

PARIS XX<sup>e</sup>



RUE  
D'ANNAM



QUARTIER DE MÉNILMONTANT



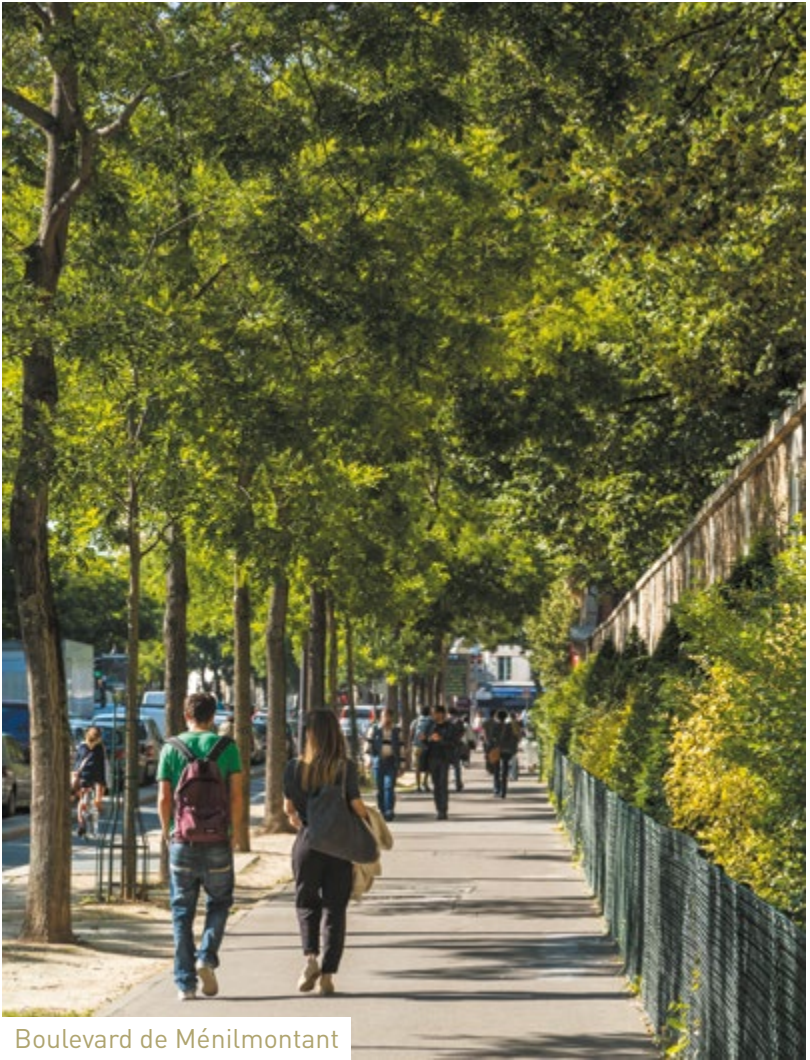
## ÉDITO

Paris, la "Ville Lumière" fascinante et plurielle, dévoile sa richesse architecturale, culturelle et économique à travers ses nombreux quartiers. Chacun possède sa propre identité et la cultive : tour à tour raffinée, populaire, novatrice ou authentique. Et s'il suffit de se promener le long des avenues de Paris et de ses monuments classés pour en admirer toutes les splendeurs, il faut y vivre pour saisir la profondeur de son âme.

C'est au cœur du XX<sup>ème</sup> arrondissement, dans le quartier emblématique de Ménilmontant, que nous vous invitons à découvrir "25 RUE D'ANNAM". Cette nouvelle réalisation idéalement située dans une petite rue calme à proximité du métro, des commerces, des théâtres et des écoles, invente un nouvel art de vivre au sein d'un espace paysager d'exception. Dans un espace privé, devenez propriétaire d'un bel appartement confortable niché dans un ancien bâtiment réhabilité ou d'une agréable maison prolongée par un espace extérieur privatif.



Vue sur Paris depuis le Parc de Belleville



Boulevard de Ménilmontant



Mairie du XX<sup>ème</sup>



Avenue Gambetta

# LE XX<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT, L'ÂME DE PARIS DANS UN QUARTIER EN PLEINE MÉTAMORPHOSE

Paris, symbole de la culture et de la pensée philosophique, n'en reste pas moins une ville profondément humaine, solidaire et résolument tournée vers l'avenir.

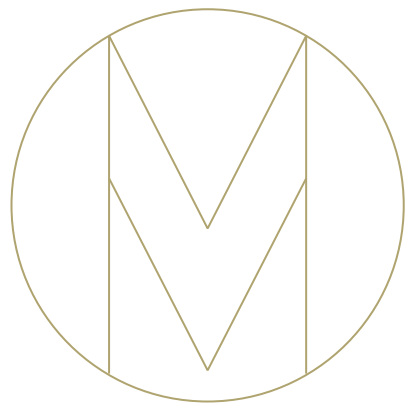
Quartier prisé de la rive droite, le XX<sup>ème</sup> arrondissement séduit depuis des années grâce à sa qualité de vie et son dynamisme. Ponctué de nombreux espaces verts comme le Parc de Belleville et sa vue imprenable sur Paris ou l'immanquable cimetière du Père-Lachaise, on se promène le long de ses rues pavées et fleuries, on flâne rue des

Vignoles en admirant ses impasses datant du XIX<sup>ème</sup> siècle et l'on prend son temps sur les marchés de produits frais.

Et pourtant dans cette ambiance de village, le quartier est devenu le carrefour incontournable de la nouvelle création artistique parisienne et fourmille de théâtres, de salles de concerts et de spectacles, d'ateliers d'artistes et de start-up. Dans un Paris qui tend à devenir plus vert et plus connecté, le XX<sup>ème</sup> arrondissement fait figure de précurseur.



Cimetière du Père-Lachaise



# MÉNILMONTANT... QUAND PARIS S'ÉVEILLE

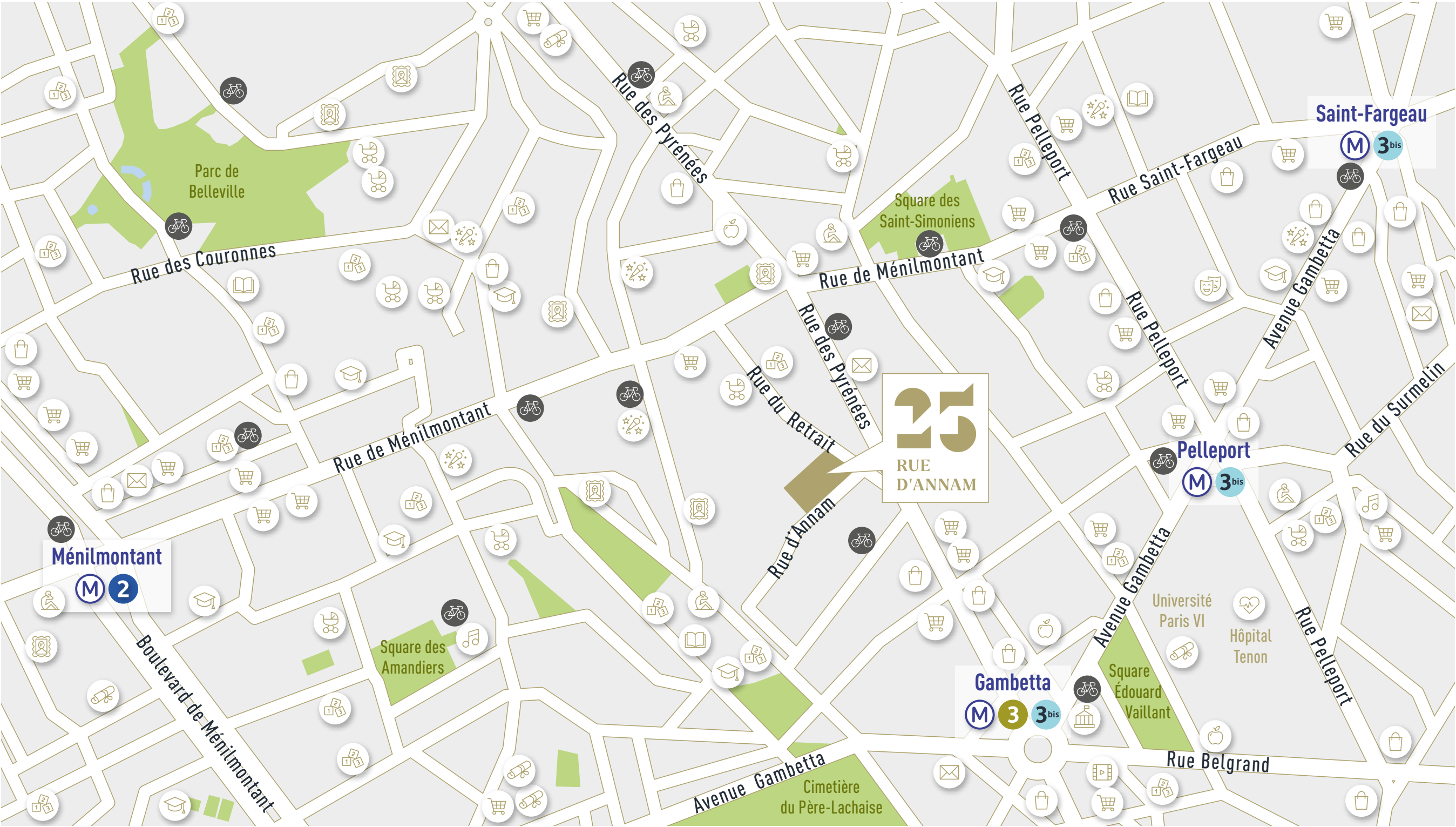
Dans le quartier de Ménilmontant célèbre pour ses œuvres de Street Art, à l'angle des rues tranquilles d'Annam et du Retrait, la résidence "25 RUE D'ANNAM" profite de tout ce que le XX<sup>ème</sup> a de meilleur.

Il suffit de quelques pas dans les rues alentour pour trouver des commerces, des restaurants, le marché des Pyrénées, le cinéma MK2 Gambetta et des magasins de produits bio. Les écoles maternelles et primaires publiques et privées sont à moins de 5 min\* à pied, tandis que les collèges et les lycées sont accessibles en moins de 15 min\*.

Le métro Gambetta (lignes 3 et 3bis) est situé à 400 m\* de la rue d'Annam et la station Pelleport (ligne 3 bis) à 600 m\*. De nombreuses lignes de bus se trouvent dans l'environnement immédiat de la résidence.

Lieux emblématiques du quartier, le superbe Parc de Belleville et les ateliers rassemblant plus de 250 artistes et 23 collectifs, ne se trouvent qu'à 15 min\* de l'adresse.

Et comment ne pas succomber aux charmes du Parc des Buttes-Chaumont et à ses 25 hectares d'espaces naturels boisés à environ 20 min\* ?



## LA PROXIMITÉ AU QUOTIDIEN

### VOITURE

Proche de l'Autoroute A3 et de la Nationale N302.

### MÉTRO

- **M 3** et **M 3bis** : "Gambetta" à 6 min\* à pied (Gare Saint-Lazare en 22 min\*)
- **M 2** : "Ménilmontant" ou "Père Lachaise" à 12 min\* à pied ("La Chapelle" avec accès à Paris Gare du Nord en 15 min\*).

### BUS

De nombreux bus à proximité :

- Ligne **26** : arrêt "Villiers de l'Isle-Adam" à 1 min\* à pied.
- Ligne **96** : arrêt "Pyrénées - Ménilmontant" à 4 min\* à pied.
- Lignes **61** et **69** : arrêt "Gambetta" à 6 min\* à pied.
- Lignes **60**, **61** et **64** : arrêt "Gambetta - Mairie du 20<sup>ème</sup>" à 5 min\* à pied.



Crèche



École



Collège / Lycée



Université



Supermarché



Commerce



Marché



Conservatoire



Théâtre



Salle de spectacles



Gymnase



Galerie d'art



Cinéma



Médiathèque



Poste



Hôtel de ville



Hôpital



Station de Vélib



Vue depuis la rue du Retrait

# 25

RUE  
D'ANNAM

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

"La réhabilitation de tous les corps des bâtiments existants et la construction limitée à trois nouvelles maisons définissent ce projet, gardant l'âme du lieu, tant depuis la rue que depuis le cœur de l'îlot. Dans les bâtiments existants, trois éléments structurants de la vie des futurs habitants sont ajoutés :

Une ossature en bois agrmente les logements d'espaces extérieurs pour tous les appartements donnant vers le jardin commun ;

Une partie de la toiture est redressée pour accueillir des appartements au dernier niveau avec une vue dégagée sur Paris, tout en conservant le couronnement et les toitures existantes côtés rue d'Annam et rue du Retrait ;

La construction de trois maisons neuves, une dans le prolongement des maisons existantes et les deux autres dans le grand jardin commun, composent une volumétrie et une esthétique sobre qui reprennent les nouveaux matériaux introduits dans la réhabilitation, à savoir la vêtre métallique et le bois."

INSPACE ARCHITECTURE

## ÉLÉGANCE & INSPIRATION

Le long de la rue d'Annam, la résidence dévoile une écriture sobre aux lignes épurées, parfaitement intégrée dans son environnement urbain de qualité. Derrière ces façades se cache un cœur d'îlot paysager intime et verdoyant.

Les façades de l'ancien bâtiment restaurées dans le respect de son architecture originale s'habillent de briques de ton pierre. Dans un jeu subtil où l'horizontalité et la verticalité se répondent, des bandeaux d'enduit blanc lumineux rappellent la structure existante, donnant son harmonie à l'ensemble. Ils encadrent les larges ouvertures vitrées au design contemporain soulignant par endroits l'alternance dynamique des volumes et des hauteurs. Puis la façade s'étire le long de la rue, blanche, aux lignes classiques, tout en sobriété.

En cœur d'îlot, les façades deviennent aériennes et s'habillent de bois et de métal pour développer de superbes terrasses face aux espaces paysagers. En face, deux maisons prennent vie dans un ancien pavillon réhabilité ainsi qu'une maison neuve mitoyenne. Un peu plus loin, deux autres maisons neuves parées de panneaux de bois verticaux et de vêtements métalliques rainurés confirment l'élégance de cette réalisation d'exception.



Vue depuis la rue d'Annam



Vue depuis le cœur d'îlot

## AU CŒUR D'UN JARDIN SECRET

Alors que la nature luxuriante du cœur d'îlot se laisse entrevoir à travers le grand portail de la rue du Retrait, il faut pouvoir pénétrer à l'intérieur pour en découvrir toute la richesse.

Mis en scène par un paysagiste dans une démarche forte de préservation de la biodiversité, les espaces verts s'organisent autour de deux thématiques. Le jardin bas est un jardin d'ornementation aux floraisons multiples et aux textures délicates qui offre un écran végétal riche et soigné aux terrasses privatives des appartements du rez-de-chaussée.

Se déployant jusqu'aux maisons individuelles, le jardin haut crée une ambiance forestière conçue pour être contemplée de l'intérieur de tous les logements de la résidence. En plus des arbres existants qui ont été conservés, des arbres à haute tige sélectionnés pour la beauté de leurs ramures, des chênes, des érables champêtres, des merisiers et des sorbiers composent un paysage unique propice au bien-être et au partage. On se promène, on se retrouve et on prend son temps au milieu des haies bocagères, des prairies fleuries et des végétaux à baies.

# LE MOT DU PAYSAGISTE

"C'est par la pratique que l'usager vivra pleinement en symbiose avec les jardins de la résidence, mettant en scène des ambiances fortement végétales rappelant, sans cesse, notre environnement dicté par ses quatre saisons.

Ce jardin forêt en plein cœur d'îlot offrira un espace intimiste propice à la détente des résidents.

Un véritable fragment de nature favorisant le développement de la biodiversité en ville."

LA COMPAGNIE DU PAYSAGE



Vue depuis le cœur d'îlot

# VIVRE DANS UN HAVRE DE PAIX

Une fois passé le porche, la réalisation dévoile toute la beauté de ses espaces paysagers à l’abri de la rue. Il suffit ensuite de se laisser guider par la sente piétonne.

À droite, se trouvent les entrées indépendantes des deux maisons réhabilitées et d’une maison neuve. Des arbres et des haies vives protègent les jardins privatifs des regards extérieurs.

À gauche, une autre allée bordée d’arbres conduit aux appartements nichés dans la partie réhabilitée et dorénavant prolongés par de larges terrasses.

Au fond de la parcelle, lovées dans un écran de verdure, deux maisons neuves, avec leurs jardins privatifs et leurs terrasses en bois, semblent coupées du monde extérieur.



▶ Entrée des bâtiments    ▶ Entrée des maisons



Vue depuis le hall A de la résidence

## DES PARTIES COMMUNES ÉLÉGANTES

Comme le reste de la résidence, les halls et les paliers ont été conçus avec soin. Afin de vous accueillir dans une ambiance chaleureuse, chaque détail a été imaginé par un décorateur d'intérieur.

Au sol, le revêtement apporte une touche élégante, au mur, des luminaires au design contemporain procurent une lumière apaisante.

La résidence est sécurisée au niveau des portails des rues d'Annam et du Retrait et les portes d'accès aux bâtiments possèdent également un système de sécurisation.



Vue depuis l'un des paliers d'étage

# LA SIGNATURE D'UN NOUVEAU CONFORT

Face à des jardins arborés, "25 RUE D'ANNAM" propose de beaux appartements lumineux déclinés du studio au 4 pièces dont certains duplex, adaptés à tous les styles de vie. Qu'il soit intimiste ou familial, chacun bénéficie de prestations de qualité et d'espaces optimisés.

Idéalement orientés vers la nature en cœur d'îlot, la plupart des séjours s'ouvrent sur de beaux balcons ou terrasses au style très moderne. Conçus comme de véritables pièces à vivre, ces espaces extérieurs invitent à profiter de moments privilégiés entre amis ou en famille dès l'arrivée des beaux jours. Au rez-de-chaussée, des jardins privatifs clôturés de haies vives prolongent les appartements et proposent un nouvel art de vivre en ville.



Vue depuis un balcon de la résidence



Vue depuis le séjour d'une maison

## LE PRIVILÈGE DE VIVRE DANS UNE MAISON

Au cœur de ce havre de paix entièrement sécurisé, "25 RUE D'ANNAM" propose cinq maisons de 3 ou 4 pièces. Deux d'entre elles ont été aménagées dans un ancien pavillon. Si les façades ont été conservées, les intérieurs bénéficient de beaux volumes et de finitions de qualité. Une maison neuve est mitoyenne à celles réhabilitées et en fond de parcelle, deux autres maisons neuves ont été conçues pour vous apporter un maximum de confort. Spacieuses et très lumineuses, ces deux dernières possèdent chacune un souplex pour profiter d'espaces supplémentaires à aménager selon vos envies.

Au rez-de-chaussée, des terrasses en bois et des jardins privatifs arborés pour certaines prolongent les séjours et invitent la vie à se déplacer à l'extérieur dès que le temps le permet. À l'étage les chambres profitent de calme et d'une douce intimité.

# DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

## INTÉRIEURS SOIGNÉS

- Chape isophonique
- Parquet massif ou parquet contrecollé dans les pièces sèches, carrelage grand format au sol dans les pièces humides
- Large choix de modèles et de formats de faïences à hauteur d'huissierie dans les salles de bains et salles d'eau, sur tous les murs
- Meuble vasque dans les salles de bains et salles d'eau et selon plan de l'appartement
- WC suspendus avec lave-mains selon plan
- Placards aménagés
- Menuiseries bois, alu ou mixte bois / alu
- Volets roulants électriques
- Halls et paliers imaginés par le décorateur

## UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE

- Porte palière équipée d'une serrure 5 points latéraux classement A2P\*\*
- Digicode et vidéophone

## DES ÉQUIPEMENTS PRATIQUES

- Chauffage collectif pour les appartements, pompe à chaleur pour les maisons neuves et chaudière individuelle pour les maisons réhabilitées
- Locaux vélos / poussettes accessibles depuis les bâtiments et locaux de stockage des ordures ménagères accessibles en extérieur
- Logement connecté pilotable par smartphone ou tablette



Vue depuis le séjour d'un appartement duplex

Résolument tourné vers ses clients, qu'ils soient particuliers, entreprises, investisseurs ou collectivités, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER s'emploie depuis 2012 à développer des programmes immobiliers adaptés aux besoins des occupants. S'appuyant sur les compétences techniques variées et la force du groupe, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER est à même de proposer à ses clients des opérations multiproduits complexes, écologiquement vertueuses, contribuant au développement durable des territoires.



**L'ALLÉE DES JOCKEYS - GARCHES | 92**  
Architecte : Agence Bouvier & Associés

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER possède à son actif plusieurs opérations de logements en chantier ou livrées dans Paris. Parmi les plus remarquables la tour "ALLURE" située au cœur de l'écoquartier des Batignolles (Paris 17<sup>ème</sup>) et conçue par les architectes Fresh Architecture et Itar Architecture, a été inaugurée en 2018. Plus récemment en 2020 avec la réalisation "MISTRAL" DEMATHIEU BARD IMMOBILIER s'illustre en transformant un ancien cinéma en une résidence de standing au cœur du 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, conçue par l'agence InSpace Architecture. Enfin avec "L'ALLÉE DES JOCKEYS" conçue par l'agence Bouvier & Associés, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER livre en 2020 un élégant programme de 37 logements en face de l'hippodrome de Saint-Cloud.

## L'IMMOBILIER PENSÉ POUR LA VIE



**MISTRAL - PARIS | 14**  
Architecte : InSpace Architecture



**LE PRISMATIC - PARIS | 12**  
Architecte : Gillot Givry



**ALLURE - PARIS | 17**  
Architectes : Fresh Architecture et Itar Architecture

Pour Emerige, chaque nouveau projet immobilier répond à une quête d'exigence en matière de qualité et de durabilité architecturale. Tous conçus comme des lieux de vie partagés, ils visent en priorité la satisfaction des habitants et des usagers pour un mieux-vivre ensemble.

C'est pourquoi le Groupe choisit de faire appel à des architectes, designers et artisans de talent. À travers ces hommes et ces femmes visionnaires, il contribue à ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

## L'AUDACE CRÉATRICE POUR DES VILLES PLUS BELLES POUR TOUS



**PLACE FÉLIX EBOUÉ - PARIS | 12**  
Architecte : Baumschlager Eberle Architectes  
Co-promotion Emerige et Inovalis



**QUARTIER DES ARTS - PUTEAUX | 92**  
Architectes : Cabinet Vigneron  
Co-promotion Emerige, OGIC et BFD



**BEAUPASSAGE - PARIS | 7**  
Architectes : B&B Architectes et Franklin Azzi Architecture



**UNIC - PARIS | 17**  
Architectes : MAD Architects et Biecher Architectes

Après avoir inauguré en 2018 "BEAUPASSAGE", premier micro-quartier dédié à l'art de vivre au cœur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, Emerige a livré de nombreux autres projets résidentiels emblématiques parmi lesquels "UNIC" situé dans l'écoquartier des Batignolles (Paris 17<sup>ème</sup>) et conçu par les architectes MAD et Christian Biecher, "PLACE FÉLIX EBOUÉ" dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement élaboré par Baumschlager Eberle Architectes ou encore "QUARTIER DES ARTS" à Puteaux, réalisé par l'architecte Cédric Vigneron.

En 2020, Emerige devient un nouvel acteur de l'immobilier neuf sur la Côte d'Azur en développant sa première opération, "CHEMIN DES COMTES DE PROVENCE" au Rouret.

UNE CO-RÉALISATION :



\* Source : Google Maps. Temps et distances donnés à titre indicatif. DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 30 000 000 € immatriculée au RCS de Metz sous le numéro 353 708 746 - Siège social 17 RUE VENIZELOS 57950 MONTIGNY LES METZ. EMERIGE, société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 350 439 543 - Siège social 121 rue de Malakoff 75116 Paris. Crédit photos : Philippe Moulou. Architecte : Inspace Architecture - Perspectiviste : La Fabrique à Perspectives - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance - Document et informations non contractuels. Réalisation : **AGENCE JFKA** - 01/2022