IMMOBILIER

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
PARIS

IMMOBILIER

QUI SOMMES-NOUS?

LM IMMOBILIER - Promoteur immobilier, marchand de biens et investisseur, est spécialisé dans les programmes immobilier neufs de logements à Paris intramuros et en Ile France (Saint Ouen, Velizy, etc...) .
Il bénéficie également d'une expérience dans les programmes de bureaux à Paris intramuros.

LM IMMOBILIER est une structure de Promotion Immobilière dont la réussite commerciale repose sur l'écoute permanente de vos attentes, de vos goûts, l'observation de votre mode de vie, bref tout ce qui peut nous amener à mieux vous satisfaire.

NOTRE PRINCIPAL SUJET D'INTÉRÊT, C'EST VOUS

Notre métier est d'imaginer le lieu de vie dont vous avez envie puis, après s'être chargé des questions administratives, de le commercialiser et de le construire.

Nous veillons avec passion, grâce à une expérience constamment enrichie, à améliorer en permanence la qualité de nos réalisations dans un souci de confort et de satisfaction pour chacun de nos clients.

DES ÉQUIPES DE PROFESSIONNELS RECONNUS À VOTRE SERVICE

Les partenaires

Pour la conception et la réalisation de chacun de nos programmes nous travaillons en collaboration avec des équipes de professionnels reconnus pour leurs compétences et leur expérience:

- un Cabinet d'Architectes,
- des Bureaux d'Etudes de structure, d'acoustique, et de thermique,
- un géomètre expert,
- un Bureau de Contrôle dont le rôle est de garantir le respect des normes et réglementations en vigueur dans la construction,
- un Maître d'Oeuvre d'exécution dont la mission est de mener à bien la réalisation dans les délais prévus,
- des Entreprises, spécialistes de leur corps d'état et qualifiées « QUALIBAT », choisies pour leur fiabilité et la qualité de leur prestation.

Ils sont les garants de la qualité tant esthétique que technique du projet et de sa bonne réalisation.

Démarche qualité

1. Architecture de qualité

LA QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE, UNE VALORISATION POUR VOTRE PATRIMOINE

Les constructions de LM Immobilier sont pensées avec une qualité architecturale visant à valoriser l'ensemble. Aspect esthétique extérieur, mais également valorisation des espaces disponibles et anticipation des développements futurs, sont les composantes d'un bon programme immobilier neuf. Le résultat sera une facilité de mise en location et de revente, ainsi qu'une bonne image de vous-même.

L'ARCHITECTURE ET L'APPARENCE EXTÉRIEURE

L'aspect extérieur d'un bâtiment donne une indication sur sa qualité d'ensemble. Construire en se préoccupant du design est essentiel pour que le programme immobilier neuf soit agréable au regard, tout comme l'optimisation des espaces est cruciale. Une personne est valorisée dès lors qu'elle habite dans un bâtiment à l'architecture esthétique, innovante tout en étant en accord avec son environnement urbain.

L'IMPACT DE L'APPARENCE EXTÉRIEURE SUR LE PATRIMOINE

L'architecture est l'un des éléments favorisant la plus-value immobilière. Qu'il s'agisse d'un accès à la résidence principale ou d'un investissement locatif, l'objectif est toujours de se constituer un patrimoine. La manière dont un bien immobilier a été pensé et développé influe sur la prise de valeur dans le temps. Les architectures pensées pour le plaisir de l'œil, développées au début des années 2000, ont vu leurs prix augmenter. Acheter un bien immobilier à l'architecture élégante et intelligente, c'est se donner la chance de valoriser ce patrimoine.

ARCHITECTURE INTÉRIEURE ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Si l'aspect extérieur est un élément important, l'architecture intérieure fait partie des facteurs que l'on ne voit pas, mais que l'on vit quotidiennement. Meilleure circulation de l'air, optimisation des rangements et plans de travail pour libérer de l'espace, les architectes avec qui collabore LM Immobilier s'attardent sur la qualité de vie. Les espaces verts sont très importants dans un ensemble d'immeubles d'habitation. Les constructions doivent prendre en compte l'utilisation des parties communes, et le respect de la biodiversité environnante.

CONSTRUIRE EN PENSANT À L'ÉVOLUTION DES PROJETS

La conception même des bâtiments doit permettre d'apporter les améliorations technologiques qui seront disponibles dans un futur proche. L'exemple le plus parlant est une meilleure utilisation des énergies renouvelables, dont l'Homme bénéficiera dans les années à venir.

2. Confort du logement

BIEN ISOLER UN LOGEMENT CONTRE LES BRUITS ET LE FROID

Les logements neufs sont construits avec le souci constant d'isoler les habitants du bruit, du froid et de la chaleur. Le bruit venant aussi bien de l'extérieur que de l'intérieur, des mesures sont prises sur toutes les parois. Ces mêmes mesures participent également à l'effort d'isolation thermique, et doivent être complétées par d'autres. Choix des équipements, choix des matériaux et disposition des locaux permettent d'atteindre un seul objectif : le confort des habitants.

EMPÊCHER LE BRUIT DE PÉNÉTRER DANS UNE HABITATION

Pour protéger un logement contre les bruits extérieurs, il faut agir sur les façades et le toit. Par façades, on entend aussi bien les murs extérieurs que les parois vitrées. On mesure leur résistance aux bruits par deux indices : affaiblissement et isolement. On ramène ensuite le tout par rapport à la surface des éléments (murs ou fenêtres), et l'on choisit les matériaux à utiliser pour leurs performances acoustiques. Plus une paroi est lourde, plus elle empêche le bruit de pénétrer.

EMPÊCHER LE BRUIT DE CIRCULER DANS UNE CONSTRUCTION

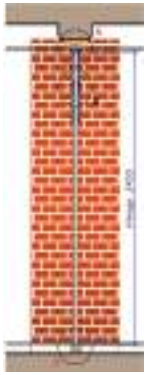
Les conversations, les mouvements des personnes, les déplacements de meubles et le fonctionnement des équipements génèrent du bruit à l'intérieur d'un logement. Procurer un confort acoustique aux habitants signifie utiliser des revêtements de sol absorbants, et séparer chaque pièce avec des parois isolantes. La ventilation et la plomberie dans une construction véhiculent également du bruit, c'est donc au niveau des équipements eux-mêmes que l'effort se fait. Cela se manifeste par l'utilisation de VMC silencieuse et de qualité, et la construction de canalisations d'eau et d'air avec du matériel isolant.

EMPÊCHER LE FROID ET LA CHALEUR DE PÉNÉTRER DANS UN LOGEMENT

Le froid et la chaleur entrent dans un appartement par les mêmes voies que le bruit. Lutter contre l'un, c'est lutter contre l'autre. Les murs et fenêtres extérieurs sont les plus exposées à l'air. Les murs sont construits avec des matériaux isolants, les fenêtres sont à double vitrage, et ne présentent aucun pont thermique. Une forte proportion de la chaleur quitte un logement par le toit. Ce facteur est moins problématique dans un appartement, mais existe tout de même. L'isolation se fait donc au niveau du plancher, afin de permettre au plafond du dessous de ne pas laisser échapper de chaleur ni de fraîcheur.

LE CHOIX DES ÉQUIPEMENTS POUR UN BON CONFORT THERMIQUE

Dans un logement neuf, on ajoute des équipements de chauffage performants, permettant un confort thermique aux habitants. Par confort thermique, on entend une chaleur diffuse équitablement dans la pièce, finie la sensation de pieds froids ou de gorge sèche.



3. Matériaux

CONSTRUIRE AVEC DES MATÉRIAUX DE QUALITÉ

Pour construire des programmes immobiliers de façon durable, un promoteur immobilier doit utiliser des matériaux de qualité. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de connaître la provenance des différents composants. LM Immobilier établit un cahier des charges très exigeant sur l'origine et le choix de ces matériaux. Béton, acier, et double vitrage entre autres pour la construction, mais aussi parquet, carrelage et faïence pour les habillages, tout est étudié en profondeur.

DES MATÉRIAUX DE QUALITÉ POUR UNE CONSTRUCTION DURABLE

Construire pour durer signifie utiliser des matériaux de qualité, aussi bien pour l'ossature que pour la décoration. Un édifice doit être bâti solidement afin de garantir aux copropriétaires une plus-value dans le temps. La différence entre un programme immobilier neuf construit avec des matériaux de qualité et un autre devient visible après une dizaine d'années. Les réalisations de LM Immobilier sont faites pour durer longtemps. Pour atteindre cet objectif qualitatif, nous avons dressé un cahier des charges extrêmement rigoureux.

SUIVRE UN CAHIER DES CHARGES QUALITATIF

La sélection de nos fournisseurs de matériaux de construction se fait en respectant un cahier des charges intransigeant. Des précisions techniques y sont inscrites, déterminant la qualité minimum en dessous de laquelle nous ne voulons pas acheter. Architectes, responsables techniques, tous font leur travail quotidien en suivant la direction donnée.

LA QUALITÉ DES CARRELAGES

On s'aperçoit de la différence entre un carrelage solide et un carrelage de basse qualité dès lors qu'on laisse tomber un objet lourd sur le sol. La qualité d'un carrelage dépend à la fois de la faïence et du processus de fabrication. Nos ingénieurs visitent les usines afin de se rendre compte par eux-mêmes du produit qu'ils achètent.

LA QUALITÉ DU PARQUET

Un bois solide est un bois à forte densité. Cela ne suffit cependant pas pour faire un bon parquet. La qualité de la découpe et la sélection des pièces joue un rôle très important. Le meilleur des ouvriers ne pourra poser un parquet solide et durable que s'il utilise un matériau de qualité.

IMMOBILIER

Savoir-faire

1.Respect des délais

Durant la phase de construction, LM Immobilier maîtrise l'avancée du projet de manière à respecter les délais de livraison. Le béton armé est omniprésent dans l'ossature, les murs et les dalles. L'isolation des murs extérieurs, intérieurs et des dalles en sous-sol ne laisse aucune place à l'humidité. Au départ de tout programme immobilier neuf, il y a une idée. Elle prend forme lorsque les architectes se déplacent sur le terrain à bâtir, et se concrétise au fil des réunions avec les acteurs de l'urbanisme local. Durant la construction, les architectes mandatés par LM Immobilier effectuent un audit régulier de l'avancée des travaux afin de respecter les délais promis. Maîtriser le développement d'un ensemble d'habitations, c'est s'assurer de la qualité des matériaux et du respect de la date d'achèvement.

2.Suivi de la construction

l est nécessaire de suivre la phase de construction avec rigueur, cela signifie un suivi régulier du chantier, mais également un audit de la construction de l'ouvrage au fur et à mesure de son avancée. Le contact avec les prestataires est primordial, suivre le développement des opérations passe par des réunions fréquentes avec les intervenants.

SUIVI D'UN CHANTIER DE CONSTRUCTION

Les architectes et responsables techniques collaborant avec LM Immobilier se rendent chaque semaine sur le chantier de construction. Ils veillent à ce que le cahier des charges soit respecté à la lettre. Il ne s'agit donc pas d'une simple visite pour évaluer l'activité, mais d'une inspection rigoureuse et précise du processus. Remettre un logement neuf aux acheteurs dans les délais promis nécessite une constante surveillance des avancées du chantier. Nous sommes en étroite relation avec les différents constructeurs et déterminons ensemble les objectifs d'achèvement. Nous nous assurons ensuite que le rythme de travail permettra de les atteindre.

CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'OUVRAGE

Nos architectes et responsables techniques ont pour mission de s'assurer que la solidité de l'ouvrage correspond au cahier des charges. Les contrôles portent sur la qualité de ce qui est utilisé pour la construction. L'ossature de l'édifice retient toute l'attention de l'équipe exécutive. L'ouvrage dans son ensemble est constamment surveillé, tout au cours de son évolution afin de mériter le label de qualité délivré par NF logement. Nos constructions sont de faible consommatrices d'énergie, et bénéficient des labels BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou RT 2012. Pour arriver à ce niveau de performance, nos ingénieurs contrôlent à grande fréquence la présence des enduits qui permettront l'étanchéité à l'air. Ils s'assurent que la pose des parois et fenêtres permettra le moins de ponts thermiques possibles, et ce sur tous les appartements du programme immobilier.

SUIVI DES PRESTATAIRES

LM Immobilier entretient des relations très étroites avec ses prestataires, afin de s'assurer de la qualité des matériaux utilisés et du travail exécuté. Nous nous assurons de la présence des prestataires les plus passionnés pour vous proposer des habitations aux meilleures finitions. Nous suivons nos prestataires tout au long de la construction, afin de contrôler la qualité de leur travail. Nous les assistons également pour leur donner les moyens techniques et humains de réaliser leurs tâches dans les délais.

IMMOBILIER

Société immobilière
PARIS

1 BOULEVARD DAVOUT
111 COURS DE VINCENNES
75020 PARIS

24 RUE DE LA CHAPELLE
37 RUE MARC SEGUIN
75018 PARIS

10 RUE DE LANCRY
75010 PARIS

36 RUE ALBERT PERDREAUX
CHAVILLE VELIZY (92)

6 PASSAGE RUELLE
75018 PARIS

LA FILATURE
32 RUE FAUBOURG POISSONNIERE
75009 PARIS

35/37 RUE LUCIEN SAMPAIX
75010 PARIS

Extension - Surélévation d'un immeuble collectif de 27 logements

LOGEMENTS

LIEU: 24 rue de la Chapelle 75018 Paris
PROGRAMME : Extension - surélévation d'un immeuble de logements
MAITRISE D'OUVRAGE : LM IMMOBILIER
MAITRISE D'OEUVRE: ARTEFAKT

Existant avant projet

Variantes de projet - Traitement de façades

Cour intérieure végétalisée

Zoom sur l'attique

Hall d’entrée - Boites aux lettres

Hall d’entrée - Accès aux circulations verticales

Perspective intérieure d’un appartement - Vue sur l’oriel

Salle de bain type

Perspective intérieure d'un appartement

Extension - Surélévation d'un immeuble de 40 logements

LIEU: 1 Bd Davout - 111 Cours de Vincennes - 75020 PARIS
PROGRAMME : Surélévation - extension d'un immeuble de 40 logements
MAITRISE D'OUVRAGE: LM IMMOBILIER
MAITRISE D'OEUVRE: ARTEFAKT

Ce projet d'extension-surélévation, se situe à l'angle du 1 Boulevard Davout – 111 Cours de Vincennes, dans le 20e arrondissement de Paris.

Cette opération de 40 logements consiste en la surélévation et l'extension d'un édifice existant.

Affichant un esprit clairement contemporain, la nouvelle enveloppe du bâtiment se pare d'un bardage en terre cuite qui adopte des tons de brun foncé venant contraster avec l'ensemble des constructions environnantes et ainsi mettre en valeur cet angle de rue qui tend actuellement à s'effacer.

Le bâtiment ainsi modifié intervient comme un signal, un élement urbain structurant et marquant, unifiant l'ancien et le nouveau en une même écriture grâce au matériau de parement utilisé.

Photographie de l'existant

Multiples variantes de projet

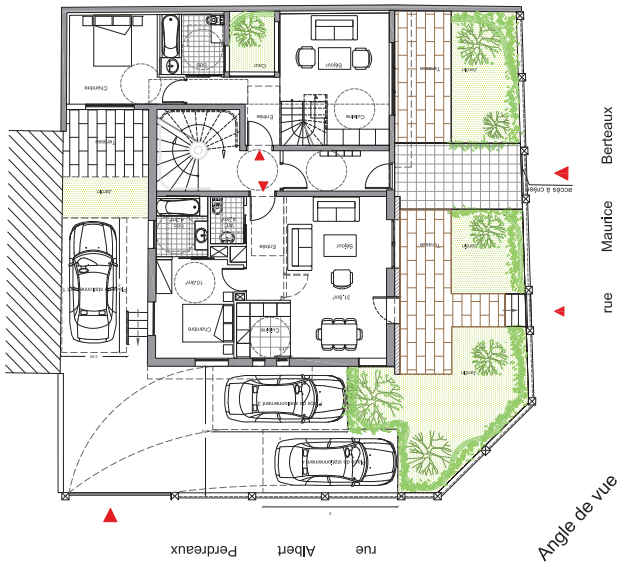
LOGEMENTS

Extension - Surélévation d'un immeuble collectif de 5 logements

LIEU: 36 rue Albert Perdreaux - Chaville Vélizy
PROGRAMME : Surélévation - extension d'un immeuble de logements
MAITRISE D'OUVRAGE : LM IMMOBILIER
MAITRISE D'OEUVRE: ARTEFAKT

Vue du bâtiment existant

Façade principale - Rue Maurice Berteaux



Plan Rez de Chaussée

Ce projet d'extension-surélévation, se situe au 36 Rue Albert Perdreaux à Chaville -Vélizy (78220).

Cette opération de 5 logements consiste en la surélévation et l'extension d'un édifice existant. L'objectif premier du projet a été de s'insérer harmonieusement dans le contexte pavillonnaire existant, en créant un ensemble ressemblant à une grande maison.

Ici, la nouvelle enveloppe du bâtiment se pare d'un bardage en bois et d'un revêtement constitué de panneaux en polyrey blanc. L'immeuble ainsi modifié, unifie l'ancien et le nouveau en une même écriture grâce au matériau de parement utilisé.

Construction neuve - Immeuble de logements

LIEU: 6 Passage Ruelle - 75018

PROGRAMME :
Construction neuve d'un immeuble de 20 logements collectifs

MAITRISE D'OUVRAGE :
LM IMMOBILIER

Reconversion d’une friche industrielle en maison de l’entrepreneuriat

BUREAUX

LIEU: 32, Rue du Faubourg Poissonnière, Paris 75010
PROGRAMME:Rénovation d’un immeuble de 40 Bureaux
PROFIL DE L’OPERATION: BBC
MAITRISE D’OUVRAGE: LM IMMOBILIER
MAITRISE D’OEUVRE: ARTEFAKT
SURFACE: 486 m²

Située au cœur de Paris, capitale européenne aux multiples strates urbanistiques et architecturales, dans le 10e arrondissement, au 32, rue du Faubourg Poissonnière, « La Filature » s'érige en indéniable témoignage de la prégnance d'un patrimoine industriel ayant marqué la ville mais également toute une époque.

Ce projet consistait en la rénovation d'un immeuble de bureaux en espace Co-Working.

Le bâtiment, anciennement une filature :

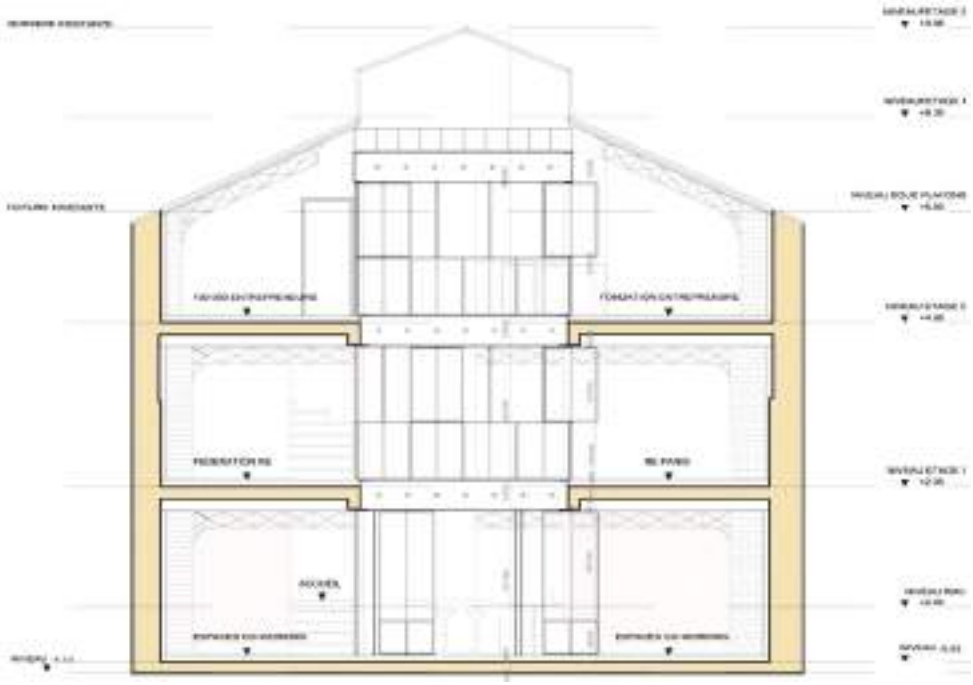
La Filature maintient cette échelle caractéristique représentée par des éléments d'architecture bien repérés : travail de maçonneries en briques claires, linteaux ouvragés métalliques, verrière, enduits plâtre, toiture zinc de faible pente, bandeaux, fenêtres verticales, etc…
Cette réhabilitation a été le moyen de redonner à l'immeuble son aspect d'origine par une requalification des façades (ravalement) et rappeler, par des éléments nouveaux d'architecture d'intérieur, l'esprit de la Filature.

Harmonie - matière - mémoire

Lumière, seuils, proportions, harmonie géométrique et évènements plastiques se conjuguent dans un même élan le long d'un parcours sur le fil de la mémoire. La mémoire d'un lieu à part, marqué par les réminiscences d'un passé faubourien et industriel.
Lorsqu'on franchit le seuil du bâtiment, on est immédiatement séduit par un détail, une odeur, une rampe d'escalier, une couleur chaude, une matière, un mobilier.
Une véritable incitation à poursuivre la visite.

Le hall d'entrée

C
B'
D'
A'
A
C'
B
D
ACCUEIL
CAFETERIA
OPEN SPACE 1
OPEN SPACE 2
ARCHIVES
SALLE DE REUNION
BUREAU


ACCUEIL

Le patio

Escaliers et Salle de réunion - «Le Conseil»

Espace de détente - Open spaces - Sanitaires

Reconversion d'un ancien théâtre en un immeuble de logements

LIEU: 10 Rue de Lancry - 75010 Paris

PROGRAMME :
Reconversion d'un ancien théatre en un immeuble de logements

MAITRISE D'OUVRAGE :
LM IMMOBILIER

Reconversion d’anciens bureaux en un immeuble de logements

LOGEMENTS

LIEU: 35/37 Rue Lucien Sampaix - 75010 Paris

PROGRAMME :
Reconversion d’anciens bureaux en un immeuble de logements

MAITRISE D’OUVRAGE :
LM IMMOBILIER

Cet immeuble de la Rue Lucien Sampaix est situé à 50m du canal Saint-Martin.

L'architecture de cet immeuble Art Déco surnommé « La Petite Samaritaine» ne laissera personne indifférent.

Cette copropriété comprend 27 surfaces brutes à aménager.

IMMOBILIER

LM Immobilier - 17 boulevard Montmartre - Paris 75002

Tél : 09 53 62 74 34

alexis.lachevrie@capcredit.fr