

ARGUMENTAIRE

ALGUESENS – PARIS XIII

Jérôme HEGER : Mars 2024

Bâtiments TREE HOUSE & PLANT HOUSE

Angle rue Jean-Antoine de Baïf / Allée Paris-Ivry (75 013)

LA COMMUNE / L'ARRONDISSEMENT :

- Paris, 13^{ème} arrondissement.
- 177 833 habitants

DESSERTE / TRANSPORTS :

- 6 minutes à pied du tramway T3a (arrêt Avenue de France)
- 10 minutes à pied de la gare RER C et du métro ligne 14 (arrêt Bibliothèque François Mitterrand)
- 1 minute à pied bus RATP + station VELIB (quai Panhard & Levassor)
- 9 minutes en voiture de PARIS GARE DE LYON (SNCF)
- 5 minutes en voiture du boulevard périphérique et de l'autoroute A4 (direction Strasbourg / Metz)

LE QUARTIER & LE SITE :

- Résidence située sur la rive gauche de la Seine. Le 13^{ème} arrondissement regorge de lieux historiques, de ruelles pittoresques et d'anciennes manufactures (Les Frigos de Paris, les Grands Moulins, l'Usine à air comprimé de Paris datant de 1860, etc.).
- Également connu pour son quartier chinois.
- Cadre de vie agréable avec de nombreux parcs et jardins + promenades possibles le long de la Seine.
- Station « F », véritable berceau de nombreuses start-up.
- Offre culturelle importante : bibliothèques, conservatoires, musées, ateliers de beaux-arts, etc.
- Offre d'activités sportives également très importante.

POLE D'ACTIVITE & D'EMPLOI :

- Nombreux bureaux (notamment banques avec le siège de la BPCE dans les tours DUO voisines de l'architecte Jean Nouvel.
- Nombreux logements sociaux (31 % de la population / 12 % de taux de chômage)
- Pôle universitaire important (Paris-Diderot)
- Immeubles d'habitation privés peu nombreux (27 % seulement de propriétaires)

EQUIPEMENTS LOISIRS / COMMERCE / PUBLICS :

- 13 minutes à pied du cinéma MK2 Bibliothèque
- 13 minutes à pied de la Bibliothèque Nationale de France (BNF)
- 16 minutes à pied du Parc de Bercy et de Bercy Village
- 20 minutes à pied de l'Accor Hôtel Arena
- 4 minutes à pied de l'université Paris-Diderot
- 6 minutes à pied de l'école des Grands Moulins et du Collège Thomas Mann
- 7 minutes à pied de la crèche Les Petit Tourbillons
- 8 minutes à pied de l'école maternelle Mairie de Paris 13^{ème}
- 5 minutes à pied du supermarché FRANPRIX
- 8 minutes à pied du supermarché MONOPRIX

- 8 minutes à pied de la boulangerie KAYSER
- 20 minutes à pied du marché Vincent-Auriol
- 10 minutes à pied de La Poste, pharmacie, banques, restaurants, etc.
- 10 minutes à pied de la piscine Joséphine Baker
- 5 minutes à pied salles de sport & fitness

INFORMATIONS FINANCIERES :

- Eligibilité PINEL, zone A Bis (même si pas intéressant)
- Taxe foncière : prévoir environ 1 mois de loyer libre (sans aucune exonération pour 2024)
- Charges de copropriété : environ 2,5 € / m2 / mois (CPCU, pas de gardien)

L'IMMEUBLE :

- Deux bâtiments : Tree House (100 % en accession privée) et Plant House (hybride LLI et accession privée en étages supérieurs de 9 à 12).
- Brasserie solidaire prévue en RDC de Tree House
- 116 appartements en tout (allant du studio au 4P)
- Réalisation favorisant le retour de la nature en ville (avec ses balcons arborés)
- Réalisation favorisant les vues sur la Seine

SECURITE :

- Accès piéton hall d'immeuble sécurisé par digicode et badge VIGIK
- Accès voiture / moto par rampe couverte + porte basculante équipée d'un bip

ISOLATION / LABEL :

- RT 2012 (Bâtiment Basse Consommation)
- Immeuble répondant à la certification « NF HABITAT HQE »
- Immeuble répondant à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA, 1995)
- Dalles de planchers entre les étages à isolement acoustique

CHAUFFAGE / LABEL :

- Système de chauffage + eau chaude sanitaire via CPCU avec compteur individuel de calories

PRODUIT :

- Parquet en chêne massif français dans pièces sèches (y compris au sol des placards)
- Carrelage au sol et faïence murale à hauteur d'huissierie (salle de bains et salles d'eau)
- WC suspendus + sèche-serviette ACOVA dans les SdB & salles d'eau
- Huisseries fenêtres + tablier volets roulants en aluminium
- Volets roulants électriques
- Fenêtres et baies vitrées en double vitrage
- Cloisons de séparation en *Placostyl* (72 mm d'épaisseur)
- Visiophone couleur
- Porte palière ISOBLINDE avec serrure 5 points A2P 2*
- Portes de distribution laquées blanches
- Façades placards entrée MIROIR
- Receveurs de douche extra-plats avec parois en verre SECURIT
- Kitchenette de série (uniquement dans les studios)
- Résidence équipée en fibre optique
- 2 ascenseurs (du sous-sol au toit-terrasse)

PRESTATIONS EXTERIEURES :

- Pratiquement tous les logements équipés d'un balcon privatif (sauf Plant House : balcons filants).

- Chaque balcon est équipé de végétaux avec système d'arrosage automatique.
- Chaque balcon est équipé d'une prise de courant, d'un luminaire et d'un robinet de puisage.
- Une place de parking sécurisée en sous-sol pour les appartements 3 et 4 pièces.
- Fourreaux en attente en vue bornes pour voitures électriques & hybrides.
- Local vélos, poussettes et ordures ménagères en RDC.
- Jardins partagés en toiture-terrasse (R+13) avec vue panoramique sur Paris & la Seine.

PRINCIPALES OBJECTIONS RENCONTREES & PROPOSITION DE REPONSES :

- Quartier sans âme : Joker 😊
- Trop de logements sociaux dans le quartier : Joker 😊
- Commerces de base trop éloignés de la résidence (surtout avec le dénivelé vs personnes âgées) : les premiers commerces se trouvent à 5 minutes à pied de la résidence, ce qui garantit la tranquillité des résidents !
- Présence de squats dans l'Allée Paris-Ivry : Joker 😊
- Projet de boucle SNCF sous Algo House (nuisance visuelle actuelle et sonore à terme) : Projet en instruction depuis plus de 15 ans et qui ne verra probablement jamais le jour. Le cas échéant, le passage des rames se fera au ralenti et très peu souvent (uniquement en cas de panne).
- Résidence trop proche du périphérique et des Maréchaux / tramway (bruit / pollution) : Les bâtiments Algo et Plant font écran au bâtiment Tree : donc privilégier ce dernier bâtiment en cas de sensibilité aux nuisances sonores...
- Résidence trop proche de l'usine d'incinération d'Ivry (pollution) : les panaches de fumées blanches sont garantis inoffensifs. De plus, les vents dominants emportent les fumées vers l'Est parisien.
- Résidence trop proche des cimentiers présents sur les quais de Seine (risque sanitaire lié aux émanations) : Joker 😊
- Mixité LLI / accession dans le bâtiment Plant House : Il ne faut pas confondre logements dits « sociaux » et le logement intermédiaire destiné aux classes moyennes avec de bons revenus.
- Présence d'un tiers-lieu dans Plant House : Joker 😊
- Présence d'une basserie au RDC du bâtiment Tree House (nuisances sonores l'été en terrasse) : Joker 😊
- Vis-à-vis trop important entre les bâtiments (pour certains appartements) : Nous sommes à Paris !
- Vis-à-vis trop importants entre les balcons dans le bâtiment Tree House : Joker 😊
- Absence de parking pour certaines typologies d'appartements : Impossibilité de construire un 2^{ème} niveau de sous-sol en raison de la proximité de la Seine voisine.
- Absence d'une 2^{ème} place de parking pour les appartements familiaux : Idem objection ci-dessus.
- Places de parking exiguës : les voitures modernes sont équipées de dispositifs performants d'aide au parking !
- Absence de caves : Les caves sont devenues extrêmement rares dans les constructions neuves.
- Absence de sécurisation dans les ascenseurs (pas de badge VIGIK pour accès aux étages depuis le sous-sol commun avec les logements « intermédiaires ») : Joker 😊
- Absence d'une vasque double dans les salles de bains principales : Joker 😊
- Certaines fenêtres plus basses que d'autres (1,80 m. vs 2,20 m.) : La raison s'explique par la forme des balcons.
- Baies vitrées ouvrant à la française (perte de place) : Joker 😊
- Présence d'un long couloir inexploitable dans la plupart des appartements : Possibilité d'y faire installer des placards sur mesure toute hauteur (chaussures, livres, etc.)
- Séjours exigus et trop « en longueur » (notamment dans les appartements familiaux) : Joker 😊
- Trop souvent, balcons privatifs accessibles depuis les chambres plutôt que depuis le séjour : Joker 😊
- Placards en nombre notoirement insuffisant : Joker 😊

- Faïence ne montant plus jusqu'au plafond dans les salles de bains et salles d'eau : Possible sur option mais passé de mode, les architectes d'intérieur le déconseillent désormais car cela a pour effet de « tasser » les volumes.
- Radiateurs trop souvent mal positionnés (dans séjours vs TV et dans cuisines vs aménagement) : Joker 😊
- Portes de distribution insuffisamment isolées (phonétiquement) : Joker 😊
- Interdiction dans le RCP de pratiquer la location meublée saisonnière (type Airbnb) : Disposition prise pour garantir la tranquillité des propriétaires occupants.
- Pourquoi encore autant de stock si proche de la date de livraison ? : Marignan est un des rares promoteur français à travailler en « fonds propres », ce qui a rendu possible la construction du gros œuvre sans attendre le quota de réservation requis.
- Absence d'accessibilité PMR à l'appartement témoin : Proposition d'un RDV dans un café du quartier situé à 5 minutes à pied de la résidence.