

RUE MAURICE GUNSBOURG
IVRY-SUR-SEINE | 94



Brief Vendeur | 26 octobre 2022



RUE MAURICE GUNSBOURG
IVRY-SUR-SEINE | 94

I – Situation et Transports



Ville d'Ivry-sur-Seine

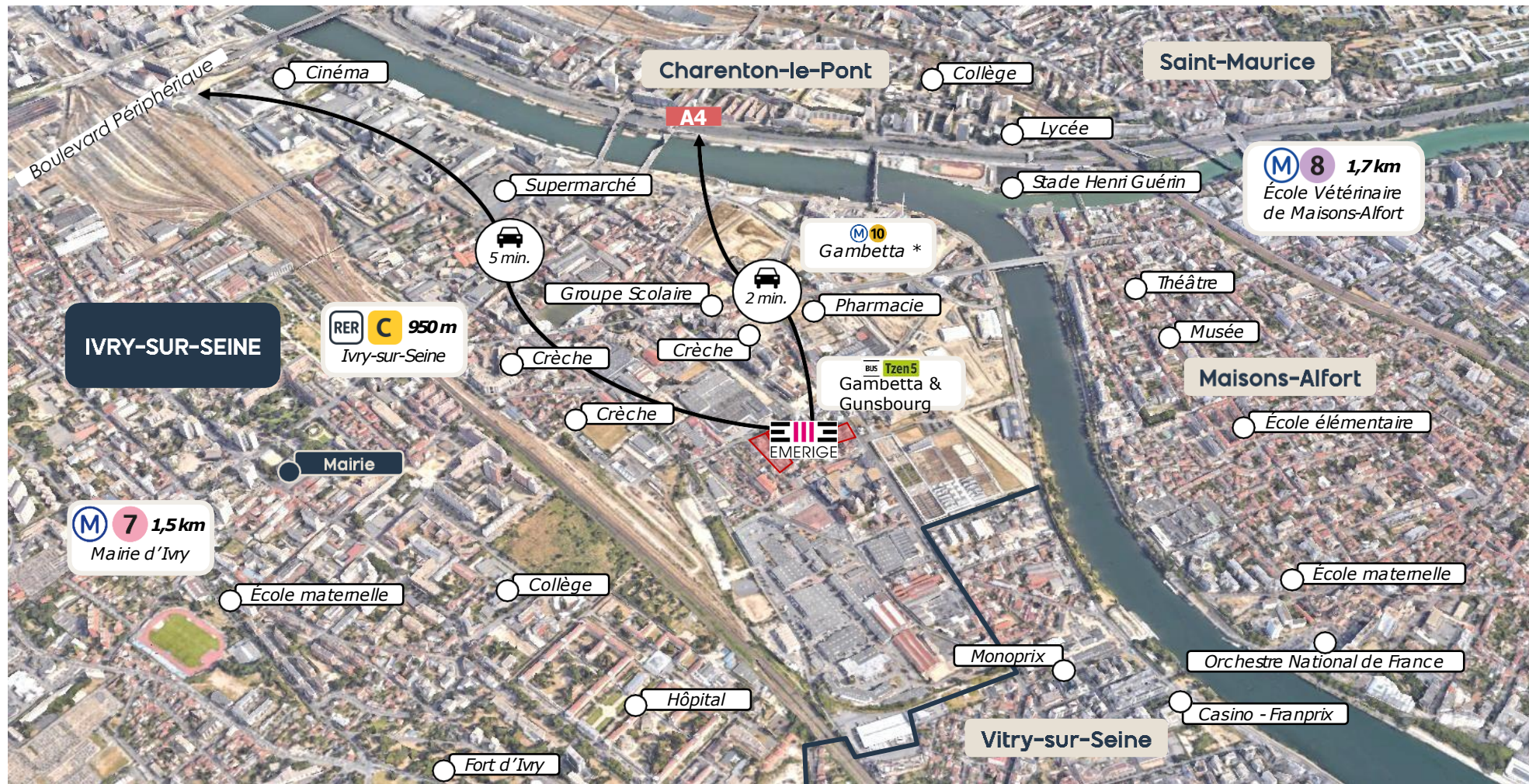


La Ville d'Ivry-Sur-Seine :

- 63 748 habitants (2019)
- 6,10 km²

De multiples équipements :

- 6 crèches municipales, 4 crèches départementales,
- 14 écoles maternelles, 12 écoles élémentaires et 3 écoles primaires (regroupant maternelle et élémentaire)
- 4 collèges
- 3 lycées
- 11 établissements d'enseignement supérieure
- Plusieurs piscines, stades et gymnases
- 1 salle de concert, un conservatoire et plusieurs salles de répétition



Desserte actuelle :

- Métro Ligne 8 « Ecole Vétérinaire » – à 1,7 km
- Métro Ligne 7 « Mairie d'Ivry » – 1,5 km
- RER C « Gare d'Ivry Sur Seine » – 950 m
- Lignes de Bus 125, 325, 103, 25 - entre 7 à 11 min à pied





Desserte future : station Gambetta & Gunsbourg

- Futur ligne de Tzen 5
- Paris → Choisy
- Station Gunsbourg
- À 350 m de la résidence

Plan de situation



Légende :

-  RER C - Gare d'Ivry Sur Seine
-  Métro Ligne 8 École Vétérina...
-  Métro ligne 7 Mairie d'Ivry
-  Mairie d'Ivry-sur-Seine

RUE MAURICE GUNSBOURG IVRY-SUR-SEINE | 94

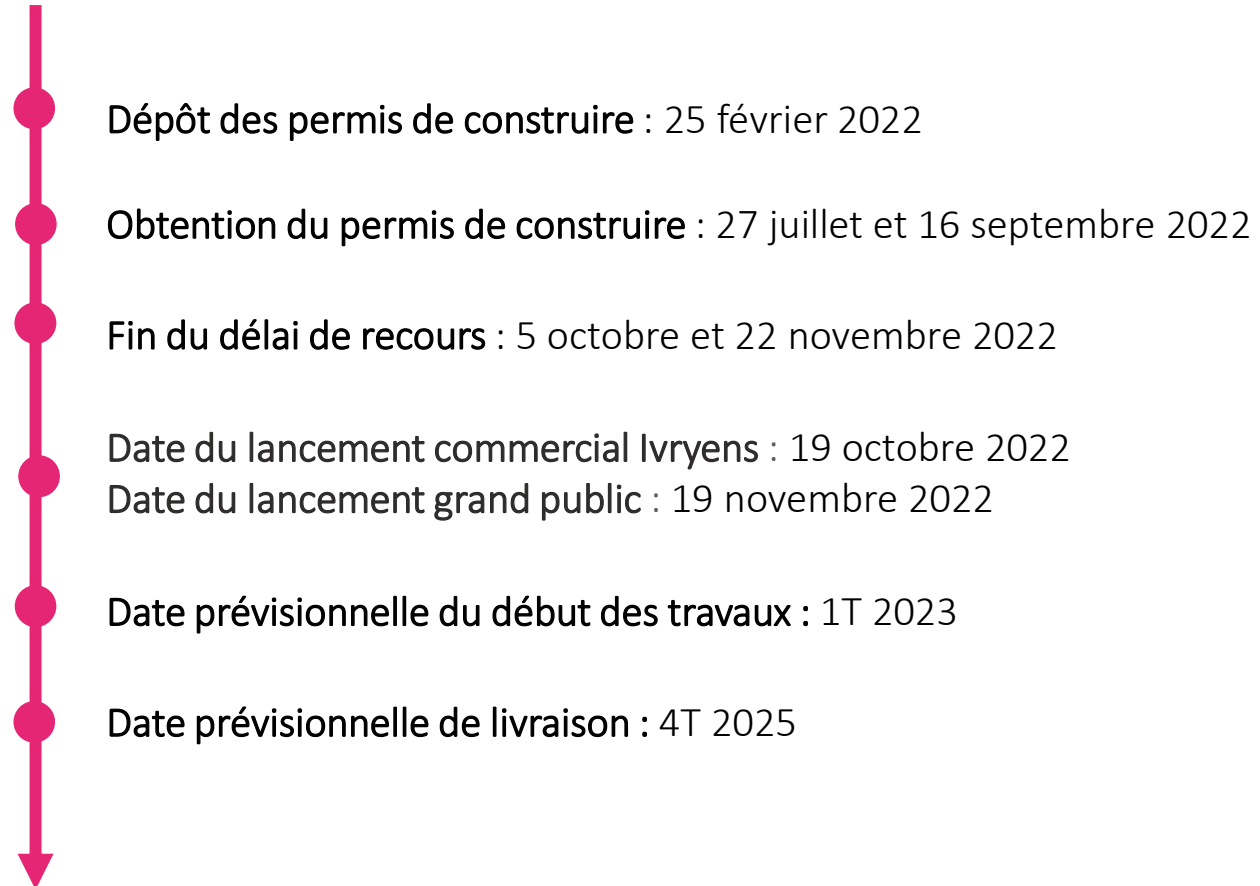
La conception du projet a été confiée à l'agence **LAN ARCHITECTURE** en collaboration avec **TN+** pour le paysage.

La décoration des parties communes, halls et paliers, est également conçue par l'agence **LAN ARCHITECTURE**.

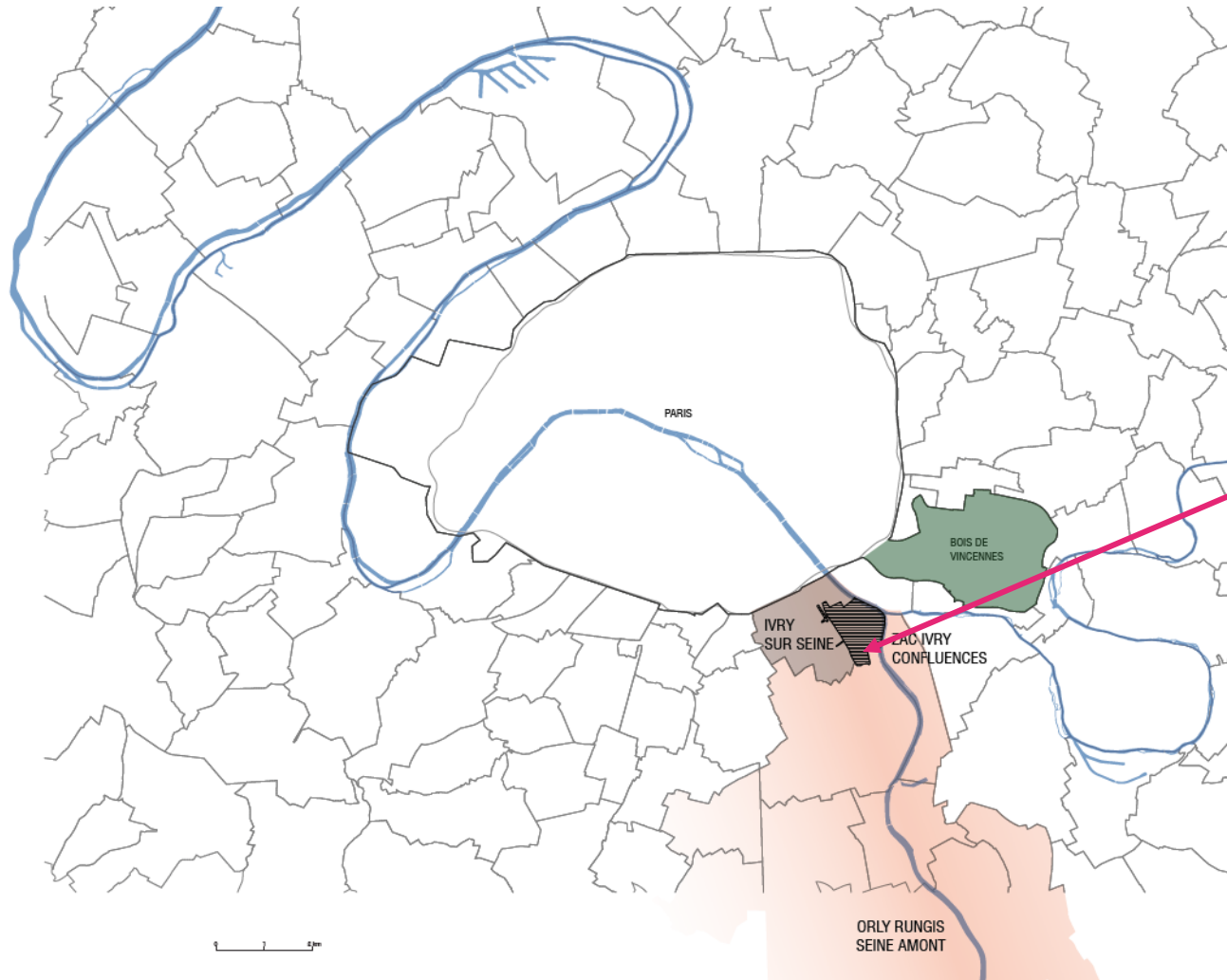
II – Le Projet



Timeline



Le lot 5G



Le projet correspondant aux lots 5G1, 5G3, 5G4 situés dans partie Sud Est du territoire s'inscrivent dans le cadre de la **ZAC Ivry Confluences**.

Ils constituent une partie de l'îlot Gunsbourg.

Vue aérienne du site actuel



Environnement direct



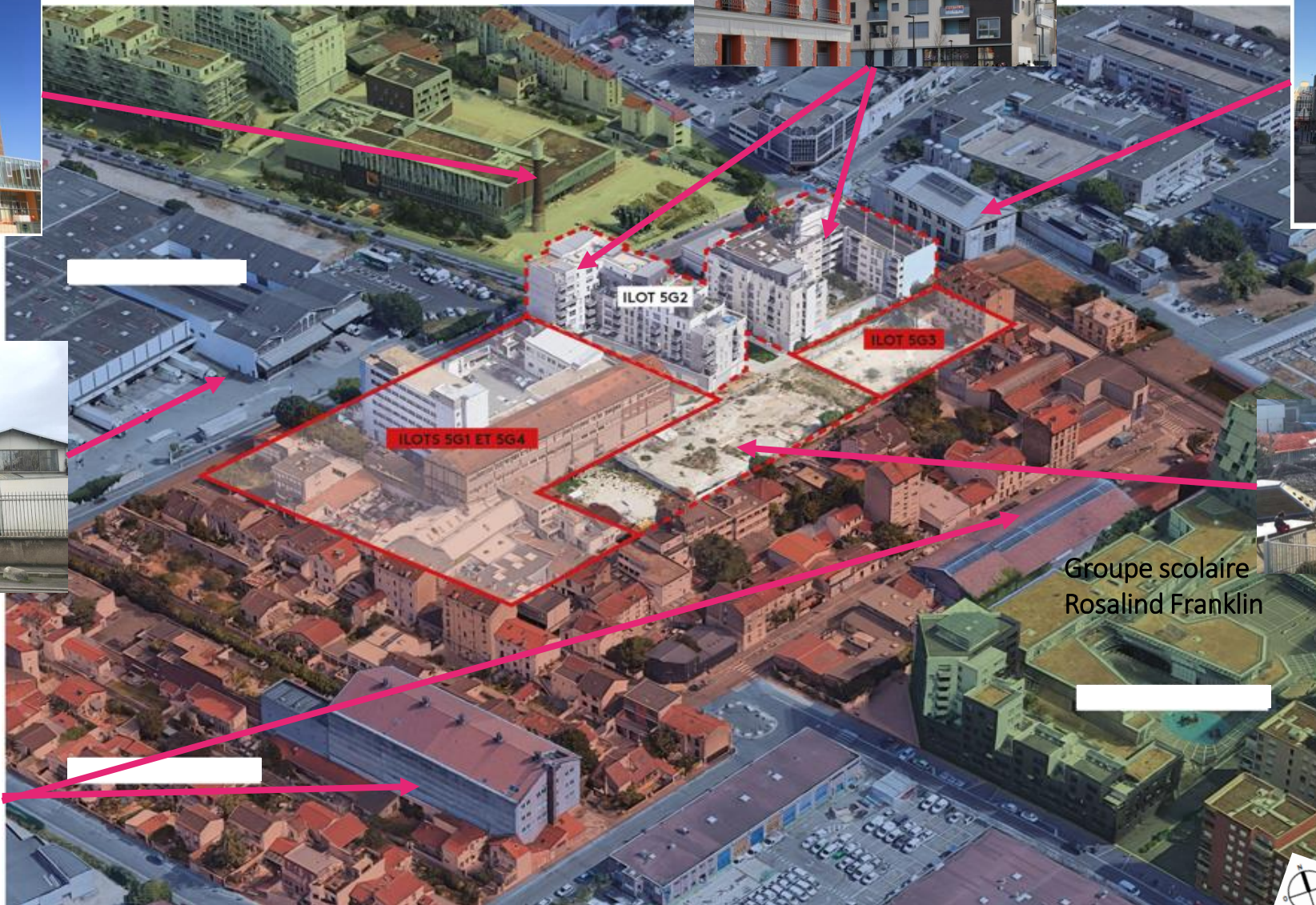
Ancienne cheminée du collège des Confluences



Opération Duo en Seine
Livrée en 2016 par ICADE



Usine de Eaux de Paris
Futur projet immobilier mixte développé par QUARTUS



Halle AXELIS (îlot Lampes)
Futur projet immobilier mixte (20 000m² SDP)

Halle du parvis de l'école et la Halle Pierre et Marie Curie
Nouveaux futurs projets immobiliers

Groupe scolaire Rosalind Franklin

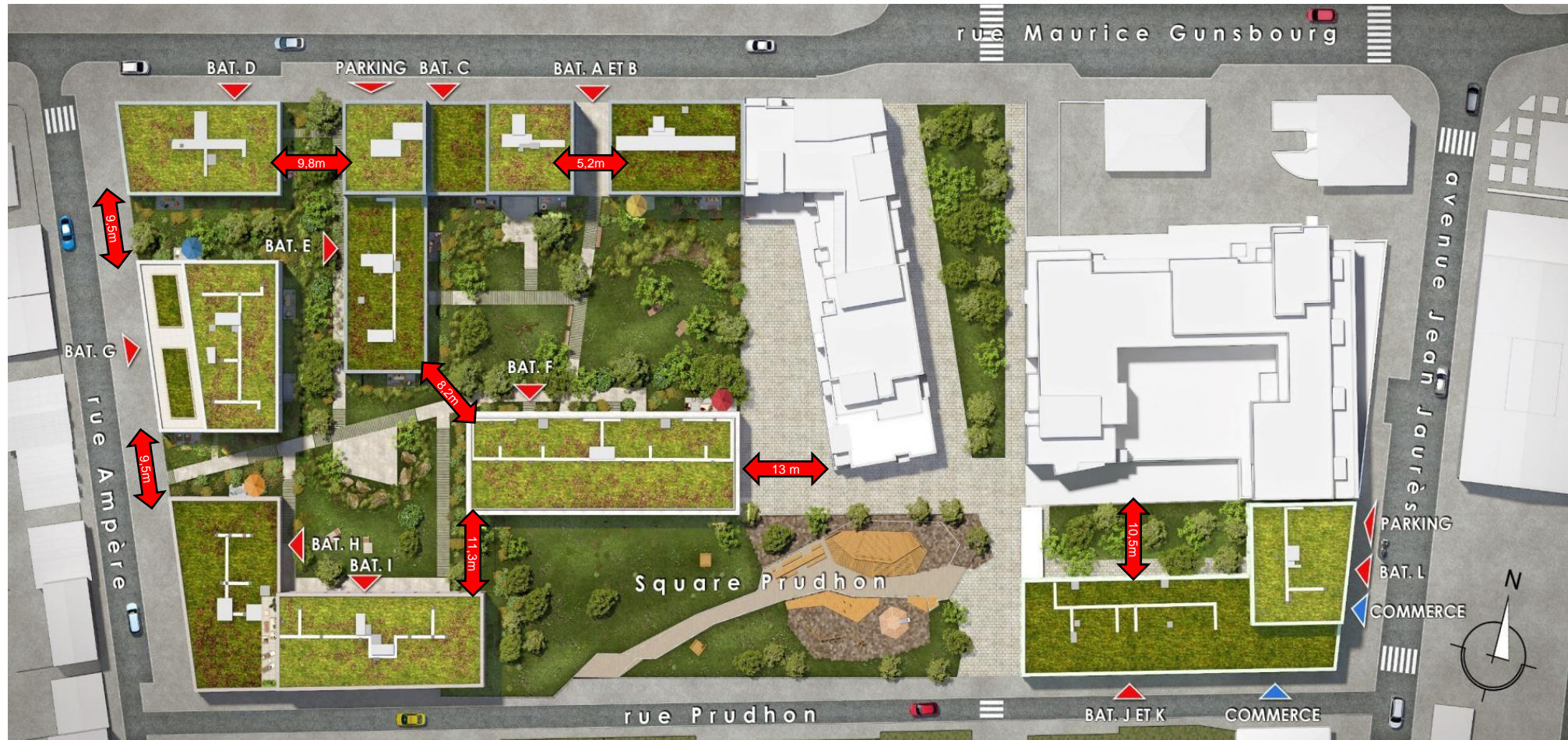


Square Prudhon
Réalisé au 2/3 par SADEV94.

Ce square et le réaménagement de l'impasse Prudhon seront achevés pour la livraison du lot 5G



Plan Masse



Lot 5G1-4 : 6 bâtiments de 9 cages (A à I)

- ✓ 171 logements en accession libre du studio au T5 duplex
- ✓ 156 places de parking sur un niveau de sous-sol

Lot 5G3 : 1 bâtiment de 3 cages (J à L)

- ✓ 40 logements en accession libre du studio au T5 duplex
- ✓ 31 places de parking sur un niveau de sous-sol
- ✓ 1 local artisanat/commercial à RDC

Typologie

	Nombre	en %	Surfaces	
			Moyenne	Min/Max
Studio	19	9%	34,4 m ²	30,3 à 47,5 m ²
T2	50	24%	50,0 m ²	43,3 à 55,3 m ²
T3	66	31%	68,4 m ²	58 à 80,90 m ²
T4	50	24%	87,7 m ²	79 à 99,5 m ²
T5	26	12%	108,9 m ²	96,5 à 148 m ²
Total	211	100%	70,6 m²	

Surfaces extérieures pour la majorité des appartements.

9 m² de balcon/terrasse moyen

Place de parking pour la majorité des appartements :

1 place pour 100% des T3/T4/T5
1 place pour quelques T2
2 places pour quelques T5

Organisation du RDC




Lot 5G1-4 :

-  Hall/Sas
-  Locaux vélos
-  Locaux poussettes
-  Loge et local partagé



Organisation du RDC

Lot 5G1-4 :

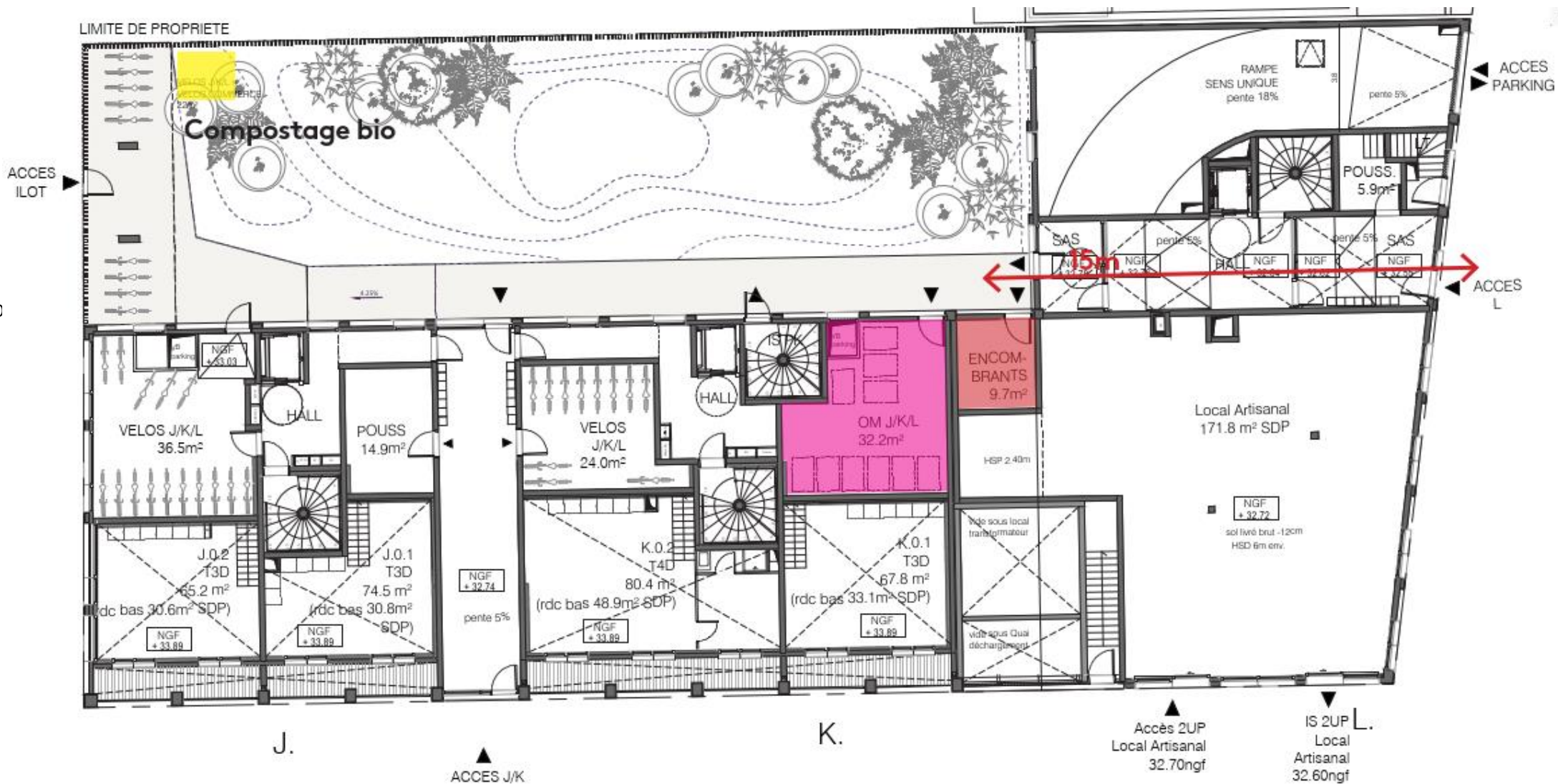
-  Locaux OM
-  Local encombrant
-  Composte



Organisation du RDC

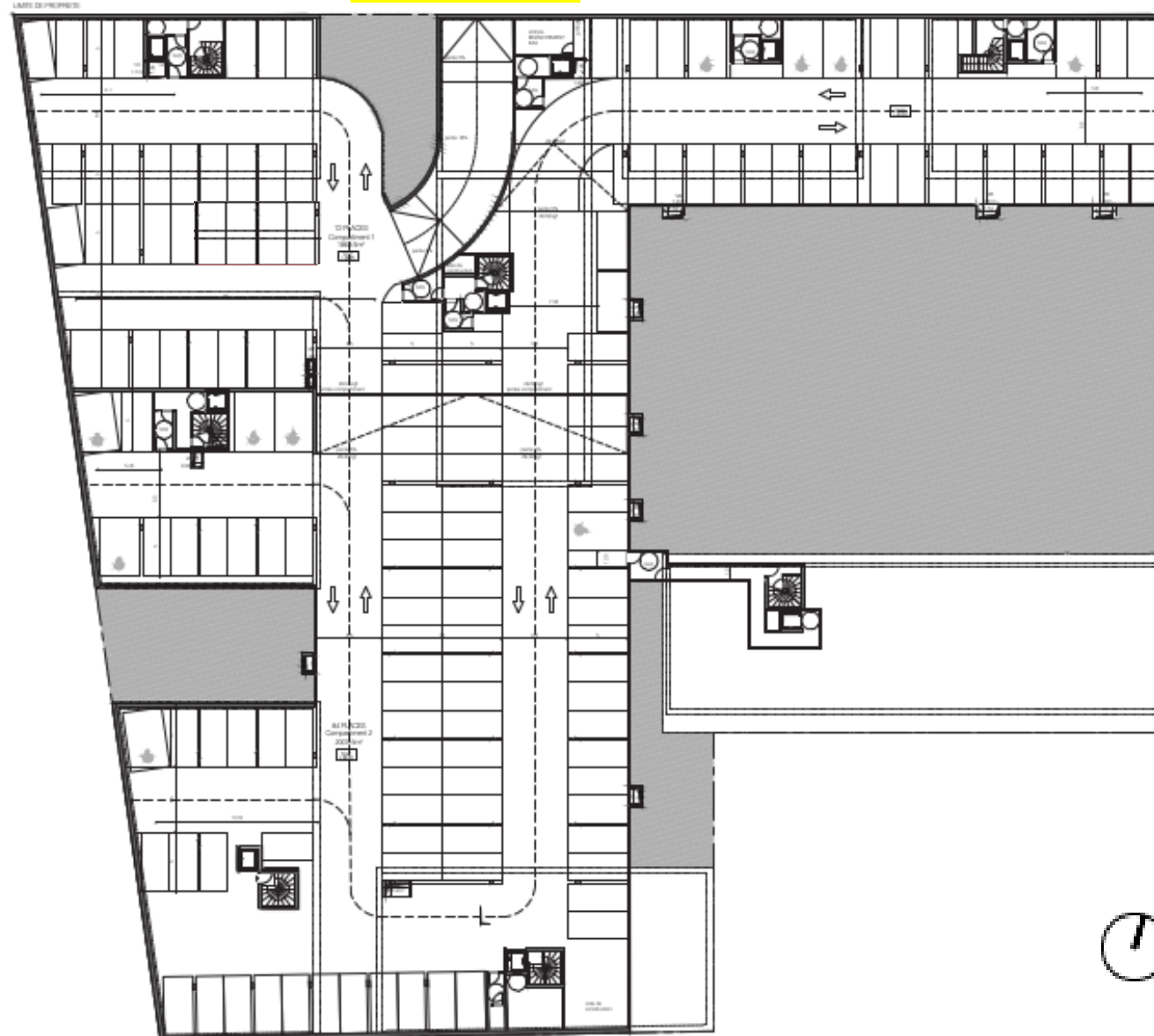
Lot 5G1-4 :

- Local OM
- Local encombr
- Composte



Parking

Accès et sortie parking



Lot 5G1-4 :

155 places de parking sur un niveau de sous-sol

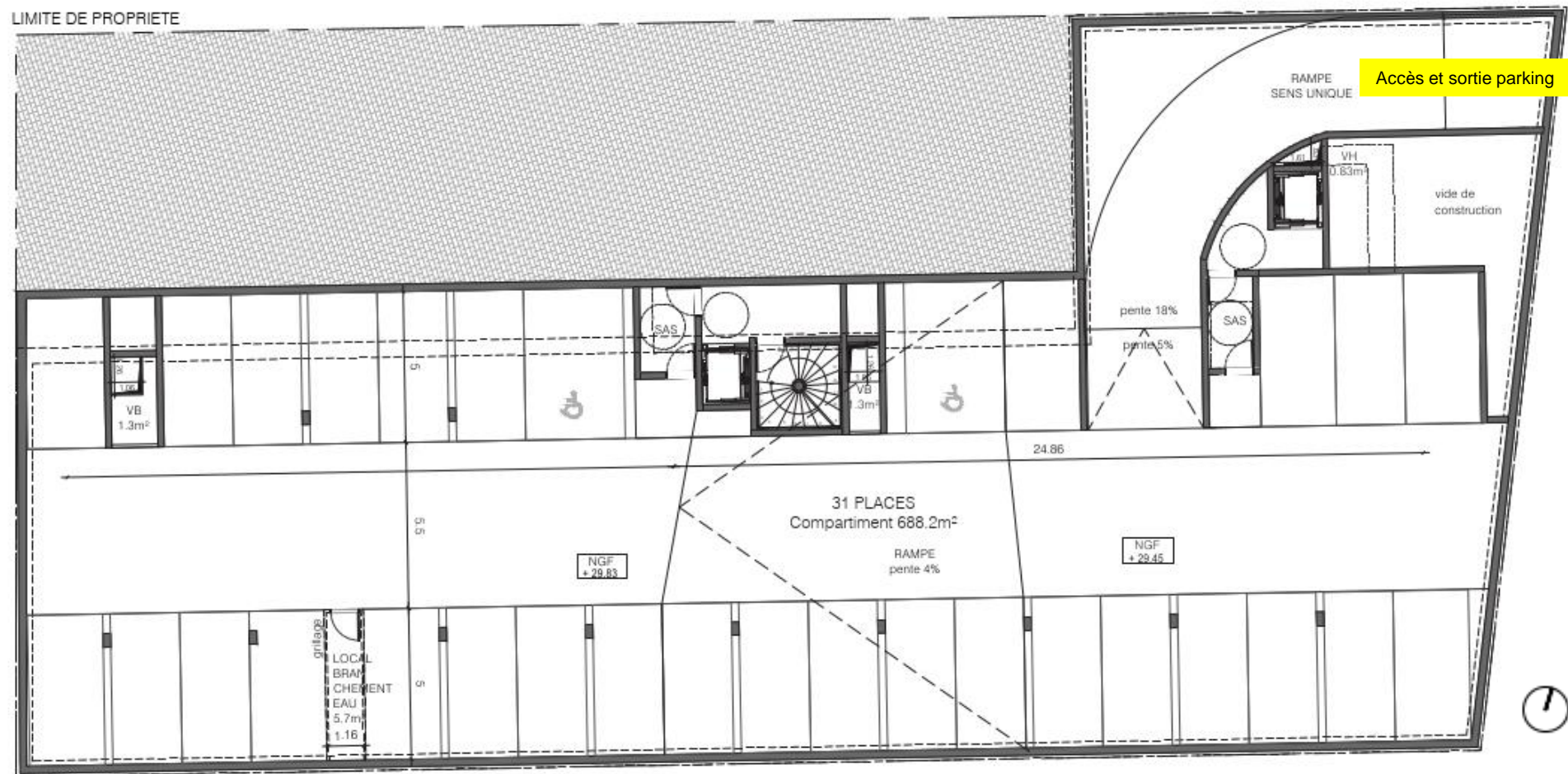
+1 place PMR réservée à la copropriété

Parking

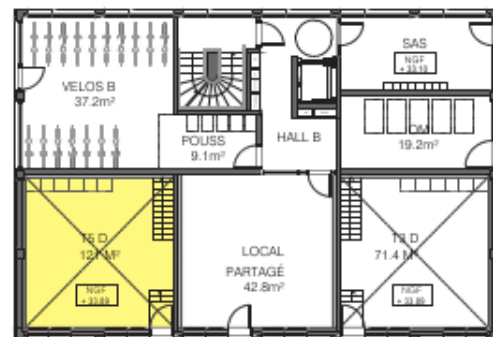
Lot 5G3 :

30 places de parking sur un niveau de sous-sol

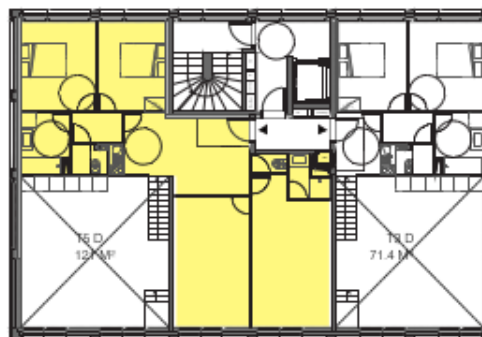
+1 place PMR réservée à la copropriété



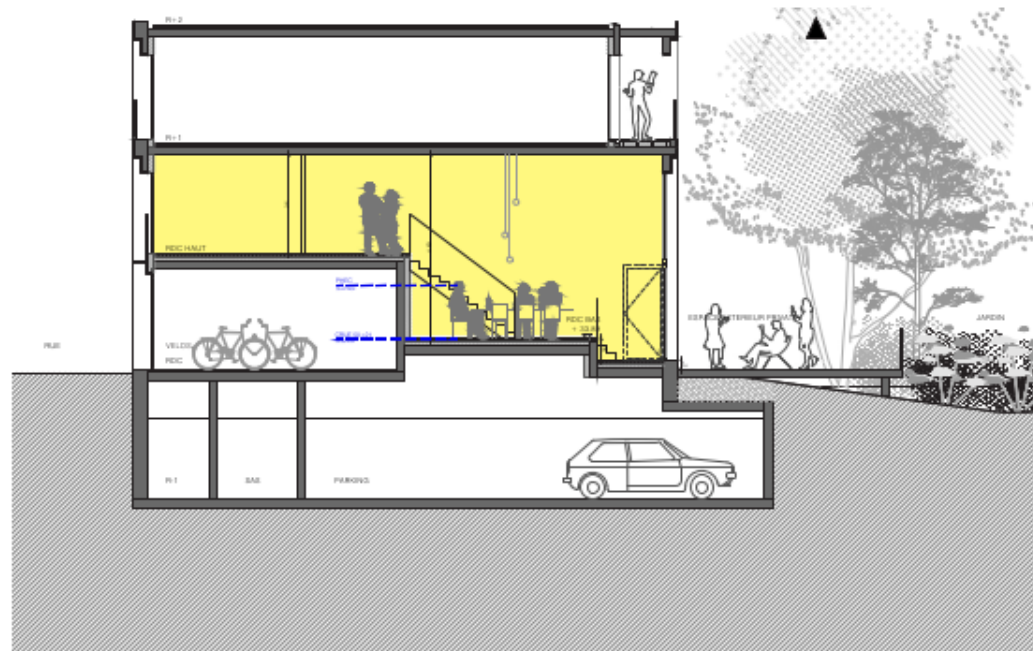
Principe RDC



Plan du RDC bas, niveau Crue cinquantennale + 21cm



Plan du RDC haut, niveau PHEC ou supérieur



Coupe sur un logement duplex

Prestations Extérieures

1. Façades :

- ❖ Façade en plaquette de brique moulés mains, teinte gris/bleu/rouge/beige
- ❖ Façade en béton lasuré
- ❖ Enduit en fond de loggia
- ❖ Parement bois épicéa
- ❖ Menuiserie extérieure en bois
- ❖ Occultation par stores extérieurs, teinte dito façade
- ❖ Garde corps barreaudé en acier thermolaqué, teinte dito façade
- ❖ Descente d'eau pluviale aluminium en fond de loggia

3. Sécurité :

- ❖ Détecteurs de présence pour éclairage pour les halls, les paliers, les locaux communs et les sous-sols
- ❖ Accès portail par Vigik ou digicode
- ❖ Accès aux Halls d'entrées par Vigik et aux appartements par vidéophone
- ❖ Portes palières avec serrure de sécurité A2P*
- ❖ Accès depuis le sous-sol par ascenseur contrôlé par Vigik
- ❖ Parking sécurisé par caméra de surveillance situées dans la rampe de parking

2. Espaces extérieurs :

- ❖ Bacs à compostage installés dans le cœur d'îlot
- ❖ Dispositifs de récupérations des eaux de pluies
- ❖ Habitats en faveur de la faune installés dans le jardin en cœur d'îlot
- ❖ Dispositifs éducatifs sur la préservation de la faune et la flore au sein du projet
- ❖ Grand espace de pleine terre (20%) et 80 arbres de hautes tiges
- ❖ 100% des toitures végétalisées

Prestations Intérieures

1. Finition / Equipements / Equivalent :

- ❖ Occultation des pièces sèches par store extérieur, commande manuelle
- ❖ Chapes acoustiques
- ❖ Revêtement stratifié dans toutes les pièces sèches
- ❖ Carrelage en grès émaillé ou grès cérame au sol dans les pièces humides
- ❖ Faïence en grès émaillé dans les SDB/SDE, pose à hauteur d' huisserie au droit des équipements cis mur adossement meuble vasque
- ❖ Meuble lave-mains dans les WC indépendant
- ❖ Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les SDB/SDE
- ❖ Colonne de douche et paroi de douche
- ❖ Bac à douche sans ressaut
- ❖ Baignoire (170x75)
- ❖ Portes intérieures logements de 2m14
- ❖ Escalier en bois pour les duplex
- ❖ Cloison de 7 ou 10 pour les logements avec une hsp > 3,20m
- ❖ Robinet de puisage et prise étanche pour les balcons/terrasses > 5m²

2. Labels :

- ❖ Réglementation environnementale RE 2020
- ❖ Certification NF HABITAT HQE Profil 7*
- ❖ Labélisation Biodiversity
- ❖ Respect de la charte Action biodiversité

3. Partie communes :

- ❖ Local vélos accessible à RDC
- ❖ Local poussettes accessible à RDC
- ❖ Loge gardien pour le lot 5G1-4
- ❖ Local partagé à RDC du bâtiment A

Prestations Intérieures

4. Confort d'usage:

- ❖ Espaces extérieurs pour la majorité des appartements
- ❖ 100 % des logements à partir du 3P ont une double ou triple orientation
- ❖ Une hauteur sous plafond généreuse, 2m70 pour la majorité des appartements
- ❖ Des surfaces de vies plus généreuses
- ❖ Des espaces cuisines / salle à manger évolutifs
- ❖ Confort d'usage pour les grandes typologies, espace bureau, buanderie, rangement
- ❖ Séjour cathédrale dans les duplex
- ❖ Palier éclairé naturellement pour la majorité

5. Environnement :

- ❖ Chauffage et production ECS par sous-station CPCU
- ❖ Locaux poussettes à rez-de-chaussée
- ❖ Locaux ordures ménagères à rez-de-chaussée
- ❖ Locaux encombrants à rez-de-chaussée
- ❖ Locaux vélos à rez-de-chaussée
- ❖ Compost en cœur d'îlot
- ❖ Végétalisation de 100% des toitures
- ❖ RE 2020

Ajouts et défauts de ce programme

1. Atouts:

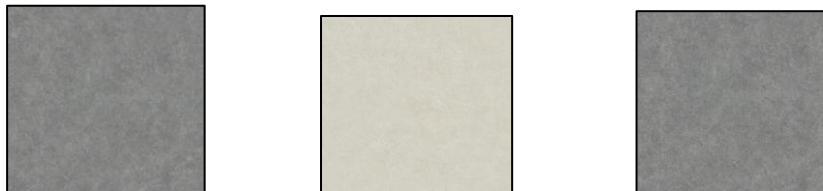
- ❖ Projet emblématique qui contribuera au renouveau de la ville
- ❖ Secteur bien desservi en transports, et proche de Paris
- ❖ Proximité des commerces et des écoles
- ❖ Grande qualité de façade
- ❖ Parties communes soignées décorées par l'architecte
- ❖ Projet organisé autour d'un vaste jardin qualitatif et arboré conçu par TN+
- ❖ Diversité d'appartements (du studio au 5 pièces duplex)
- ❖ Peu de logements par palier
- ❖ La majorité des appartements bénéficient d'espaces extérieurs : balcons et terrasses
- ❖ Hauteur sous plafond de 2,70 m pour la majorité des appartements
- ❖ Logements traversants, double ou triple orientation
- ❖ Des logements avec des surfaces généreuses
- ❖ Confort d'usage
- ❖ Vertueux pour l'environnement

2. Défauts:

- ❖ Densité de construction du programme
- ❖ Certains grands appartements bénéficient d'un petit espace extérieur
- ❖ ZAC : quartier en pleine mutation
- ❖ Pas de caves ni de celliers

Détails prestations parties privatives

Revêtements pièces humides :



Carrelage 45 x 45 cm ou 22,5 x 90 cm ou 60 x 60 – NEWKER en grès cérame non rectifié ou émaillé dans les pièces humides,



Faïence 20 x 60 cm ou 31,6 x 60 – NEWKER en grès émaillé dans les SDB/SDE,

Nota : Crédence en faïence blanche 20x20cm au droit des éviers sur 60cm de hauteur

Revêtements balcons/terrasses :



Dalle sur plots 50 x 50 UNI de chez ALKERN - aspect lisse béton

Revêtements pièces sèches :



PERGO PRO PLUS de chez UNILIN

Détails prestations parties privatives



Meuble vasque CARA de CULINA composé de 2 tiroirs ou équivalent.

Vasque céramique

Coloris au choix parmi une sélection 3 coloris (blanc brillant / naturel / gris cendré).



Lave mains + meuble CARA de CULINA composé de 1 porte ou équivalent.

Plan céramique

Coloris au choix parmi une sélection 3 coloris (blanc brillant / naturel / gris cendré).

Détails prestations parties privatives



Pare-douche **CARIBA** de **ROTHALUX** ou équivalent.

Hauteur 2m

Verre sécurité 6mm



Baignoire **Corvette** de **JACOB DELAFON** ou équivalent.

Acrylique

Dimensions : 170 x 75 cm.



Receveur de douche **AEROBLOC** de **JACOB DELAFON** ou équivalent.

Matériaux composite

Dimensions : suivant plan architecte

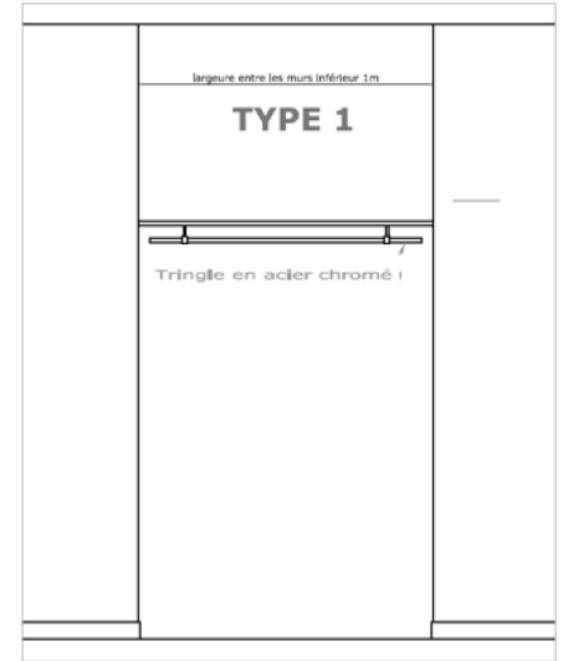
Détails prestations parties privatives



Porte de placard de chez Sifisa

Coloris au choix parmi une sélection 3 coloris (blanc / gris / vermeil).

- Hauteur 2,5m
- Panneau d'épaisseur 10mmm
- Posé sur socle
- Aménagement :
Tablette chapelière + tringle ovale



Profil



Perspective – vue sur le cœur d’îlot



Perspective – vue depuis la rue Ampère (entre bât. G & H)



Perspective – vue depuis le cœur d’îlot



Perspective – vue depuis la future rue Prudhon



Perspective – vue du 5G3



Perspective – Salon duplex RDC



Perspective – Chambre



Perspective – Chambre



Perspective – Hall & palier



Hall double hauteur

En cours



SAS

Perspective – Hall & palier

En cours



Palier d'étage

Comparatif prestations

Les prestations des lot 4G/5G sont globalement similaires aux opérations de NEXITY et HIBANA.

Les + EMERIGE :

- ❖ Porte intérieure à 2,14m
- ❖ Faïence sur le mur d'adossement MV,
- ❖ Pare douche,
- ❖ Lave-mains dans les WC séparés,
- ❖ Aménagement PL,
- ❖ Equipements balcon/terrasse > 5m².

Les + NEXITY :

- ❖ Mitigeur thermostatique douche/baignoire.

Les + HIBANA :

- ❖ Mitigeur thermostatique douche/baignoire,
- ❖ Parquet contre collé,
- ❖ Commande électrique store,
- ❖ Grès cérame possible pour les ext.

Prix de vente - Plafonds

Logements à prix maîtrisés – 42 lots (20% du stock)

❖ Prix plafond TVA 20% : 5.760€/m² PKI

Logements libre – 171 lots

❖ Prix moyen TVA 20% : 6.400€/m² PKI

Prix parking simple (pour mémoire)

❖ TVA 20% : 15 000 €

Principales informations juridiques

Vendeur : **SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 5G1.3.4**

Permis de construire : - Déposé le 25/02/2022
- PC obtenu les 27/07/2022 et 16/09/2022

Notaire : Office Notarial – CHEUVREUX Notaires Associés
Maître Emilie BONNAMAS – 55 Boulevard Haussmann 75008 PARIS

Statut : Régime de la copropriété

Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2025

Clause anti spéculative imposée par la charte promoteur d'Ivry-sur-Seine.

Echéancier prévisionnel d'appels de fonds

STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	POURCENTAGE A CHAQUE STADE	EXIGIBLE EN CUMULE
Dépôt de garantie versé à la réservation	1 500,00 €	
Démarrage effectif des travaux	30% - Dépôt de garantie	30%
Achèvement des Fondations	5%	35%
Achèvement Plancher Bas du RDC	10%	45%
Achèvement Plancher Bas du 2 ^{ème} étage	10%	50%
Achèvement Plancher Bas du 4 ^{ème} étage	5%	55%
Achèvement Plancher Bas du 7 ^{ème} étage	5%	60%
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%

Dates prévisionnelles à venir

Le système des « travaux réservés »

La notion de travaux réservés permet de laisser la possibilité à l'acquéreur de procéder, par lui-même ET après livraison, à l'exécution des travaux d'installation de la faïence et de l'évier de de la cuisine qu'il se sera procuré par lui-même.

La réalisation de ces travaux représentent la somme de 480€ HT pour l'évier et le mitigeur et 60€ HT pour la faïence, soit un total de 540€ HT.

Pour se faire, le client pourra au moment de la signature du contrat de réservation nous informer de son souhait en cochant ou non la case des travaux réservés.

Le client pourra revenir sur son choix sous 30 jours par LAR.

Le prix du bien (hors studio) s'entend hors pose de l'évier, du mitigeur et de la faïence.

Si le client souhaite que l'évier et la faïence soit posés, le prix du bien sera augmenté du montant des travaux réservés.

Travaux modificatifs acquéreur (TMA)

- Mise à disposition d'un catalogue TMA après réservation indiquant les prestations (techniques ou décoratives) qu'il est possible de réaliser en supplément ainsi que leur montant.
- Toute demande sortant du cadre du présent catalogue, ou étant non réalisable pour des raisons techniques ou encore nous étant adressée au-delà de la date limite, ne pourra être traitée.
- La suppression de matériel ou de matériaux ne pourra entrainer de moins-value.

Délai pour réception des demandes de TMA :

- Concernant les options techniques (modification de cloisons, modifications électriques, modifications plomberie) :

AU PLUS TARD A L'ÉCHÉANCE « FIN DE PLANCHER BAS RDC »

- Concernant les options décoratives : au plus tard lors du rendez-vous de choix de prestations.