



rêver,
créer,
ériger

Colombes Stalingrad | 9 avril 2025

1 / Dates clefs

Timeline

PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Signature PSV :	22 juillet 2022
Dépôt PC :	22 décembre 2023
Obtention PC :	14 août 2024
Obtention rectificatif n°1 (Colombes) :	10 septembre 2024
Obtention rectificatif n°2 (Gennevilliers) :	26 septembre 2024
Obtention PCM (contrôle de légalité Préfecture)	19 décembre 2024
Lancement commercialisation Colombiens :	17 mai 2025
Lancement commercialisation Grand Public :	14 juin 2025
PC définitif :	1 ^{er} septembre 2025
Acquisition du terrain :	30 septembre 2025
Démarrage travaux :	30 septembre 2025
Durée des travaux :	34 mois
Réception :	Juillet 2028
Livraison :	Octobre 2028

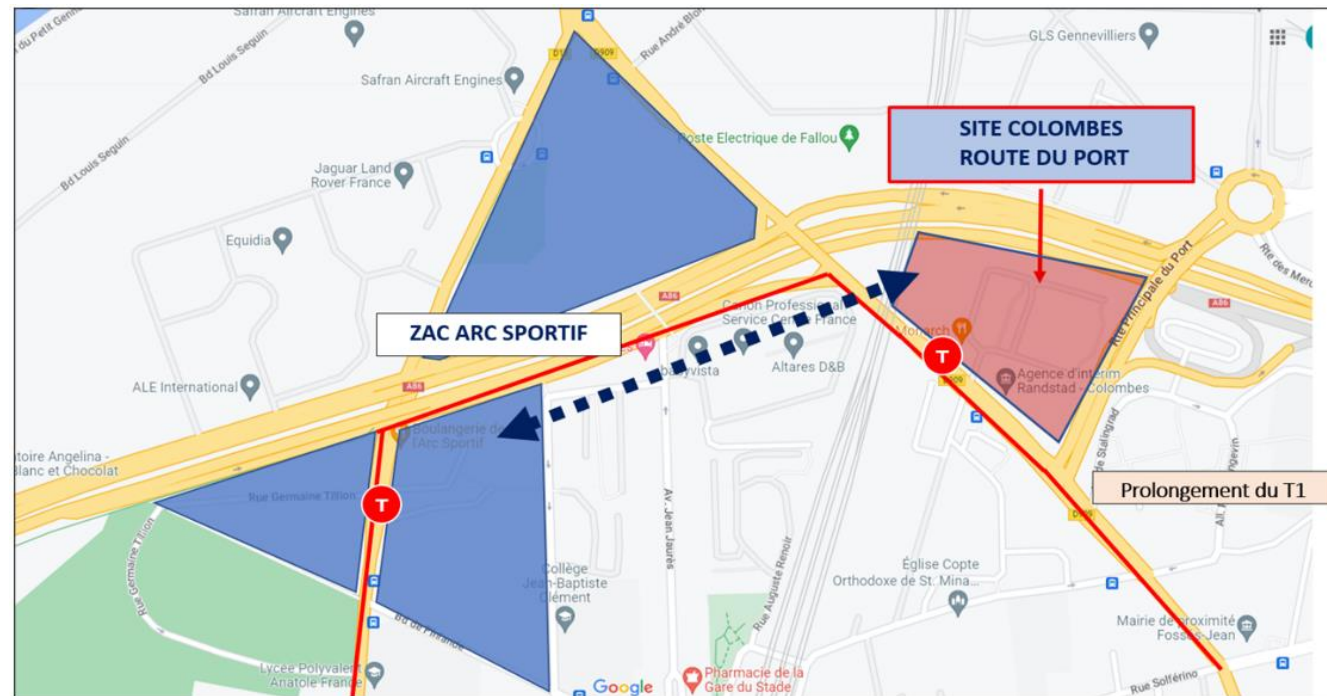
2 / Le projet

Localisation

Adresse + SCCV	142, Avenue de Stalingrad à Colombes SCCV Colombes Stalingrad – en copromotion avec Citylife
Localisation du terrain	<ul style="list-style-type: none">• Le terrain se situe entre les deux communes de Colombes et Gennevilliers,• au croisement de l'Avenue Stalingrad et de la Route Principale du Port,• au nord-est de la ZAC Arc sportif de Colombes.• Ce quartier est principalement composé de logements.
Desserte	L'opération se trouve : <ul style="list-style-type: none">• A 7 minutes à pied de la gare du Stade qui donne un accès direct à la gare Saint-Lazare en 25 min.• En voiture, nous sommes à 15 minutes de La Défense via l'A86 et 30 minutes de Gare du Nord.• Un arrêt de bus se trouve à 40 mètres du projet avec 4 lignes de bus qui desservent le centre-ville des villes de Colombes et de Gennevilliers (lignes 140, 276, 340, N52).• Un arrêt du futur prolongement du tramway T1 se trouve au pied de la future résidence.

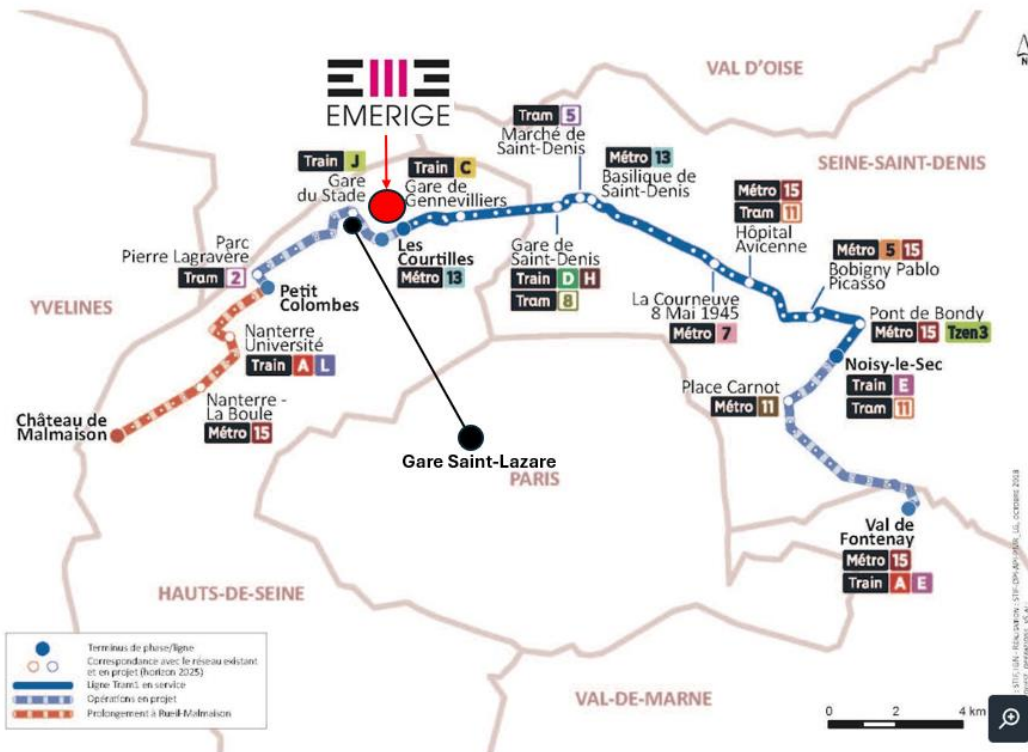
2 / Le projet

Plan de situation



2 / Le projet

Plan de situation



SITUATION DU TERRAIN ET DESERTE

Source : GoogleMaps



	EN VOITURE
	A 11 km soit 14 minutes de La Défense
	A 14 km soit 30 minutes de la Gare du Nord
	EN TRANSPORTS EN COMMUN
	A 45 minutes Châtelet-Les Halles
	A 26 minutes de la gare Saint-Lazare
	A 57 minutes du Centre de Paris

3 Ilots : Columbus, Cook-Stage, Magellan

Présence d'écoles, parc paysagers, crèche, gymnase, pôle sportif, centre commercial, ferme urbaine, hôtel, promenade arborée

- TRANSPORTS**
- Arrêt de bus à 40m (lignes 140, 276, 340, N52)
 - Futur arrêt Tram I en face de la résidence
- COMMODITES ET COMMERCES**
- Futur centre commercial à 300m
 - Leclerc à 450m
 - Crèche à 900m
 - Toutes les commodités à proximité immédiate (crèche, commerces, pharmacie...)
- ECOLES**
- Futurs écoles aux ilots Columbus et Magellan
 - Lycée à 900m

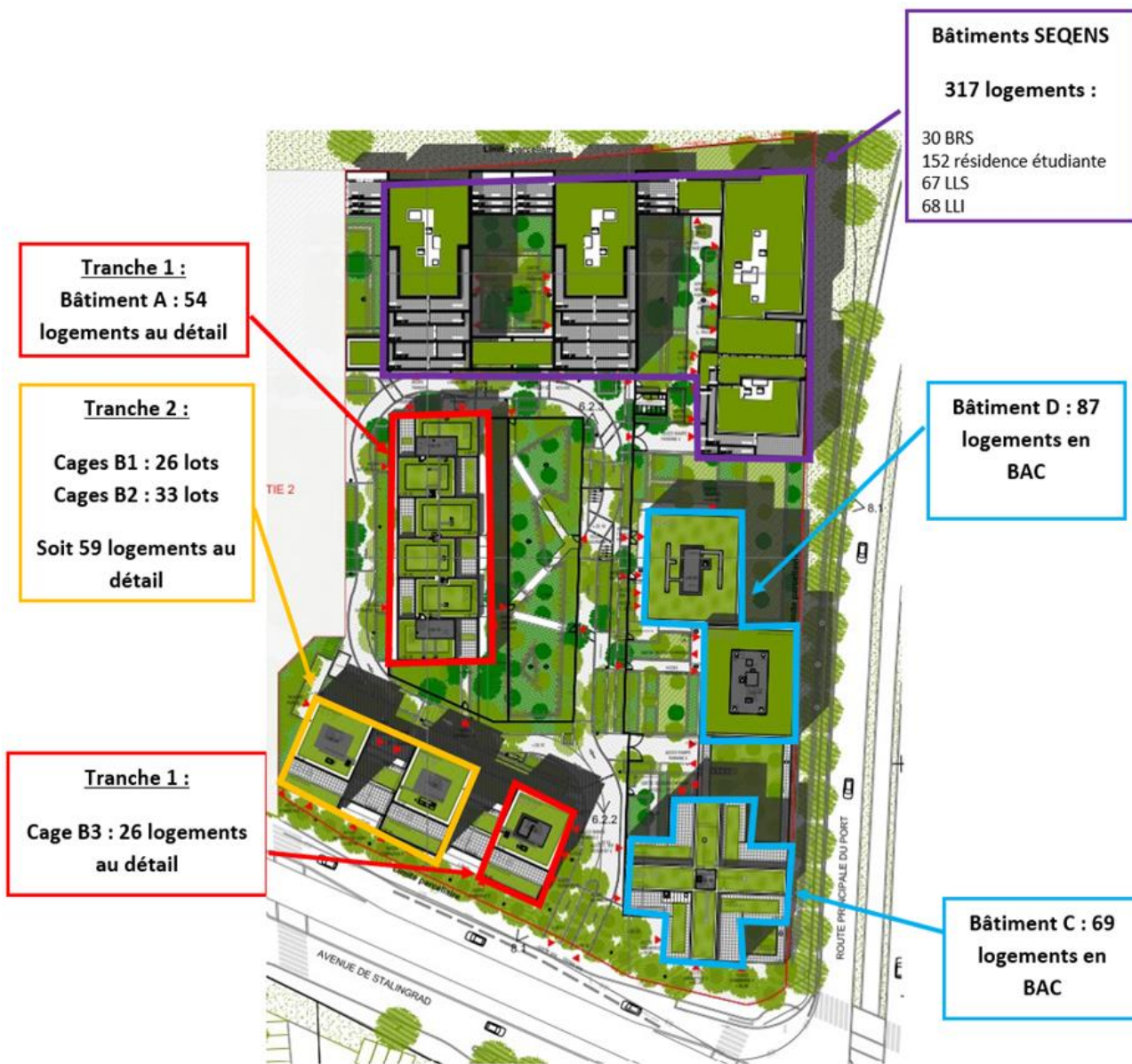
2 / Le projet

Description et infos clefs

Descriptif de l'environnement	<ul style="list-style-type: none">- Le quartier est à dominante d'habitation où le bâti environnant se compose essentiellement de logements collectifs construits entre les années 60 et 70- Le terrain constitutif 1 :<ul style="list-style-type: none">- Se compose 2 parcelles situées sur les communes de Colombes et de Gennevilliers.- Est bordé par l'A86 au nord, la Route Principale du Port à l'ouest, l'Avenue de Stalingrad au sud et à proximité des voies ferrées de la ligne J à l'est.- Est occupé par 3 bâtiments à usage de bureaux (14 600 m²).																																				
Surface totale du projet	17 044 m ² SDP en accession et 618 m ² Commerces à RDC soit 17 662 m ² au total																																				
Nombre de logements	295 logements dont 156 vendus en bloc. 80 logements à commercialiser en tranche n°1 168 places de stationnements en sous-sol dont 44 pour l'accession																																				
Typologie des logements	<table border="1"><thead><tr><th>Typologie</th><th>Nombre de lots</th><th>%</th><th>SHAB totale</th><th>SHAB moyenne</th><th>Surfaces annexes moyennes</th></tr></thead><tbody><tr><td>1P</td><td>11</td><td>13,8%</td><td>-</td><td>34</td><td>10</td></tr><tr><td>2P</td><td>50</td><td>62,5%</td><td>-</td><td>43,5</td><td>10</td></tr><tr><td>3P</td><td>9</td><td>11,3%</td><td>-</td><td>64</td><td>17</td></tr><tr><td>4P</td><td>10</td><td>12,5%</td><td>-</td><td>83</td><td>18</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>80</td><td>100%</td><td>3 924 m²</td><td>49 m²</td><td>12 m²</td></tr></tbody></table>	Typologie	Nombre de lots	%	SHAB totale	SHAB moyenne	Surfaces annexes moyennes	1P	11	13,8%	-	34	10	2P	50	62,5%	-	43,5	10	3P	9	11,3%	-	64	17	4P	10	12,5%	-	83	18	TOTAL	80	100%	3 924 m²	49 m²	12 m²
Typologie	Nombre de lots	%	SHAB totale	SHAB moyenne	Surfaces annexes moyennes																																
1P	11	13,8%	-	34	10																																
2P	50	62,5%	-	43,5	10																																
3P	9	11,3%	-	64	17																																
4P	10	12,5%	-	83	18																																
TOTAL	80	100%	3 924 m²	49 m²	12 m²																																
Orientation et vues	Vues Avenue Stalingrad / cœur d'îlot																																				
Architecte	Babin Renaud																																				
Paysagiste	David Besson Girard																																				
Décorateur	Babin Renaud																																				

2 / Le projet

Plan masse de l'opération



2 / Le projet

Illustrations – Perspective



Bardage bois

Menuiserie PVC plaxée

Volet roulant en aluminium
thermolaqué

Garde-corps Acier
Thermolaqué Teinte claire

Structure béton teinte claire

Vitrage menuiserie acier
thermolaqué

BÂTIMENT A (vue depuis la partie Nord du cœur d'îlot)

Colombes-Stalingrad | 10 avril 2025

2 / Le projet

Illustrations – Perspective



BÂTIMENT A et D (vue depuis l'entrée de l'Opération)

2 / Le projet

Illustrations – Perspective



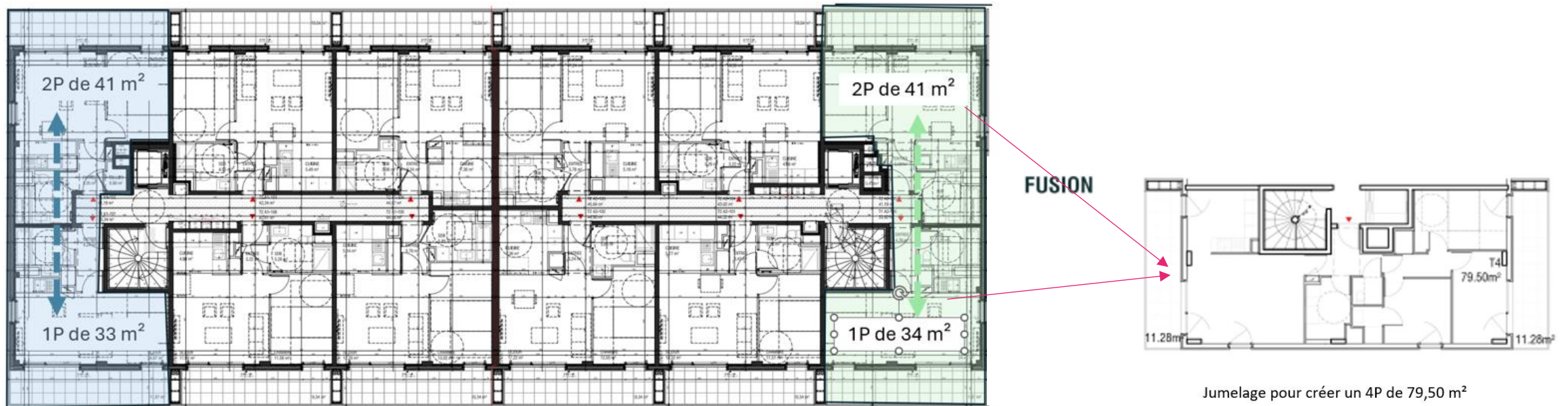
BÂTIMENT B (vue depuis l'Avenue de Stalingrad)

2 / Le projet

Points forts et points faibles

❖ Atouts du programme :

- Offre importante en transports en commun (ligne J-> Paris Saint-Lazare, futur arrêt du Tramway Bobigny-Val de Fontenay mis en service en 2030 soit 2 ans après notre livraison) à proximité du site ;
- Eligibilité du programme de 100% des logements à la TVA 5,5% ;
- 100% des appartements bénéficient d'espaces extérieurs ;
- Un cœur d'îlot paysager généreux.
- Logements compacts et jumelables :



2 / Le projet

Points forts et points faibles

❖ Points faibles du programme :

- Foncier situé entre les voies ferrées et l'A86. -> intégration de double flux dans les bâtiments le long de la Route du port ; front bâti de SEQENS sur l'A86 permettant une moindre exposition au bruit pour les logements donnant sur le cœur d'îlot ;
- L'importance de l'offre neuve sur la commune de Colombes (170 logements en concurrence) mais à prix moyen plus important (6 700 € TTC/m², TVA 20%) ;

2 / Le projet

Programmation et surfaces

Typologie	Nombre de lots	%	SHAB totale	SHAB moyenne	Surfaces annexes moyennes
1P	11	13,8%	-	34	10
2P	50	62,5%	-	43,5	10
3P	9	11,3%	-	64	17
4P	10	12,5%	-	83	18
TOTAL	80	100%	3 924 m²	49 m²	12 m²

- Logements compacts (49m²)
- 76% de petites typologies (1P et 2P)
- Les logements sont doubles orientés à partir du 3P
- 100% des logements ont une surface extérieure
- Logements fusionnables
- Une place par logement pour les 3P et 4P
- Quelques places disponibles pour les 2P
- Parc privé central à destination du bâtiment A de 930 m²

2 / Le projet

Prestations



Prestations :

- Menuiseries PVC plaxé teinte gris foncé ;
- Volets roulants en aluminium thermolaqué, coffres PVC ;
- Pièces sèches : revêtement stratifié (largeur 20 cm, épaisseur 8mm, 8 coloris au choix) ;
- Pièces humides : carrelage grès cérame 45 cm x 45 cm ;
- Faïence grès émaillé grand format, dans salles d'eau / salles de bains, jusqu'à hauteur d'huissier au droit de la baignoire / bac à douche.
- Meuble vasque avec miroir sur la longueur du plan vasque. Plan vasque en céramique (4 coloris au choix).

2 / Le projet

Volet Paysager



Bois frais et lisière herbeuse

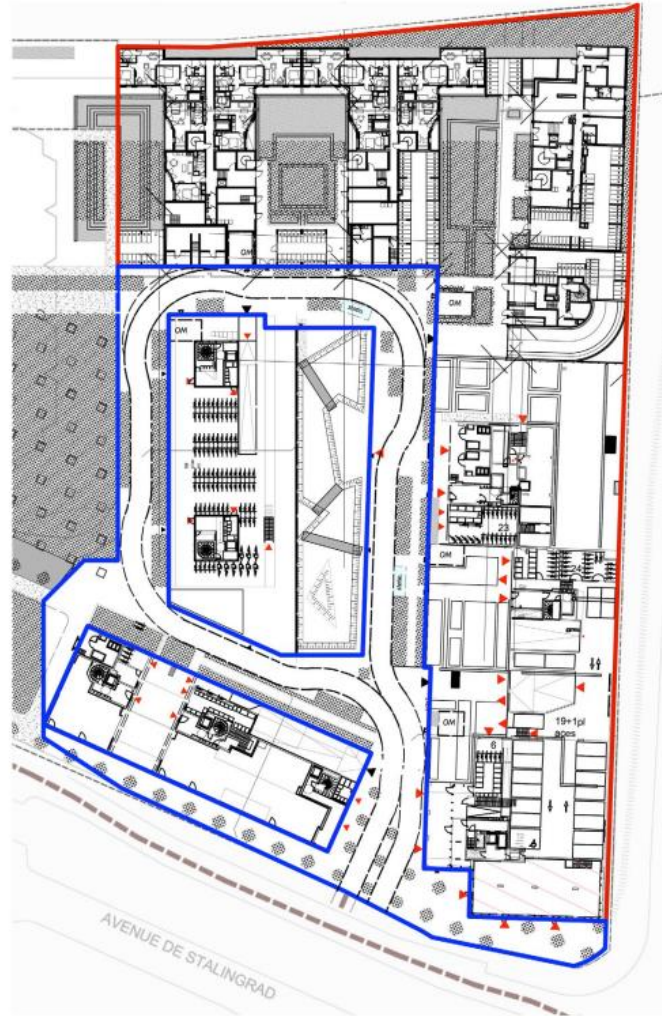
Les plantations de la première tranche visent à créer le motif paysager du *Bois frais*. Il se trouve placé au centre de la composition et les *Lisières herbeuses* occupent les jardins des constructions riveraines.

L'ambiance forestière est constituée d'une association d'essences de haute tige à feuillages caducs et colorés à l'automne. Les espèces sont choisies parmi celles régionales, autochtones ou archéophytes de terrains frais. Tilleuls à petites feuilles, aulnes, érables champêtres, sycomores, charme-houblon. Au sol, la *Petite mégaphorbiaie* qui peuple la noue s'inspire de la flore des mégaphorbiaies régionales, reines des prés, carex, typhas, mais aussi saules nains, cornouillers... Cet espace collectif est offert à la visite par des pontons permettant de traverser et de rejoindre les arrières des jardins depuis la voie publique. La lisière herbeuse des jardins privés associée à des arbustes à feuilles persistantes et les laiches (*Carex flexuosa*) poussants dans les petits fossés qui structurent les jardins des copropriétés. Les arbustes persistants témoignent de la richesse de la flore des vieux jardins d'Île-de-France.



2 / Le projet

Volet Paysager



La voie publique

La composition urbaine et paysagère prévoit une voie publique à sens unique traversant deux espaces paysagers contrastés : le Bois Frais (phase 1) ; la Prairie Verger (phase 2). Cette voie est ombragée. C'est une voie dite « douce » (30km/heure) et qui chicane sous des arbres. Elle est formée d'une chaussée pour véhicules lourds et d'un passage pour les piétons, en enrobé grenailé. Cette voie permet de rendre accessible les stationnements souterrains des logements, de collecter les ordures ménagères et de participer à la mise en sécurité des immeubles contre les incendies.

La composition urbaine prévoit également l'aménagement du trottoir nord de l'avenue de Stalingrad.

