



# Ivry Confluences Projets immobiliers – 8 novembre 2023



# SOMMAIRE

**I – Rétrospective : chantiers en cours et transformations urbaines à l'œuvre**

**II – Présentation de quatre projets immobiliers en cours de développement**

- « Sagep 1 » et « Abattoir 5 » : deux illustrations de la mixité verticale des fonctions
- L'îlot « Avenir » : l'amorce de la transformation immobilière à l'ouest du bld PVC
- « Gambetta 4 » : une réponse au tissu faubourien à l'est de l'av Jean Jaurès

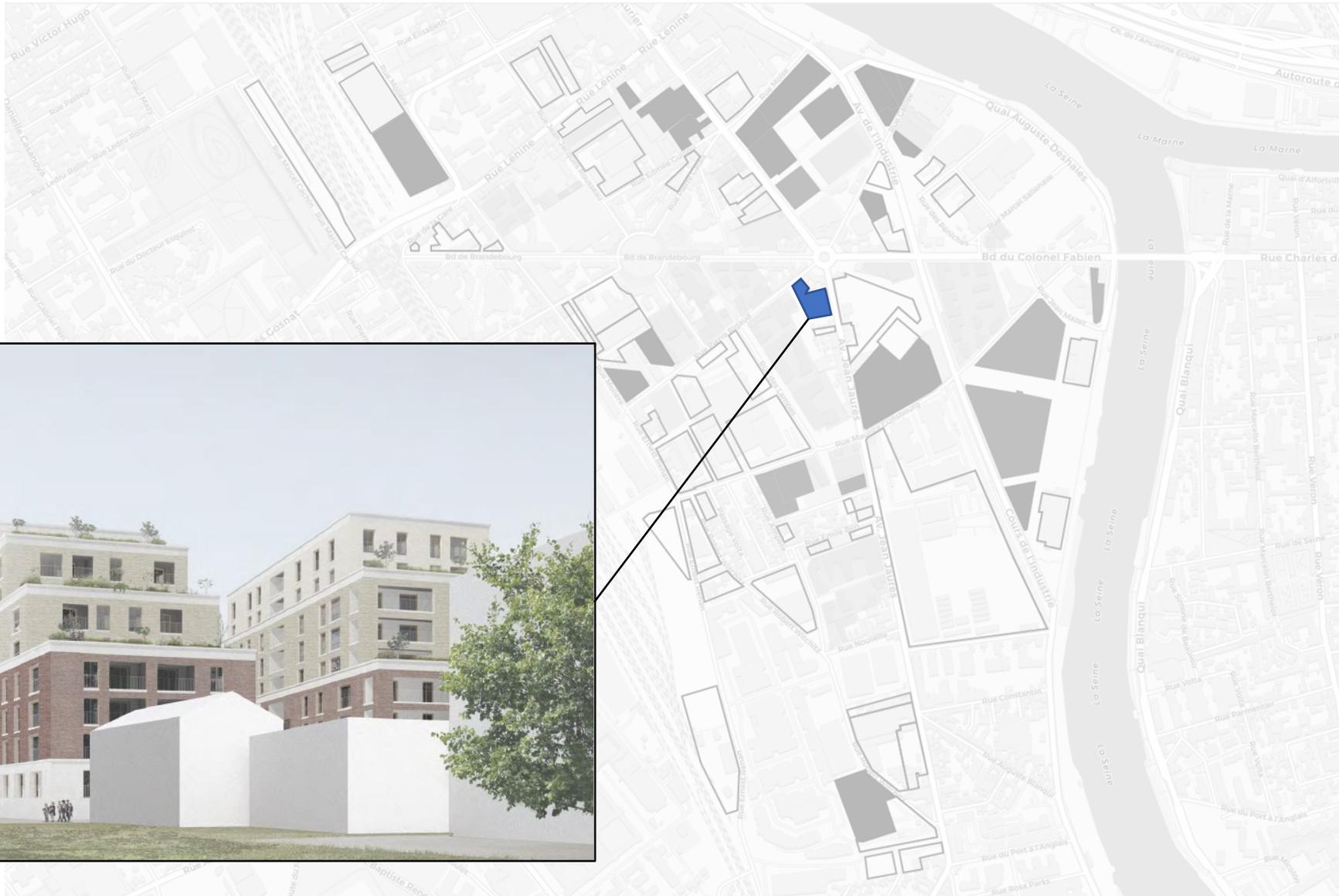
**III – Questions, réponses et débats avec les intervenants**

# Rétrospective : chantiers en cours et transformations urbaines à l'œuvre





# Projets immobiliers – Very Arty (Bouygues immobilier) → livraison en cours



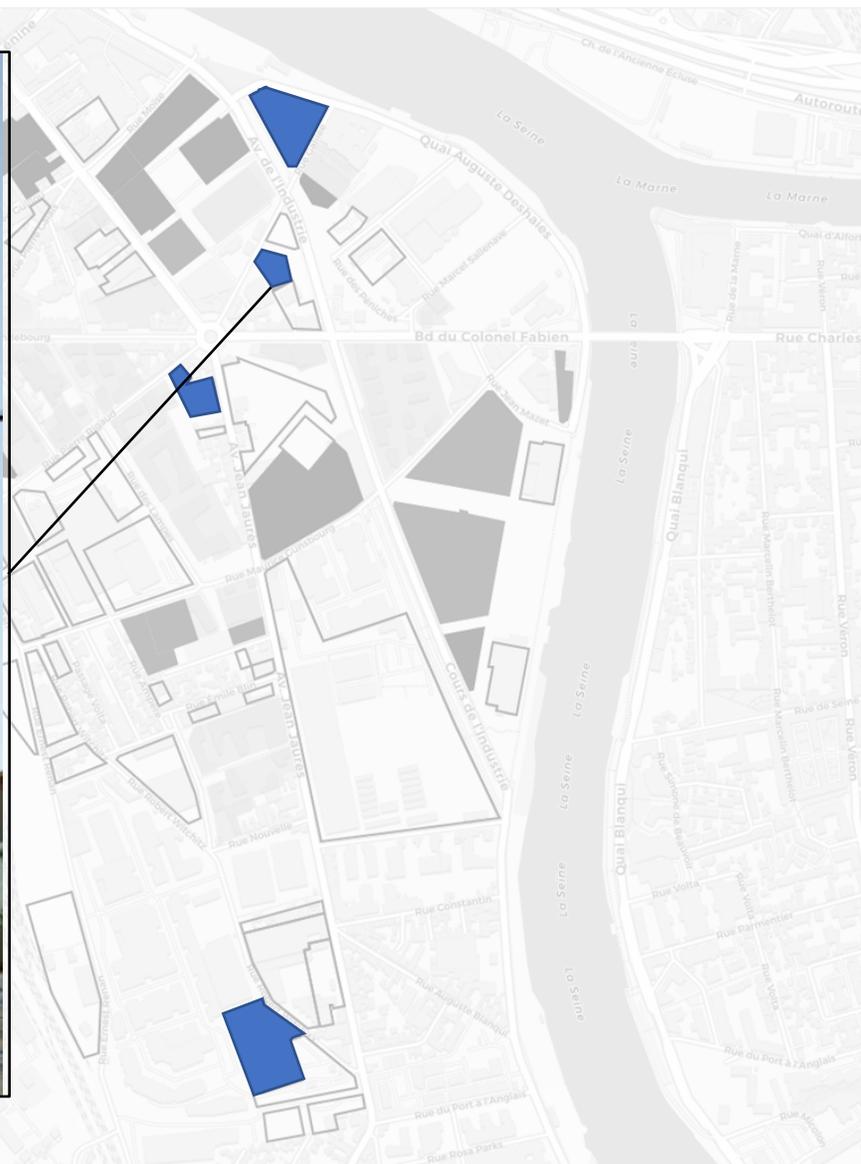
# Projets immobiliers – Garage et ateliers (entreprise Mannès) → livraison en cours



# Projets immobiliers – Start (Sogeprom) → livraison en cours



# Projets immobiliers – 11 rue Galilée (Emerige) → livraison en cours



# Projets immobiliers – Galilée/Industrie (Icade) → livraison imminente



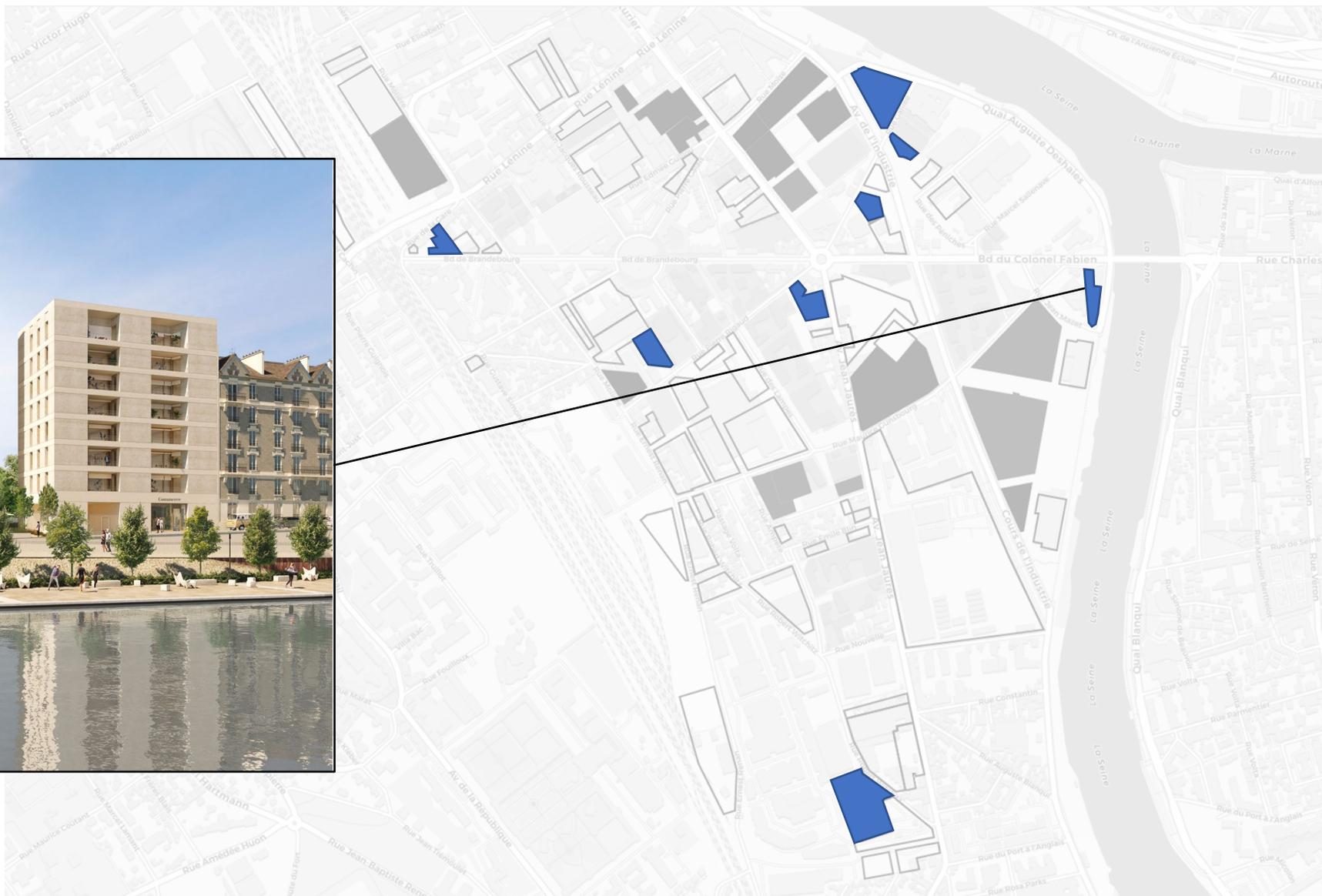
# Projets immobiliers – La Fabrik (LNC + JC Decaux) → livraison printemps 2024



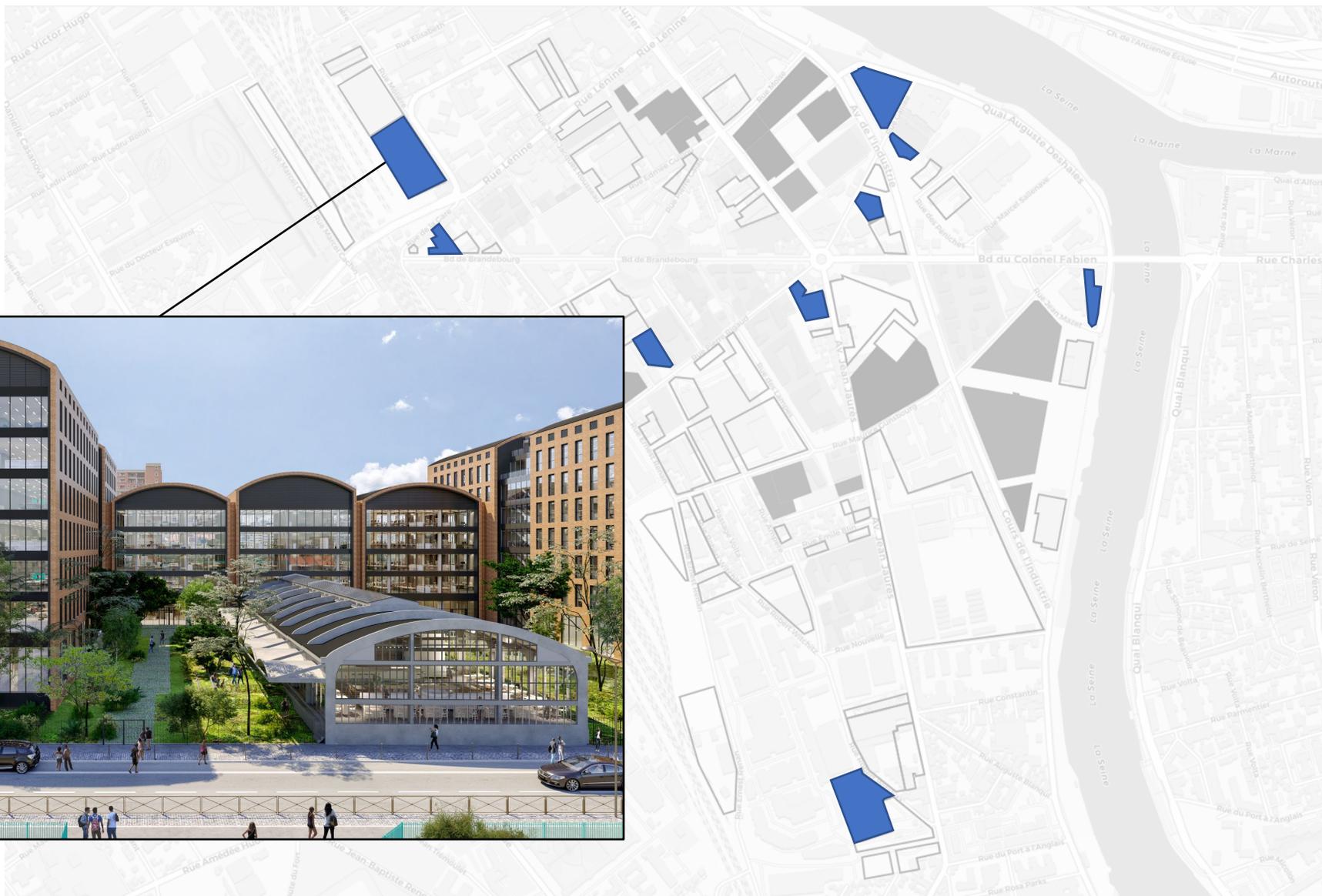
# Projets immobiliers – 11 rue de la gare (Coopimmo) → livraison fin 2024



# Projets immobiliers – Mazet (Hibana) → livraison fin 2025



# Projets immobiliers – Acte VII (Emerige) → livraison fin 2025



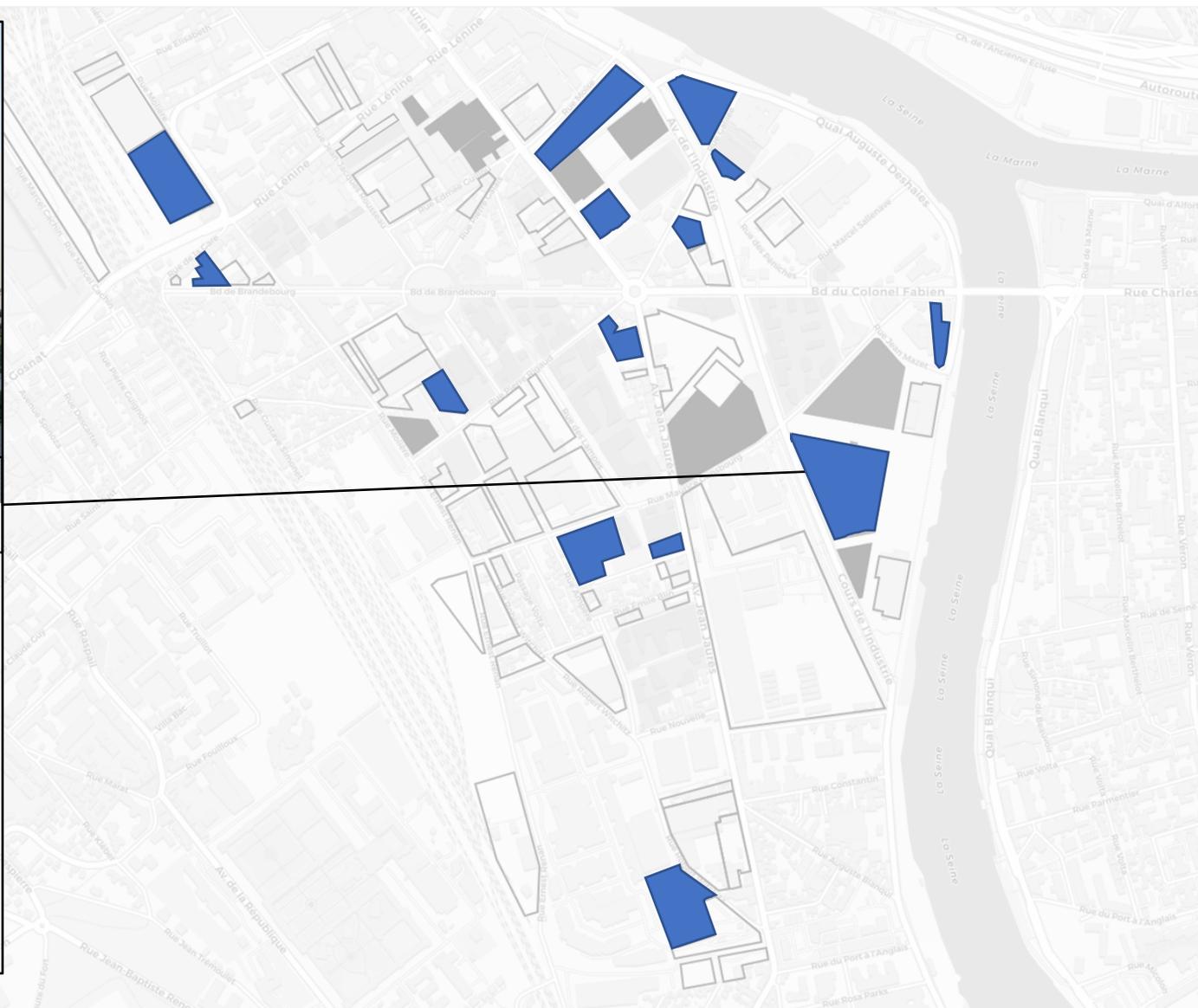
# Projets immobiliers – Gunsbourg (Emerige) → livraison début 2026



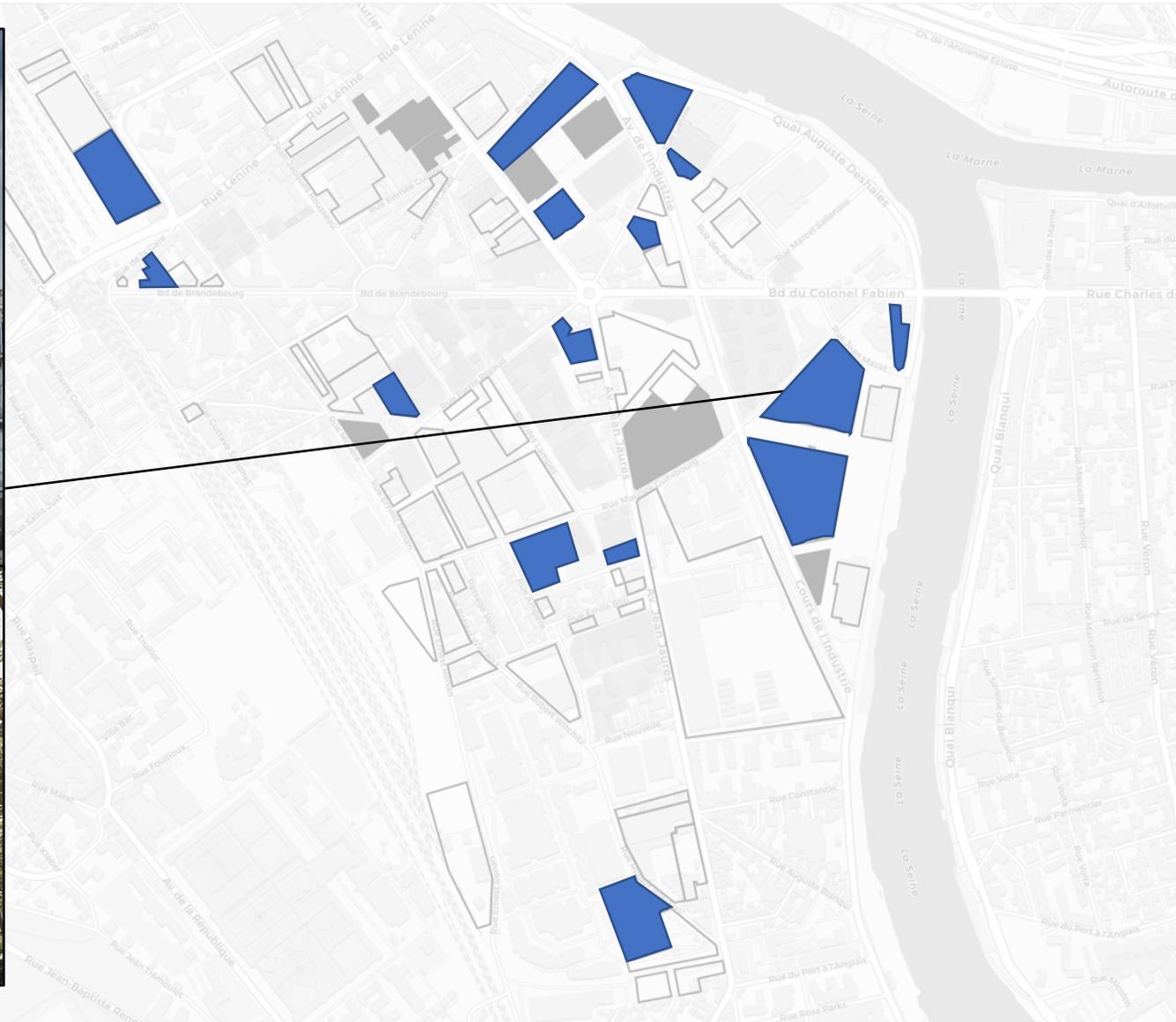
# Projets immobiliers – BHV (Bouygues + CAI + Icade) → livraison début 2026



# Projets immobiliers – 4G (Emerige) → livraison été 2026



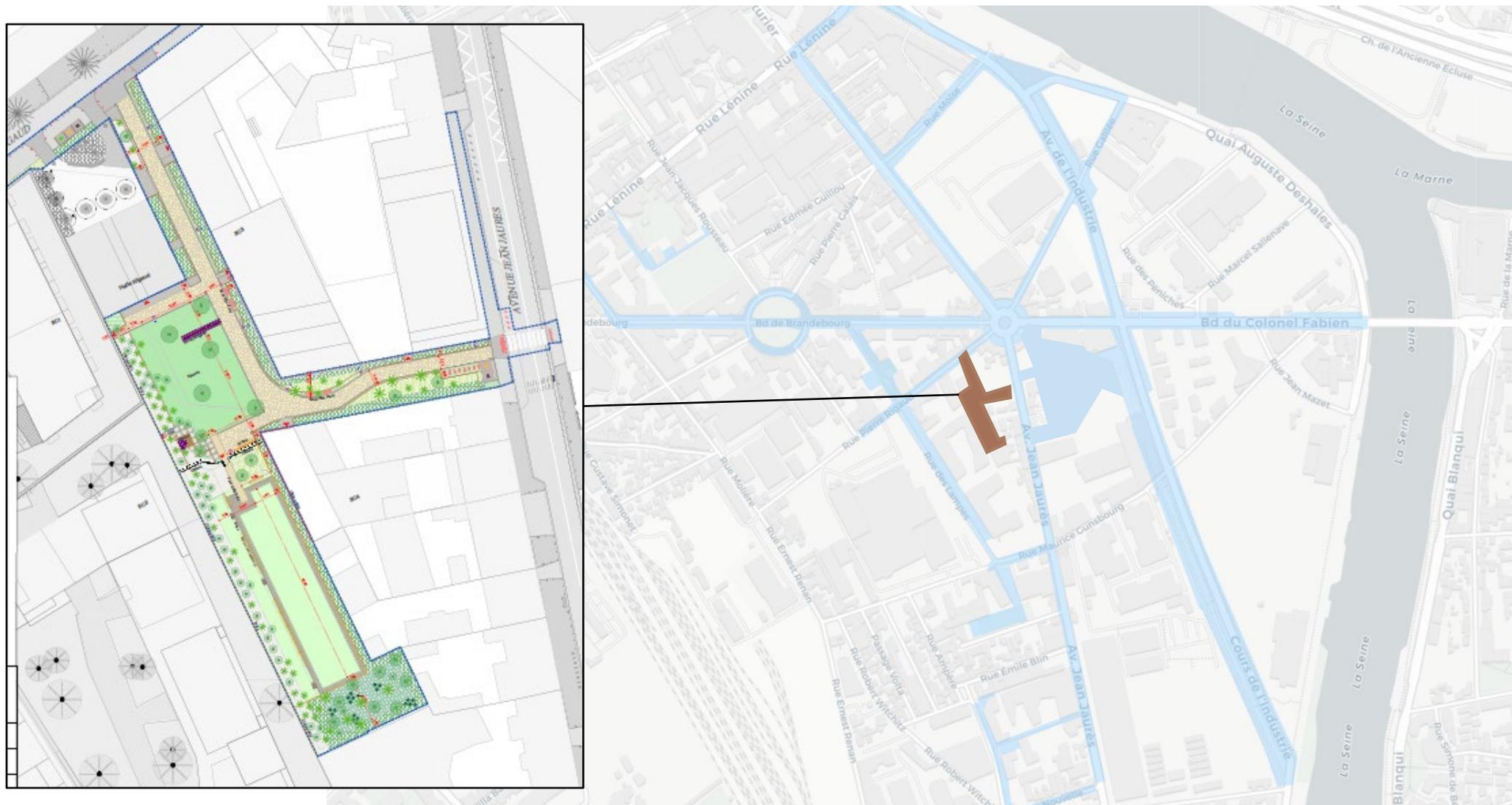
# Projets immobiliers – 4E (Nexity + Linkcity) → livraison fin 2026



# Projets immobiliers – BHV (LNC) → livraison fin 2026

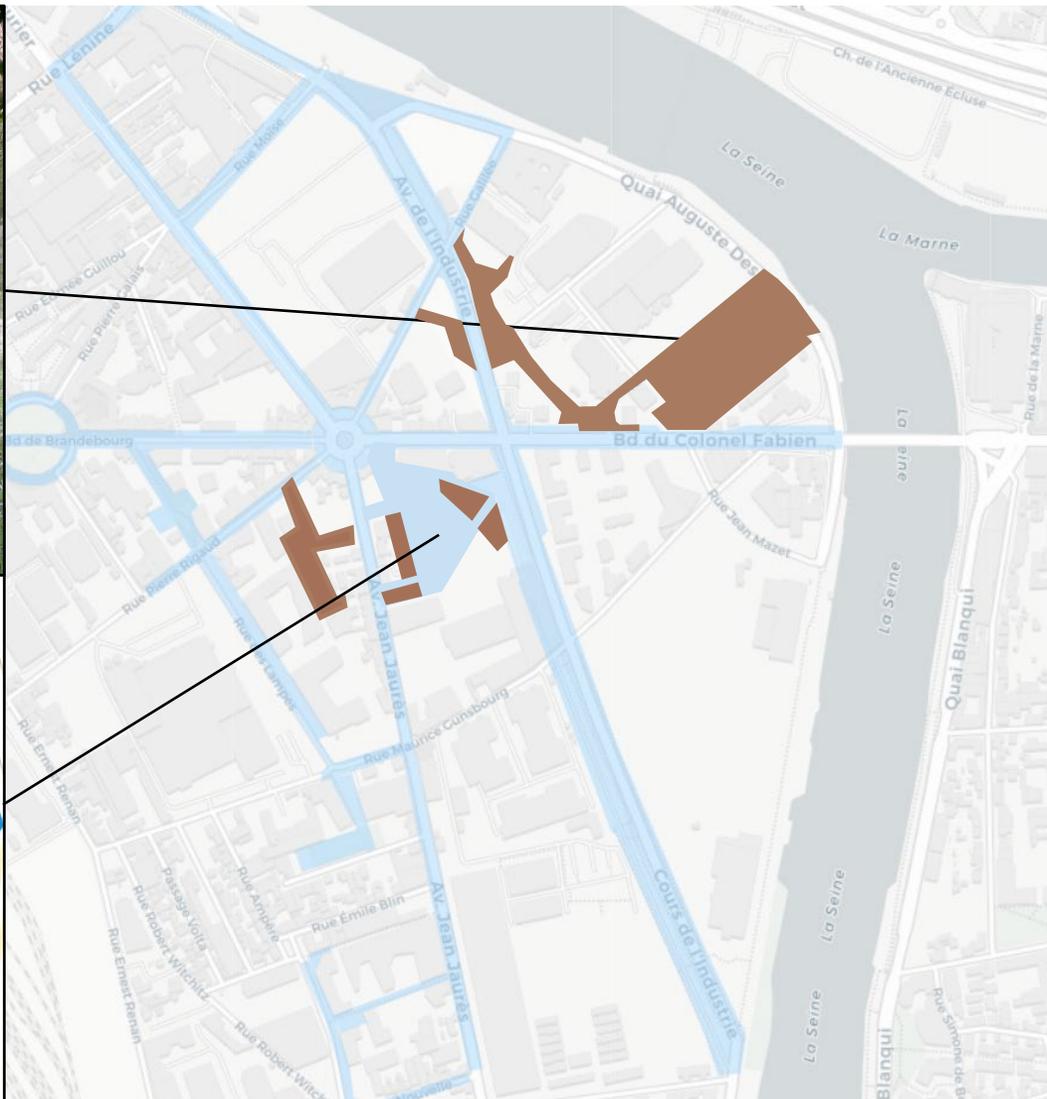


# Espaces publics – Jardin Martha P. Johnson → livraison fin 2023





# Espaces publics – Poursuite de Gambetta et amorce du parc → livraison été 2024



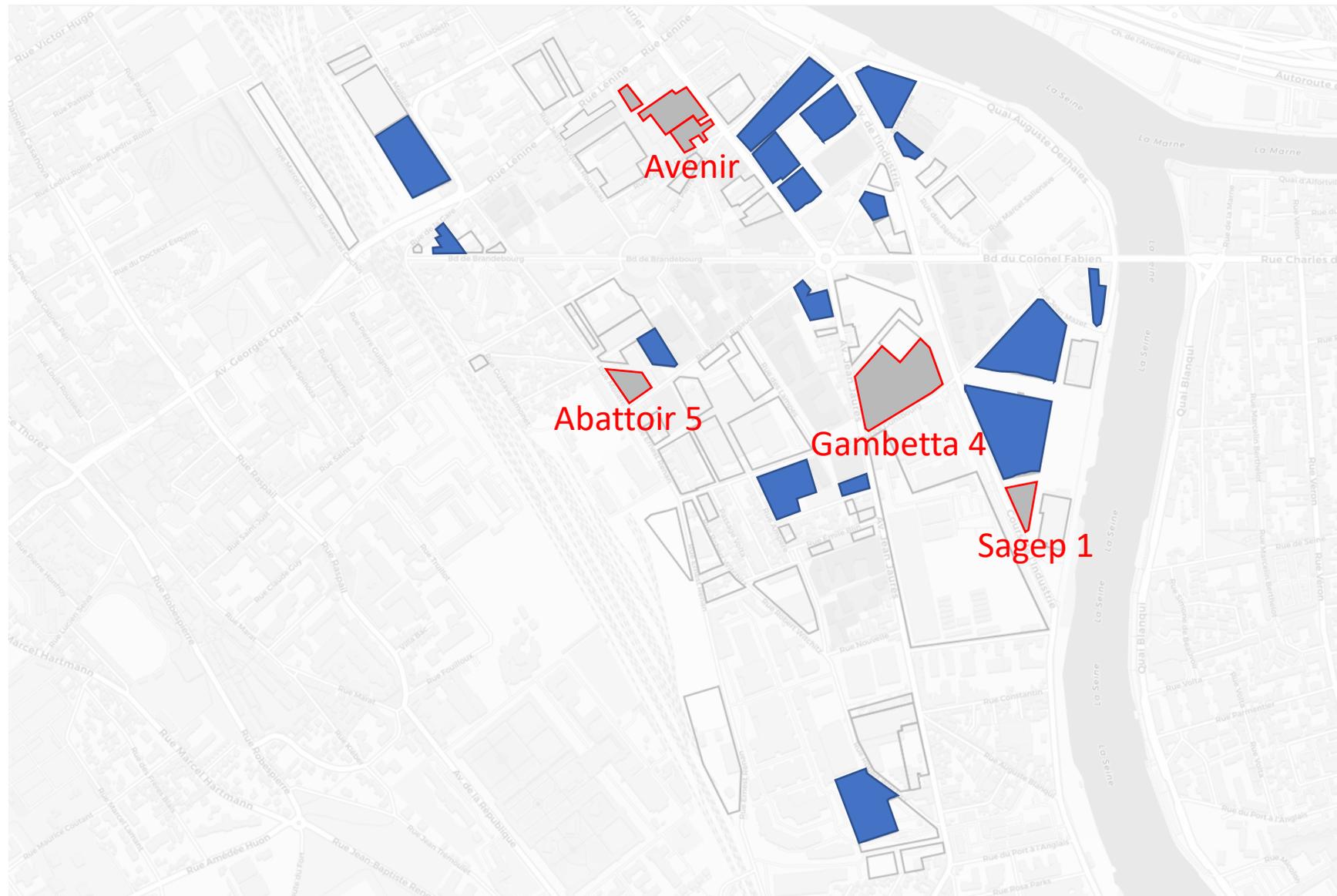
# Espaces publics – Parvis de l'école Anne Sylvestre → livraison rentrée 2024



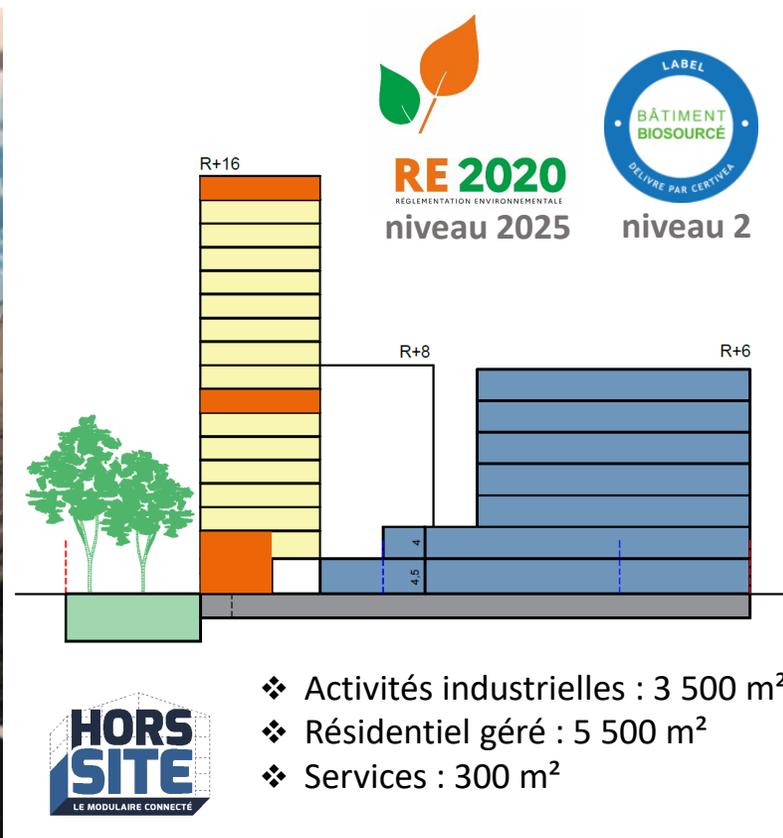
# Présentation de quatre projets immobiliers en cours de développement



# Projets immobiliers en cours de développement – localisation



# Sagep 1 (GA Smart Building) – activités industrielles / résidentiel géré / services



été 2023

Désignation opérateur

automne 2024

Dépôt PC

automne 2025

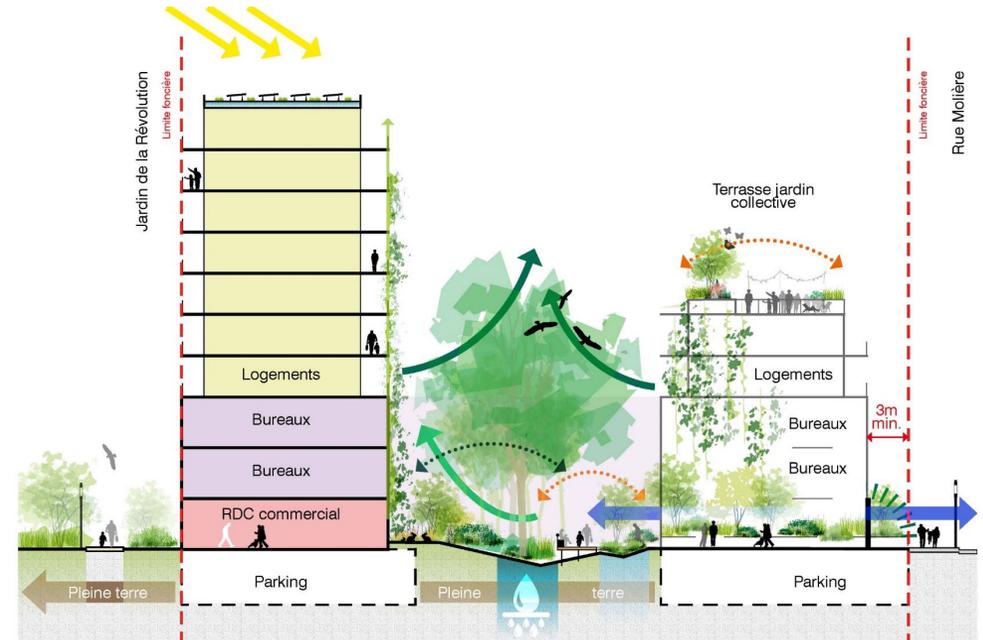
Démarrage construction

été 2027

Livraison



# Abattoir 5 (Patriarche) – activités tertiairisées / résidentiel divers / commerces



- ❖ Activités tertiairisées : 4 552 m<sup>2</sup>
- ❖ Résidentiel divers : 5 444 m<sup>2</sup>
- ❖ Commerces : 300 m<sup>2</sup>

été 2023

fin 2024

début 2026

printemps 2028

Désignation opérateur

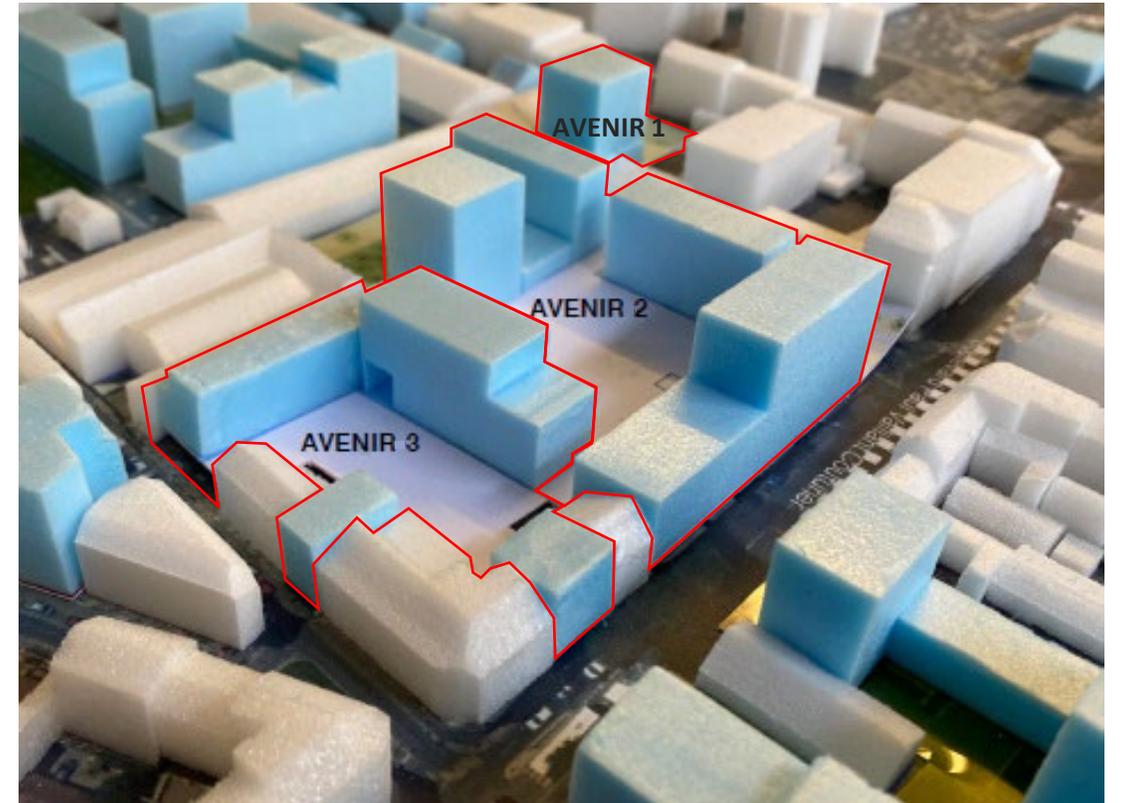
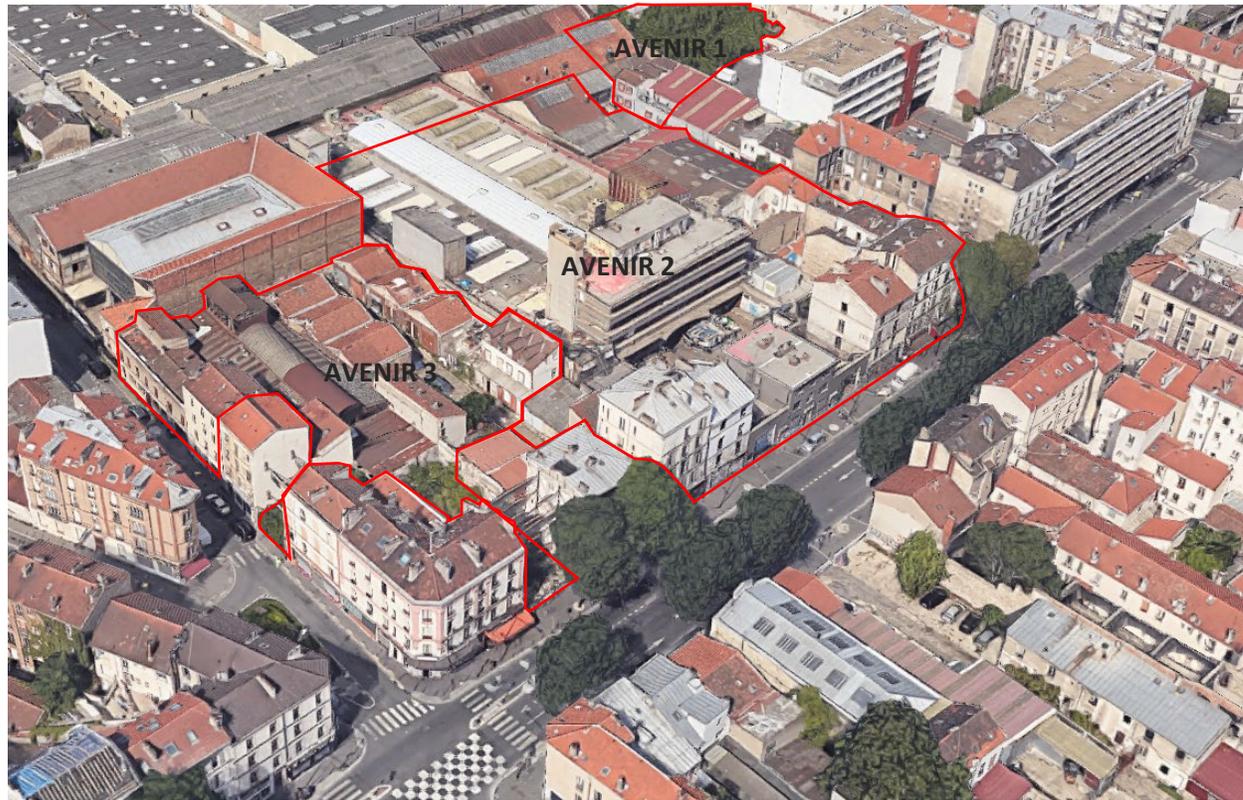
Dépôt PC

Démarrage construction

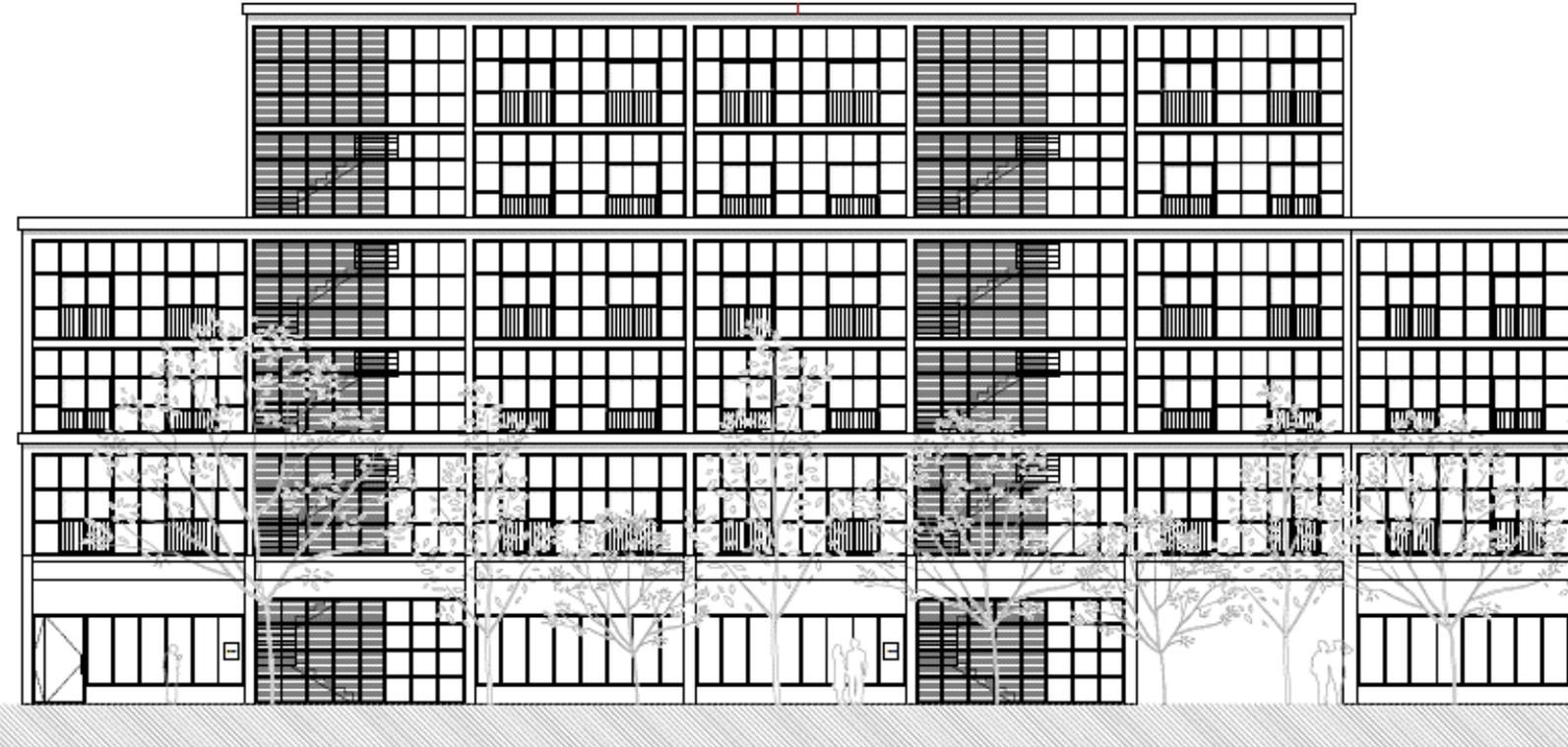
Livraison



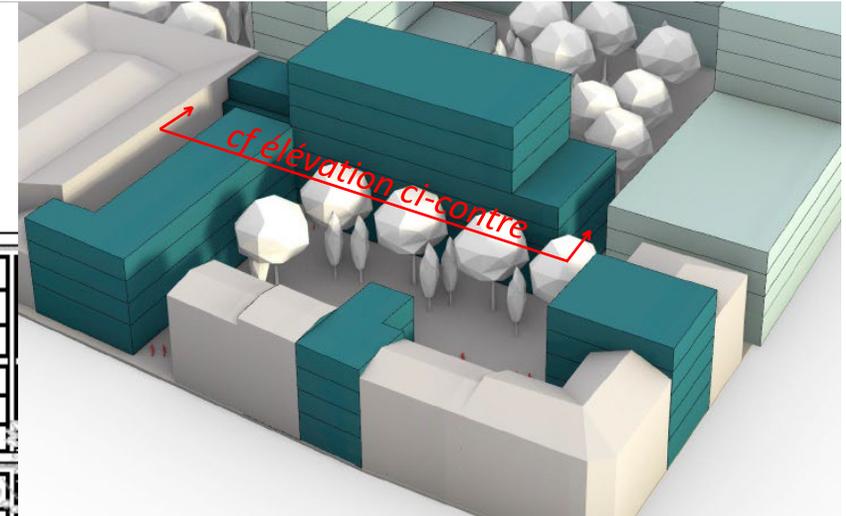
# Îlot Avenir – localisation des lots Avenir 1, Avenir 2 et Avenir 3



# Avenir 3 (REI Habitat) – cour artisanale surplombée de logements privés



Élévation projetée de la façade sud du bâtiment en cœur d'îlot © Cube architectes (APS)



900 m<sup>2</sup> d'artisanat et 3 600 m<sup>2</sup> de logements privés



été 2022

Désignation opérateur

début 2023

Désignation Cube architectes

début 2024

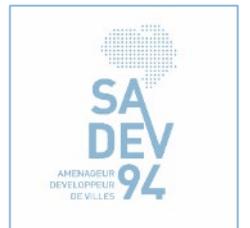
Dépôt PC

printemps 2025

Démarrage travaux

été 2027

Livraison



# Avenir 2 (Coopimmo + IDF Habitat) – activités, logements sociaux et en BRS



Demathieu et Bard + François Brugel + ...

- ❖ Commerces et activités : 1 900 m<sup>2</sup>
- ❖ Logements sociaux : 6 700 m<sup>2</sup>
- ❖ Logements en BRS : 2 000 m<sup>2</sup>

GCC + NRAU + ...



Legendre + Avenir Cornejo + ...

été 2022

Désignation opérateurs

fin 2022

Conception réalisation [...] Dépôt PC

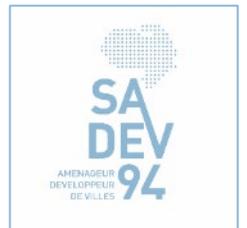
été 2024

été 2025

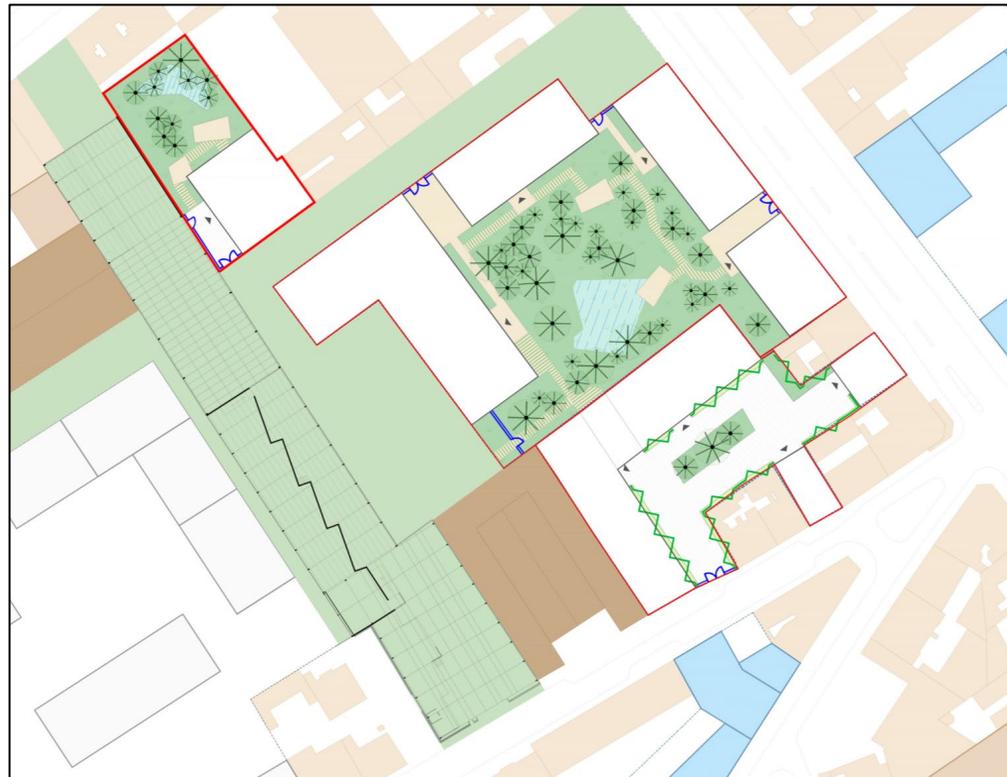
Démarrage travaux

fin 2027

Livraison



# Avenir 1 (Coopimmo + IDF Habitat) – activités et logements en BRS



- ❖ Activités : 600 m<sup>2</sup>
- ❖ Logements : 1 500 m<sup>2</sup>



**RE 2020**  
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE  
niveau 2025



niveau 2

été 2023

automne 2024

fin 2025

fin 2027

Désignation opérateurs

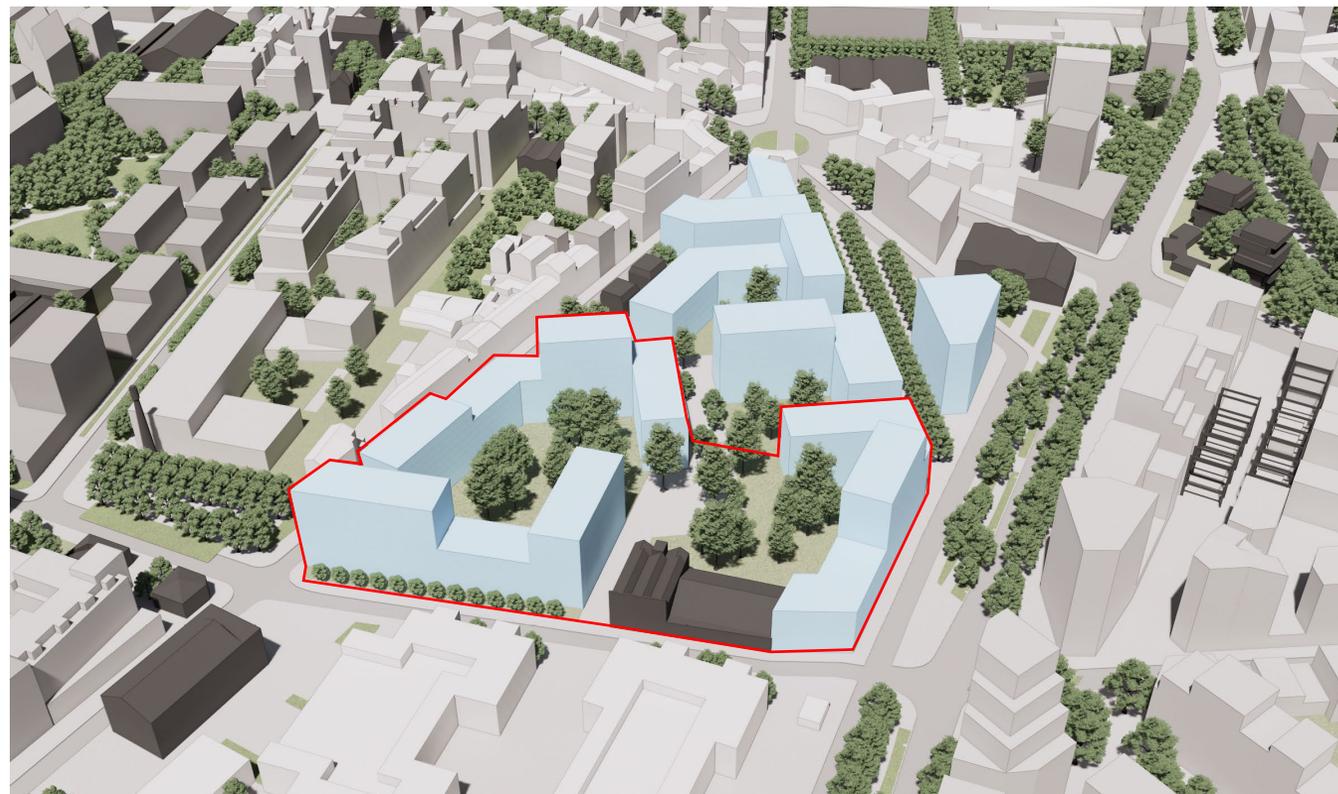
Dépôt PC

Démarrage travaux

Livraison



# Gambetta 4 – localisation et projet urbain



**brownfields**  
immobilier

**Seqens**   
Groupe ActionLogement



# Gambetta 4 – programmation immobilière



# Gambetta 4 – conception architecturale



MATADOR

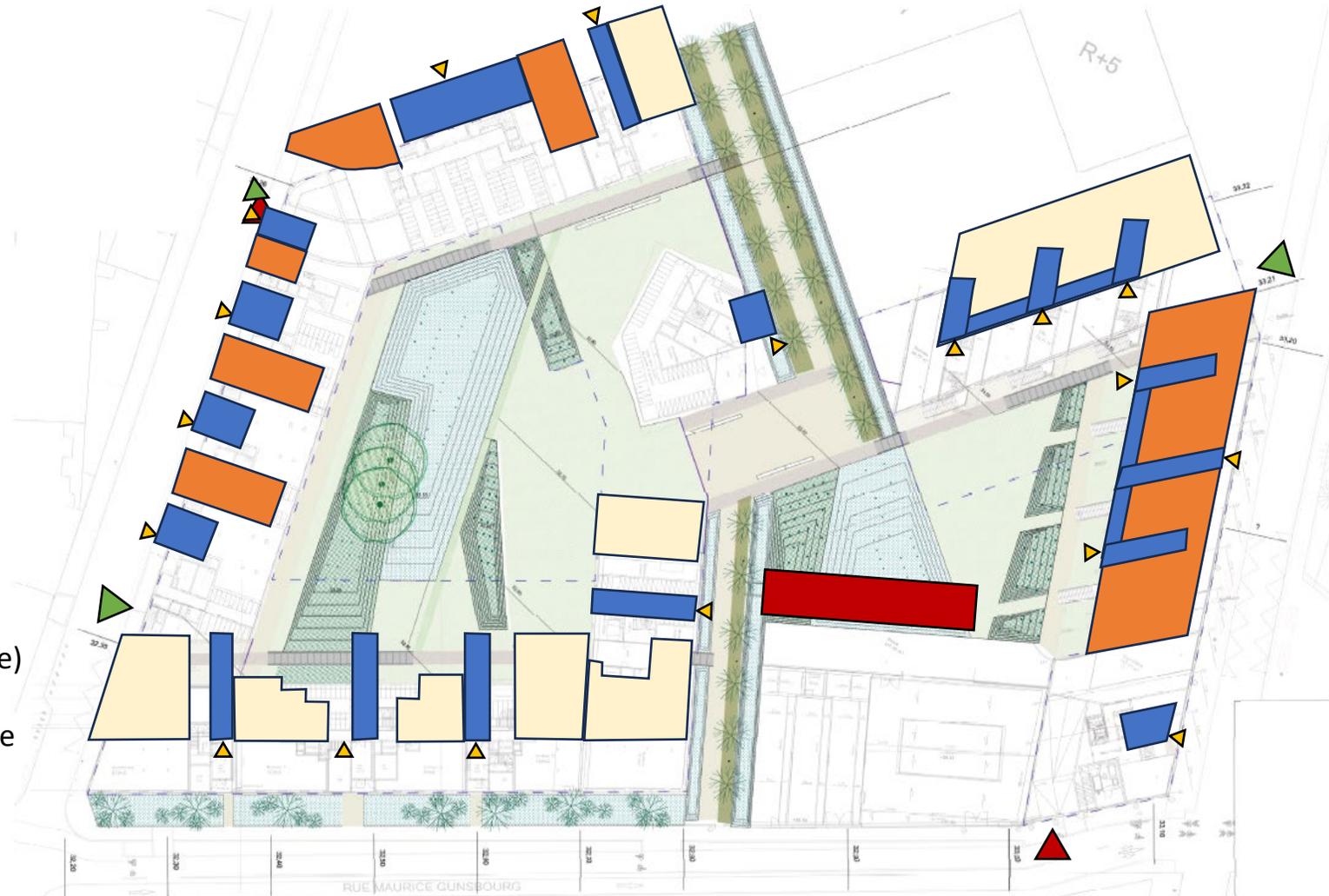
EXPERIENCE

FRES

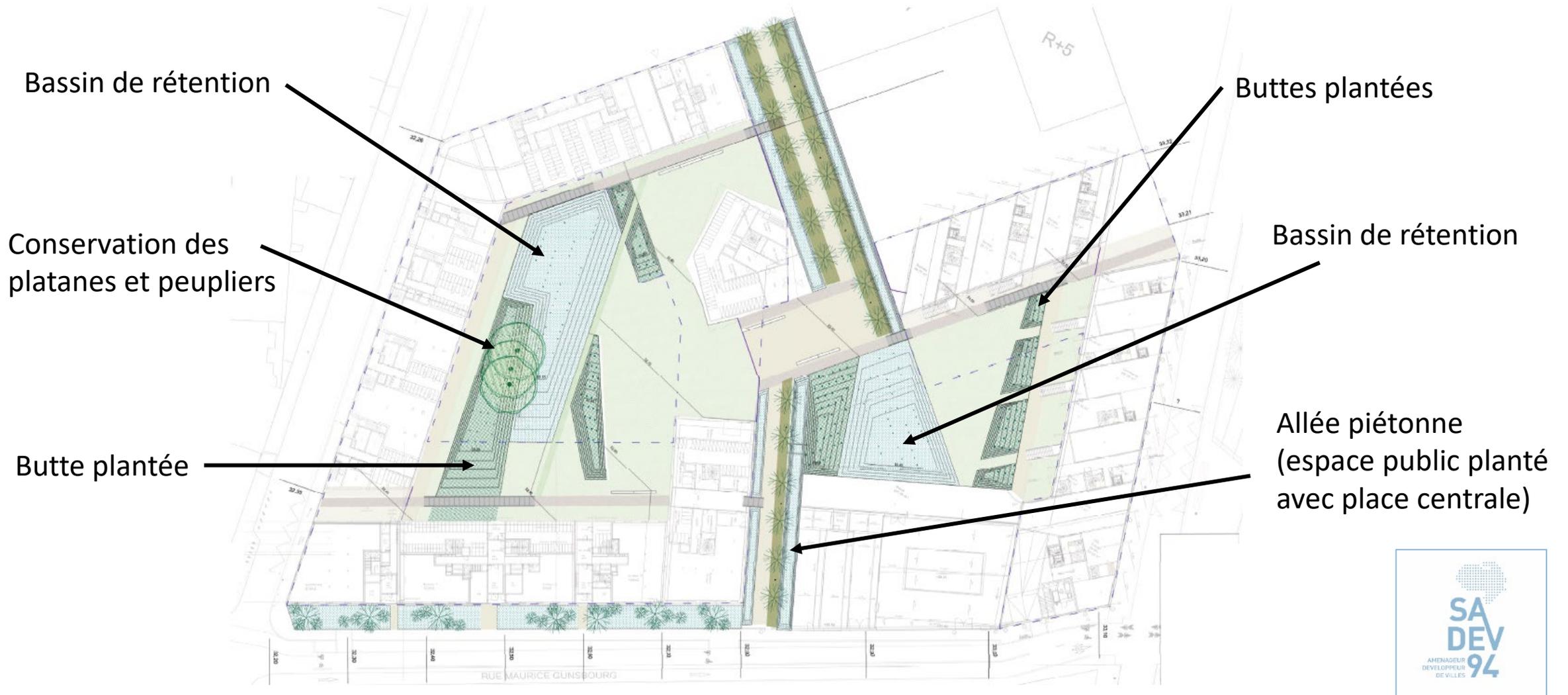
M. LAPORTE

# Gambetta 4 – programmation du socle

-  Accès parking
-  Accès piéton porche
-  Entrée piéton halls
-  Halls bâtiments
-  Commerces / artisanat
-  Bureaux / activités
-  Cour logistique (stockage) dédiée à l'activité de la halle existante conservée



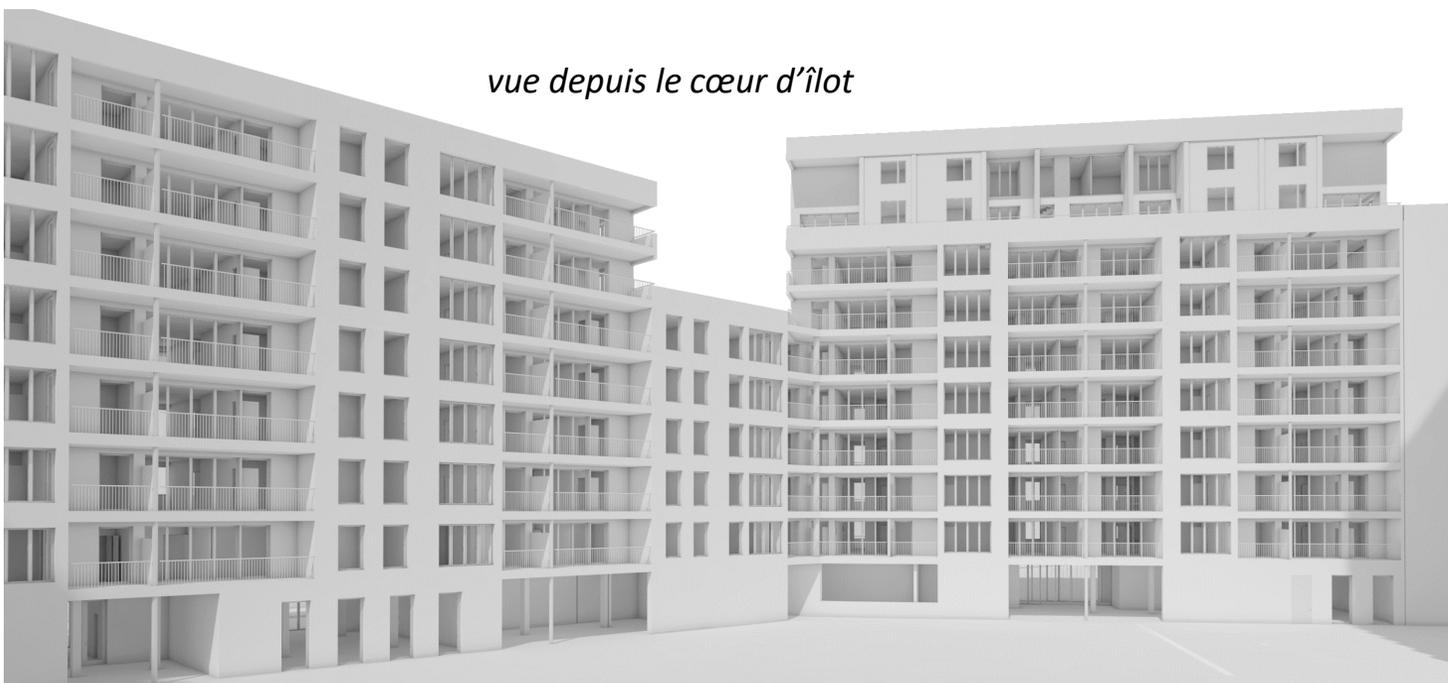
# Gambetta 4 – projet paysager (Altitude 35)



# Gambetta 4 – projet architectural : façades Matador



*vue depuis le cœur d'îlot*



*vue depuis l'avenue Jean Jaurès*

# Gambetta 4 – projet architectural : façades Mathieu Laporte

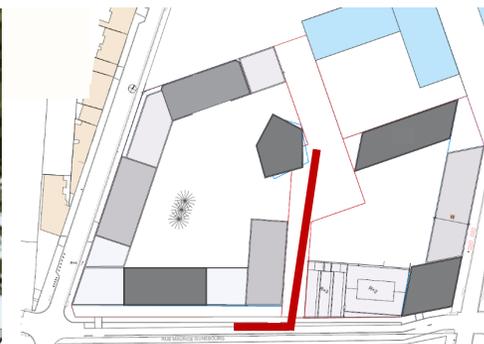
*vue depuis l'angle avenue Jean Jaurès  
– rue Maurice Gunsbourg*



*vue depuis l'est de la rue  
Maurice Gunsbourg*



# Gambetta 4 – projet architectural : façades FRES



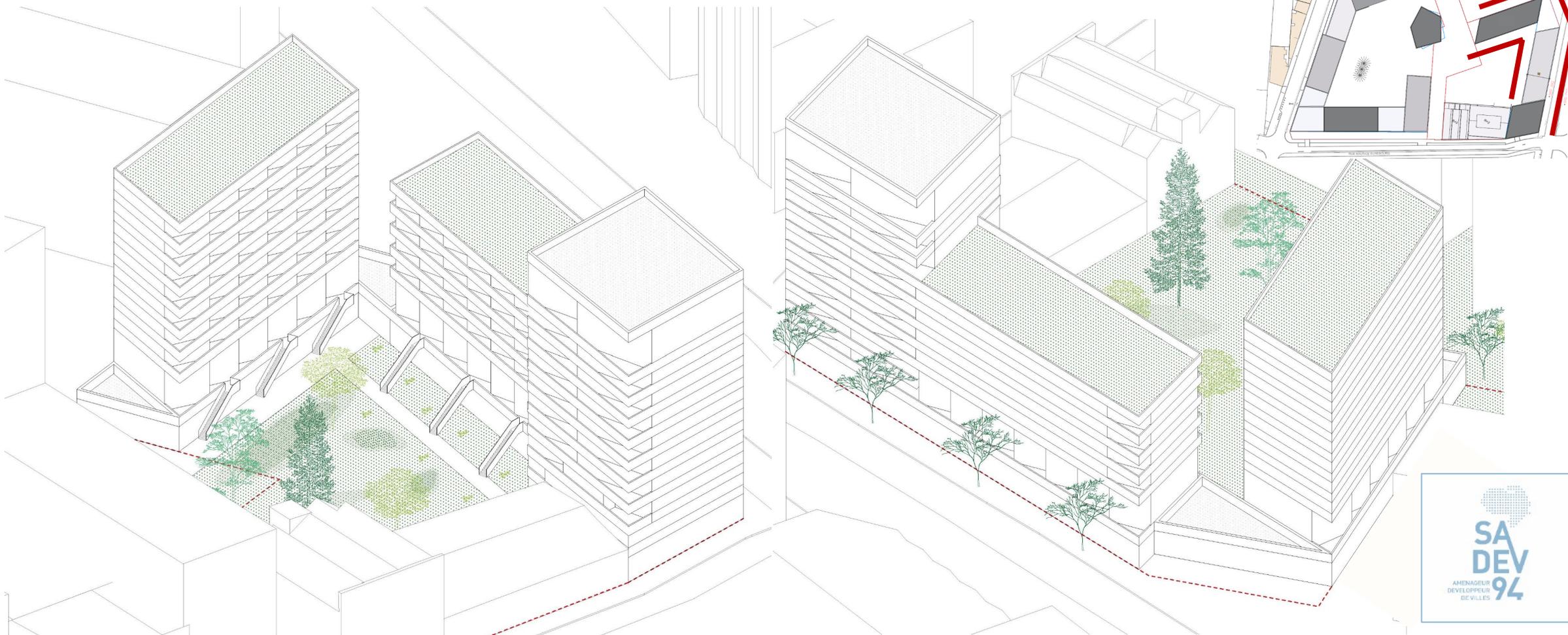
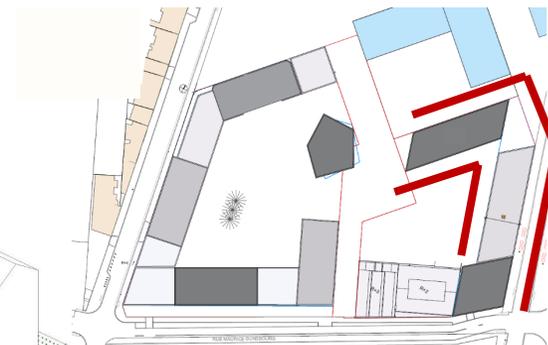
*vue depuis la rue  
Maurice Gunsbourg*



# Gambetta 4 – projet architectural : façades Experience

*vue depuis le cœur d'îlot*

*vue depuis l'avenue de l'Industrie*



# Gambetta 4 – qualités environnementales

## Conception du projet

- A partir du 3 pièces et dans la mesure du possible : tous les logements sont traversants ou bi-orientés
- Tous les logements bénéficient d'espaces extérieurs généreux 1,5m de profondeur minimum (balcons, terrasses, loggias)
- Hauteur sous plafond de 2,70m dans les logements
- Majorité des halls traversants et/ou présence de porche pour accéder au cœur d'îlot privatif
- Mixité sur localisation des logements sociaux et accession

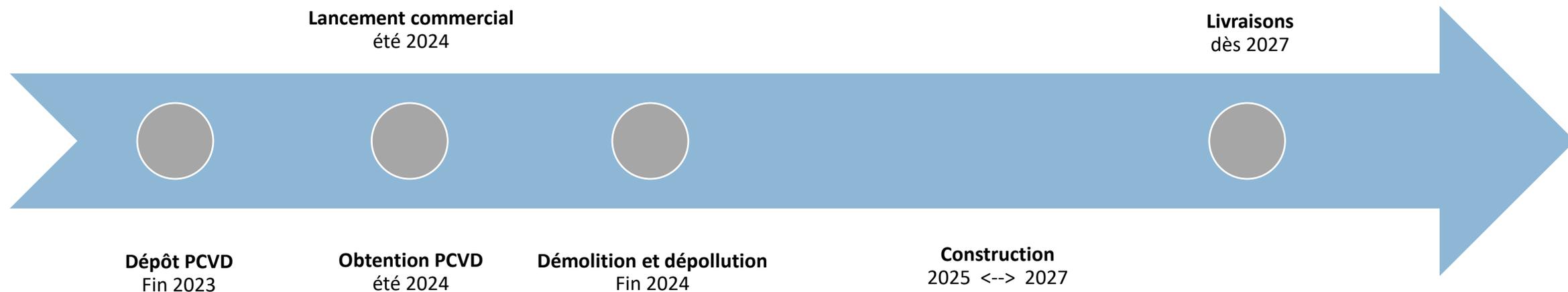
## Développement durable

- Travail sur l'ensoleillement des logements et des façades
- Travail sur le confort d'été / ventilation naturelle des logements notamment par la réalisation de logements traversants ou bi-orientés
- RE 2020 avec objectif seuil 2025 pour l'indice carbone
- RE 2020 avec objectif seuil 2028 pour la consommation d'énergie
- Niveau 2 du label Biosourcé

## Mobilités douces

- Nombre d'emplacement vélos supérieures à la réglementation
- Intégration de places pour vélos cargos au sein des bâtiments
- 1 place T1/T2 | 2 places T3 | 3 places T4+

# Gambetta 4 – planning prévisionnel





# Questions, réponses et débats avec les intervenants

