ZAC LA CHARMERAIE | **BOISSY-SAINT-LÉGER (94)**

IRIS



LEGENDRE IMMOBILIER

Un cadre de *Vie idéal* entre nature & dynamisme urbain

Située dans le Val-de-Marne, à seulement 18 km* au sud-est de Paris, Boissy-Saint-Léger allie charme, modernité et patrimoine naturel.

Ville à taille humaine, elle séduit par son cadre verdoyant et son ambiance paisible. Grâce à des projets d'aménagements ambitieux et des infrastructures de qualité, elle s'affirme comme un lieu de vie attractif et bien connecté. Desservie par la ligne A du RER, elle offre un quotidien où sérénité, accessibilité et commodités se conjuguent, garantissant un environnement harmonieux à ses habitants.

17 570 habitants en 2021[1]

1 285 entreprises[2]

7 écoles maternelles

7 écoles élémentaires

2 collèges

2 lycées





Un héritage vivant au cœur de la modernité

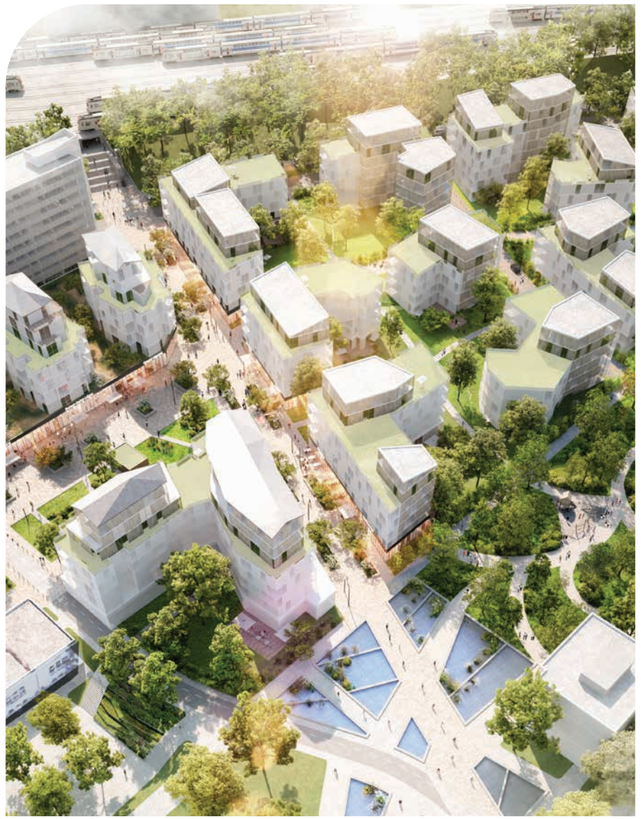
Berceau d'un patrimoine riche et varié, Boissy-Saint-Léger est marquée par la présence du Château de Grosbois, un ancien domaine royal devenu un emblème local. Ce lieu de culture et de loisirs témoigne d'un passé prestigieux qui s'intègre harmonieusement à un urbanisme moderne. Grâce à ses nombreuses initiatives culturelles et associatives, la commune cultive un fort esprit de communauté tout en favorisant l'épanouissement et le bien-être.

Nature et sérénité au quotidien

Avec plus de 600 hectares d'espaces verts, Boissy-Saint-Léger offre un cadre naturel exceptionnel où la verdure s'épanouit librement. Découvrez les serres d'orchidées, véritable trésor botanique, ou promenez-vous autour des lacs et des parcs du quartier de la Haie Griselle.

Ici, la nature embellit le paysage et rythme le quotidien des habitants en leur offrant un environnement paisible et des espaces de détente.

La ZAC la Charmeraie
un quartier durable et connecté
en pleine transformation



Depuis 2014, la ZAC la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger se transforme pour devenir un quartier résidentiel agréable, verdoyant et dynamique. Ce projet d'aménagement s'étend sur 7 hectares et prévoit la création d'environ 650 logements neufs, ainsi que divers services de proximité. Conçu pour offrir un cadre de vie apaisant et convivial, ce quartier est pensé comme un véritable lieu de transition où la nature et la ville cohabitent harmonieusement.



Un cadre de vie au vert et accessible

Avec une volonté d'intégration paysagère forte, la ZAC s'articule autour de cheminements doux, de parcs et de bassins d'eau qui rappellent les atouts naturels du quartier. Un parcours végétalisé et une gestion soignée des espaces favorisent les déplacements à pied et à vélo, tout en préservant la biodiversité locale. Ce cadre harmonieux offre aux habitants un environnement préservé et propice au bien-être quotidien.

Des équipements au service du bien-être

Le projet d'aménagement inclut commerces, services et espaces associatifs, renforçant ainsi l'attractivité locale. Les futurs résidents auront accès à des infrastructures modernes, des espaces publics généreusement végétalisés et des zones de détente qui amélioreront leur qualité de vie. Chaque logement promet un confort thermique et une faible empreinte carbone, contribuant à la vision durable du projet.

Un quartier pensé pour tous

- **650 logements diversifiés du studio au 5 pièces**
- **Commerces, locaux associatifs et services** intégrés à la vie quotidienne
- Utilisation de **matériaux biosourcés**
- **Des cheminements doux :** un réseau piétonnier et cyclable pour des déplacements sereins.
- Proximité immédiate de la gare et des axes routiers



Le saviez-vous ?

La ZAC la Charmeraie a vu le jour sur les ruines d'un ancien centre commercial de 27 000 m², démoli pour laisser place à un quartier moderne et vert, symbolisant le renouveau urbain de Boissy-Saint-Léger.



IRIS, **vivez la ville** *autrement*

Ce projet résidentiel conjugue architecture contemporaine et cadre naturel apaisant. Idéalement situé entre la place centrale, le mail piéton et le parc habité, la résidence propose 86 logements allant du 2 au 5 pièces, conçus pour offrir luminosité, confort et bien-être au quotidien. La majorité des appartements bénéficient d'espaces extérieurs privatifs, tandis que l'architecture raffinée et les matériaux durables permettent une parfaite intégration dans le paysage urbain.

Conçu selon les normes RE2020, le programme associe performance énergétique et faible empreinte carbone, répondant aux besoins des résidents en quête de durabilité. Un commerce en rez-de-chaussée vient compléter l'ensemble, offrant des services de proximité et renforçant l'atmosphère conviviale du quartier.

Le cœur d'îlot est un écrin paysager où la nature s'épanouit pleinement. Végétation variée, espace de convivialité avec du mobilier de détente et circulations douces permettent aux habitants d'en profiter pleinement. La plupart des logements bénéficient d'une vue agréable sur cet espace vert, conçu pour encourager les rencontres et les échanges. Inscrit dans une démarche durable, il privilégie une gestion respectueuse de la biodiversité. Ici, tranquillité et bien-être sont au cœur du projet.

Le mot **de l'architecte**

Situé au cœur du quartier de La Charmeraie en plein renouvellement, la résidence IRIS reflète toutes les ambitions de l'opération urbaine : ***« Constituer un quartier-parc, qui associe les aménités de la nature et la praticité de la ville »***

La qualité de vie des habitants, le confort d'usage et la convivialité des espaces ont été les maîtres-mots de la conception, depuis le tracé du quartier jusqu'aux détails de chaque logement. Le projet s'emploie ainsi à proposer tout à la fois des appartements ergonomiques et accueillants, généreusement ouverts sur l'extérieur et offrant des perspectives multiples, ainsi que des espaces partagés en plein air et une déambulation paysagère, recherchant l'équilibre entre l'intime et le commun.

La résidence bénéficie, de plus, d'une implantation unique et particulièrement privilégiée, à l'interface entre l'esplanade Josephine Baker, coeur vivant de la centralité regroupant les services et les commerces, et le parc habité, poumon vert de l'opération. La qualité des matériaux, les performances environnementales et la circulation de la lumière ont été travaillées dans le même esprit : ***« Retrouver le plaisir d'habiter la ville »***

ARC.AME





Des prestations et équipements pensés pour Votre confort

Grâce à son emplacement central, IRIS représente une opportunité unique de vivre dans un environnement privilégié, où sérénité et confort sont au rendez-vous.

Des prestations qui allient **confort et bien-être**

LOGEMENTS

- **Balcons, terrasses ou jardins privatifs** pour la plupart des appartements
- Typologies variées allant du **2 au 5 pièces**
- **Double orientation** pour la majorité des logements
- **Isolation thermique et phonique** optimale
- **Finitions soignées et modernes**
- Menuiseries exterieures en bois avec **double vitrage isolant** et occultations par volets roulants non motorisés

RÉSIDENCE

- **Engagement environnemental :** matériaux biosourcés et toiture végétalisée
- **Cœur d'îlot paysager :** un espace vert convivial pour les résidents
- **Pompe à chaleur et gaz**
- **Sécurité et confort :** interphone, digicode et parkings sécurisés
- **Hall traversant et circulation** baignée de lumière naturelle
- **Services pratiques :** locaux à vélos, places de stationnement pour la majorité des logement et accès facilité aux commerces de proximité

La garantie d'habiter dans une résidence *responsable et accessible*



Biosourcé 1

BÂTIMENT BIOSOURCÉ

Le **niveau 1** du label **Bâtiment biosourcé 2024** garantit qu'un bâtiment neuf intègre une proportion significative de **matériaux naturels** (bois, chanvre, paille…), afin de **réduire son impact écologique** et **diminuer ses émissions de CO_2.**

RE 2020

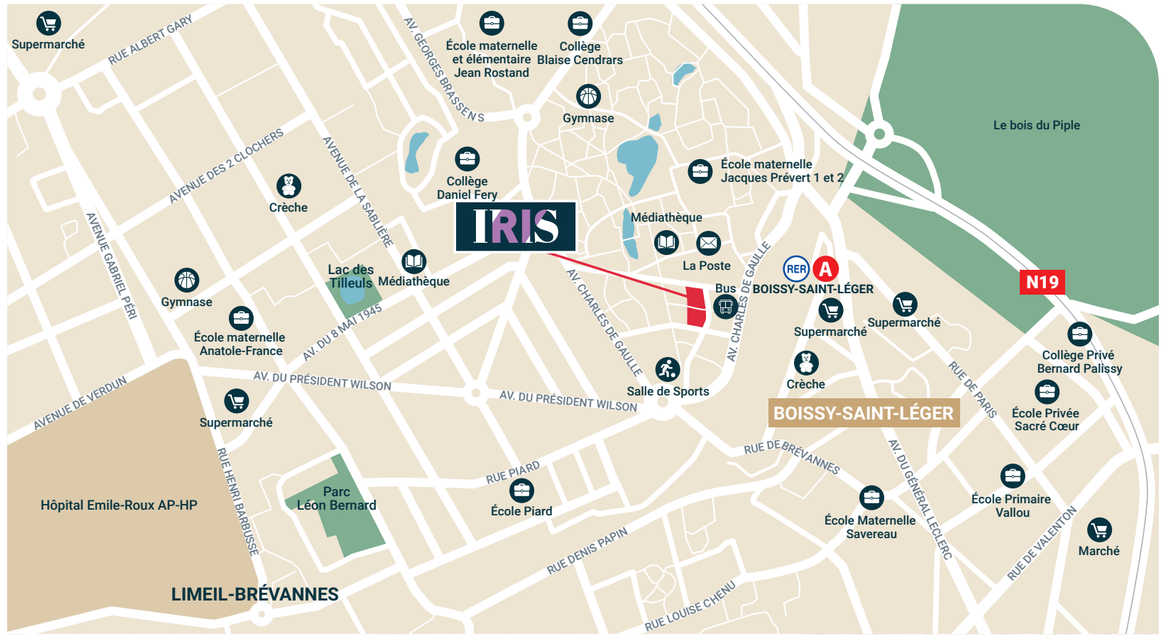
RE 2020

Cette réglementation thermique, qui impose dès 2025 **des seuils carbone renforcés** pour les indicateurs IC Énergie et IC Construction, vise à **améliorer la performance énergétique** des bâtiments neufs et à **réduire les consommations.**

TVA 5,5%

TVA 5,5%

L'achat d'un **logement neuf** peut bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 %, sous certaines conditions : respect des plafonds de **ressources**, **localisation** en zone ANRU ou en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), et engagement à l'**occuper comme résidence principale pendant au moins 10 ans.**



À moins de 15 minutes à pied*

- Parc de la Haie Griselle
- Centre Culturel Le Forum
- Piscine Municipale
- Commerces
- École élémentaire
- Collège

En voiture*

- Autoroute A86 à environ 3 km
- Centre commercial Créteil Soleil situé à environ 6 km
- Hôpital Intercommunal de Créteil à environ 8 km
- Parc Interdépartemental des Sports de Choisy à environ 10 km

En transports en commun*

- Gare RER A "Boissy-Saint-Léger" également desservie par les lignes de bus 5, 6, 12, 21, 23, J1, J2 et le noctilien N32 à environ 700 m
- Lignes de bus 427 à 200 m et la ligne 436 à environ 500 m
- Noctilien N135 à 200 m

*Source : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo.

IRIS

BOISSY-SAINT-LÉGER

LEGENDRE IMMOBILIER

legendre-immobilier.com

Source : Google Maps. (1) Source : Insee. (2) Source : Ville Data. LEGENDRE IMMOBILIER - Tour Heron Building - 66, avenue du Maine, 75014 Paris - Siège social : 5, rue Louis Jacques Daguerre, 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande - SAS au capital de 300 000 € - R.C.S. PARIS 421 061 680 00052. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Crédits photos : iStock - Perspectives : Hive - Images non contractuelles. Réalisation : Markus. Mars 2025