



OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

15/06/2023

**LA COURNEUVE
NOVA GREEN
BRIEF VENDEUR**



IDENTITE & INTERVENANTS

- SCCV LA COURNEUVE CHABROL / RCS NANTERRE 904 226 271

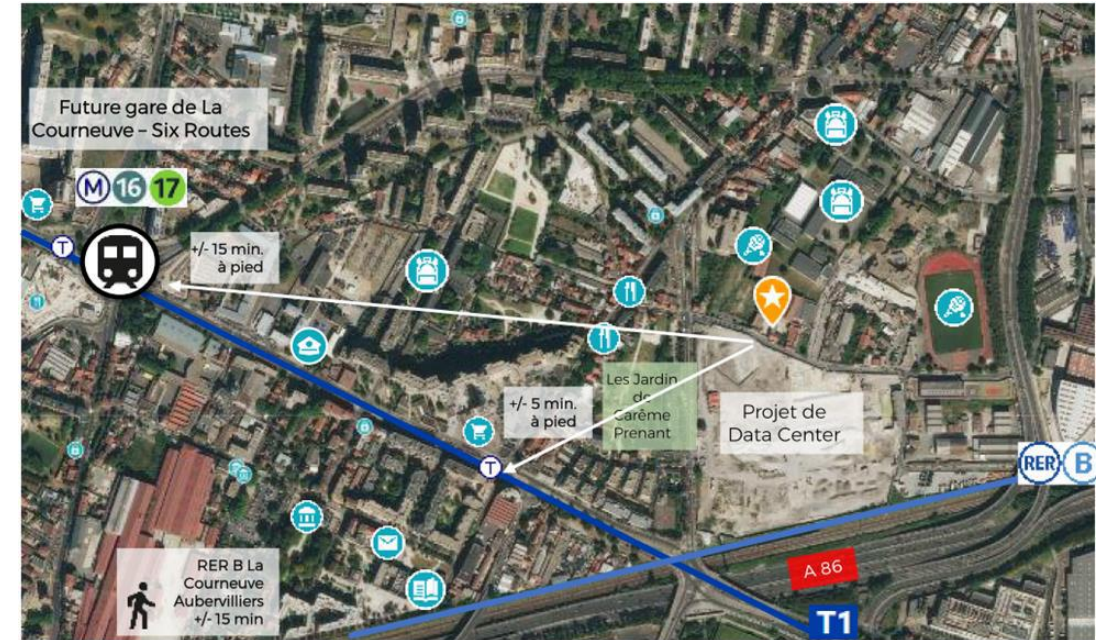
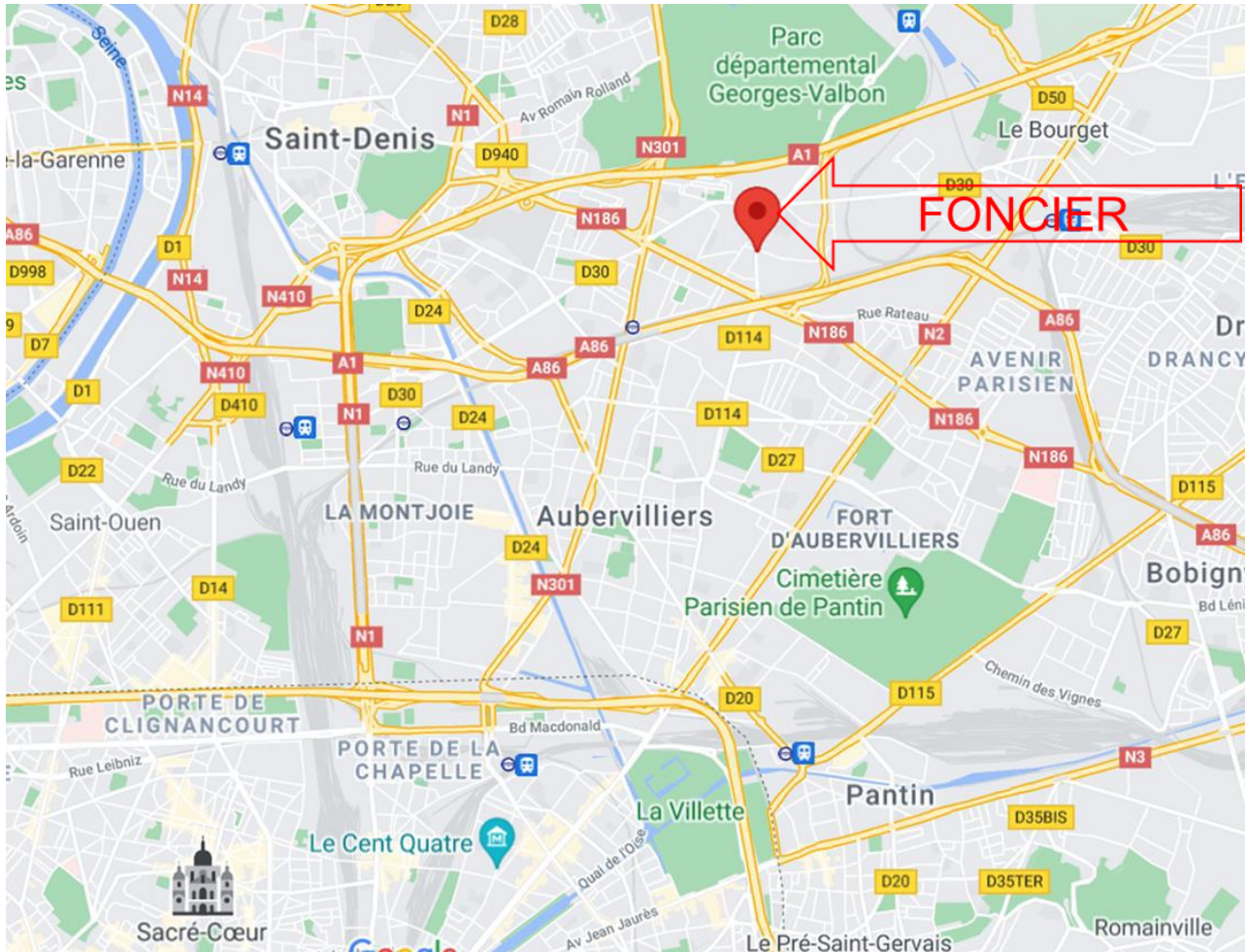
▪ Architecte :	EQUATOR PARIS ARCHITECTURE
▪ Maître d'œuvre d'exécution :	EQUATOR PARIS ARCHITECTURE
▪ OPC	A définir
▪ Paysagiste	LOKAL
▪ Bureau de contrôle :	BTP CONSULTANTS
▪ BE Structures :	EPDC
▪ BE Fluides et thermiques :	EPDC
▪ BE géotechnique :	ATLAS
▪ BE Pollution :	SOLPOL
▪ Coordonnateur SPS :	BTP CONSULTANTS
▪ Décorateur :	A définir



1

**LOCALISATION
& ENVIRONNEMENT**

ENVIRONNEMENT & DESCRIPTIF SITE



ENVIRONNEMENT & DESCRIPTIF SITE

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

ADRESSE DU TERRAIN : 11 RUE CHABROL 93 120 LA COURNEUVE

A PROXIMITÉ

- Métro L7 et future L16, RER B, Tram T1, ligne de bus, A86
- Zone commerciale à proximité avec toutes les aménités d'usage,
- Etablissements scolaires à proximité

TRANSPORTS EN COMMUN

- Tram T1 à 6 mn à pied du site
- RER B à 13 minutes à pieds du site
- M7 à 20 minutes
- Future M16 à 12 minutes à pied

DESSERTE ROUTIERE

A86 accessible en 5 minutes

ARCHITECTE

Agence EQUATOR PARIS ARCHITECTURE



Mairie à
650 m



Offre
complète de
commerces



Toutes écoles
à proximité



Métro 7
à 1,6 km



RER B
à 1,1 km

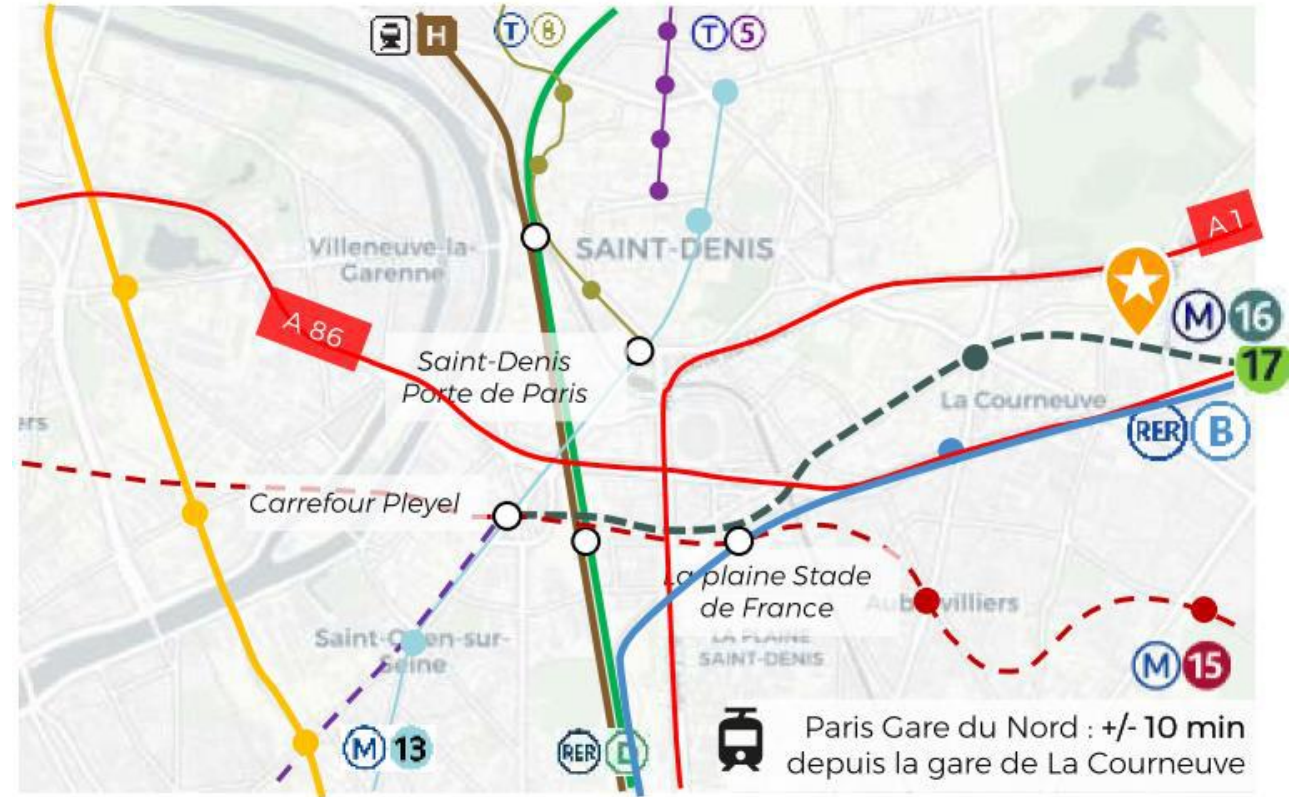


Ligne T1
à 500 m



1 lignes de bus
dans un rayon
de 100 m

ENVIRONNEMENT & DESCRIPTIF SITE





2

**PRÉSENTATION
DU PROJET**

DEFINITION DU PROGRAMME

PROGRAMMATION

Le programme prévoit la réalisation de 13 860 m² SDP, répartis comme suit :

- 6.341 m² SDP de logements en accession libre, soit 86 lots au sein des bâtiments A, E et F.
- 4.230 m² SDP de logements faisant l'objet d'une offre, soit 58 lots au sein des bâtiments B, C et G.
- 3.289 m² SDP de logements à vocation sociale, soit 48 lots au sein des bâtiments D et H.

Le projet prévoit également la réalisation d'un local commercial de 220 m² SU.

Le programme comporte trois copropriétés, une pour chacun des programmes.

Le projet prévoit aussi la création de 79 emplacements de stationnement sur un niveau de sous-sol partiel au droit des bâtiments A, E et F.

65 emplacements de stationnement sont situés à rez-de-chaussée des bâtiments A, C, et H.

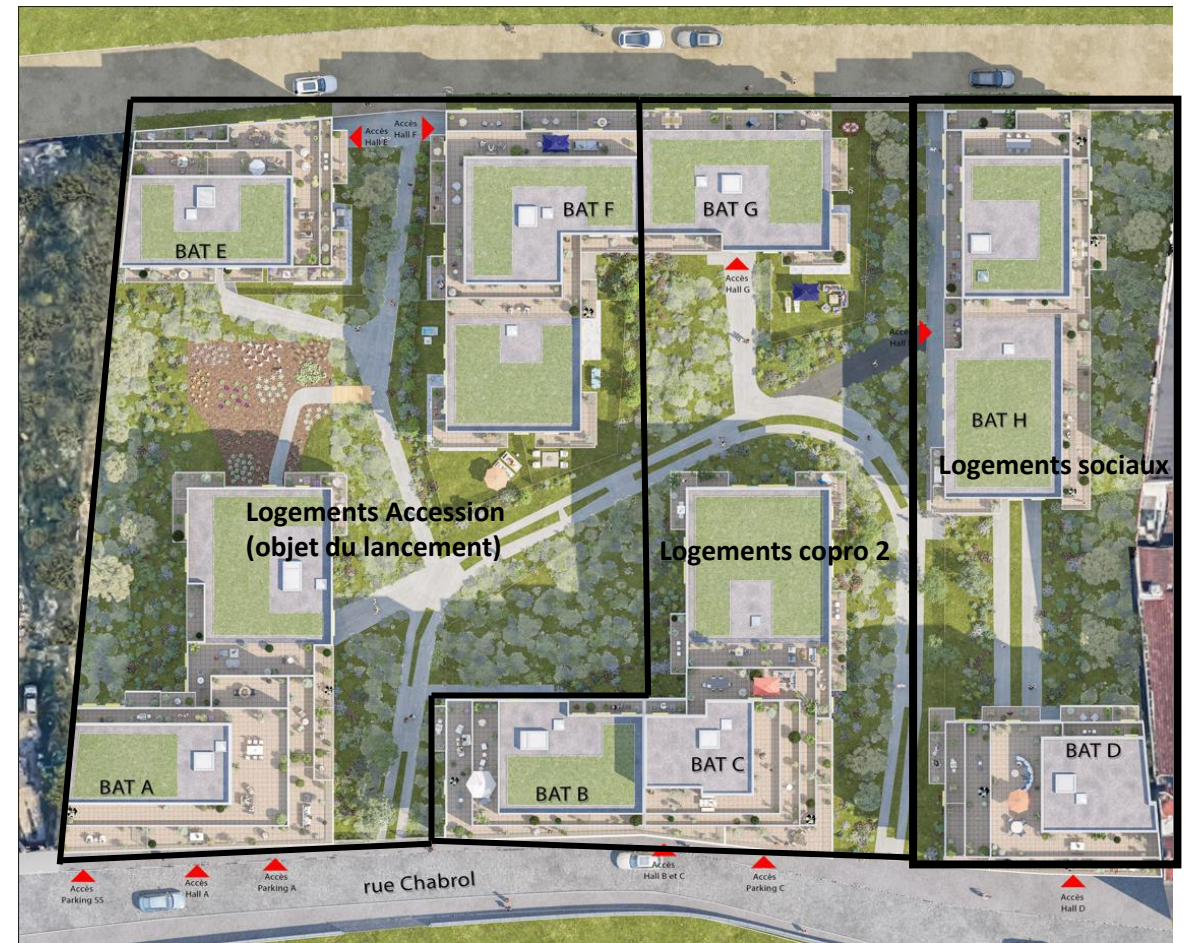
8 boxes seront réalisés en RDC du BAT A conformément aux accords avec le vendeur du terrain.

Les logements respecteront la RT2012-20%.

Le projet devra être labellisé Biodivercity.

AUTORISATION URBANISME

Le permis de construire a été obtenu le 15/12/2022 et est purgé de tous recours.



PERSPECTIVES FAÇADES



Façade bâtiment A côté rue Chabrol



Perspective aérienne côté sente

ESPACES EXTÉRIEURS



PERSPECTIVE INTÉRIÈRE



Séjour d'appartement – Lot E541

MAQUETTE DIGITALE

- Maquette avec vue piétonne et vue aérienne
- Cyclorama avec insertion résidence dans son environnement
- Découpage des niveaux avec intégration des plans de vente



VISITE VIRTUELLE

1 visite virtuelle du cœur d'îlot est en cours de production, afin de mettre l'accent sur le volet paysager de la résidence

PROGRAMMATION

LOGEMENTS ACCESSION

Le programme comporte **6.341 m² SDP de logements en accession libre, avec un rendement de 93 %, soit 5.858 m² SHAB, pour 86 logements** répartis comme suit :

- 73 logements en accession libre représentant 4.968 m² SHAB,
- 13 logements en dation, représentant 890 m² SHAB (valorisés à 3.625€ HT/m²)

La répartition des logements est détaillée dans le tableau suivant :

Ces logements seront situés dans les bâtiments A, E et F.

Les T5 ont été positionnés de façon à pouvoir être divisés, sans nécessiter de PCM.

Les T3 et les T4 ont été privilégiés sur les derniers niveaux.

LOTS ACCESSION + DATION				
	Nombre	%	SHAB	S. Moy
ST	3	3%	100,70	33,57
T2	20	23%	904,53	45,23
T3	26	30%	1649,00	63,42
T4	27	31%	2227,19	82,49
T5	10	12%	976,47	97,65
Total	86	100%	5857,89	68,12

Les plans s'organisent, autant que possible, de façon classique en distinguant la partie jour de la partie nuit.

Afin de favoriser la ventilation naturelle, 100% des logements à partir du T3 sont multi-orientés.

100% des logements comportent des espaces extérieurs.

Les logements respectent la charte de qualité construction neuve établie par Plaine Commune. (nombre de logements par palier/ double orientation/ éclairage naturel des circulations/ nombre de petits logements/ SHAB moyenne/ menuiseries bois...)

Les T3/T4 et T5 seront commercialisés avec 1 place de stationnement, excepté certains T5 qui seront commercialisés avec 2 places.

PROGRAMMATION

LOGEMENTS SOCIAUX

Le programme comporte **3.289 m² SDP de logements locatifs sociaux, avec un rendement de 93%, soit 3.047,51 m² SHAB, pour 48 logements** répartis comme suit :

L'exigence du PLUi de 25% de logements sociaux en nombre de logements est respectée.

Un contrat de réservation a été signé, le 29/07/2022, avec SEQENS.

LOGEMENTS COPRO 2

Le programme comporte **4.438 m² SDP de logements avec un rendement de 94%, soit 4.172 m² SHAB, pour 59 logements** répartis comme suit :

La commercialisation de cette copropriété reste à définir.

LOCAL COMMERCIAL

Le programme comporte un local commercial de 220 m² SU sur deux niveaux.
Ce local fera l'objet d'une VEFA dont le prix est précisé dans la promesse de vente.

BOXES

Le programme comporte également 8 boxes, situés sous le bâtiment A.
Ces boxes feront l'objet d'une VEFA dont le prix est précisé dans la promesse de vente.

LOTS SEQENS				
	Nombre	%	SHAB	S. Moy
ST	1	2%	27,07	27,07
T2	13	38%	546,44	42,03
T3	18	41%	1136,32	63,13
T4	14	6%	1159,63	82,83
T5	2	6%	178,05	89,03
Total	48	100%	3047,51	63,49

LOTS COPRO 2				
	Nombre	%	SHAB	S. Moy
ST	1	2%	31,79	31,79
T2	9	38%	380,64	42,29
T3	24	41%	1533,19	63,88
T4	22	6%	1837,04	83,50
T5	2	6%	190,90	95,45
Total	58	100%	3973,56	68,51

COMMERCIALISATION

Le lancement commercial, visera les 73 logement en accession, représentant une SHAB de 4.968 m² répartis comme suit :

LOTS ACCESSION (LCO)				
	Nombre	%	SHAB	S. Moy
ST	3	4%	100,70	33,57
T2	17	23%	770,26	45,31
T3	21	29%	1330,37	63,35
T4	23	32%	1897,24	82,49
T5	9	12%	869,95	96,66
Total	73	100%	4968,52	68,06

TVA 20%

Les logements en TVA 20% seront commercialisés au prix moyen de **4.568 € TTC/m² Pki, soit 3.806 € HT/m² Pki.**
Ce prix intègre 2% d'aides à la vente et 2,34% de réserve commerciale.

TVA 5,5%

68 logements seront éligibles à la TVA réduites (15 T2 ainsi que la totalité des T3 et T4)

Les logements TVA réduites seront commercialisés au prix moyen de **4.015 € TTC/m² Pki, soit 3.806 € HT/m² Pki.**
Ce prix intègre 2% d'aides à la vente et 2,34% de réserve commerciale.

Eligibilité Pinel

Le terrain assiette de l'opération ne se situe pas dans un quartier prioritaire de la ville (QPV), il n'est donc pas directement éligible au Pinel + mais à un Pinel dégradé.

STRATEGIE DE LANCEMENT

1^{ère} étape : 06/01/2023 - Mise à l'offre habitants Plaine Commune

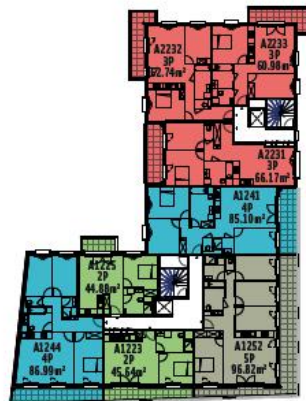
- Avant première habitants de Plaine Commune pour une durée d'un mois : du 06/01/2023 au 06/02/2023,
- Communication restreinte pour lancer le délai de l'avant-première (entreprises du territoire, base interne OGIC...)
- Débuter les actions de communication décrite dans le plan média, la 2^{ème} semaine de janvier, une campagne de tract sera réalisée la semaine du 9 Janvier 2023.

2^{ème} étape : 10/02/2022 - Lancement Grand Public

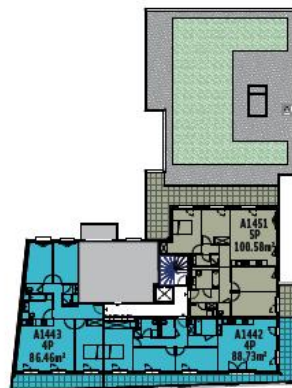
- Débuter les actions de communication décrite dans le plan média, la 3^{ème} semaine de janvier,
- Ouverture du pass réservation la 1^{ère} semaine de février
- LCO planifié le 10/02
- Ouverture vente réseaux à partir du 11 février 2023

Le rythme de vente est prévue à 3 ventes/mois après le lancement Grand Public.

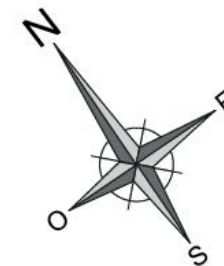
BÂTIMENT A



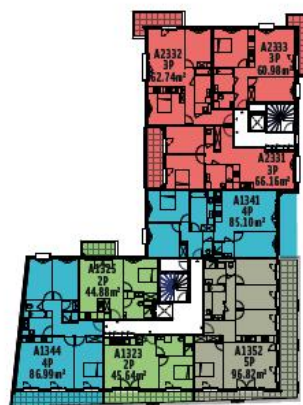
2^{ÈME} ÉTAGE



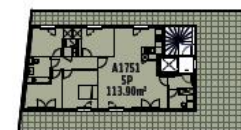
4^{ÈME} ÉTAGE



1^{ER} ÉTAGE



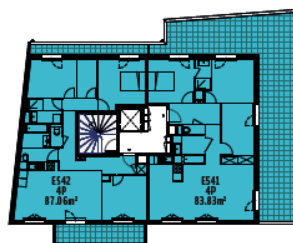
3^{ÈME} ÉTAGE



7^{ÈME} ÉTAGE



2^{ÈME} ÉTAGE



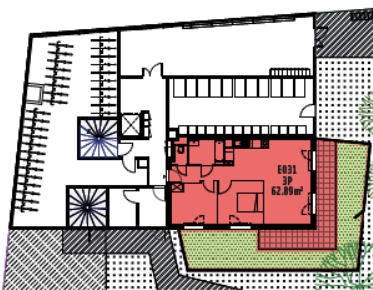
5^{ÈME} ÉTAGE



1^{ÈRE} ÉTAGE



4^{ÈME} ÉTAGE



REZ-DE-CHAUSSÉE



3^{ÈME} ÉTAGE

LÉGENDE TYPOLOGIES



STUDIO



2 PIÈCES



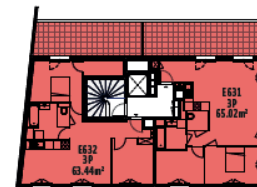
3 PIÈCES



4 PIÈCES

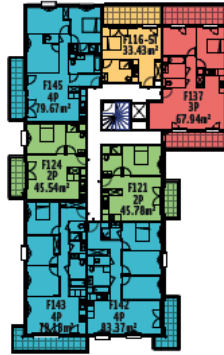


5 PIÈCES

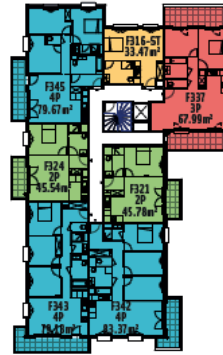


6^{ÈME} ÉTAGE

BÂTIMENT F



1^{ER} ÉTAGE



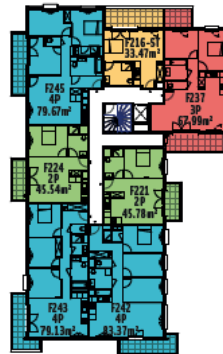
3^{ÈME} ÉTAGE



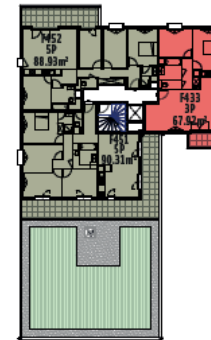
5^{ÈME} ÉTAGE



REZ-DE-CHAUSSÉE



2^{ÈME} ÉTAGE



4^{ÈME} ÉTAGE



3

LE PRODUIT

PRESTATIONS GAMME 1

GAMME 1 :

- Hauteur sous plafond : 2,50 mètres dans les étages / 3 mètres à RDC
- Menuiseries extérieures bois aluminium
- Chapes à tous les étages
- Cloisons 5 cm
- Portes de distribution alvéolaires
- Baignoire acier 70 x 170 cm (tablier carrelé) - Douche posée 90X120 cm – Pare Douche
- WC suspendus
- 1 placard aménagé dans l'entrée
- Robinetterie entrée de gamme - Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble vasque simple (80 cm)
- Carrelage dans pièces humides et stratifié dans les séjours, entrée, dégagements et chambres
- Volets roulants manuels pour toutes les baies
- Faïence à hauteur d'huissier au droit des appareils sanitaires
- Parties communes : carrelage en RDC, moquette dans les étages
- Chauffage et production d'eau chaude au gaz
- Sécurité : digicode/vidéophone

SWOT

FORCES

VUE SUR LE PARC DES LOGEMENTS SUR RUE
ESPACES EXTÉRIEURS POUR TOUS
PRIX TRÈS ATTRACTIF EN TVA RÉDUITE
PROXIMITÉ DES TRANSPORTS
ETABLISSEMENT SCOLAIRE À PROXIMITÉ
CŒUR D'ÎLOT VÉGÉTALISÉ
PEU DE LOGEMENTS PAR PALIERS



FAIBLESSES

FORTE PROPORTION DE GRAND LOGEMENT
PROXIMITÉ DATA CENTER
NOMBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT



OPPORTUNITES

TVA 5,5 %
PROLONGEMENT DE MÉTRO LIGNE 16
MUTATION DU QUARTIER (BABCOCK, CENTRE VILLE)
PEU DE STOCK SUR LA COMMUNE
PROXIMITÉ DU BOURGET ET ROISSY

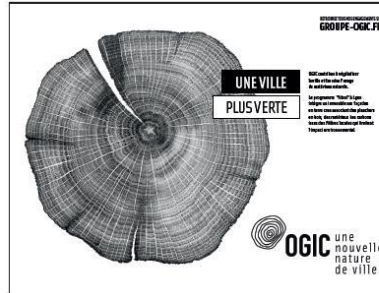
MENACES

CONCURRENCE DU PROJET BABCOCK
LA VILLE SOUFFRE D'UNE MAUVAISE IMAGE

PILIERS DE LA MARQUE

Ville + verte

- Toitures terrasses inaccessibles végétalisée en partie
- Végétaux en pied de façades
- Désartificialisation de la parcelle (ancienne friche industrielle)
- Plantation de 488 unités vs 1 unité avant projet
- 3.615 m² de pleine terre, soit 41% des espaces non bâtis
- Opération visant le label Biodiversity



Ville + belle

- Épannelage progressif permettant de dégager un densité raisonnée
- Respect de la charte un immeuble une œuvre
- Végétaux dans la continuité des paysages environnants
- Aménagement extérieurs réalisés par un paysagiste

Ville + économe

- Mise en place de prise dans les locaux vélos pour recharger les batteries des vélos électriques.
- Exemplarité énergétique justifiée par l'application du bonus énergétique et du respect de la RT 2012-20%



Ville + solidaire

- Diversité des typologies proposées : résidence accession, résidence sociale, commerce sur rue
- Cœur d'ilot partagé entre les différentes copropriétés
- Cœur d'ilot actif pour inviter les habitants à s'approprier les espaces extérieurs et à créer des lieux de convivialités : mise en œuvre d'agrès de sport, piste de rollers, jeux en plein air ...



4

PLANNING

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Signature de la promesse de vente	Octobre 2021
Dépôt de la demande de permis de démolir et de construire	31/03/2022
Complétude PC	29/06/2022
Obtention du permis de construire	15/12/2022
Avant-première Plaine Commune	06/01/2023
Lancement Grand Public	10/02/2023
Purge PC	Mars 2023
Acquisition du terrain	Mars 2023
Début des travaux	Avril 2023
Livraison	2T 2025