

BABCOCK



Brief Commercial – 1 juin 2022

Sommaire

01 Dates clefs

02 Le projet

Localisation et informations

03 Concurrence

Etude de marché

04 Stratégie

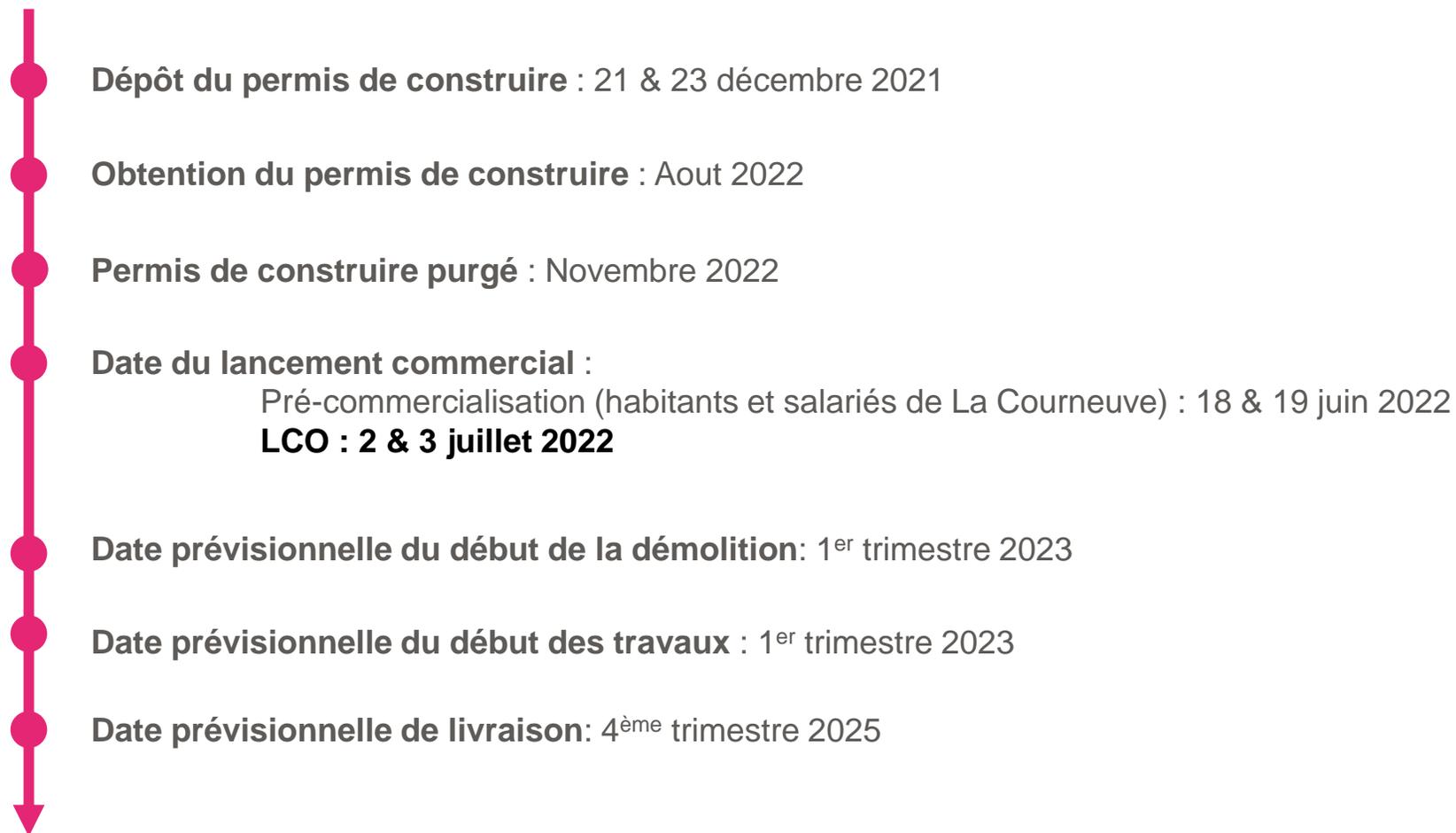
Marketing et commerciale

05 Contacts



1 / Dates clefs

Timeline



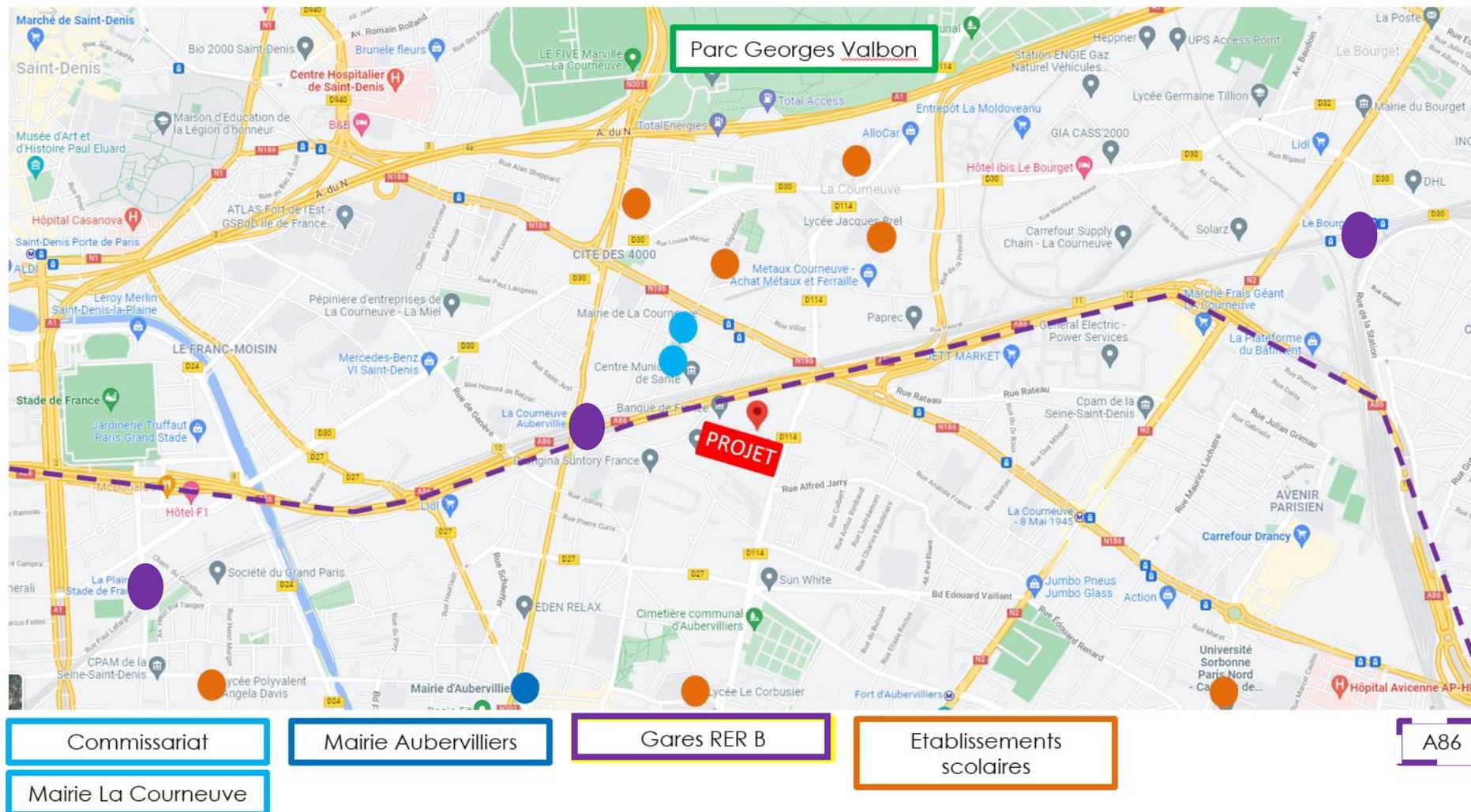
2 / Le projet

Localisation

Adresse + SCCV	rue des Usines Babcock – 93100 – La Courneuve - SCCV La Fabrique des Cultures Habitat
Localisation du terrain	Il se trouve à la limite sud de la commune de La Courneuve, au sud de l'autoroute A86 et de la ligne du RER B. Il est bordé par la rue Raspail à l'est, rue des Usines Babcock au nord et rue Emile Zola à l'ouest.
Desserte	<p><u>Transports en commun :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• RER B – Station « La Courneuve – Aubervilliers » – à 750 mètres à pied (10 minutes pour rejoindre le centre de Paris et 27 minutes pour rejoindre l'Aéroport Charles de Gaulle)• Tramway 1 – Station « Hôtel de Ville La Courneuve » – à 500 mètres à pied• Métro ligne 7 – Station « 8 mai 1945 » – à 1,5 km à pied (27 minutes pour rejoindre le centre de Paris (Chatelet Les Halles, 48 minutes pour rejoindre Villejuif et 48 minutes pour rejoindre Ivry-sur-Seine)• Bus n° 143, 249 et 250 – à moins de 750 mètres à pied <p><u>Desserte routière :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Autoroute A86• Autoroute A1 • Voiture – à 4,5 km de la Porte de la Villette
Desserte future	<ul style="list-style-type: none">• Métro ligne 16 – Station « La Courneuve – Six Routes » - Mise en service 2026 – 15 minutes à pied• Métro ligne 17 – Station « La Courneuve – Six Routes » - Mise en service 2026 - 15 minutes à pied• Métro ligne 15 – Station « Mairie d'Aubervilliers » - mise en service 2030 – 18 minutes à pied• Arrêt bus 250 – rue des usines Babcock

2 / Le projet

Plan de situation



2 / Le projet

Vue aérienne actuelle du terrain



Vue depuis l'angle de la rue Raspail et de la rue des usines Babcock



Vue depuis l'angle de la rue Emile Zola et la rue des usines Babcock

2 / Le projet

Description et infos clefs

Descriptif de l'environnement	<p>Ville dotée d'un environnement favorable au développement économique. Sa localisation géographique et sa desserte autoroutière et ferroviaire en font un territoire stratégique.</p> <p>Les services administratifs (mairie, commissariat) et les commerces sont situés à proximité de notre futur projet.</p> <p>Une offre scolaire, de la maternelle au lycée, accessible à pied depuis notre projet.</p> <p>La réhabilitation des halles permettra de présenter une offre de services culturels et artisanaux complémentaires : cinéma, restauration, artisanat, coworking, ...</p> <p>Une nouvelle place publique – place Babcock – sera développée au centre de l'opération. Elle sera complétée par le parvis Est et une placette dans le cadre des halles.</p>
Surface totale du projet de logements	17.925 m ² SDP
Nombre de logements	249 Logements collectifs : 75 logements sociaux vendus en bloc 174 logements en accession libre à la propriété 3 Locaux commerciaux 123 Parkings (dont VEB 39 parkings)
Typologie des logements	(Se référer à la slide 17)
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	Encore Heureux + PESBA + PPA-Architectes
Paysagiste	Après La Pluie
Décorateur	ACROTÈRE

2 / Le projet

Plan masse de l'opération

Bâtiment A – 75 logements – social
– vendu en bloc

Bâtiment B – 51 logements + 1
commerce – accession libre

Bâtiment C – 69 logements + 2
commerces – accession libre

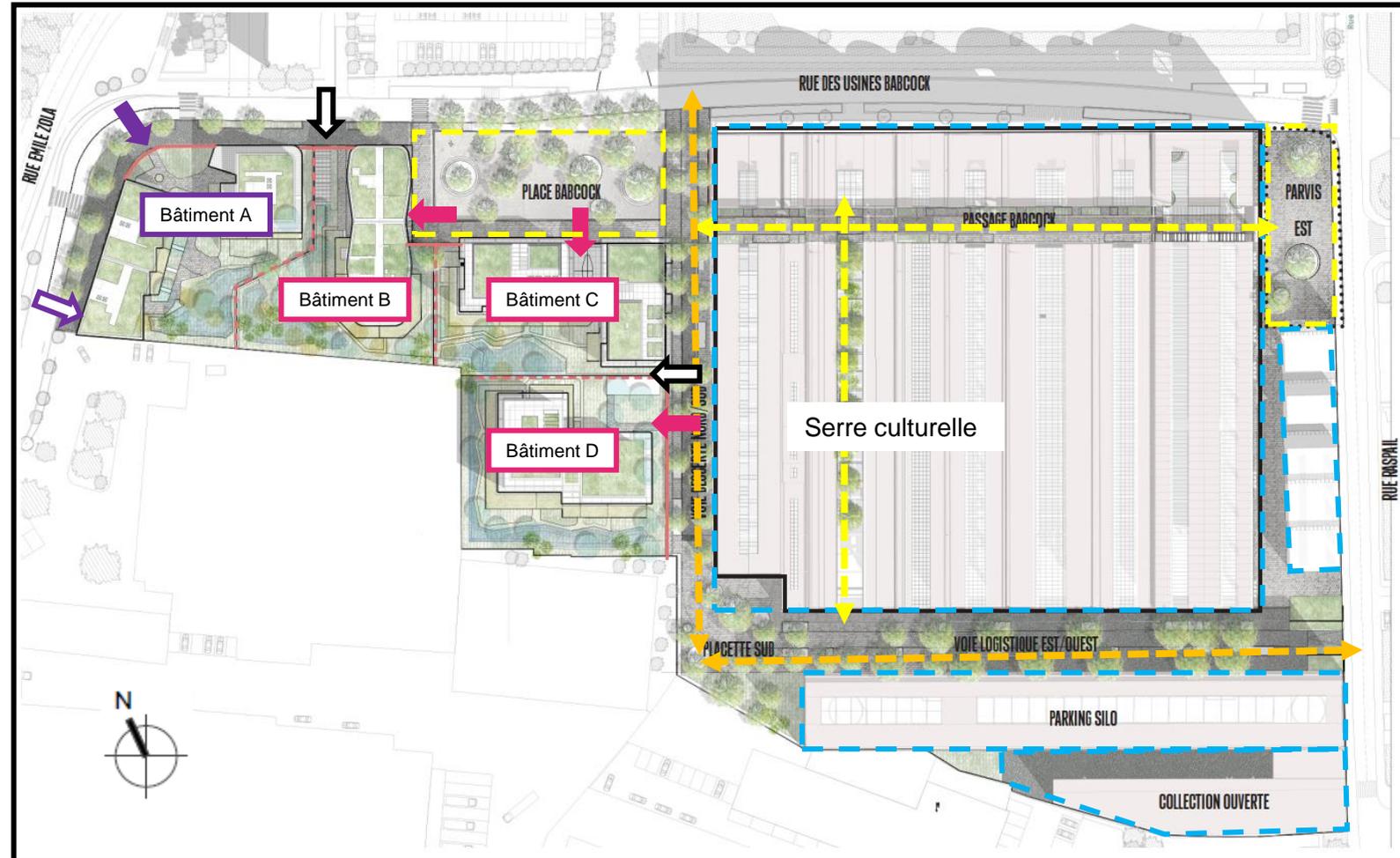
Bâtiment D – 54 logements –
accession libre

Halles La Fabrique des Cultures
Programmation culturelle,
événementielle, artisanale, scolaire,
sportive, coworking, ...

Espaces publics :
Place Babcock & Parvis Est
Passage Babcock & Serre Culturelle
Voie nouvelle de desserte

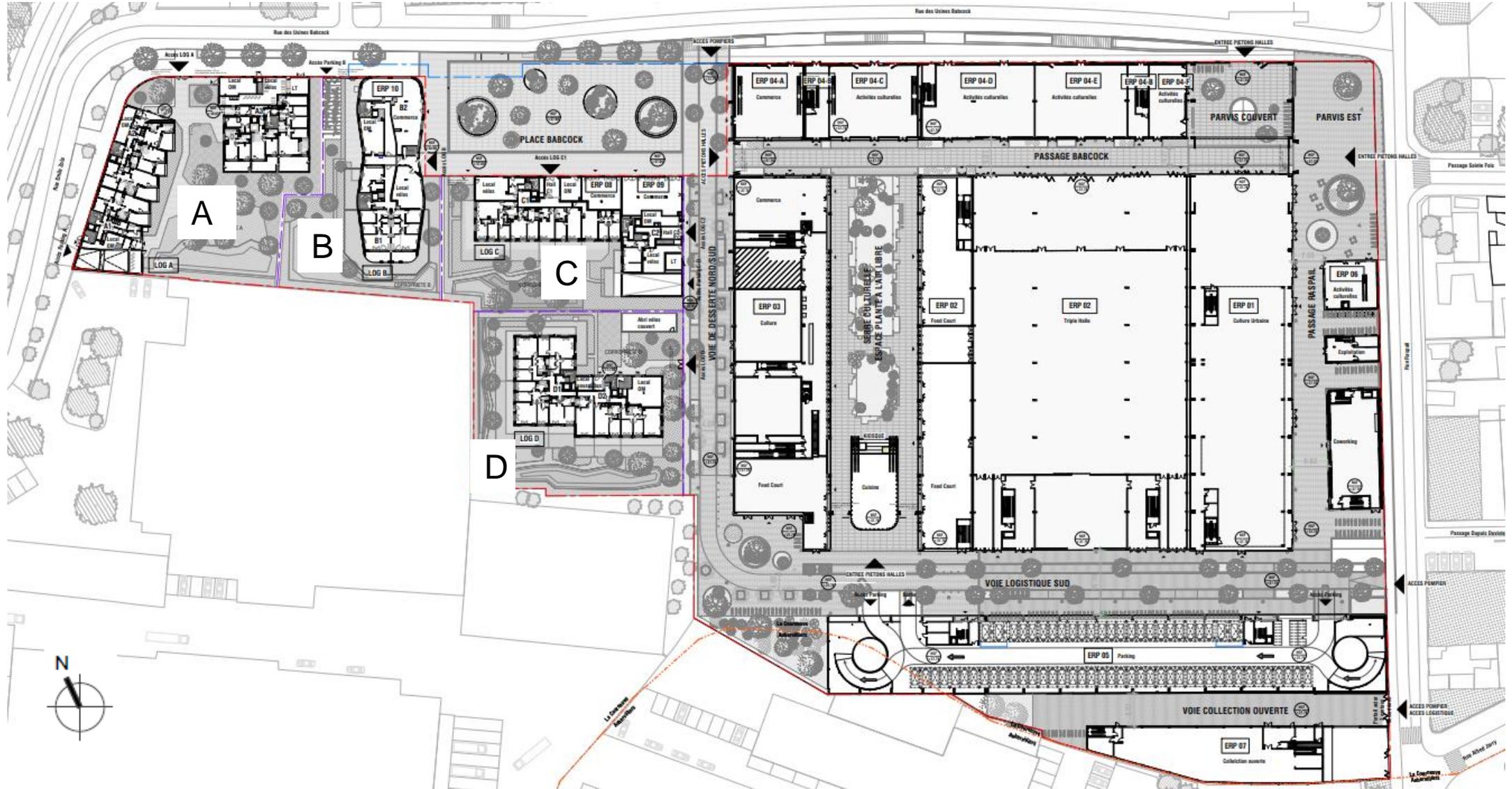
➔ Accès piétons aux lgts

➔ Accès parking des lgts



2 / Le projet

Plan du Rez-de-Chaussée global de l'opération



2 / Le projet

Perspective principale



Vue de la place Babcock et des bâtiments de logements

2 / Le projet

Perspectives du bâtiment A (social)

(images à ne pas utiliser – perspectives du PC)



Vue extérieure de la copropriété A (logements sociaux) à l'angle de la rue Emile Zola et de la rue des usines Babcock



Vue intérieure de la copropriété A (logements sociaux)

2 / Le projet

Perspectives du bâtiment B (accession) *(images à ne pas utiliser – perspectives du PC)*



Vue extérieure de la copropriété B (logements accession)
depuis la rue des usines Babcock



Vue extérieure de la copropriété B depuis le bâtiments de
la Banque de France

2 / Le projet

Perspectives du bâtiment C (accession) *(images à ne pas utiliser – perspectives du PC)*



Vue extérieure de la place Babcock et de la copropriété C (logements accession) depuis la rue des usines Babcock



Vue de l'arrière de la copropriété C depuis la nouvelle voie de desserte

2 / Le projet

Perspectives du bâtiment D (accession) *(images à ne pas utiliser – perspectives du PC)*



Vue de l'arrière de la copropriété D (logements accession)

2 / Le projet

Prestations en façade



Toitures terrasses aménagées et accessibles aux habitants

Garde-corps en serrurerie métallique

Menuiseries en bois ou bois-alu

Enduit taloché

Modénatures en béton

Soubassement en briques de réemploi ou moulées main

2 / Le projet

Vue d'ensemble - parvis EST



2 / Le projet

Place Babcock



2 / Le projet

Cœur d'îlot –
copropriété C



2 / Le projet

Terrasse partagée – copropriété B



2 / Le projet

Vue depuis la voie nouvelle



2 / Le projet

Place Babcock



2 / Le projet

Vue depuis un jardin privatif



2 / Le projet

Illustration – intérieur

INTÉRIEURS SOIGNÉS

- Chape acoustique
- Revêtement PVC collé en lames dans l'entrée et le séjour
- Hauteur sous plafond de 2,50 m en étage
 - Hauteur sous-plafond - RDC 3 m
- Carrelage au sol, faïence sur tous les murs à hauteur d' huisserie, meuble-vasque surmonté d'un miroir dans les salles de bains
- Pare-douche et sèche-serviettes
- WC indépendants avec lave-mains
- Placards aménagés
- Menuiseries extérieures en Bois-Bois ou Bois-Aluminium
- Volets roulants
- Chauffage individuel au gaz
- Dalles sur plot sur les terrasses et balcons



Vue depuis séjour au rez-de-chaussée

2 / Le projet

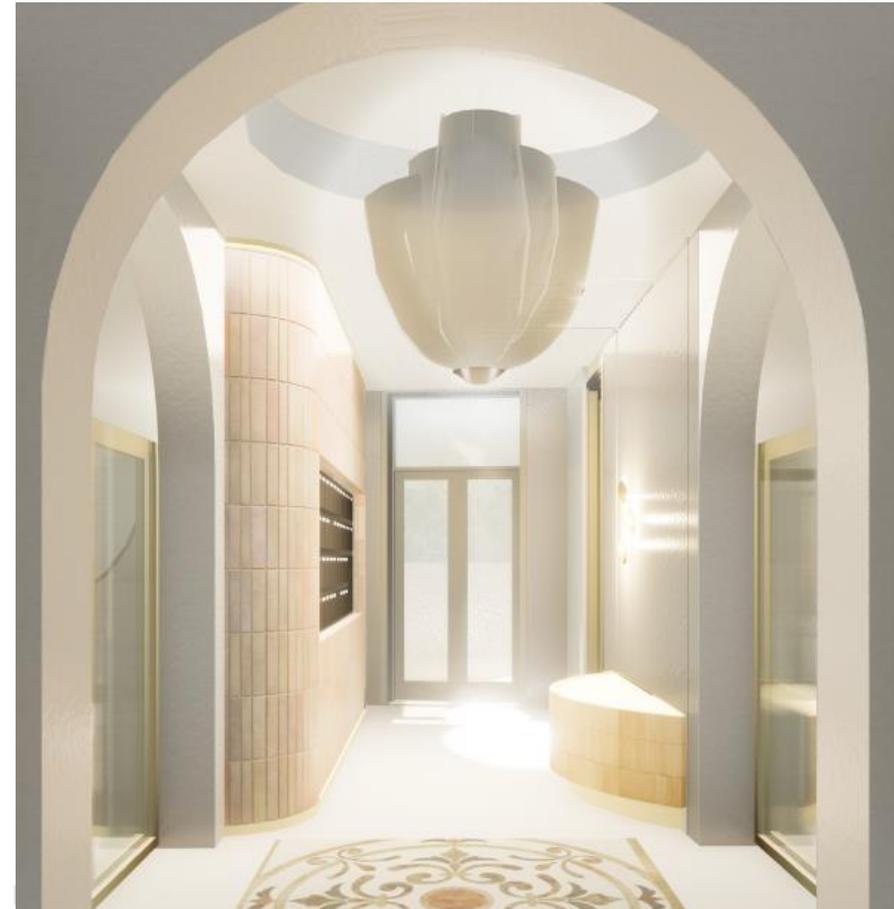
Illustration – intérieur



Vue depuis séjour 3P

2 / Le projet

Hall et Palier



Hall immeuble batiment B

2 / Le projet

Programmation et surfaces des logements

Logements en accession – Copropriété B, C et D						
Typologie	Studio	2P	3P	4P	5P	Total
Nombre	5	42	67	55	5	174
%	3 %	24 %	38 %	32 %	3 %	
SHAB min & max	26,7 < x < 40,9	41,3 < x < 50,3	60,6 < x < 68,1	80,4 < x < 89,2	92,8 < x < 104,2	
SHAB moyenne	34,8 m ²	45,1 m ²	64,6 m ²	84,2 m ²	97,3 m ²	66,3 m ²

Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur. En moyenne par typologie:

- ST: 10m² (terrasse hors jardin)
- 2p : 7m² (balcon)
- 3p: 12,m² (balcon)
- 4p: 16m² (balcon)
- 5p: 45m² (terrasse)

1 niveau de sous-sol pour chaque copropriété.

Un certain nombre de places de stationnement est situé dans le parking silo.

Prix de vente :

3.680 € HT / m² PKI

Soit : 3.889 € TTC / m² PKI en TVA 5,5

4.416 € TTC / m² PKI en TVA 20

2 / Le projet

Programmation et surfaces des logements

Logements en accession – Copropriété B						
Typologie	Studio	2P	3P	4P	5P	Total
Nombre	1	14	21	14	1	51
%	2 %	27 %	41 %	27 %	2 %	
SHAB min & max	26,7	41,3 < x < 44,7	63,2 < x < 65,9	85,1 < x < 87,6	104,1	
SHAB moyenne	26,7 m ²	43 m ²	65,1 m ²	86,4 m ²	104,1 m ²	64,9 m ²

Logements en accession – Copropriété C						
Typologie	Studio	2P	3P	4P	5P	Total
Nombre	2	15	25	25	2	69
%	3 %	22 %	36 %	36 %	3 %	
SHAB min & max	28,1 < x < 40,9	44,6 < x < 50,3	60,6 < x < 68,1	80,4 < x < 83,7	92,9 < x < 99,4	
SHAB moyenne	34,5 m ²	45,8 m ²	64 m ²	82,7 m ²	96,1 m ²	66,9 m ²

Logements en accession – Copropriété D						
Typologie	Studio	2P	3P	4P	5P	Total
Nombre	2	13	21	16	2	54
%	4 %	24 %	39 %	30 %	4 %	
SHAB min & max	38,8 < x < 39,4	45,7 < x < 47,9	62,1 < x < 67,9	80,4 < x < 89,2	92,8 < x < 97,5	
SHAB moyenne	39,1 m ²	46,4 m ²	64,9 m ²	84,7 m ²	95,1 m ²	66,5 m ²

Nombre	5	42	67	55	5	174
--------	---	----	----	----	---	-----

2 / Le projet

Prestations

Label & certification

RT 2012 – 20 %

Prestations intérieures des logements

Chape acoustique

Revêtement sol : parquet PVC collé en lames

Carrelage au sol et faïence à hauteur d'huissier au pourtour des équipements dans les SDE et SDB

Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les SDE et SDB

Pare-douche

Sèche-serviette

Placards

Dalles sur plots

Menuiseries intérieures en bois ou bois-alu

Volets roulants en PVC

Pour la sécurité

Grille avec accès par digicode

Hall avec accès par digicode

Vidéophone

Serrure A2P*

Pour l'environnement

Toiture terrasse aménagée et accessible pour chacune des copropriétés

Jardins paysagers généreux dans chacune des copropriétés

Création d'une place publique aménagée et végétalisée (place Babcock)

2 / Le projet

Forces et faiblesses

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">➤ Identité forte du site et sa programmation culturelle riche (halles La Fabrique des Culture)➤ Excellente desserte en transports (future ligne du Grand Paris, RER, ...)➤ Proximité d'un parking de plus de 370 places➤ Sécurité (proximité immédiate du centre fiduciaire de la Banque de France)➤ Qualité des espaces publics nouvellement créés (place Babcock, voie de desserte, ...) ➤ Qualité du traitement architectural et paysager ➤ Large offre de logements (du ST au 5P, orientation, étage, ...)➤ Surface extérieure pour tous les logements➤ Toiture terrasse aménagée et accessible aux copropriétaires➤ Qualité des prestations et des appartements➤ Résidences sécurisées➤ Halls et paliers décorés➤ Locaux vélos dans chaque bâtiment➤ Généreux espaces paysagers en cœur d'îlot ➤ Eligible à la TVA5,5	<ul style="list-style-type: none">➤ Environnement un peu bruyant (proximité de l'A86)➤ Friche industrielle en pleine reconversion➤ Peu de places de stationnement situées en sous-sol des copropriétés (seulement pour les grandes typologies et quelques 3P)➤ Peu de commerces à proximité immédiate

2 / La concurrence

(1) Le Panorama

Promoteur : Cogedim & ER'CREA
Adresse : 5 rue Maurice Ravel, La Courneuve
Lancement commercial : avril 2019
Livraison : 3T 2022
Nb de lgts : 62 du ST au T5 (68 m² moyen)
Stock : 1 lot disponible à la vente
Ecoulement : 1,8 vente/mois
Prix de vente : 43 lots en TVA 5,5 à 3.160 € HT Pki
19 lots en TVA 20 à 3.170 € HT Pki

(3) Polaroid

Promoteur : Cogedim
Adresse : 13 rue des Francs-Tireurs, La Courneuve
Lancement commercial : janvier 2022
Livraison :
Nb de lgts : du ST au 5P duplex
Ecoulement : -
Prix au lancement : 3.500 € HT Pki

(5) New Way

Promoteur : Ogic
Adresse : 15 rue Danielle Casanova, Aubervilliers
Lancement commercial : octobre 2021
Livraison : 2^{ème} trimestre 2024
Nb de lgts : 26 du ST au T5 duplex
Stock : 13 lots disponibles à la vente
Ecoulement : 3,7 ventes/mois
Prix au lancement : 4.300 € HT / m² PKI
(vente exclusive en CGP)

(2) Villa Garden

Promoteur : Berdugo Immobilier
Adresse : 1 rue Léo Delibes, La Courneuve
Lancement commercial : juin 2019
Livraison : 1^{er} semestre 2022
Nb de lgts : 18 du T3 au T5 duplex
Stock : 1 lot disponible à la vente
Ecoulement : 0,6 vente/mois
Prix au lancement : 3.494 € HT Pki
Prix offre disponible : 2.763 € HT Pki

(4) Villa Capucine

Promoteur : Valoptim
Adresse : 145 rue H. Cochenne, Aubervilliers
Lancement commercial : octobre 2017
Livraison : 2^{ème} trimestre 2023
Nb de lgts : 49 du ST au T4
Stock : 22 lots disponibles à la vente
Ecoulement : 0,5 vente/mois
Prix au lancement : 3.830 € HT / m² Pki
Prix offre disponible : 4.760 € HT / m² Pki

(6) 62 Roosevelt

Promoteur : Les Nouveaux Constructeurs
Adresse : 57 rue Schaeffer, Aubervilliers
Lancement commercial : mai 2016
Livraison : 3^{ème} trimestre 2023
Nb de lgts : 143 du ST au T4 duplex
Stock : 20 lots disponibles à la vente
Ecoulement : 1,8 vente/mois
Prix au lancement : 3.620 € HT / m² Pki
Prix offre disponible : 4.675 € HT / m² Pki



Mail de l'Hôtel de Ville

Promoteur : Emerige
Adresse : 10 av de la République, La Courneuve
Lancement commercial : mai 2016
Livraison : décembre 2018
Nb de lgts : 51 du T2 au T5
Ecoulement : 2 ventes/mois
Prix de vente : 37 lots en TVA 5,5 à 3.220 € HT Pki
14 lots en TVA 20 à 3.453 € HT Pki

Les programmes sont éligibles à la TVA 5,5.