (M) 14 station Saint-Denis Pleyel à environ 10 min à pied reliant l'aéroport Paris-Orly

À venir :

- Charles-de-Gaulle Express :** liaison directe entre Paris Gare de l'Est et l'aéroport CDG, en cours de réalisation
- Nouvelle gare Pleyel (hub majeur du Grand Paris Express) : à seulement 10 min à pied

Un quartier commerçant et animé

Vivre aux **Venelles du Landy**, c'est choisir un quotidien pratique, vivant et bien entouré. La résidence prend place dans un **environnement calme**, à deux pas des commerces de proximité, de services, d'écoles, de marchés et de lieux de convivialité.



À moins de 5 minutes à pied :

boulangerie, supermarché, pharmacie, épicerie, tabac-presse et plusieurs restaurants.

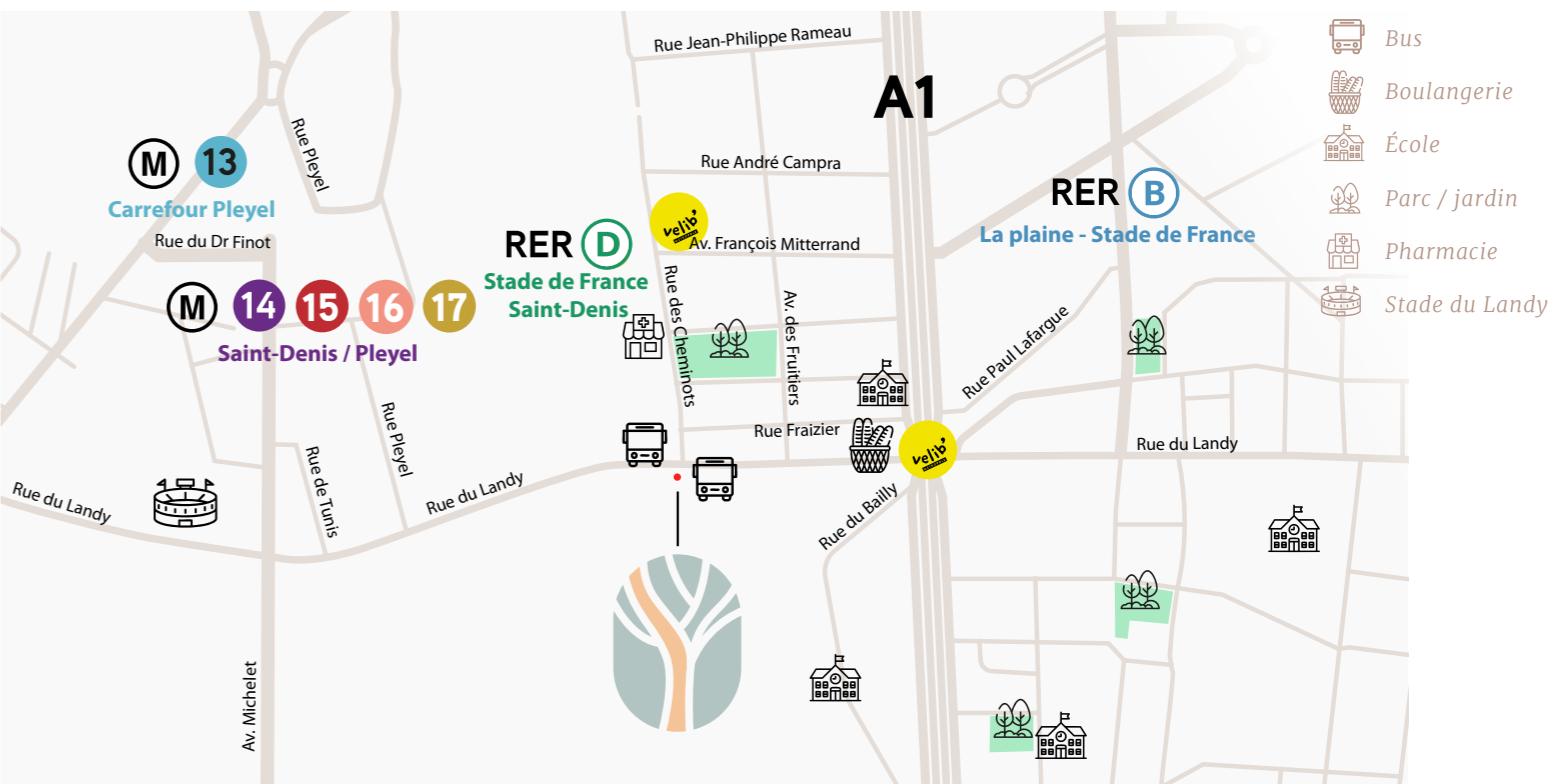


À moins de 10 minutes à pied :

écoles, crèches, centre médical, salles de sport, parcs publics et bureaux, pour une vie locale facile à pied ou à vélo.

Le marché de Saint-Denis, l'un des plus grands d'Île-de-France, se trouve **à moins de 15 minutes en transports**.

Au total, Saint-Denis compte plus de **2 000 commerces** répartis sur son territoire, dont **700 dans le centre-ville**. Cette densité commerciale, rare à cette échelle, est complétée par une vie culturelle intense et une diversité d'ambiances urbaines qui font de la ville l'un des pôles les plus dynamiques du nord parisien.



Un îlot de verdure en pleine ville

Vivre au cœur d'un paysage habité

Les **Venelles du Landy** ne se contentent pas d'intégrer la nature : elles la placent **au centre du projet**. Ici, la végétation n'est pas décorative, elle est **structurante**. Pensé comme un îlot paysager en pleine ville, le site devient un espace vivant, écologique et résilient, capable d'offrir un confort quotidien tout en s'adaptant au climat de demain.

Renouer avec l'esprit village

Au cœur des **Venelles du Landy**, c'est une véritable atmosphère de village urbain qui se dessine.

Les venelles piétonnes, bordées de **façades ouvertes** et de **jardins privatisés**, invitent à la promenade, à l'échange et au partage. La douceur d'un cadre végétal généreux mêlée à **une architecture à taille humaine** crée une adresse où il fait bon vivre, loin de l'anonymat des grandes villes.

Le projet intègre également des **espaces communs** et des équipements pensés pour **favoriser le vivre-ensemble** : jardins partagés et espaces de détente invitent à se retrouver, créer des liens et cultiver un esprit de communauté.

Une **nouvelle génération d'habitat** où la nature, le calme et la proximité se conjuguent pour retrouver l'esprit chaleureux d'**un village au cœur de la ville**.



Un projet pensé pour la nature et le confort durable :

en collaboration étroite avec les paysagistes de l'agence **COLOCO**

- **11 arbres existants**
conservés et replantés
- **44 nouveaux arbres**
compensatoires plantés
- **+60 % d'espaces extérieurs**
végétalisés sur la parcelle
- **Des buttes paysagères multifonctions :**
barrière naturelle et belvédère
- **1 promenade centrale arborée :**
voie douce à usage résidentiel
- **3 versants de coteaux protégés**
en refuge pour la biodiversité
- **Des ambiances naturelles variées :**
prairies, sous-bois, jardins partagés
- **Gestion différenciée des sols**
pour préserver les cycles naturels
- **Un îlot de fraîcheur urbain,**
bénéfique face aux fortes chaleurs



- Image non contractuelle -

Une architecture contemporaine bioclimatique

Les Venelles du Landy incarnent une **vision moderne et responsable** de l'habitat urbain, où l'architecture contemporaine s'allie à des principes bioclimatiques pour garantir confort, performance énergétique et bien-être.

Conçus pour tirer parti des apports naturels, **les bâtiments optimisent l'ensoleillement** grâce à leur orientation Est-Ouest et à la promenade arborée qui traverse la parcelle. Cette disposition favorise une luminosité naturelle abondante et limite les besoins en éclairage artificiel.

La qualité thermique des logements est assurée par des **matériaux performants** et des **systèmes de ventilation adaptés**, permettant de réduire la consommation énergétique tout en assurant une fraîcheur naturelle en été, un atout majeur face aux défis du changement climatique.

Engagé dans une **démarche environnementale**, le projet intègre également des **espaces verts généreux** et des solutions durables (comme l'usage de béton bas carbone), contribuant à un cadre de vie sain, confortable et respectueux de son environnement.



- Image non contractuelle -

Eiffage Immobilier va plus loin et confirme son engagement en faveur du développement durable à travers l'obtention du droit d'usage de la marque NF Habitat HQE. C'est un repère de qualité pour un logement sain, sûr et confortable, c'est un repère de performance pour un habitat durable. Elle atteste d'une production de logements offrant leur bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement. Elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.

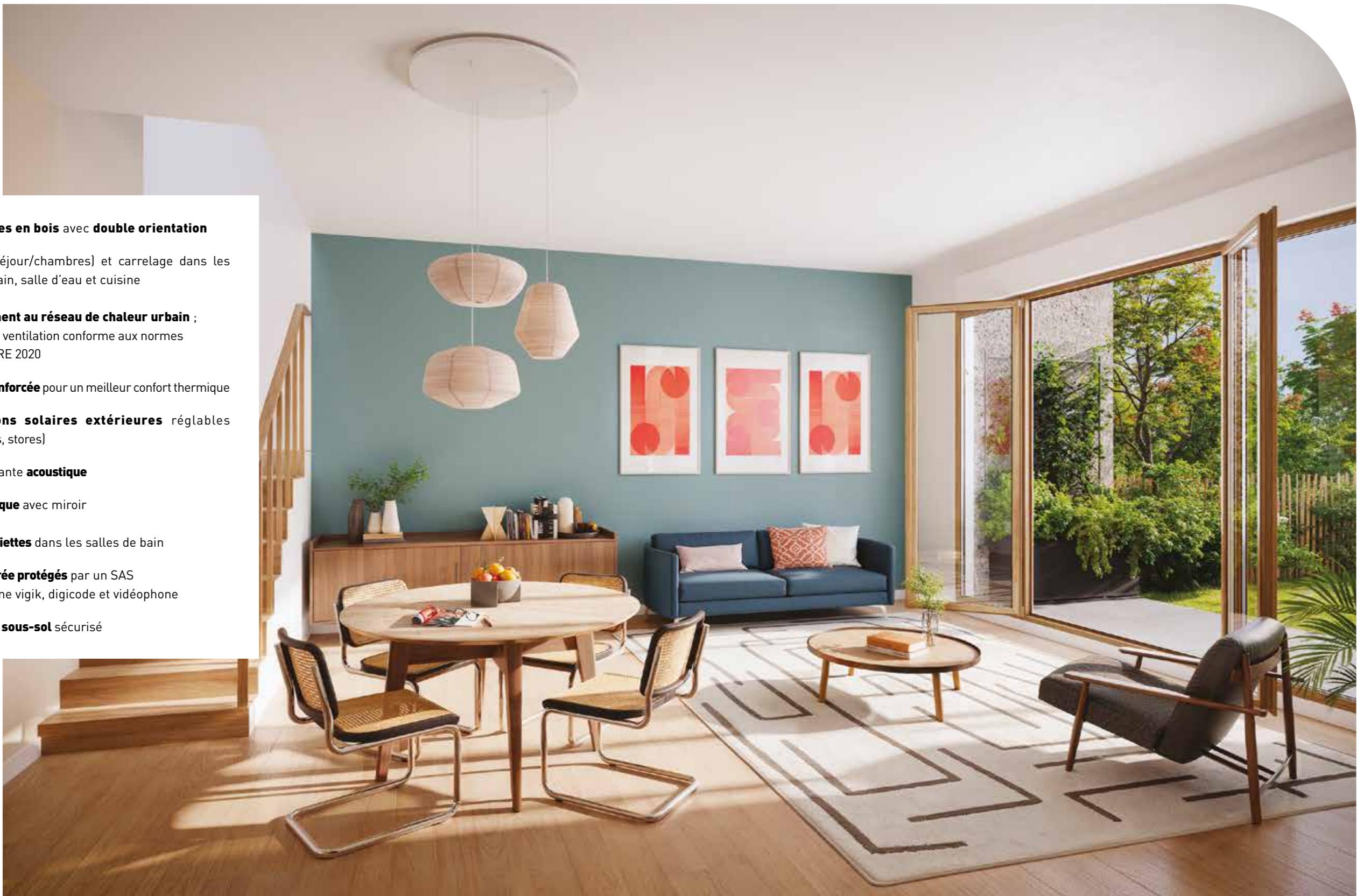


LES VENELLES
DU LANDY
SAINT-DENIS

Architecture bioclimatique : les engagements clés

- Respect du Seuil 2025 de la RE2020, anticipant +4°C d'ici 2050
- Bâtiments compacts limitant les échanges thermiques
- Logements traversants pour ventilation naturelle optimale
- Jardins d'hiver pour espaces tampons thermiques et acoustiques
- Inertie thermique grâce aux façades et planchers béton
- Surfaces vitrées importantes et adaptées à l'orientation solaire
- Intégration généreuse du végétal
- Raccordement au réseau de chaleur urbain de Plaine Commune via des sous-stations dédiées





- **Menuiseries en bois** avec **double orientation**
- **Parquet** (séjour/chambres) et carrelage dans les salles de bain, salle d'eau et cuisine
- **Raccordement au réseau de chaleur urbain** ; système de ventilation conforme aux normes en vigueur RE 2020
- **Isolation renforcée** pour un meilleur confort thermique
- **Occultations solaires extérieures** réglables (BSO, volets, stores)
- Chape flottante **acoustique**
- **Meuble vasque** avec miroir
- **Sèche-serviettes** dans les salles de bain
- **Halls d'entrée protégés** par un SAS avec système vigik, digicode et vidéophone
- **Parking en sous-sol** sécurisé

Des prestations de belle facture

Pensée pour offrir un **cadre de vie calme et serein**, la résidence **Les Venelles du Landy** place le bien-être au cœur de ses priorités.

Les logements sont conçus pour offrir des **espaces de vie lumineux et apaisants** : des jardins d'hiver fonctionnant comme de véritables cocons, isolant l'intérieur des nuisances sonores et des variations de température, tout en prolongeant les séjours vers l'extérieur. Pour les autres appartements, les loggias creusées offrent des **espaces extérieurs intimes et protégés**, parfaits pour profiter de moments en famille ou entre amis.

Ici, tout a été pensé pour offrir un lieu de vie à la fois **élégant, durable et confortable**, où il fait bon grandir et s'épanouir.

Des appartements spacieux avec espaces extérieurs

Pensés pour offrir **confort et bien-être**, les appartements des **Venelles du Landy** bénéficient de plans généreux et optimisés. Du studio au 5 pièces, une majorité de logements sont traversants ou double orientés, offrant une luminosité naturelle optimale et une circulation fluide des espaces.

Chaque appartement s'ouvre sur un **espace extérieur privatif** : balcon, loggia ou jardin d'hiver, prolongement naturel du séjour pour profiter pleinement de la douceur de vivre. Ces espaces extérieurs participent à la qualité du cadre de vie et favorisent la détente.



Le mot de l'architecte ...



Avec la résidence *Les Venelles du Landy*, nous avons conçu un projet qui s'intègre naturellement dans son environnement tout en affirmant une vision tournée vers l'avenir. L'orientation des bâtiments, la générosité des espaces extérieurs et le recours à des matériaux durables traduisent une ambition claire : offrir aux habitants un cadre de vie confortable, lumineux et respectueux de l'environnement.

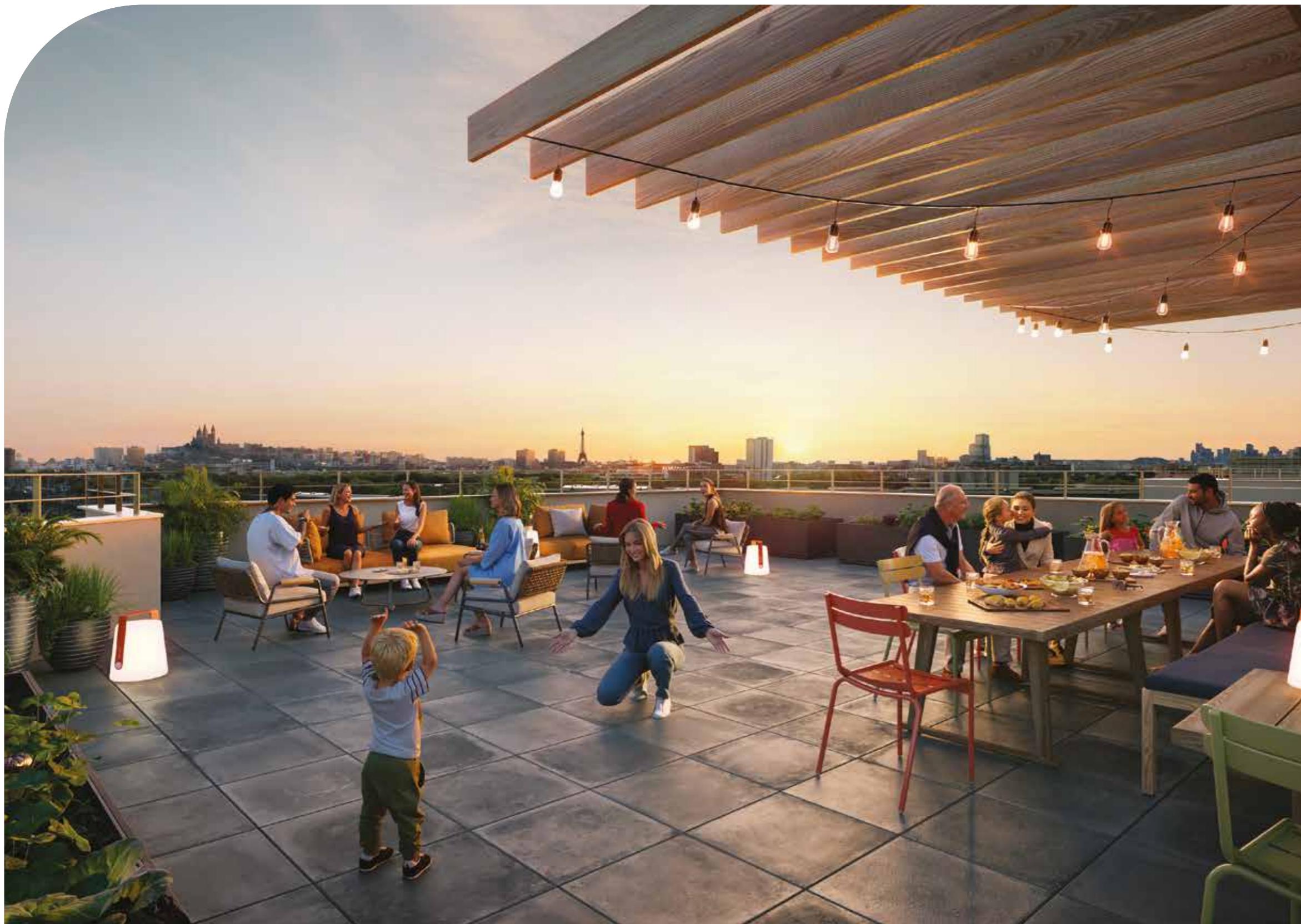
Notre démarche s'appuie sur la volonté de construire des logements intégrés dans le projet paysager, le parc et la venelle au cœur de l'ilot. Ces choix contribuent à réduire l'empreinte carbone de la construction, tout en créant un lieu de vie où la nature retrouve toute sa place et où le bien-être des résidents demeure au cœur de la conception.

Nous avons choisi de travailler avec des matériaux bruts tels que le bois et le béton, dont la sincérité et la durabilité renforcent l'identité architecturale du projet. Ces matières, laissées dans leur expression naturelle, créent des espaces à la fois sobres, chaleureux et pérennes.



VL-AU





- Image non contractuelle -



LES VENELLES
DU LANDY
SAINT-DENIS

L'achat en BRS : l'opportunité d'acheter jusqu'à 30% moins cher

Le **Bail Réel Solidaire (BRS)**
vous permet d'acheter votre appartement neuf
dans la résidence à un prix réduit.

Vos avantages :

Un prix jusqu'à **30 % inférieur** au marché

TVA réduite + possibilité
de **Prêt à Taux Zéro**

Un **dispositif sécurisé**
et **transmissible**
en cas de revente

Conditions :

Le logement
doit être occupé
en **résidence principale**

Vos revenus
doivent respecter
les **plafonds**
de ressources

Le **Bail Réel Solidaire** ouvre la voie à une accession responsable aux **Venelles du Landy**. Il permet de devenir propriétaire d'un logement neuf dans un environnement pensé pour durer, au cœur d'un quartier dynamique et attractif.

Eiffage Immobilier occupe une place particulière dans le secteur immobilier du fait de son positionnement unique. L'entreprise développe une approche multiproduit audacieuse, adossée à l'expertise d'Eiffage Construction.

Eiffage Immobilier n'a de cesse d'innover pour répondre aux enjeux urbains d'aujourd'hui, en conjuguant une multitude de savoir-faire pour relever ses défis de bâtisseur contemporain. Ses réalisations témoignent d'une construction durable tournée vers l'usager et lui permettent de figurer parmi les 10 premiers promoteurs immobiliers français.

Au sein des récentes références d'Eiffage Immobilier se distingue un projet d'envergure : La Distillerie, le futur siège des équipes d'Île-de-France d'Eiffage Construction, Eiffage Aménagement et Eiffage Immobilier à Saint-Ouen-sur-Seine. Cette opération incarne le savoir-faire d'Eiffage en combinant les plus hauts standards en matière d'environnement, de technique et de confort. Inscrit pleinement dans la démarche bas carbone et de sobriété énergétique du groupe, le futur siège répond également aux exigences du décret tertiaire. Il représente à la fois un laboratoire d'innovations et une vitrine de ses expertises.

Tous les talents d'Eiffage Immobilier au service d'un projet novateur

Le 16 décembre 2015, le ministère de la Culture lançait le programme « 1 immeuble, 1 œuvre » avec des acteurs de l'immobilier et en lien avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI France), s'engageant à commander ou à acheter une œuvre d'art à un artiste vivant et à l'installer systématiquement dans chacun de leurs nouveaux programmes immobiliers ou dans l'espace public. Le programme « 1 immeuble, 1 œuvre » a pour objet de soutenir la création et les artistes et à diffuser l'art et la culture au plus grand nombre.

À ce jour, Eiffage Immobilier a déjà installé plus de 100 œuvres.

*« Vous aussi,
vivez l'expérience Eiffage Immobilier »*





Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la loi n°78- 17 du 6 janvier 1978 dite« Informatique et Libertés », vous bénéficierez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier, 101 Boulevard Victor Hugo 93400 Saint-Ouen-sur-Seine. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Eiffage Immobilier Ile-de-France 489 244 483 RCS Versailles Document non contractuel - Architecte : Vincent Lavergne Architecture Illustrateur : Myisis - Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance.

eiffage-immobilier.fr

0 800 734 734*  Service & appel
gratuits

 **EIFFAGE**
IMMOBILIER