

RUE DES AULNETTES
NOISY-LE-GRAND | 93



Septembre 2022 - Brief Vendeur



Sommaire

- I - Situation et Transports
- II - Le Projet
- III - Concurrence
- IV - Plan d'action
- V - Contacts



Septembre 2022 - Brief Vendeur

RUE DES AULNETTES
NOISY-LE-GRAND | 93

I – Situation et Transports



La ville de Noisy-Le-Grand



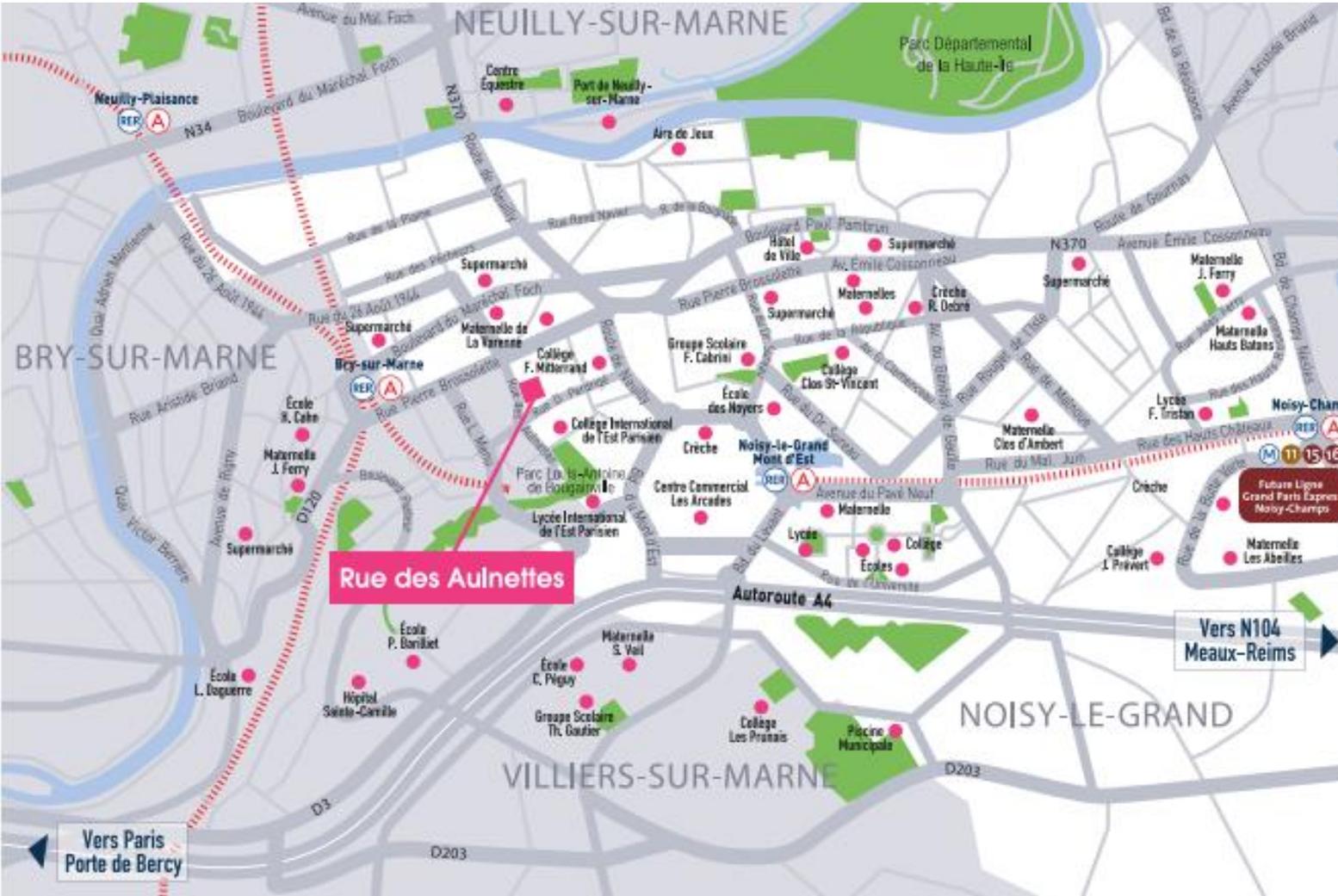
La Ville de Noisy-le-Grand:

- 67 871 habitants (2019)
- 12,95 km²

De multiples équipements :

- Les établissements scolaires sont rattachés à l'académie de Créteil
- Environ 20 écoles élémentaires et 20 écoles maternelles
- 9 collèges dont le Collège International
- 5 lycées dont le Lycée International
- 3 gymnases
- 1 espace culturel

Accès et Desserte



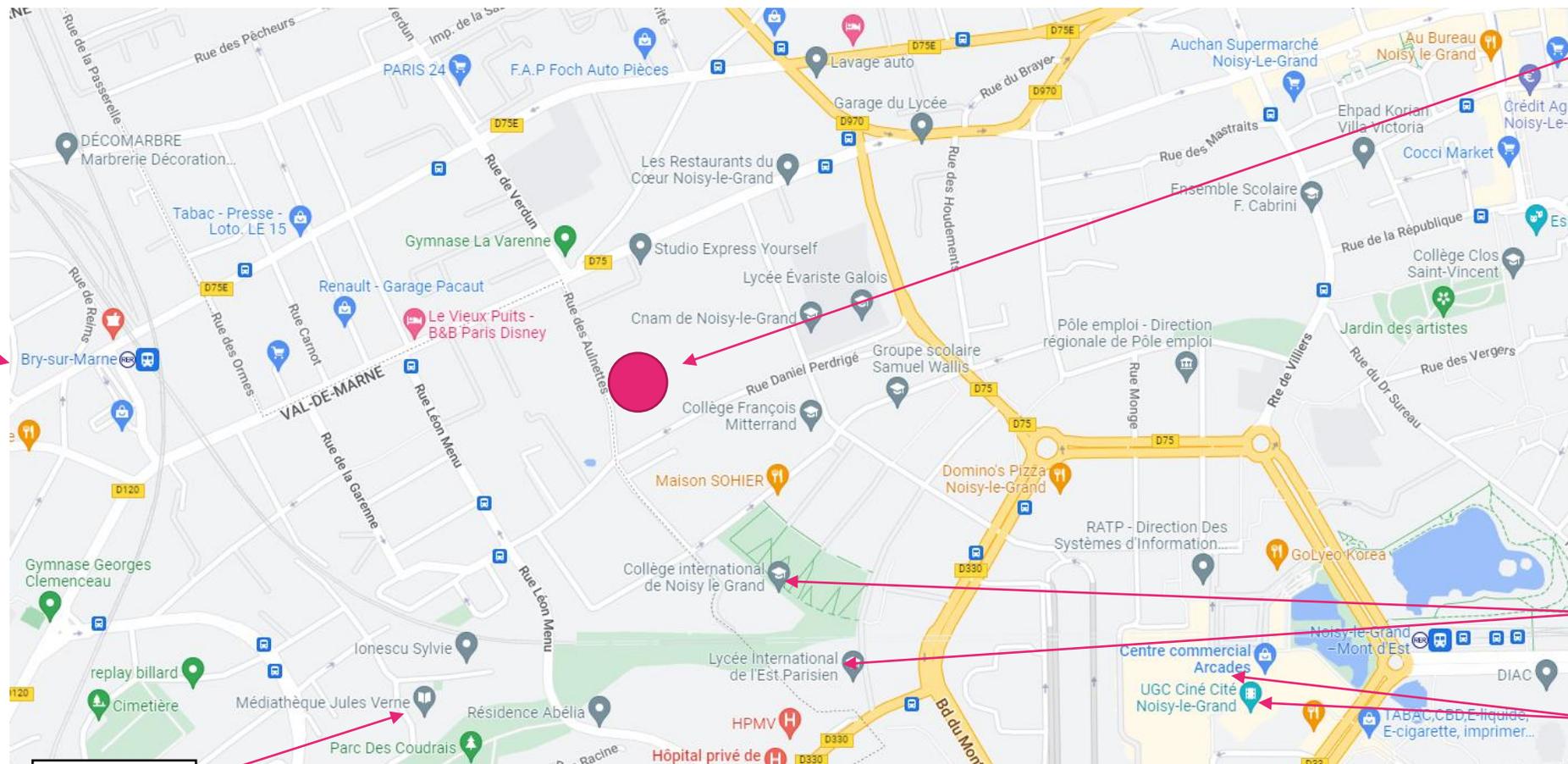
A 10 minutes à pied de la Gare de Bry-sur-Marne, le projet est relié à :

- 17 minutes de Châtelet-les-Halles
- A 8 minutes des futures lignes du Grand Paris Express, arrêt Noisy-Champs
- A 27 minutes de La Défense



À 5 min* du centre commercial Les Arcades.
À 11 min* de l'A4.

Plan de situation



Projet
EMERIGE

Gare de Bry-sur-
Marne

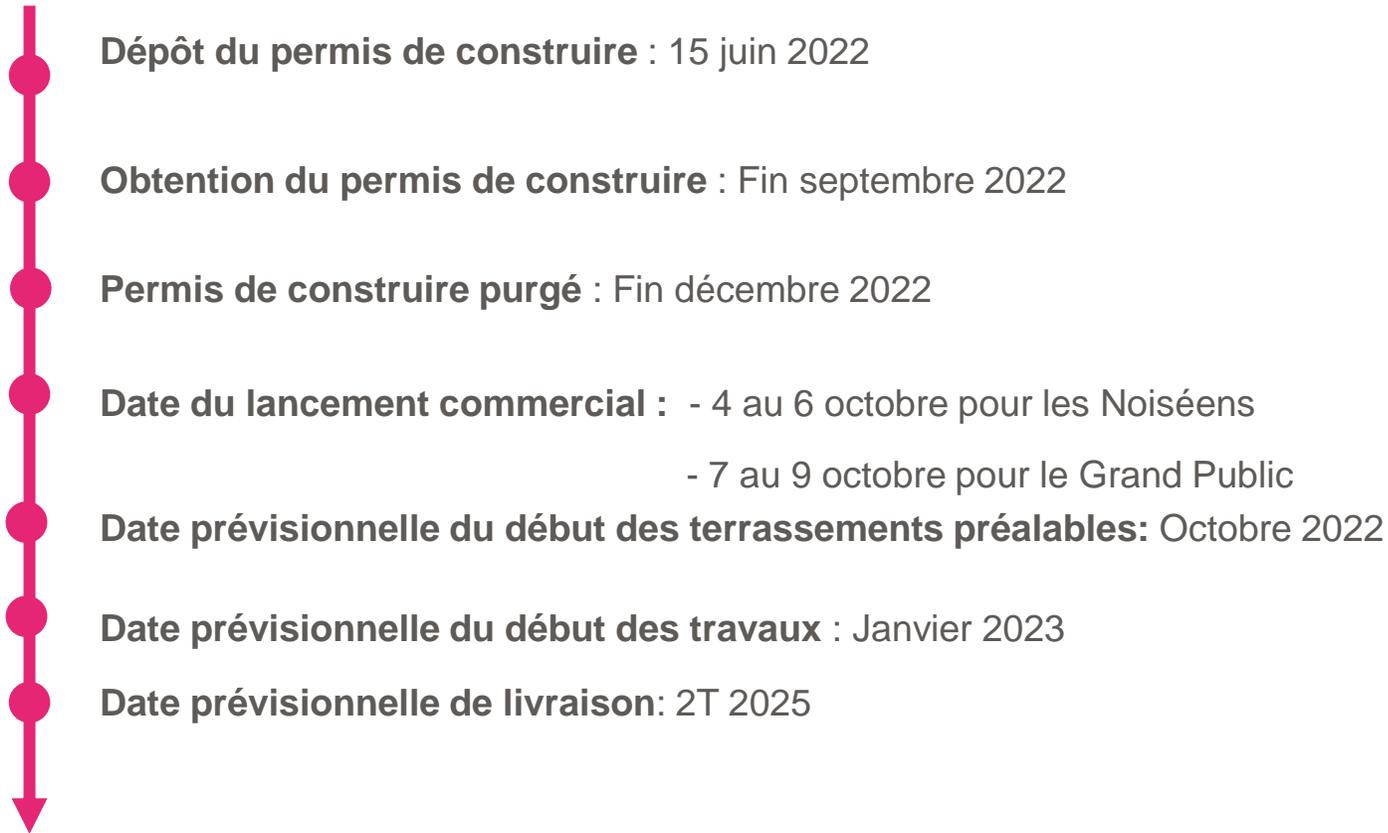
Lycée et collège
internationaux

Centre
commercial

Médiathèque



Timeline



Plan de la ZAC des Bas-Heurts



Projet Brémond/SOGEPROM
Lancement septembre 2021

Projet EMERIGE – 120 logements

Projet ATLAND
Lancement juillet 2020

Projet PITCH – 60 logements
Lancement début 2023

Projet LEGENDRE IMMOBILIER –
73 logements
Lancement concomitant

Dans la ZAC Maille Horizon NORD, un programme COGEDIM sera lancé la même semaine que notre programme à 5500 € TTC/m² PKI en TVA à 20% ou 4800 € TTC/m² en TVA à 5.5%

...

QUARTIER MAILLE HORIZON NORD
MARIGNAN Lancement en mars 2019

Vue aérienne actuelle du terrain et plan cadastral



Notre terrain situé dans la ZAC des Bas-Heurts

Généralités



Septembre 2022 - Brief Vendeur



Programmation :

Projet 100% Accession

120 logements (7790 m²SHAB) et un local commun, répartis dans :

- ✓ 7 Bâtiments
- ✓ Bâtiments collectifs : A B C D E
- ✓ Bâtiments F (passif) et G : semi collectifs sans ascenseur
- ✓ 13 maisons individuelles dont 9 passives

Sous-sol : 1 niveau en deux poches / 97 places de stationnement dont 1 PMR à la copropriété.

10 places électrifiées

Accès à la rampe de parking par la Voie Nouvelle (Nord) et la rue Daniel Perdrigé (Sud)

Surfaces extérieures : Terrasse, balcon, loggia ou jardin privatif pour tous les logements (sauf 2 studios).

Localisation des bâtiments



Modes constructifs



Schéma de répartition des modes constructifs

Prestations de façades



ENDUIT À LA CHAUX
RESIDENCE URBAINE DE FRANCE / R. GARRION À CHANTELOUP-EN-BRIE



BARDAGE BOIS & FAÇADES LISSES
EMERIGE / T. BABLED & ASPHALT À NOISY-LE-GRAND



VARIATION DES MATÉRIALITÉS DE FAÇADE
AGUTANIS / SUMONT SÉGARAND À BIGANOS



MODÉNATURES ET 1^{ER} PLAN MINÉRAL, LOGGIAS BOIS
ENÉMAC & GONZALEZ À PARIS



CORRESPONDANCE AVEC LE PROJET DU LOT 2.3
PITCH / MGAU À NOISY-LE-GRAND



BÉTON SABLÉ TEINTÉ DANS LA MASSE
ÉCHANTILLON / LEGENDRE CONSTRUCTION

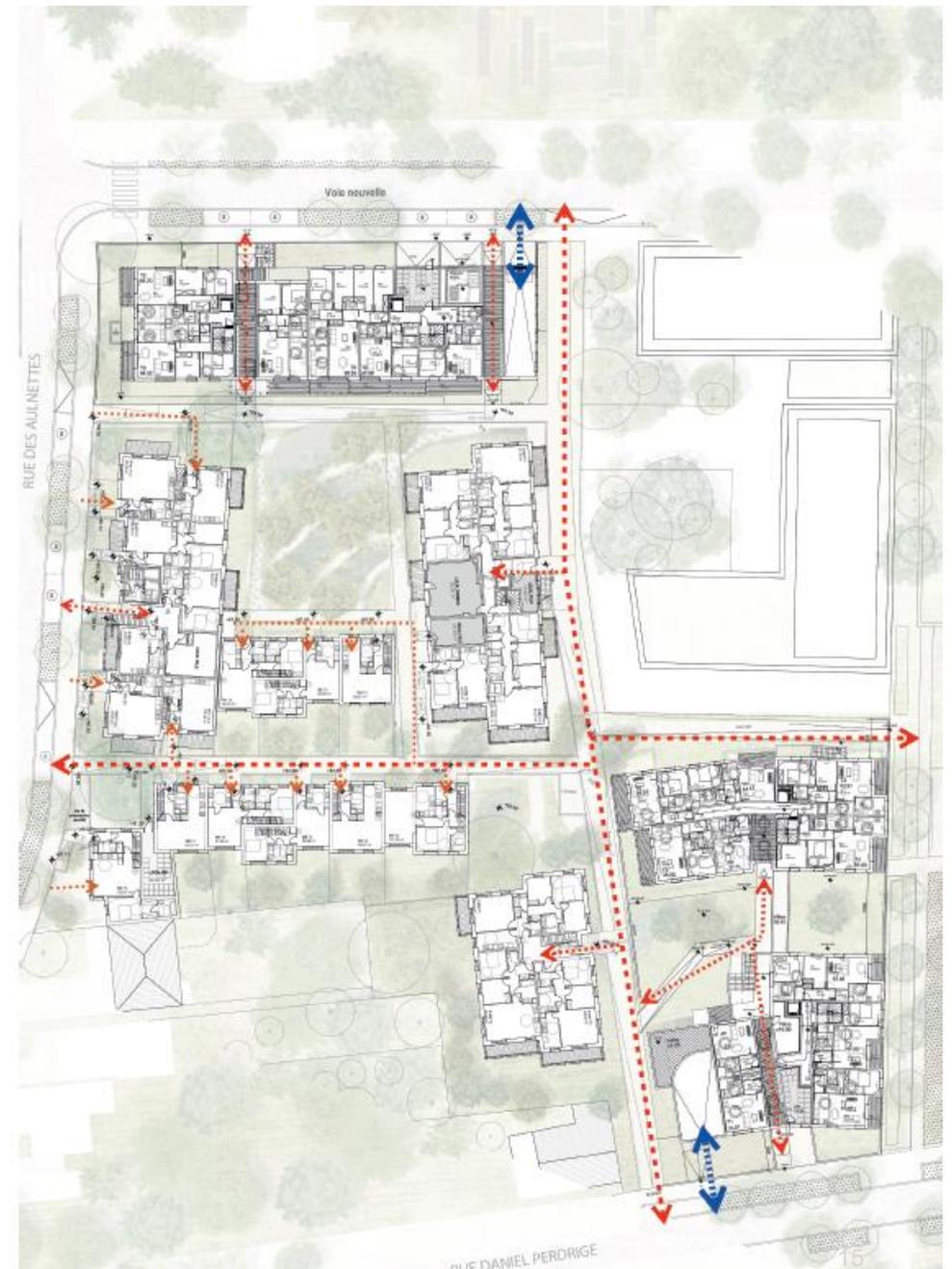


Logements à Montreuil – Mélèze et finition avec saturateur de gris Emerige / T. Babled Architecte

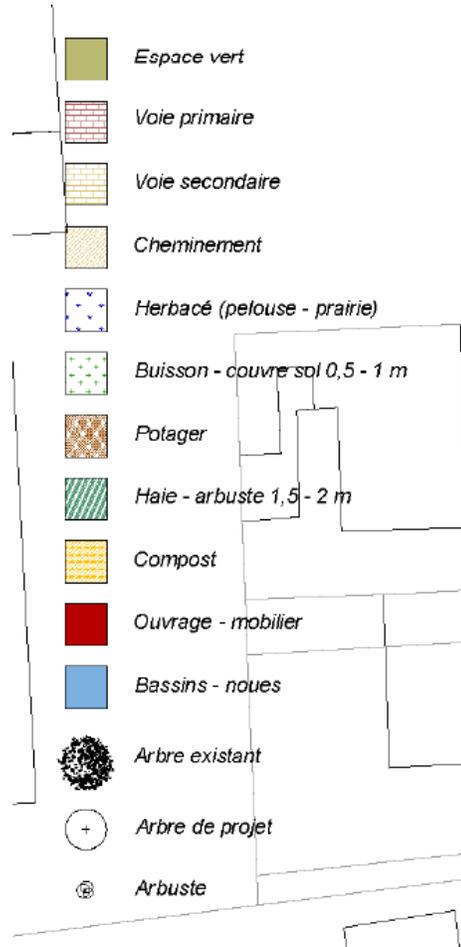
Prestations extérieures :

- Bâtiments A & B : façade en béton hydrogommé ton sable jusqu'au R+ 2. Certaines trames de façades adoptent un bardage bois pré-grisé au niveau des failles et des attiques.
- Bâtiments D & E : façade en béton hydrogommé ton sable jusqu'au R+2. Les R+3 et R+4 sont revêtus d'un enduit taloché lisse ton pierre. L'attique du bâtiment E est revêtu d'un bardage pré-grisé et celui du bâtiment D d'un enduit.
- Bâtiments C, F & G : Les bâtiments sont divisés en deux trames :
 - 1) Une trame basse traitée en enduit taloché lisse ton sable
 - 2) Une trame haute traitée en bardage bois pré-grisé
- Les maisons individuelles passives sont composées d'un socle en enduit taloché lisse ton sable et de volumes émergents en bardage bois pré-grisé.

Plan de masse et des flux



Plan paysager



Perspectives – Angles de vue



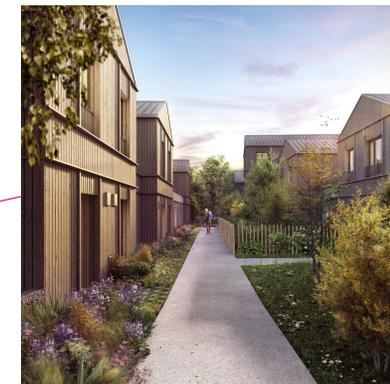
2



1



3



4



5

Illustrations – Façades

1. Jardins des maisons Passives SUD



Septembre 2022 - Brief Vendeur

Illustrations – Façades

2. Vue depuis la rue des Aulnettes



Septembre 2022 - Brief Vendeur

Illustrations – Façades

3. Vue depuis le cœur d'îlot



Septembre 2022 - Brief Vendeur

Illustrations – Façades

4. Vue depuis venelle Ouest-Est entre les maisons passives



Septembre 2022 - Brief Vendeur

Illustrations – Façades

5. Vue depuis la promenade des jardins



Septembre 2022 - Brief Vendeur

Perspective / ambiance - Maisons



Septembre 2022 - Brief Vendeur

Perspective / ambiance – 5 pièces



Programmation et surfaces

RECAPITULATIF	Projet Nbr	Surface moyenne	Projet %	Projet Nbr coll et intermédiaire	Surface moyenne coll et intermédiaire	Projet Nbr maisons	Surface moyenne maisons
T1	8	30,67 m ²	6,67%	8	36 m ²		/
T2	32	43,73 m ²	26,67%	32	44m ²		/
T3	39	65,34 m ²	32,50%	35	65 m ²	4	68,m ²
T4	27	81,70 m ²	22,50%	22	81m ²	5	84 m ²
T5	14	99,70 m ²	11,67%	10	98 m ²	4	104 m ²
TOTAL	120	64,96 m²		107	63 m²	13	85 m²

Plan du Rez-de-chaussée NORD

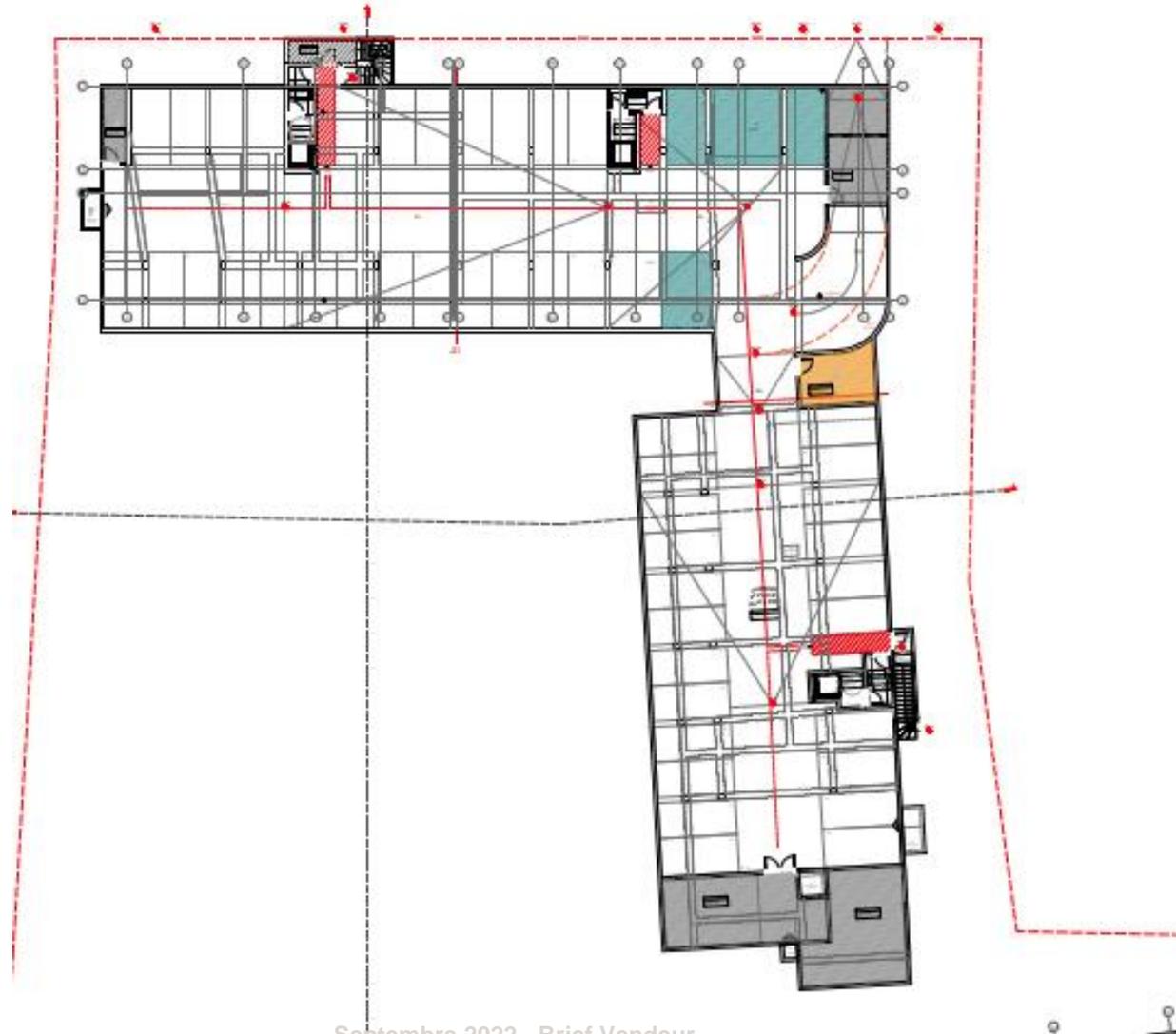


Plan du Rez-de-chaussée SUD



Septembre 2022 - Brief Vendeur

Plan de sous-sol côté Voie Nouvelle (Nord)



Septembre 2022 - Brief Vendeur

Plan de sous-sol côté rue Daniel Perdrigé (Sud)



Programmation et surfaces

- La répartition typologique présente une proportion importante de grands logements (environ 34% de T4/T5). Les surfaces nominales de chacune des typologies présentent des variations visant à proposer des logements aux surfaces variées, en proposant ponctuellement des superficies généreuses.

Les logements adoptent des formats traversants et pluri-orientés, favorisant l'éclairage et la ventilation naturelles. Sur les niveaux les plus compacts, seuls quelques petits logements (T1 et T2) restent mono orientés.

- Enjeux écologiques : nous avons suivi les principes et les indications fournis par la Charte Biodiversité d'EMERIGE Résidentiel.
- Notre projet a fait appel à l'entreprise BET NAT pour mener à bien le respect des engagements que nous prenons pour préserver la biodiversité urbaine: maximiser l'accueil de la biodiversité, limiter l'imperméabilisation et garantir la qualité écologique des sols, établir une gestion écologique des espaces végétalisés et rassembler par la nature.

Prestations des logements

Prestations de la GAMME pour tous les logements:

- Chape isophonique
- Porte de distribution de 2,14 m de hauteur isoplanes lisses
- Porte palière avec blindage intérieur deux feuilles d'acier. Serrure de sûreté 5 points latéraux à larder classement A2P*.
 - Cloisons de 7 cm
 - Revêtement stratifié à lames larges
 - Meubles vasques salles de bains
- Volets roulants avec coffres saillants en PVC à lames en alu et commande manuelle ou électrique
 - Chaufferie biomasse en sous-sol

Particularités des maisons passives :

- 1) CTA individuelle et VMC DOUBLE FLUX
- 2) Poêle à bois dans le séjour
- 3) Ballon thermodynamique pour l'ECS
- 4) Triple vitrage

Particularité du bâtiment passif (F) :

- 1) CTA au dernier niveau et VMC DOUBLE FLUX
- 2) Pas de Poêle à bois – raccordé à la chaufferie
- 3) Pas de ballon thermodynamique pour l'ECS
- 4) Triple vitrage

Prestations des parties communes

POUR LE DESIGN

- ✓ Décoration des halls et des paliers par l'agence COM'IN – Aude MAHIEU
- ✓ Aménagement paysager par les Rondeaux

POUR LE CONFORT ET L'ENVIRONNEMENT

- ✓ Chaufferie biomasse pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire
- ✓ Pour les maisons passives: Poêles à bois pour le chauffage et ballons thermodynamique pour l'ECS
- ✓ Règlements thermiques RE2020
- ✓ Locaux vélos et OM en RDC
- ✓ Potager partagé et local commun à RDC du bâtiment C
- ✓ Détecteur de présence dans les circulations en sous-sol, halls et paliers d'étage

POUR LA SECURITE

- ✓ Résidence entièrement sécurisée avec grilles et contrôles d'accès
- ✓ Accès aux halls d'entrée par digicode et vigik et aux appartements par vidéophone
- ✓ Des portes palières blindées avec serrure de sécurité A2P*, et paumelle anti dégonflage
- ✓ Des accès au sous-sol par ascenseur munis de contrôle d'accès (clé ou vigik)
- ✓ Deux escaliers de secours depuis le sous-sol donnant à l'extérieur à proximité des bâtiments A et D.
- ✓ Des contrôles d'accès pour les locaux communs (OM et Vélos)
- ✓ Le local commun à disposition des résidents sera géré par le syndic.

Perspectives parties communes



Hall d'entrée



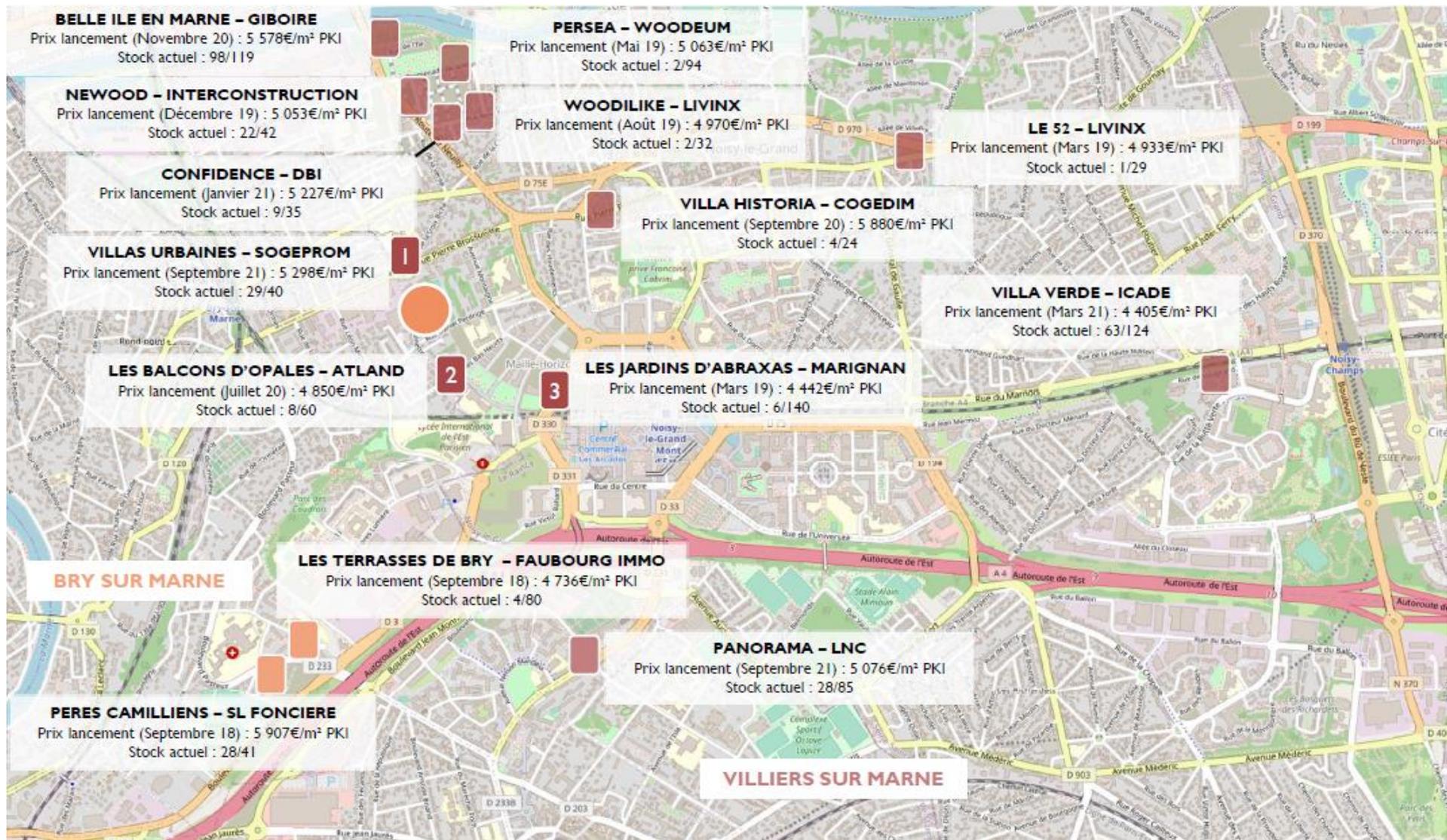
Palier

RUE DES AULNETTES
NOISY-LE-GRAND | 93

III- Concurrence



Etude de marché



Points forts et points faibles

Points **forts** du programme :

- Grande variété de logements (maisons, bâtiments collectifs, bâtiments intermédiaires)
- Des logements avec des surfaces généreuses et des extérieurs pour 98% des logements
- des espaces verts soignés avec un cœur d'ilôt verdoyant (arbres fruitiers, potager, composte ...)
- Performances environnementales élevées : RE 2020, niveau biosourcé niveau 1, NF HABITAT HQE Niveau Excellent, Bâtiment Durable Francilien, Référentiel passif pour le bâtiment F et 9 maisons individuelles.
- Certains bâtiments sont passifs permettent une économie d'énergie de 50% environ sur la facture de l'acquéreur (4€/m² pour le passif contre 8,2€/m² pour un bâtiment en RE2020)

Points **faibles** du programme :

- Programme non éligible à la TVA à 5,5% contrairement à certains concurrents (COGEDIM)
 - Lancement COGEDIM et LEGENDRE la même semaine

Autres:

- Communication des supports médias à la ville et à l'aménageur
- Une partie de la palissade devra être réservée à l'aménageur
- 10% des logements devront être vendus aux Noiséens, avec une décote de 6%

Principales informations juridiques

Vendeur : **SCCV EMERIGE NOISY LE GRAND BAS HEURTS**

- Permis de construire : Déposé le 15/06/2022
- En attente d'obtention fin septembre au plus tard
- PC purgé attendu pour fin décembre

Notaire : Office Notarial – 14 Pyramides Notaires
Maître Alix Cabannes– 29 Avenue Mac-Mahon 75017 PARIS

Statut : Régime de la copropriété pour ensemble du projet.

- ✓ Les espaces verts et toutes les allées piétonnes seront des parties communes générales,
- ✓ les locaux propres à l'usage du programme seront des parties communes générales
- ✓ Le syndic conservera la gestion du local commun au RDC du bâtiment C.

Livraison prévisionnelle : 2^{ème} Trimestre 2025

Echéancier d'appels de fonds

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage	Cumul	Échéances
Dépôt de garantie versé à la réservation	1 500,00€		
Démarrage effectif des travaux – signature de l'acte	30% inclus DG	30%	1T 2023
Achèvement des fondations de l'ensemble immobilier	5%	35%	
Plancher bas du rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier	10%	45%	
Plancher bas du 2 ^{ème} étage	10%	55%	
Plancher bas du 4 ^{ème} étage	10%	65%	
Mise hors d'eau	5%	70%	
Mise hors d'air	10%	80%	
Achèvement du cloisonnement	10%	90%	
Achèvement des travaux	5%	95%	
Livraison	5%	100%	2T 2025

Septembre 2022 - Brief Vendeur