

102 Avenue Aristide Briand  
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL



Brief programme | 7 Septembre 2021



# 1 / Le projet





# 1 / Le projet

## La ville du Blanc-Mesnil



- Population : 56 000 habitants
- Superficie : 8,05 km<sup>2</sup>
- 68 hectares d'espaces verts
- 4,5 hectares de squares et jardins
- 5 zones d'activité économique
- 17 écoles maternelles
- 17 écoles élémentaires
- 5 collèges publics
- 3 lycées publics

Le Blanc-Mesnil est labellisée « **Ville active et sportive** » depuis 2017 pour la qualité de ses infrastructures et ses nombreuses activités sportives.

# 1 / Le projet

## La ville du Blanc-Mesnil



- La commune du Blanc-Mesnil ambitionne de devenir la première ville-jardin de Seine-Saint-Denis, tout en préservant son cadre pavillonnaire.
- La ville abrite le parc urbain Jacques Duclos, d'une étendue de 24 hectares, c'est le plus grand parc municipal de la Seine-Saint-Denis.

# 1 / Le projet

## La ville du Blanc-Mesnil

Ville dotée d'un environnement favorable au développement économique. Sa localisation géographique et sa desserte autoroutière et ferroviaire, la proximité de l'aéroport du Bourget, en font un territoire stratégique. Offre de commerces et de services de proximité avec le centre commercial Plein Air à 550 m (dont un Leclerc).

L'Ecole maternelle Victor Hugo, les Ecoles élémentaires Edouard Vaillant et Jules Guesde, les collèges Jacqueline Romilly et Descartes sont facilement accessibles à pied, dans un rayon de 1Km.

Le souhait de la ville est de redéfinir complètement le quartier de La Molette dans lequel se situe le terrain de notre opération, et qui bénéficiera à terme:

- d'un grand parc urbain, d'une élégante résidence seniors,
- du village Eiffel avec une rue piétonne,
- une rue commerçante haut de gamme dans la halle rénovée « Eiffel »,
- d'un campus trilingue verdoyant au style anglo-saxon qui abritera un groupe scolaire primaire (écoles maternelle et élémentaire), un collège et un lycée.

***NB : Concernant le futur quartier de la Molette, seules les informations tirées du site de la ville pourront être communiquées.***

# 1 / Le projet

## Le Quartier de la Molette



- La parcelle est située au Nord-Ouest de la commune, à proximité des villes Le Bourget et Drancy.
- Le projet est localisé dans le Nord du quartier de la Molette, une zone de renouvellement urbain envisagée par la ville du Blanc-Mesnil qui vise à faire évoluer une zone industrielle vieillissante vers un quartier de ville attractif.
- Un espace vert public sera aménagé avec des espaces d'eau et des lieux de loisirs.

# 1 / Le projet

## Le Quartier de la Molette



### Le campus trilingue :

Situé dans l'avenue Charles-Floquet entre les rues Iqbal-Masih et Jean-Pierre-Timbaud, il abritera un groupe scolaire primaire (écoles maternelle et élémentaire), un collège et un lycée.

L'enseignement comprendra l'apprentissage de deux langues vivantes étrangères (anglais, chinois) dès le plus jeune âge.

Le campus sera également doté d'un parc-jardin public qui occupera entre 6 et 8 hectares.

### Le nouveau quartier Eiffel et sa rue commerçante

:

Sur une surface de 20 hectares, le quartier historique de La Molette va devenir le village Eiffel avec une rue piétonne, et sa rue commerçante haut de gamme.

Elle sera complémentaire du centre commercial Plein Air et de ses boutiques.

De quoi réjouir les actuels habitants de la commune et les futurs résidents des appartements de standing entourés d'espaces verts qui seront construits aux alentours, tout en renforçant l'attractivité du Blanc-Mesnil.



# 1 / Le projet

## Le Quartier de la Molette



### **Le parc urbain de La Molette :**

La réalisation d'un grand parc où la rivière (aujourd'hui souterraine) la Molette refera surface, accentuera la nouvelle identité du quartier tout en rappelant son passé aquatique et historique.

Ce poumon vert, limitrophe à Drancy et au Bourget, suivra en partie le cours d'eau, via la rue de la Victoire métamorphosée en une «promenade de la Molette», avec de larges trottoirs et de nombreuses plantations.

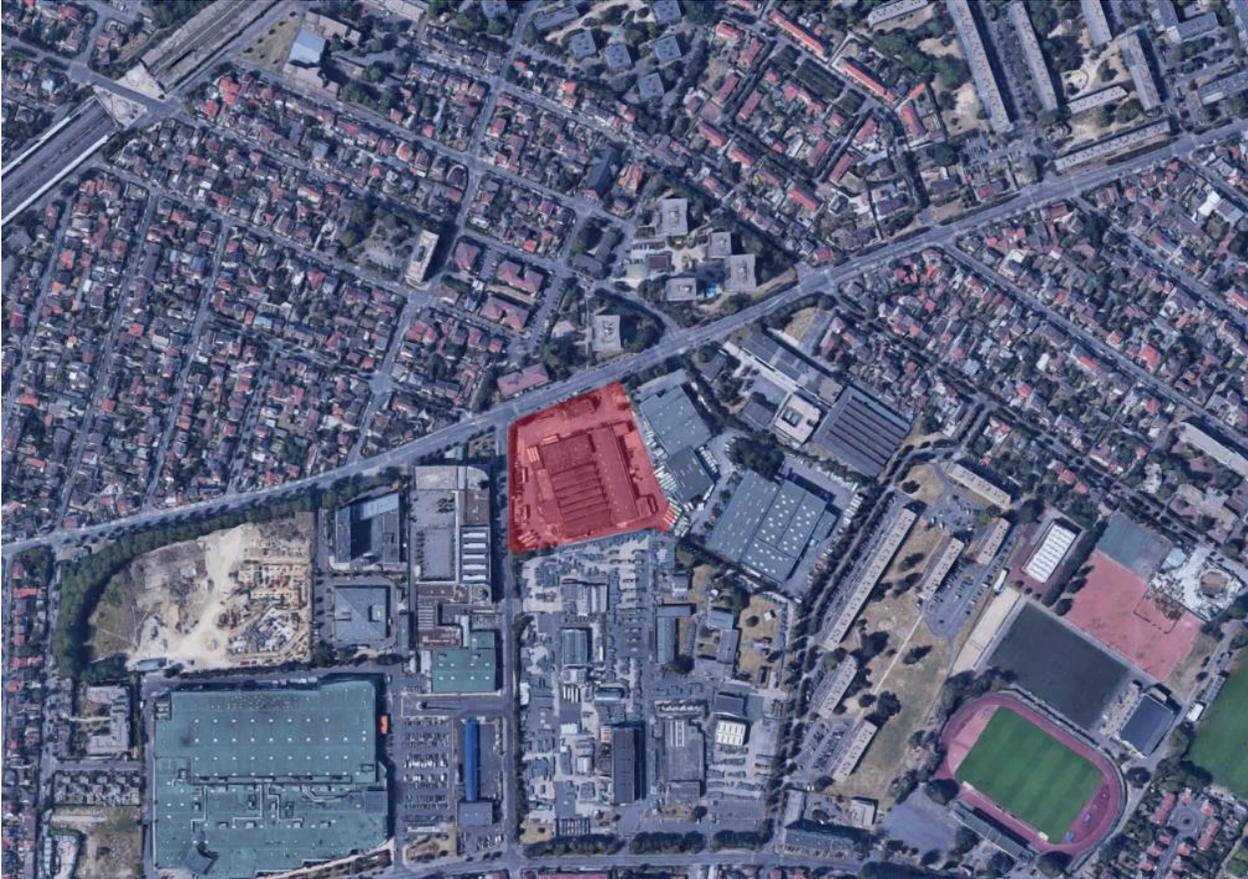
# 1 / Le projet

## Plan de situation



# 1 / Le projet

## Vue aérienne du terrain



Vue de la rue Iqbal Masih en regardant vers le Nord.



Vue de l'avenue Aristide Briand, avec des petits collectifs R+2 à gauche de l'image, et l'emplacement de notre terrain à droite.

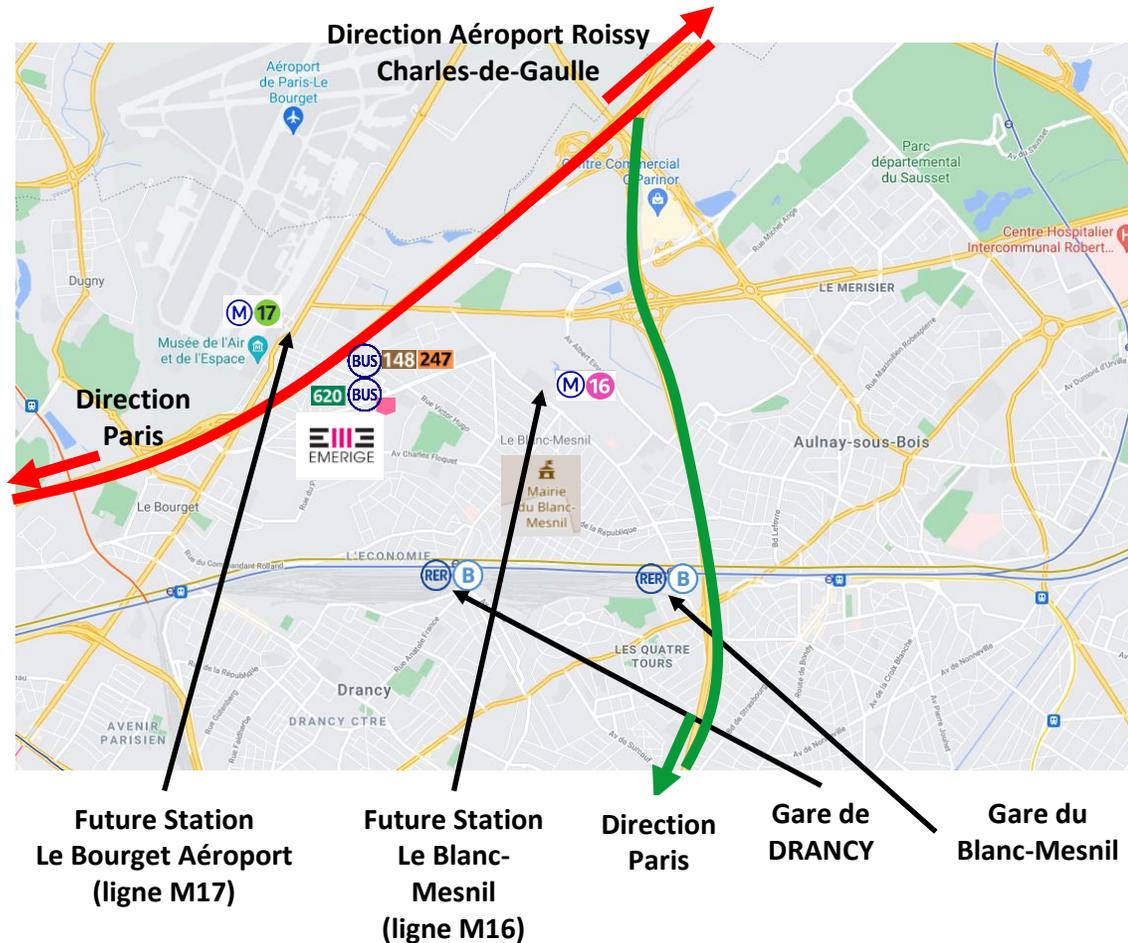
# 1 / Le projet

## Localisation & desserte

Adresse	102 avenue Aristide Briand, Le Blanc-Mesnil (93500)
Localisation du terrain	La parcelle est située au NO de la commune, à proximité des villes Le Bourget et Drancy. Le terrain est facilement accessible par l'avenue Aristide Briand qui traverse la ville d'Est en Ouest. Il est Localisé dans le nord du quartier de la Molette, une zone de renouvellement urbain envisagée par la ville du Blanc-Mesnil. On retrouve au Nord une zone pavillonnaire et au sud une zone d'activité, mais en pleine mutation.
Desserte	<ul style="list-style-type: none"><li>- BUS 148 – Station Maria Valtat – 4 minutes à pied (20 minutes pour rejoindre la Gare de Drancy)</li><li>- BUS 247 – Station Maria Valtat – 4 minutes à pied (20 minutes pour rejoindre la Gare de Drancy)</li><li>- OPTILE Bus ligne 620 – Station Jules Guesde – 1 min à pied (15 minutes pour rejoindre la Gare du Blanc-Mesnil)</li><li>- Gare de Drancy (1,9 km) – RER B &amp; Bus ligne (148 – 247 – 248 – 346) – (18 minutes pour rejoindre Chatelet-Les Halles)</li><li>- Gare du Blanc-Mesnil (3 km) – RER B &amp; OPTILE Bus ligne (1 – 45 – 620) – 15 minutes via OPTILE Bus ligne 620</li><li>- Voiture – A 2Km de la N2</li><li>- Voiture – A 2Km de l'autoroute A1</li><li>- Voiture – A 12 Km de la Porte d'Aubervilliers</li><li>- Voiture – A 17,5 Km du Centre de Paris</li></ul>
Desserte future	<ul style="list-style-type: none"><li>- METRO 16 – Station Blanc-Mesnil (Mise en service 2025) – 16 minutes à pied (9 minutes pour atteindre Saint-Denis Pleyel)</li><li>- METRO 17 – Station Le Bourget Aéroport (Mise en service 2025) - 11 minutes à pied (3 minutes pour atteindre Le Bourget RER) et (14 minutes pour atteindre l'Aéroport CDG)</li></ul>

# 1 / Le projet

## Localisation & desserte



La commune est desservie par de nombreuses lignes de **Bus** et le **RER** grâce aux stations suivantes :

- Bus 148 et 247, stations Maria Valtat, à 4 minutes à pied (20 minutes pour rejoindre la Gare de Drancy).
- OPTILE Bus ligne 620, Station Jules Guesde, à 1 min à pied (15 minutes pour rejoindre la Gare du Blanc-Mesnil)
- RER B, Gare de Drancy
- RER B, Gare du Blanc-Mesnil
- Futur accès (**M16**) du Grand Paris Express, station Le Blanc-Mesnil
- Futur accès (**M17**) du Grand Paris, station le Bourget – Aéroport

La ville est accessible par les Autoroutes A1 et A3.

**Autoroute A1**

**Autoroute A3**

# 1 / Le projet

## Description et infos clefs

Surface totale du projet	23 493 m <sup>2</sup> SDP
Nombre de logements	370 Logements libres (Dont VEB 112 logements) 321 Parkings (Dont VEB 96 parkings)
Orientation et vues	Vue sur la Rue Iqbal Masih / Vue sur l'Avenue Aristide Briand / Vue sur le cœur d'îlot Orientation : O (Rue Iqbal Masih) / N (Avenue Aristide Briand) / E (Cœur d'îlot depuis rue Iqbal) / S (Cœur d'îlot depuis Avenue Aristide Briand)
Architecte	Marc Farcy
Paysagiste	La Compagnie du Paysage
Décorateur	Anne Catherine Pierrey

# 1 / Le projet

## Plan masse de l'opération

Bâtiment A –  
Loge Gardien  
(accessible depuis Ext)

Bâtiment A –  
28 logements

Bâtiment B –  
52 logements

Bâtiment C –  
56 logements

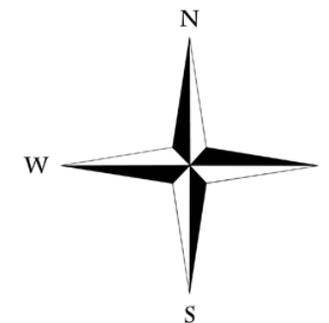
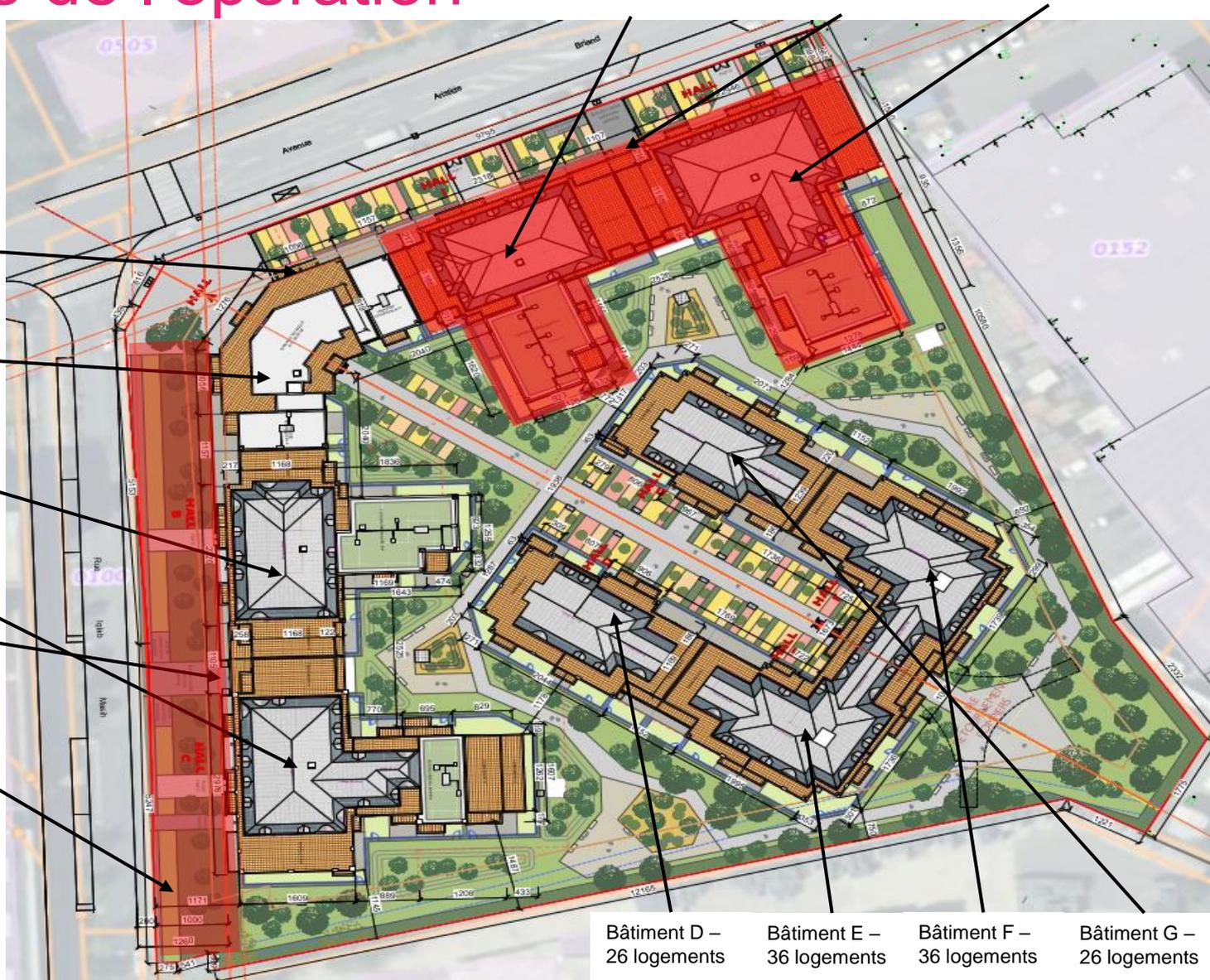
Rampe  
parking

Bande à rétrocéder : A la demande de la ville, nous rétrocéderons une bande de 10m de largeur le long de la rue Iqbal Masih, qui leur permettra d'amorcer l'entrée du futur Parc.

Bâtiment I –  
52 logements  
(VEB)

Rampe parking  
Hall H et I –  
(VEB)

Bâtiment H –  
60 logements  
(VEB)



Bâtiment D –  
26 logements

Bâtiment E –  
36 logements

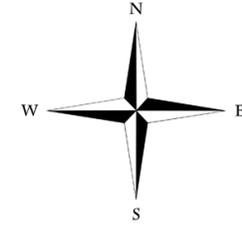
Bâtiment F –  
36 logements

Bâtiment G –  
26 logements



# 1 / Le projet

## Plan des RDC



# 1 / Le projet

## Plan du sous-sol



# 1 / Le projet

## Façades (Vue intersection Avenue Aristide Briand et Rue Iqbal Masih)



- Briquette moulée main
- Eléments de modénature et corniche : en béton ou en pierre reconstituée
- Balustres en béton
- Chainage en béton en surépaisseur de 4cm
- Volet en bois
- Pierre reconstitué
- Menuiserie PVC
- Pierre collée
- Enduit taloché
- Colonne en béton

# 1 / Le projet

## Façades (Vue Rue Iqbal Masih)



- Toiture en Ardoise
- Serrurerie Métallique
- Balustres en béton
- Corniche en béton + Bavette en Zinc
- Enduit taloché
- Briquette moulée main
- Pierre reconstituée
- Chainage en enduit en surépaisseur de 2cm
- Pierre collée

# 1 / Le projet

Façades (Vue intersection Avenue Aristide Briand et Rue Iqbal Masih – vue de nuit)



- Scénographie lumineuse mettant en scène le bâtiment A

# 1 / Le projet

## Prestations en parties privatives

### Aménagements et prestations à mettre en avant:

- Chape Acoustique;
- Carrelage au sol et faïence à hauteur d'huissierie au pourtour des équipements uniquement dans les SDB et SDE;
- Sèche-serviette;
- Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les SDB/SDE;
- **Pare-douche ;**
- **Placards aménagés ;**
- **Parquet contrecollé Phyléa 70mm ;**
- WC Odéon UP ;
- **Lave-main dans les WC ;**
- Coffre volets roulants en bois ;
- Volets roulants en aluminium non motorisés;
- Terrasses en dalles sur plots;
- Peinture au sol parking.
- **Cloisons de 7 cm placostyl ;**

**MEILLEUR NIVEAU DE  
PRESTATION  
ACTUELLEMENT PROPOSE  
SUR LES PROGRAMMES  
IMMOBILIERS NEUFS AU  
BLANC MESNIL**

# 1 / Le projet

## Prestations en parties communes

### Parties communes extérieures :

- Plus de 6000m<sup>2</sup> d'espaces vert, structurés en masses arbustives mélangées
- Espèces locales des boisements alentours à savoir: chêne, érable champêtre, charme commun, merisier et sorbier.
- Une promenade piétonne en cœur d'îlot, avec bancs et chaises. Cheminements principaux en béton décoratif. Cheminements secondaires en sable stabilisé.

### Parties communes intérieures:

- Local à vélos dans chaque halls (accessible depuis l'extérieur)
- Halls et paliers d'étages décorés par Anne Catherine Pierrey
- Rampe parking sous vidéosurveillance
- Grilles de halls avec accès par digicode
- Vidéophones dans les halls
- Gardien

# 1 / Le projet

## Programmation et surfaces

### Appartements :

- 3 pièces (77% des logements traversants et 4% avec une triple orientation)
- 4 Pièces (93% des logements traversants et 30% avec une triple orientation)
- 5 pièces (100% des logements traversants et 100% avec une triple orientation)
- Surface extérieur (Moyenne 12m<sup>2</sup>)
- 7 logements n'ont pas de surface extérieur (6 x T1 / 1 x T2)

### Annexes :

- 3 poches de Parking (1 poche pour la VEB / 2 poches pour l'accèsion)
- 2 rampes de parking (1 rampe pour la VEB / 1 rampe pour l'accèsion)
- Mise à disposition de 6 véhicules électriques en autopartage

# 1 / Le projet

## Programmation et surfaces

### Logements accession + VEB

	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Total
<b>SHAB</b>	865,2 m <sup>2</sup>	5.078,7 m <sup>2</sup>	8.095 m <sup>2</sup>	6.822,1 m <sup>2</sup>	1.256,8 m <sup>2</sup>	22.138,3 m <sup>2</sup>
<b>S.Moy</b>	30 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
<b>NB de Lots</b>	29	118	129	82	12	370
<b>%</b>	7,8%	32,8%	34,7%	21,5%	3,2%	100%

### Logements Accession

	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Total
<b>SAHB</b>	487,1 m <sup>2</sup>	3.054,4 m <sup>2</sup>	6.100,2 m <sup>2</sup>	5.509,6 m <sup>2</sup>	845,2 m <sup>2</sup>	16.017 m <sup>2</sup>
<b>S.Moy</b>	29 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
<b>NB de Lots</b>	17	69	97	67	8	258
<b>%</b>	6,6%	28%	37,4%	25%	3%	100%

### Logements VEB (cage H et I)

	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Total
<b>SHAB</b>	378,1 m <sup>2</sup>	2.024,3 m <sup>2</sup>	1.994,8 m <sup>2</sup>	1.312,5 m <sup>2</sup>	411,6 m <sup>2</sup>	6.121,3 m <sup>2</sup>
<b>S.Moy</b>	32 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
<b>NB de Lots</b>	12	49	32	15	4	112
<b>%</b>	10,8%	43,8%	28,5%	13,4%	3,5%	100%

- 1/3 à **4 845 €/m<sup>2</sup>** TVA 20% parking inclus
- 2/3 à **4 262 €/m<sup>2</sup>** TVA 5,5% parking inclus

- 1/3 à **4 675 €/m<sup>2</sup>** TVA 20% hors parking
- 2/3 à **4 110 €/m<sup>2</sup>** TVA 5,5% hors parking

Lots éligibles à la TVA 5,5%:

ELIGIBILITE TVA 5,5				
T1	T2	T3	T4	T5
0	12	89	63	6
0%	17%	92%	94%	75,00%

# 1 / Le projet

Illustrations – Perspective (Porche)



# 1 / Le projet

Illustrations – Perspective (Cœur d'îlot)



# 1 / Le projet

Illustrations – Perspective (Arrière depuis le terrain Air Liquide)



# 1 / Le projet

Illustrations – Perspective (vue terrasse)



# 1 / Le projet

Illustrations – Perspective ([vue rez-de-jardin](#))



# 1 / Le projet

Illustrations – Perspective (intérieur 3P)



# 1 / Le projet

Illustrations – Perspective (intérieur 4P)



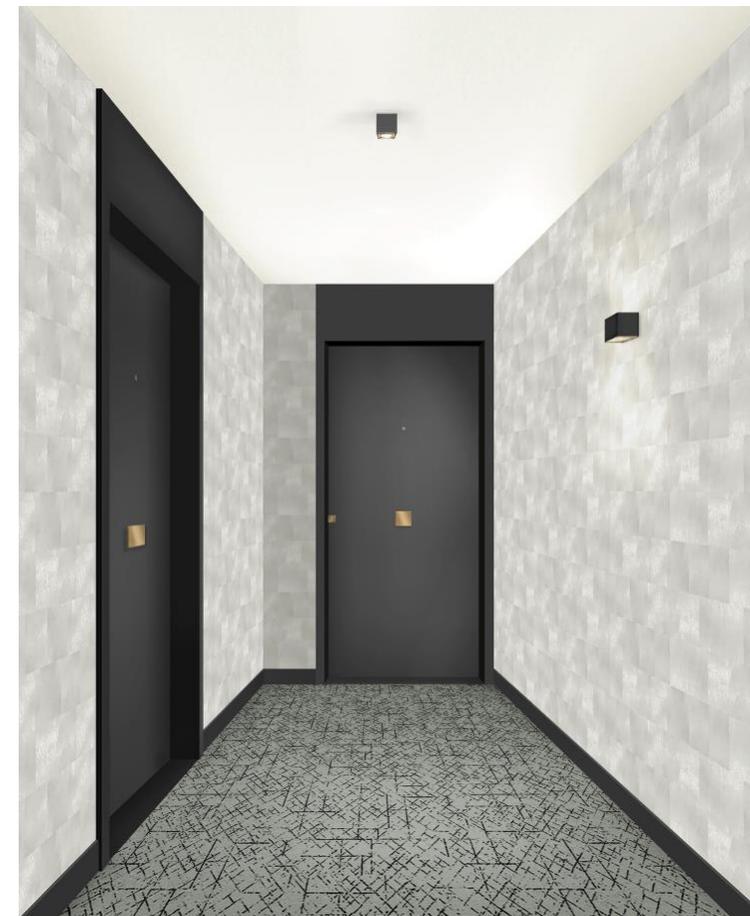
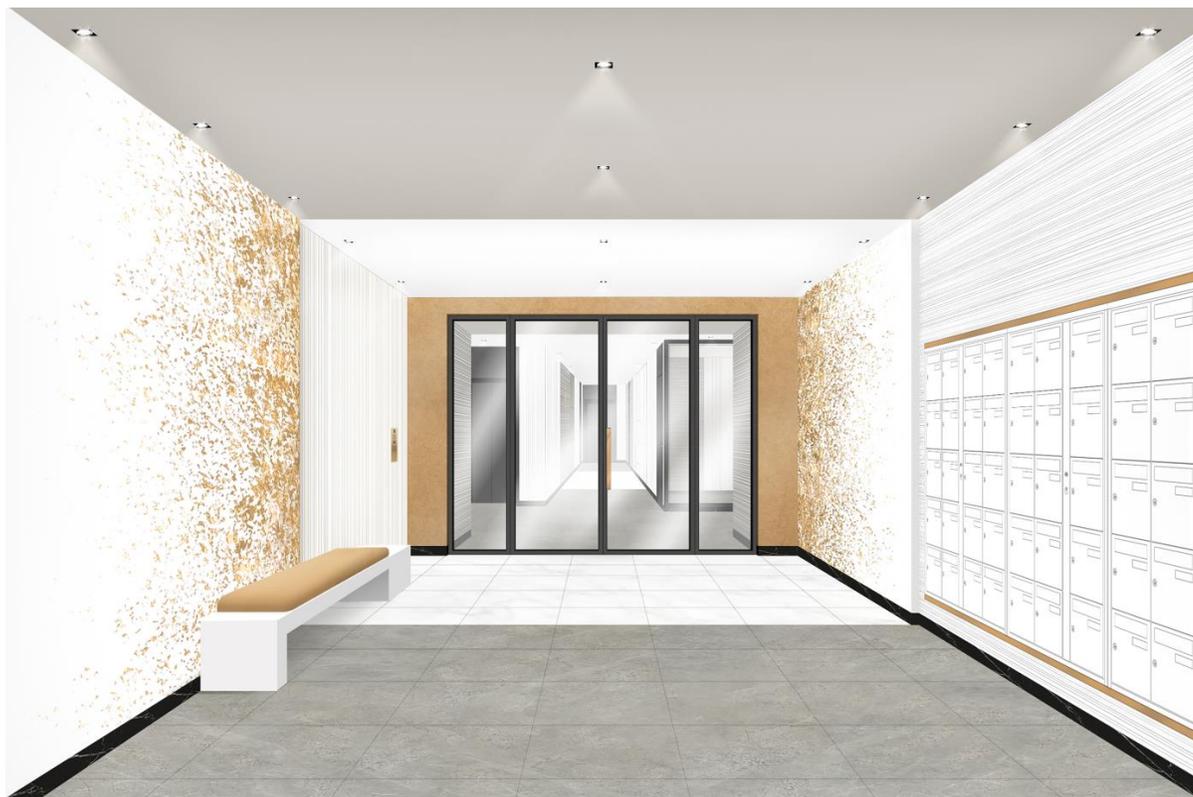
# 1 / Le projet

Illustrations – Perspective (intérieur 5P.)



# 1 / Le projet

Illustrations – Perspective (Hall et Palier)





# 4 / Dates clefs



# 4 / Dates clefs

## Timeline

