

ÉMULATION





ÉDITO

À Palaiseau, Le Central est un nouveau quartier issu du savoir-faire de trois promoteurs immobiliers, dont Sogeprom, et conjuguant le talent de plusieurs architectes et paysagistes. Ils donnent ainsi naissance à un lieu de vie unique.

À la fois résidentiel, dédié à l'enseignement et commerçant, ce nouveau quartier dédié offrira de nombreux services de proximité.

Il s'inscrit dans la dynamique du pôle universitaire, économique et scientifique du plateau de Saclay, tout en bénéficiant de l'attractivité du Grand Paris grâce à la future gare de métro de la ligne 18.

Sogeprom et Demathieu Bard Immobilier dévoilent ici **Émulation**, une résidence qui stimule le quotidien en accueillant à la fois des appartements neufs du studio au 4 pièces et de nombreux commerces et services. La vie au sein du Central se veut pratique, conviviale, enrichissante et dynamique.



UN QUARTIER QUI RAYONNE

AUTOUR D'UNE PLACE ANIMÉE ET ARBORÉE

Le Central s'étend autour de la Place de l'Agronomie, véritable lieu d'émulation de ce quartier convivial où le quotidien est enrichi par les rencontres et les échanges entre habitants.

UN LIEU DE VIE

OÙ TOUT EST CENTRAL

- Faire ses courses à pied, se divertir au gré des événements et des animations culturelles ou s'installer en terrasse entre amis ou en famille... Le Central offre une vie stimulante à ses résidents ! Le choix de commerces comme une boulangerie,

une épicerie, un institut de beauté ainsi que des services avec une crèche, un pôle de santé, des restaurants, bar à vins et bar à bières rythment le quotidien pour le plaisir de tous.



Place de l'Agronomie

DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS QUI EMBELLISSENT LA QUALITÉ DE VIE



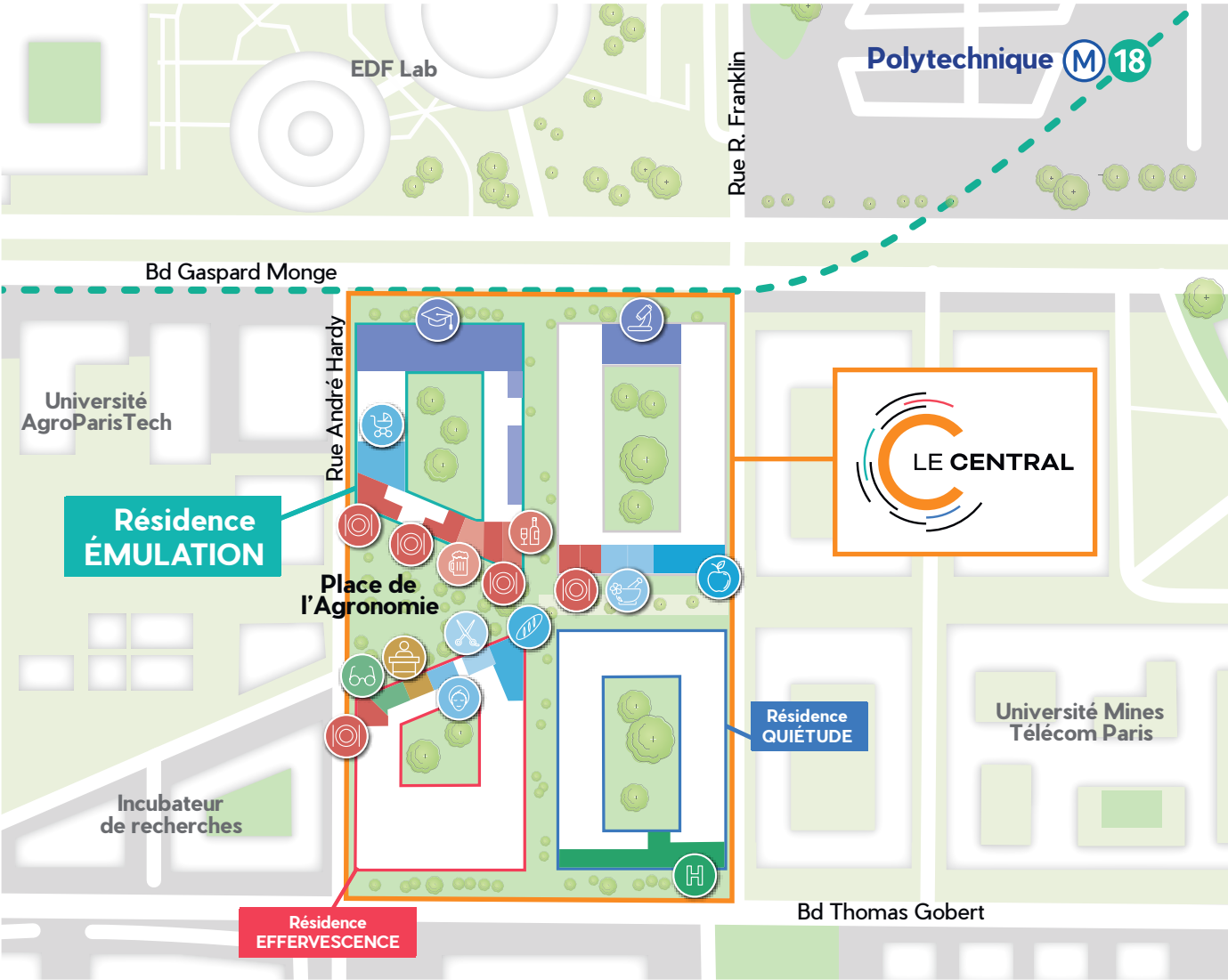
FAMILLES, ACTIFS OU ÉTUDIANTS, À CHACUN SES CENTRES D'INTÉRÊTS

Le Central conjugue confort de vie, quotidien pratique et mobilité facilitée. Les parents apprécient la présence d'une crèche et la proximité des établissements scolaires allant de la maternelle située au centre-ville, aux grandes écoles et les pôles universitaires du plateau de Saclay. Le Central favorise également les échanges et les rencontres notamment

grâce à un atelier de bricolage et des aires de jeux pour les enfants. Les espaces de coworking permettent quant à eux de travailler dans une ambiance calme et stimulante, seul ou en groupe. À ces avantages s'ajoutent le futur hôpital de Paris-Saclay et le complexe sportif de Corbeville, tous deux situés à 10 min* à pied.

À l'horizon 2026, le quartier bénéficiera d'une desserte optimale avec la nouvelle station « Polytechnique » du métro de la ligne 18 à 5 min** à pied d'Émulation. Elle permettra de rejoindre les villes voisines (2026) et, en 2027, l'aéroport d'Orly en 13 min***.

Informations non contractuelles, susceptibles d'évoluer selon les projets d'aménagement urbain.



Plan non contractuel et non définitif, susceptible d'évoluer

Commerces de proximité



Épicerie Bio



Boulangerie



Crèche



Institut de beauté



Santé & bien-être



Coiffeur

Médical



Pôle médical



Opticien

Restauration



Restaurant



Bar à vins



Bar à bières

Bureaux / Ateliers



Bureaux de recherche techtaire



Enseignement

Services



Conciergerie



Cœur d'îlot

Un quartier aux
fortes ambitions
environnementales



Niveau 1 à l'échelle de l'îlot
référentiel 2019



Crèche

UN QUARTIER VÉGÉTALISÉ ET VERTUEUX

QUI FAVORISE LE BIEN-ÊTRE EN FAMILLE

- Au calme de ses jardins et ses terrasses, Le Central offre une douceur de vivre unique.

Les îlots de fraîcheur composés, entre autres, d'arbres forestiers, favorisent la biodiversité et participent à un cadre de vie agréable. Petits et grands vivent en symbiose avec la nature et s'épanouissent ainsi en toute sérénité et sécurité.



Avec Émulation, Sogeprom et Demathieu Bard Immobilier affichent des ambitions environnementales et architecturales fortes.

Cette résidence s'inscrit dans une démarche exemplaire, depuis le choix des matériaux de construction bas carbone utilisés jusqu'aux systèmes de réduction, de suivi et d'optimisation des consommations.

Elle se démarque aussi par son offre d'appartements, soigneusement conçus. Leurs performances énergétiques sont optimales tandis que leurs prestations garantissent confort d'été et bien-être durable.

Au sein de ce quartier, **Émulation** crée enfin une centralité attractive où les Palaisiens pourront s'installer durablement et faire grandir leur famille au fil des générations.

Une crèche sur
deux niveaux,
avec un jardin intérieur,
se développe au pied
de la résidence



PALaiseau

UNE VILLE AUTHENTIQUE
ET INNOVANTE TOURNÉE
VERS L'AVENIR



Place de la Victoire

UN ENVIRONNEMENT ATTRACTIF OÙ IL FAIT BON VIVRE

- À 18 km* de Paris, Palaiseau propose une douceur de vivre unique. Cette ville à la fois authentique, jeune et attractive, concilie essor économique et qualité de vie au sein d'un territoire dynamique et parfaitement desservi par 3 stations du RER B. La ville compte plus de 250 boutiques*** et deux marchés hebdomadaires***, ainsi qu'une offre scolaire complète pour répondre aux besoins des familles. Le sport et la culture sont également à l'honneur grâce à un large éventail d'associations et d'équipements : cinéma, théâtre, conservatoire, centre aquatique, stades multisports...



Université

LE QUARTIER POLYTECHNIQUE, UN CAMPUS URBAIN ET UN LIEU DE VIE STIMULANT

- Le quartier de l'École Polytechnique regroupe de grandes entreprises, des écoles réputées et des laboratoires de recherche de pointe. Plusieurs équipements publics sont aussi présents tels que le Lycée International de Palaiseau Paris Saclay, la Halle multisports mutualisée et la sous-préfecture de Palaiseau.

UN EMPLACEMENT IDÉAL QUI FACILITE LE QUOTIDIEN

EN VOITURE

- Accès à l'A126 à 3 km, vers Paris en 30 min* ou vers l'aéroport de Paris-Orly en 20 min*.

EN TRANSPORTS

- Lignes de bus 91-06, 91-08 et 91-10 à 300 m* permettant de rejoindre les gares « Le Guichet » ou « Massy-Palaiseau ».
- Gares RER B « Le Guichet » à 7 min* en voiture ou 9 min* à vélo et « Lozère » à 13 min* en voiture ou 9 min* à vélo.
- La future station « Polytechnique » (ligne 18) située à 400 m** permettant de rejoindre les villes voisines (2026) et l'aéroport d'Orly à l'horizon 2027.



Une ville sublimée par la nature

Ville naturelle par excellence, Palaiseau est agrémentée de nombreux parcs et jardins permettant aux habitants de se ressourcer. Elle accueille également des lieux d'exception, comme la forêt domaniale et ses 55 hectares*** boisés ainsi que la rivière l'Yvette et ses berges pour se promener au fil de l'eau.



Forêt domaniale de Palaiseau



ÉMULATION

BIEN AU-DELÀ D'UNE SIMPLE RÉSIDENCE...

Face à la Place de l'Agronomie, **Émulation** accueille des commerces en pied d'immeuble pour participer à son animation. La résidence intègre des appartements neufs, des duplex, une crèche pour les tout-petits, et un espace partagé.

Émulation est ainsi un véritable lieu de vie, de travail, de détente et de créativité, sublimé par une architecture contemporaine et un cœur de résidence largement végétalisé.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Le projet met l'accent sur la sobriété et la qualité de l'habitat, avec de grands logements familiaux enrichis par la présence d'espaces extérieurs privés et par de grandes surfaces vertes accessibles à tous.

Les bâtiments dialoguent par un jeu de couleurs et de matériaux : les choix de la brique, de la pierre et du béton ont été menés dans un désir de durabilité et de qualité.

La végétation joue un rôle central dans le projet, nous la trouvons à plusieurs niveaux : au rez-de-chaussée avec un jardin en pleine terre, au R+2 avec de grandes terrasses plantées et en toiture avec des terrasses végétalisées.

Émulation est animée par différentes activités qui se développent tout au long de l'espace public. Grâce à sa position de relief sur la place de l'Agronomie, le projet se présente comme le cœur central de ce nouveau quartier.

Martin Duplantier - MARTIN DUPLANTIER ARCHITECTES



DES ESPACES EXTÉRIEURS

QUI PROLONGENT LA QUALITÉ DE VIE DES INTÉRIEURS

L'architecture d'**Émulation** fait la part belle aux espaces extérieurs. Les appartements bénéficient ainsi d'un balcon, d'une loggia, d'une terrasse ou d'un jardin privatif niché au centre de la résidence. En toiture des bâtiments, des terrasses privées, aussi appelées rooftops, sont accessibles via un escalier

privatif depuis les appartements. Agrémentées de bacs pour accueillir des plantes et des arbustes, elles se confondent entre le ciel et la nature. Elles dominent le quartier et offrent des vues imprenables sur le grand paysage du plateau de Saclay.



Le mobilier est présenté à titre d'illustration





PRESTATIONS

LES INTÉRIEURS

- Menuiseries extérieures en bois ou aluminium
- Volets roulants à lames orientables
- Revêtement stratifié dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Chauffage et production d'eau chaude raccordés au réseau de chaleur urbain
- Carrelage grès émaillé et faïence murale dans la cuisine et les salles de bains
- Meuble-vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les salles d'eau
- Radiateur sèche-serviettes
- Chape acoustique

UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE

- Hall d'entrée sécurisé par vidéophone et commande par badge et digicode
- Porte palière équipée d'une serrure 3 points A2P*
- Parking privatif en sous-sol sécurisé

LES ESPACES COMMUNS DE LA RÉSIDENCE

- Local partagé aménagé
- Boîte à colis connectée
- Locaux vélos, poussettes et encombrant
- 2 véhicules en auto-partage avec bornes de recharges électriques

DES INTÉRIEURS OÙ LE BIEN-ÊTRE A UNE PLACE CENTRALE

Émulation conjugue tous les modes de vie en proposant une offre complète d'appartements du studio au 4 pièces, ainsi que des duplex.

Agencés avec soin, les appartements sont spacieux, clairs et lumineux. Ils profitent pour la plupart d'une double orientation et d'une vue dégagée sur le cœur d'îlot paysager. Les performances énergétiques sont optimales tandis que les prestations retenues garantissent confort et bien-être durable.

Grâce à un concept innovant et breveté « EvoluVie », certains intérieurs sont modulables et évolutifs, s'adaptant aux besoins et à l'évolution de la famille. Cela permet par exemple de créer une pièce en plus, une dépendance ou scinder deux pièces.

Les duplex séduisent par leur grande hauteur sous plafond et leur vaste séjour-salon orienté vers le cœur d'îlot.





SOGEPROM s’associe à un promoteur immobilier de renom,
DEMATHIEU BARD IMMOBILIER pour concevoir ce nouveau
quartier innovant.

Le quartier innovant de la Ville de Palaiseau



SOGEPROM

GROUPE SOCIETE GENERALE

Filiale de promotion immobilière de la Société Générale,
SOGEPROM est présent depuis 50 ans sur l’ensemble des
marchés de l’immobilier : logements, hôtels, résidences
services, bureaux, parcs d’activités tertiaires, commerces,
projets urbains mixtes. SOGEPROM accompagne ses clients,
investisseurs particuliers ou institutionnels, enseignes,
entreprises ou collectivités sur l’ensemble du processus du
développement immobilier, du sourcing foncier à la mise
en exploitation du bâtiment. Sogeprom intervient sur tout le
territoire national, en Île-de-France et en régions.



BAS CARBONE
BIODIVERSITÉ
BIEN-VIVRE

En tant que promoteur responsable, nous nous engageons
avec le Pacte 3B pour Bas-carbone, Biodiversité et Bien-vivre.
L’objectif : prendre un temps d’avance sur ces thématiques
pour mieux répondre aux enjeux de demain.

—

En savoir plus sur groupe-sogeprom.fr

* Source : Google Maps ** Source : Société du Grand Paris *** Source : ville-palaiseau.fr - Ensemble immobilier réalisé et commercialisé par : SOGEPROM RCS Nanterre 444 562 029 au capital social de 40 000 €. Siège social : Immeuble Ampère et, 34-40 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie. PITCH IMMO : 87, rue de Richelieu 75002 Paris - SNC au capital de 75 000 000 €. DEMATHIEU BARD IMMOBILIER, 17 rue Venizelos, 57950 Montigny-lès-Metz, SAS au capital de 30 000 000 €, RCS 353 708 746 – Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d’ensemble et susceptible d’adaptation. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Perspectiviste : Kreaction. Architectes : Baumschlager Eberle, Hardel et Le Bihan, Martin Duplantier, Anne Demians, Nunc Architectes Paris - Crédits photos : Adobe Stock, iStock, Ville de Palaiseau - Réalisation : **markis** - Décembre 2025

0 988 290 290

Appel non surtaxé

lecentral-emulation.fr



GRUPE SOCIETE GENERALE