

*Corem*  
PROMOTION

**SCCV LATITUDE 48**  
**Résidence pour personnes âgées**



266 Avenue du 8 Mai 1945  
93330 NEUILLY-SUR-MARNE

Département :  
Seine-Saint-Denis

Commune :  
Neuilly-sur-Marne  
(93330)



**Neuilly-sur-Marne** est située dans le département de la Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, à 15km à l'est de Paris.

La commune est bordée au sud par la rivière la Marne et le « canal de Chelles » ainsi que les étangs du parc départemental de la Haute-Île.

La ville est desservie par deux grandes avenues : la N34 et N370 et qui permettent d'accéder aux autoroutes A4 et A86.



La ville de Neuilly-sur-Marne dispose de nombreux espaces de détente et de promenade.

L'ouverture du parc départemental de la Haute Île, à Neuilly-sur-Marne, a créé une nouvelle dynamique sur le territoire environnant en ouvrant des perspectives de développement touristique et de loisirs.

En période estivale, des navettes fluviales permettent de relier les communes de Neuilly-sur-Marne, Gournay-sur-Marne et Noisy-le-Grand. A bord des catalantes, petits bateaux de 12 places, les passagers peuvent découvrir la Marne sauvage, sa flore et sa faune (hérons cendrés, sternes, canards, gallinules, cygnes et leurs jeunes...).

Le projet « Passeurs de Marne » a permis d'accueillir environ 30 000 passagers depuis 2011.



La ville bénéficie d'un port de plaisance en gestion communale de 80 anneaux, pouvant accueillir les bateaux de passage jusqu'à 15 m.



Le **Parc du Croissant Vert** aussi appelé le parc des 33 hectares où les habitants y trouvent une piste de skate, une butte de jeux, mini-golf ouvert l'été, un club canin, une mini-ferme...

Le **Lac des Primevères** qui fait le bonheur de l'association de pêche La Noquette



Durant les congés d'été, la ville propose un Neuilly Plage riche en activités.

Deux lieux sont consacrés comme chaque été à Neuilly Plage : **Place de Stalingrad**, et à la **base nautique**, avec du sable fin, des transats et des brumisateurs.

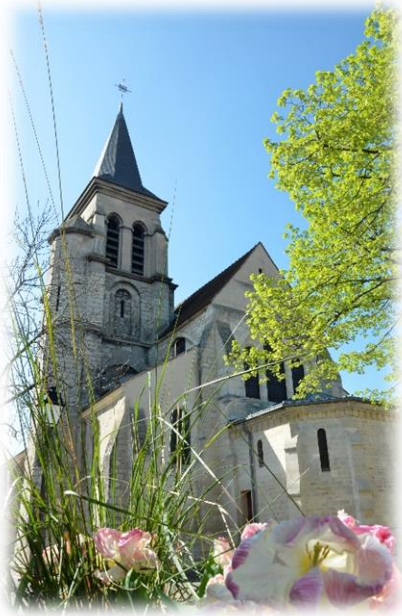
Les habitants retrouvent un restaurant, des concerts, des jeux...



La base nautique est également le siège des locaux associatifs des club de:

- plongée,
- voile,
- permis bateaux,
- aquariophilie,
- canoë kayak,
- ski nautique.

Le patrimoine historique de la ville permet, quant à lui, de découvrir des siècles d'histoire, avec notamment :



**L'Eglise Saint-Baudile**, édifée sur la fin du XII<sup>e</sup> siècle et le début du XIII<sup>e</sup>, appartient à la première floraison des églises gothiques en Ile-de-France. Saint-Baudile de Neuilly-sur-Marne est caractéristique d'un style de transition entre l'art roman et l'architecture gothique. Ses chapiteaux sont ornés de décors végétaux : fougères « *crochets* », vignes et nénuphars, reflétant clairement l'influence de Notre-Dame de Paris.

Par une délibération du 6 juillet 1894, le Conseil général vote la construction, sur les terrains faisant partie du domaine de Ville-Évrard et situés à gauche de la route de Strasbourg, au lieu-dit **la Maison-Blanche**, d'un nouvel asile d'aliénés. L'architecte, M. Morin-Goustiaux, gagne le concours avec ce projet de grand édifice bâti en forme de château Louis XIII.



**Le château Guérin** est actuellement le Conservatoire de musique.

Représentative du style néo Louis XIII, cette maison en offre une interprétation raffinée : murs de briques polychromes, rouges et brunes, ornés d'éléments en pierre : encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, bandeau à larmier et corniche à modillons. Les toitures à la Mansart, et en pavillon sur les avantcorps sont couvertes en ardoise.



Neuilly sur Marne dispose de structures sportives en nombre et de qualité.



**La piscine Plein soleil** est une piscine couverte, équipée d'un grand bassin de natation de 25 m avec plusieurs lignes d'eau.

Elle possède également un solarium pour se détendre au soleil en été.

Plusieurs activités y sont proposées :

- Aquagym,
- Hockey subaquatique,
- Natation,
- Plongée subaquatique

Créé en 1979 sur l'emplacement d'une ancienne guinguette, **le Centre Equestre** est situé sur les bords de Marne, tout près de la base nautique, du camping et du port de plaisance. Il est composé de deux manèges et de deux carrières.

Les cavaliers sont accueillis dès l'âge de cinq ans au poney-club puis à l'école d'équitation où ils peuvent s'initier aux nombreuses disciplines de loisirs ou de compétition encadrées par des moniteurs diplômés.



**La Patinoire** de Neuilly-sur-Marne est un établissement qui est ouvert depuis mars 1973. Le club de Hockey est un habitué de la patinoire pour ses entraînements et match sans oublier le patinage artistique et le patinage de vitesse... de quoi réveiller les vocations. Les amateurs de patins peuvent également utiliser la patinoire tout au long de l'année.

### Complexe de tennis

2 courts extérieurs en "terres battues"

3 courts extérieurs éclairés en "bétons poreux"

4 courts intérieurs "résines" avec éclairage LED

LED





### **Le stade d'athlétisme:**

- Piste de 400 mètres (six couloirs),
- 8 couloirs en ligne droite,
- Aires de sauts et de lancers, tribunes, vestiaires.

### **Complexe omnisports Henri Deglane**

- 2 halles de sport,
- 1 mur d'escalade,
- 1 terrain de football stabilisé,
- 3 salles annexes (gymnastique, arts martiaux et danse)



### **Le stade Georges Foulon**

- 1 terrain d'honneur
- 4 terrains annexes (dont deux éclairés)
- Tribunes
- Club-house

### **Salle omnisports Marcel Cerdan**

- Musculation
- Gymnastique
- Arts martiaux
- 1 halle de sport



# Description du programme

Le programme « SCCV LATITUDE 48 » est situé à l'angle de l'avenue du 8 mai 1945 et de la rue Suffren. Il sera constitué de 176 logements, labellisés, « RT2012 », en R+6 avec 2 niveaux de sous-sol (pour y accueillir les parties communes de la RPA, les parkings et les caves).

L'ensemble immobilier se compose de la manière suivante:

❖ Résidence personnes âgées en R+5 sur deux cages A/B

Surface de plancher: 5095,1m<sup>2</sup>

❖ Immeuble d'accession à la propriété sur deux cages C/D

Surface de plancher: 4587,26m<sup>2</sup>

- 12 appartements de type T1
- 32 appartements de type T2
- 28 appartements de type T3
- 12 appartements de type T4

❖ 2002 m<sup>2</sup> de surface utile au rez-de-chaussée + 20 places de parking

Locaux occupés par le Conseil Général du 93

De plus, l'ensemble immobilier sera situé au cœur d'un îlot au 1<sup>er</sup> étage et une verrière qui permettra d'éclairer la zone de commerce. Elle sera entourée d'une palette végétale riche et variée composée de plantes grimpantes mais également de végétaux couvrant le sol accompagnés massifs bas.

L'environnement est calme et proche de toutes commodités (Commerces, écoles, transports, structure sportive)

**Charge foncière: 5 700 000€**



# Description de la résidence pour personnes âgées

## ❖ Résidence personnes âgées en R+5 sur deux cages A/B

### Nombre et Typologie des appartements:

- 34 appartements de type T1
- 42 appartements de type T2
- 16 appartements de type T3
  
- 35 places de parking (7000€ la place)

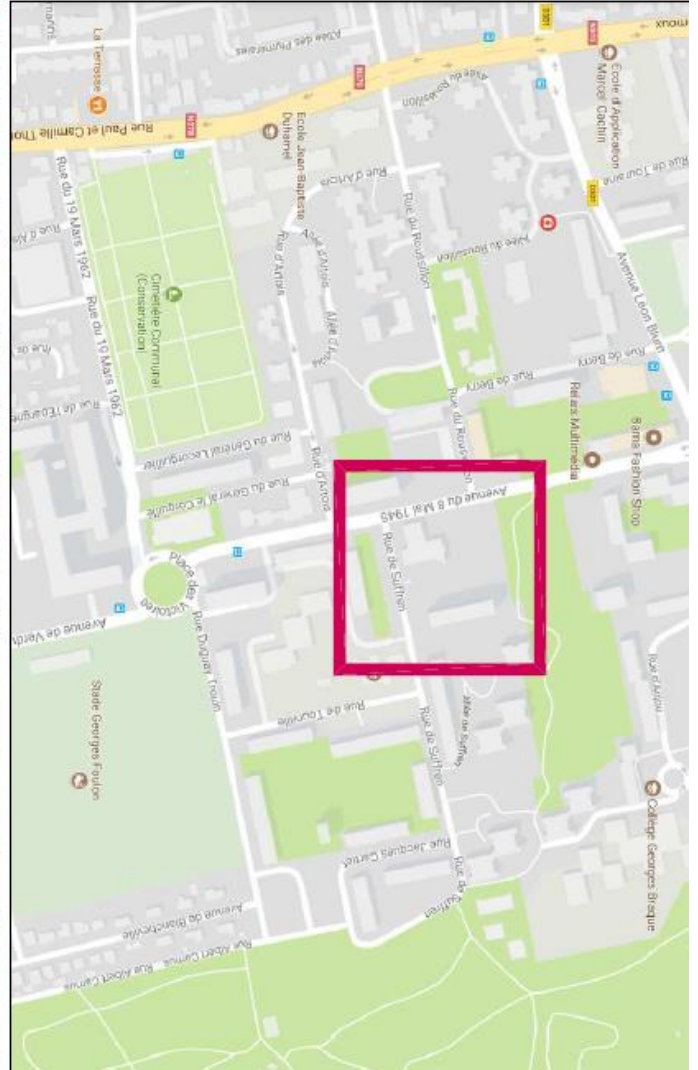
Total SHAB: 3706,80m<sup>2</sup>, à laquelle il conviendra de rajouter les surfaces des balcons et terrasses pour obtenir la surface utile (surface habitable + 50 % de la superficie des annexes privatives, dans la limite de 9m<sup>2</sup> soit 4,5m<sup>2</sup>. )

**Prix du m<sup>2</sup>: 2 910€/m<sup>2</sup>**

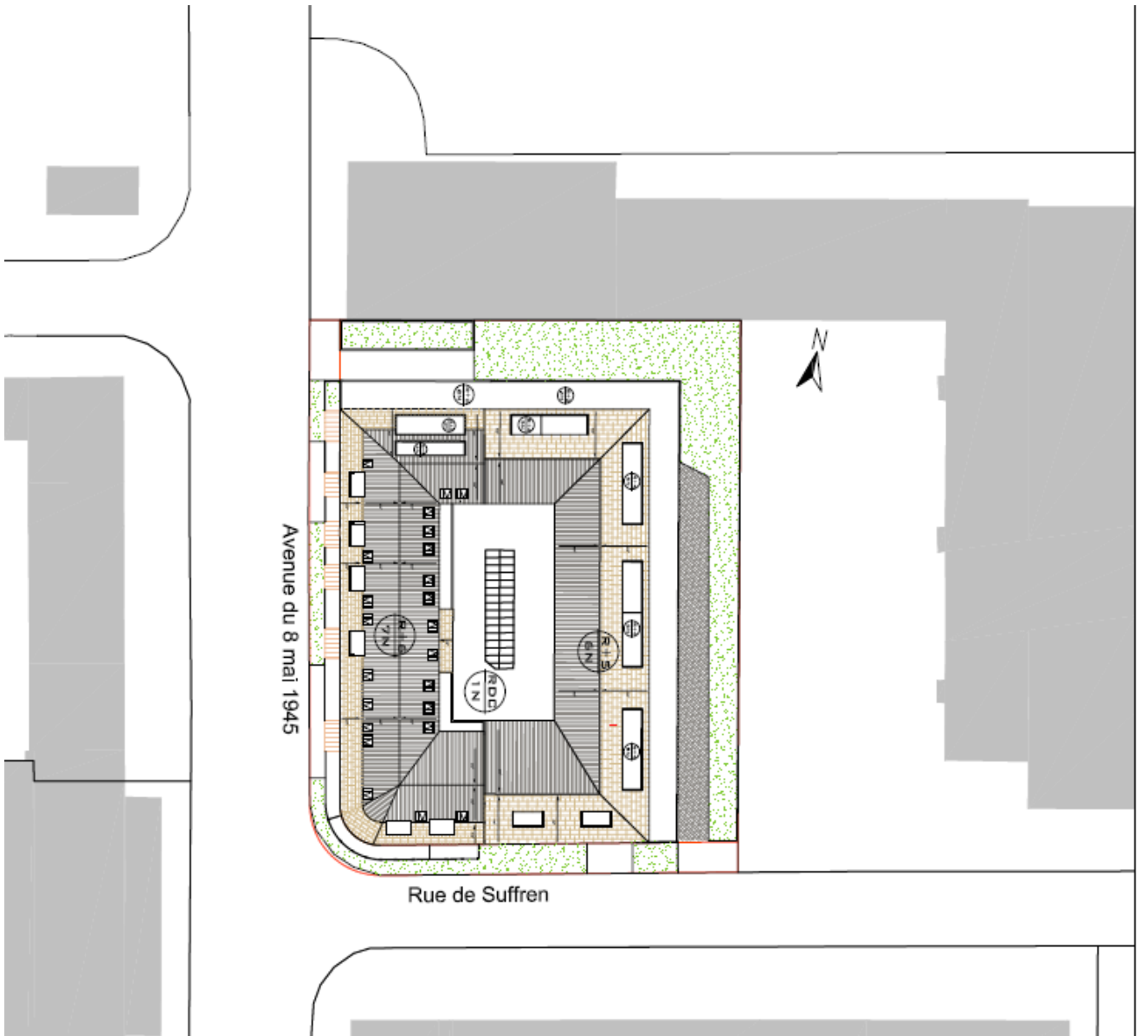
Concernant les parties communes, plusieurs espaces de confort seront proposés:

- Fitness
- Coiffure
- Informatique
- Salle de jeux
- Balnéo



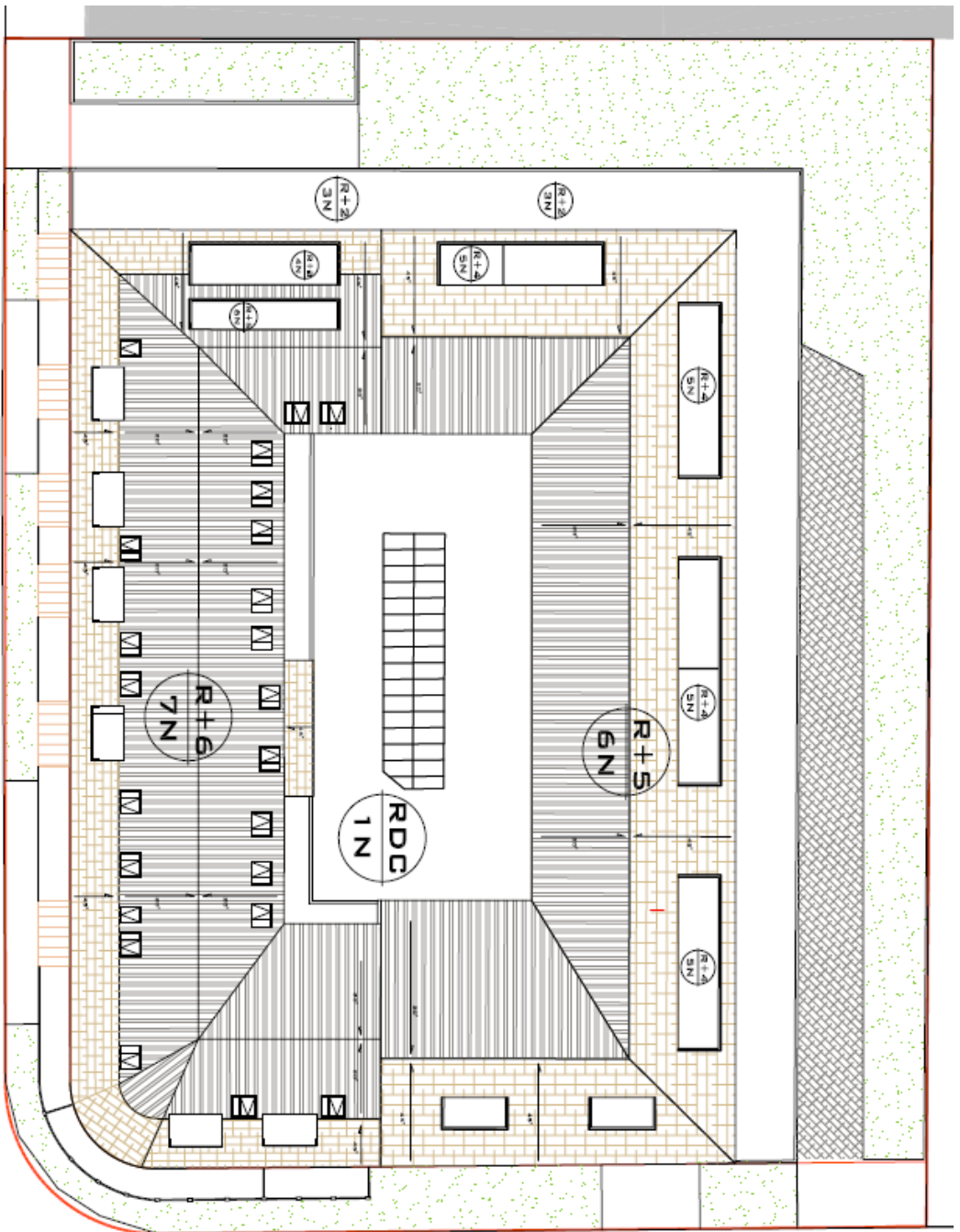


**Plan de situation**



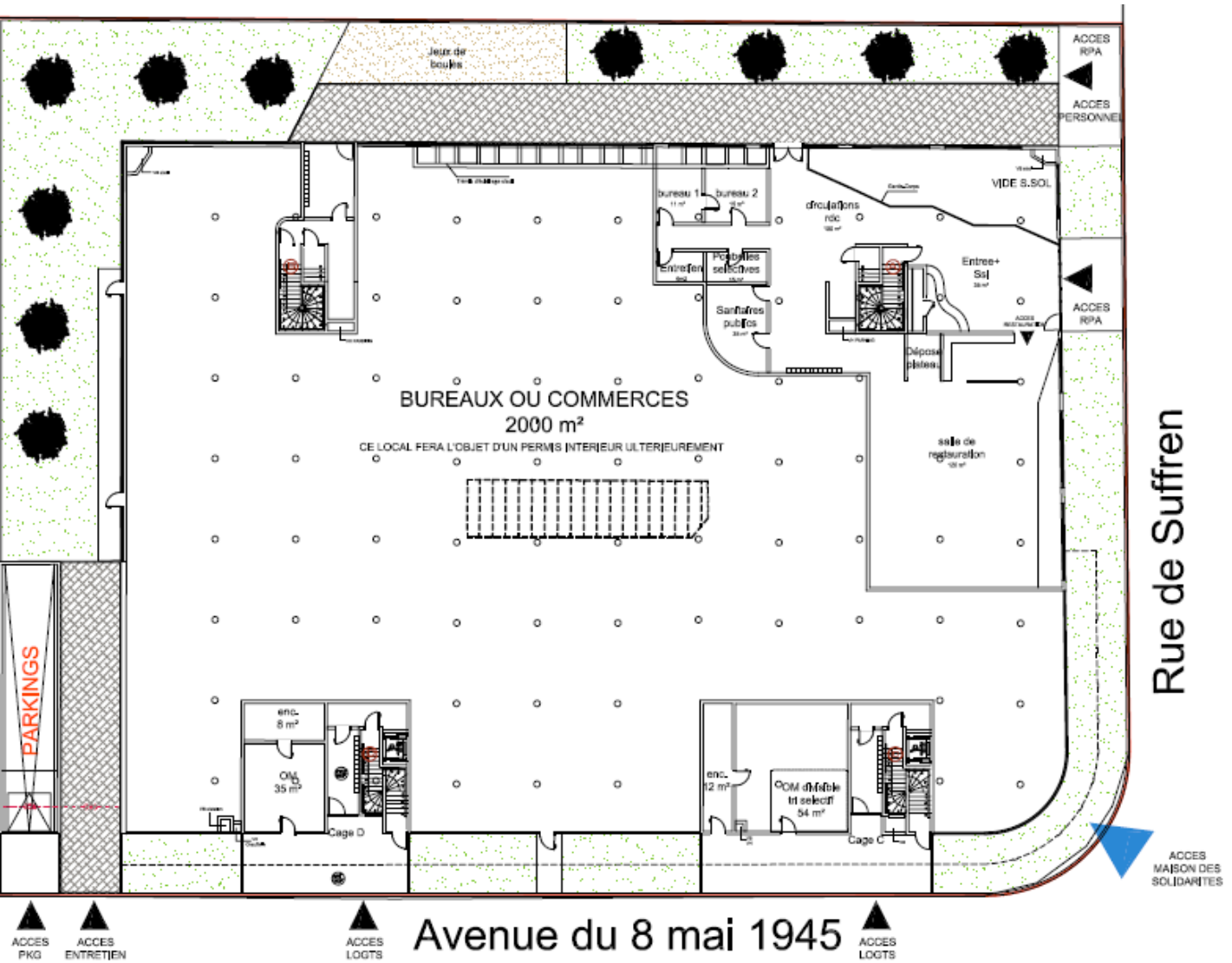
**Plan de masse**

Avenue du 8 mai 1945

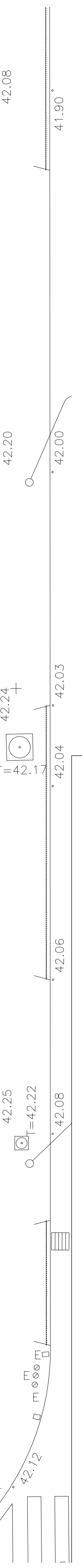
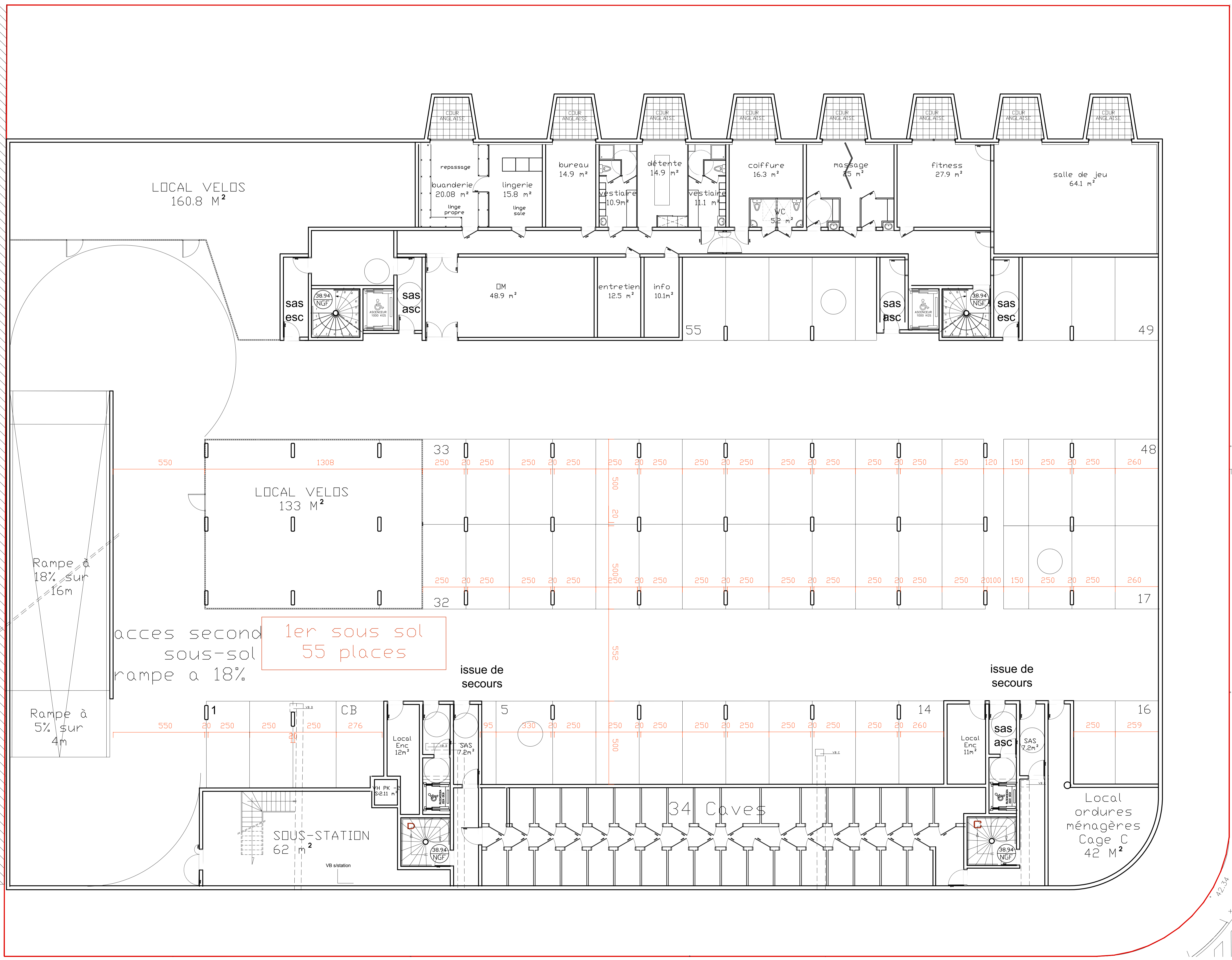



Rue de Suffren

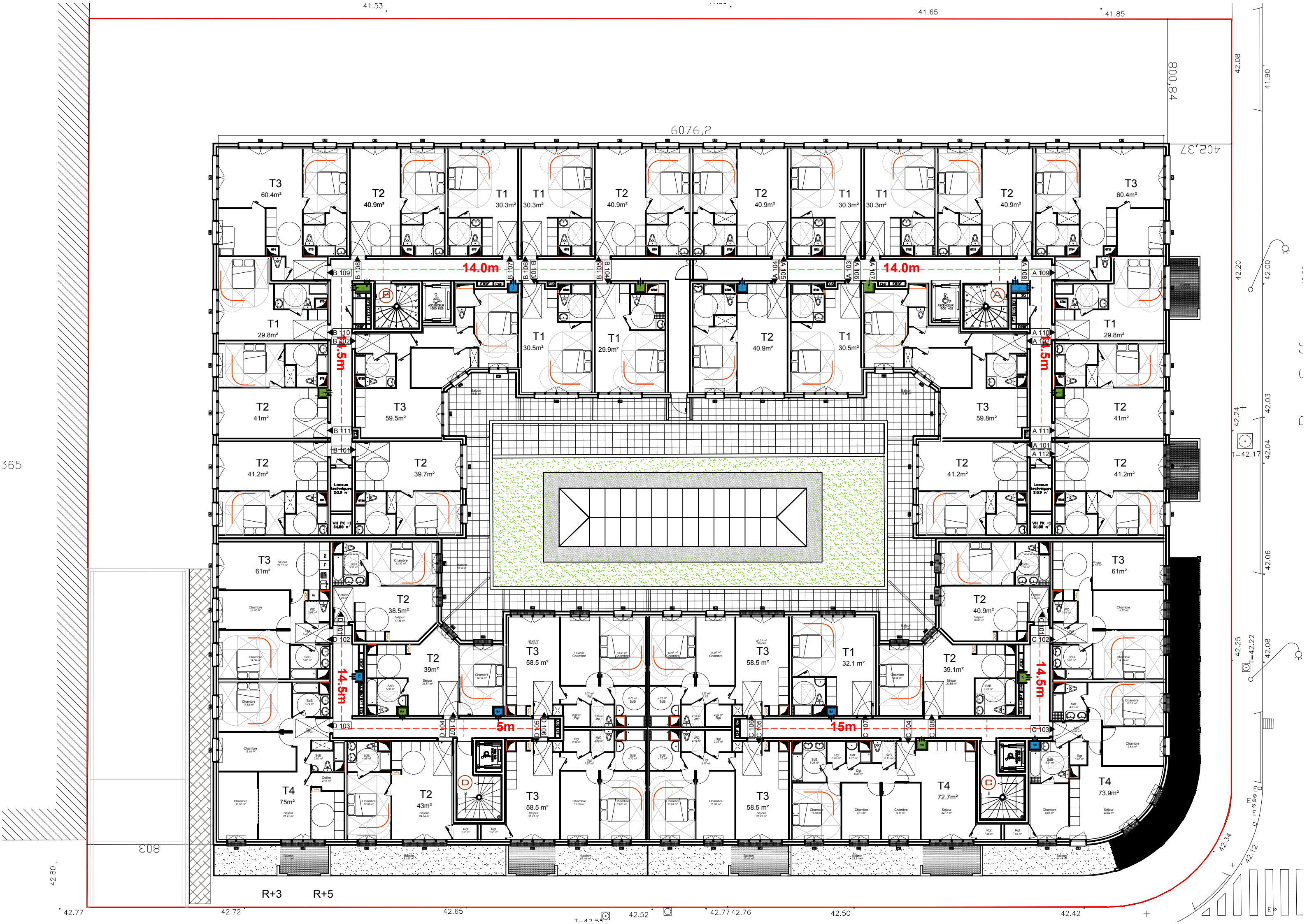
**Plan toiture**



**RDC**



<b>BET STRUCTURE</b>	Ville	NEUILLY-SUR-MARNE	<b>MAÎTRE D'ŒUVRE</b>		
<b>COBAT</b>	Description du projet	Construction d'un ensemble de logements collectifs, d'une résidence personnes âgées avec parking et local d'activités en s.d.c.	<b>ATELIER D'ARCHITECTES</b> Jacques Soucheire & associés Agnès Jacques Soucheire 3 Ter Rue des Miroitiers 92010 SAINT-DENIS Tél: 01 49 98 12 40 email: j.soucheire@atelier-soucheire.fr		
<b>BET FLUIDES</b>	Adresse du projet		<b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b>		
<b>SYNAPSE</b>			SCCV LATITUDE 48 3, Avenue Lamine 92010 NEUILLY-SUR-MARNE Tél: 01 49 42 17 17 Email: gnm@scsv.com		
<b>MAÎTRE D'OUVRAGE EXÉCUTIF</b>					
<b>BT Conseil</b>					
<b>HQE</b>					
<b>Sans Objet</b>					
<b>ACOUSTICIEEN</b>					
<b>SYNAPSE</b>					
<b>BUREAU DE CONTROLE</b>					
<b>BTP Consultants</b>					
<b>SPS</b>	PHASE	ESQ	Modifications	Date	Indice
<b>Prevention Consultants</b>	PC			Oct.2017	A
<b>ECONOMISTE</b>					
<b>SYNAPSE</b>					
<b>DIVERS</b>					
<b>NOTA:</b> Des modifications sont susceptibles d'être apportées au projet en fonction des nécessités techniques de celui-ci (poutres, faux plafonds, etc. - non exhaustif). En cas de non concordance entre les plans et les façades, ces dernières font foi. Les dispositions de coupes sont schématiques, les entreprises ont la charge des plans d'exécution, à soumettre au maître d'œuvre d'exécution, au maître de l'ouvrage pour engagement financier, à l'exception du Bureau de contrôle, du SPS et de tout autre intervenant.					
<b>PHASE</b>	PERMIS DE CONSTRUIRE	PC 05	Échelle	1/100	Indice
<b>PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	PLAN R-1	01	05/2018		C



42.80

42.77

803

R+3 R+5

42.72

42.65

42.52

42.77 42.76

42.50

42.42

42.34

42.12

42.08

42.06

42.25

42.22

42.08

42.24

42.17

42.04

42.03

42.06

42.20

42.00

42.03

42.00

42.03

42.06

42.08

42.06

42.03

42.06

42.03

42.06

42.03

42.06

42.03

42.06

42.03

42.06

42.03

42.06

42.03

42.06

42.03

42.06

41.85

41.65

41.53

6076.2

800.84

42.08

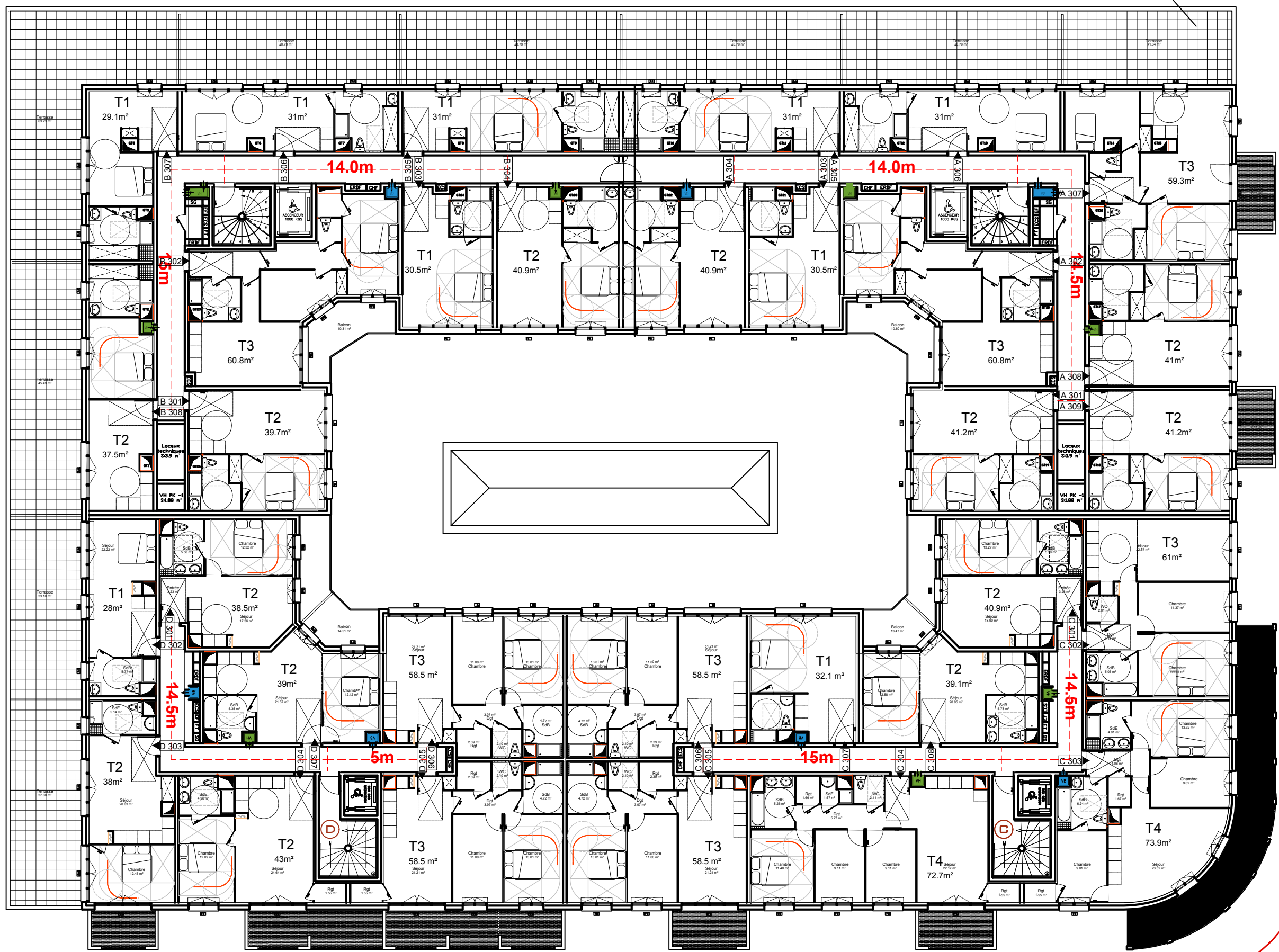
41.90

402.37





Terrasses privées dalles sur plots 40x40



365

42.80

42.77

42.72

42.65

T-12.5

42.52

42.77 42.76

42.50

42.42

42.08

41.90

42.20

42.00

42.24

42.03

42.17

42.04

42.06

42.25

42.22

42.08

42.34

42.12

42.06

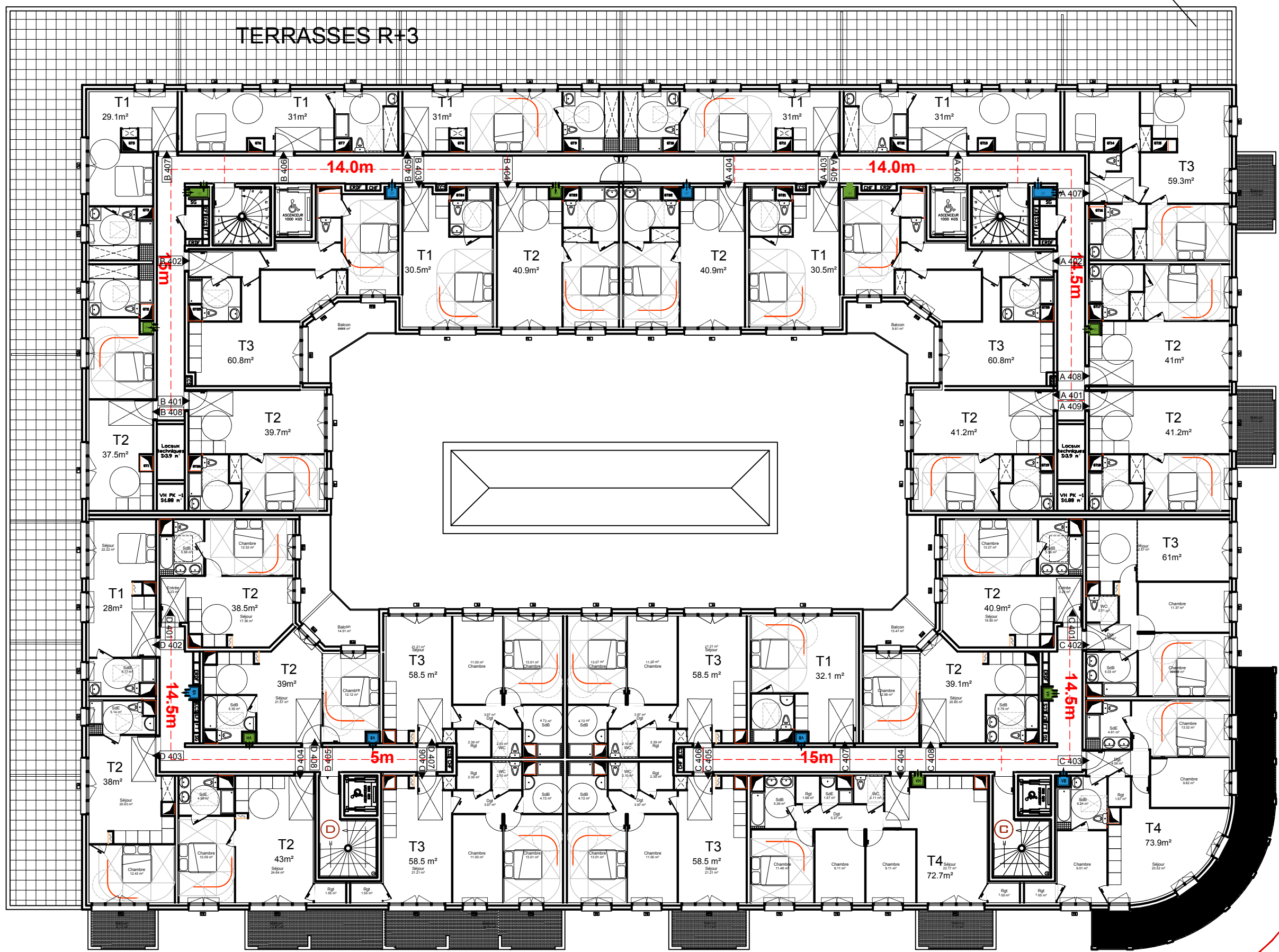
42.08

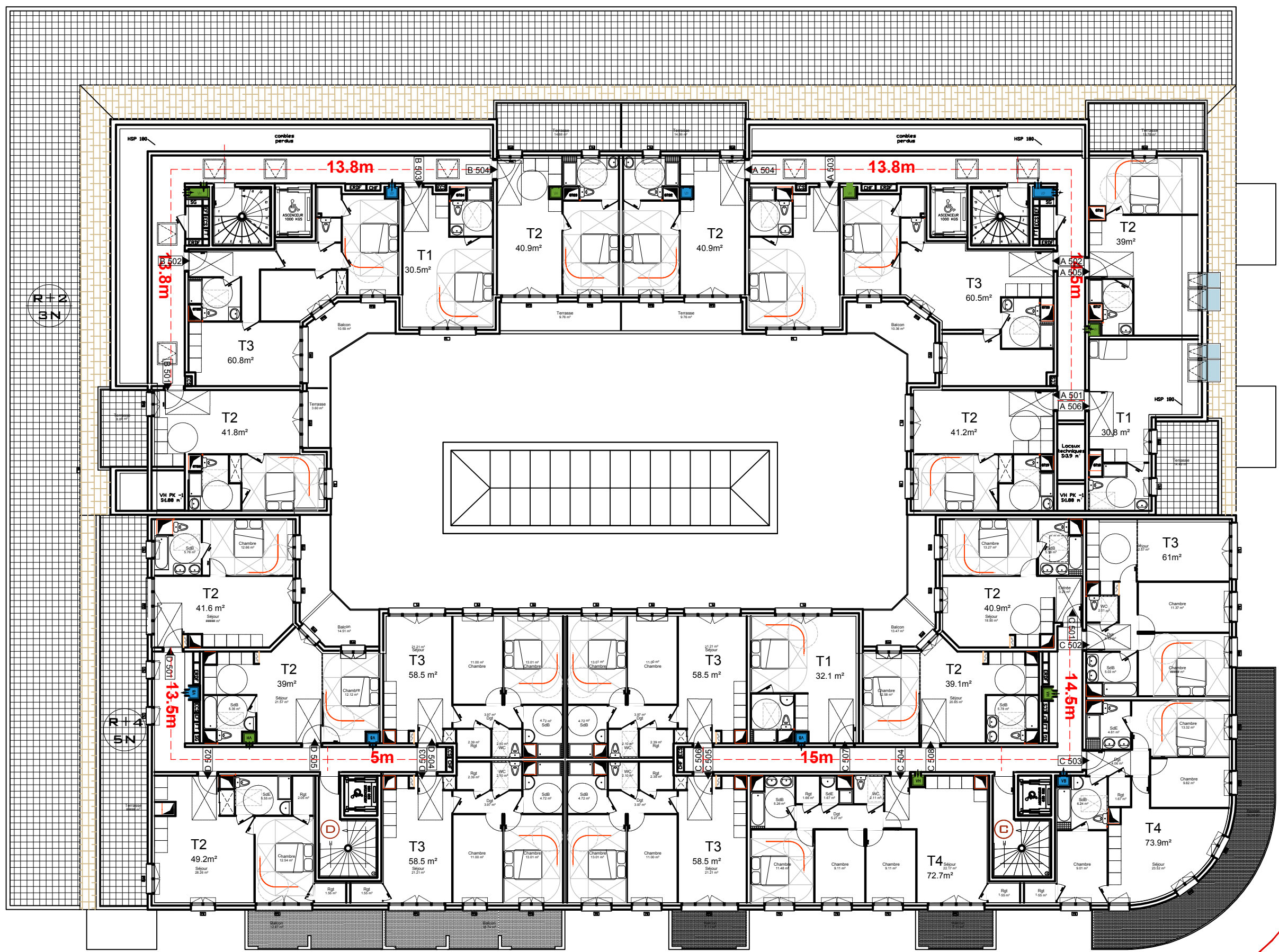
42.06

42.08

Terrasses privées dalles sur plots 40x40

# TERRASSES R+3





42.08

41.90

42.20

42.00

42.24

42.03

42.17

42.04

42.06

42.06

42.25

42.22

42.08

42.08

42.34

42.12

42.80

42.77

42.72

42.65

42.52

42.77 42.76

42.50

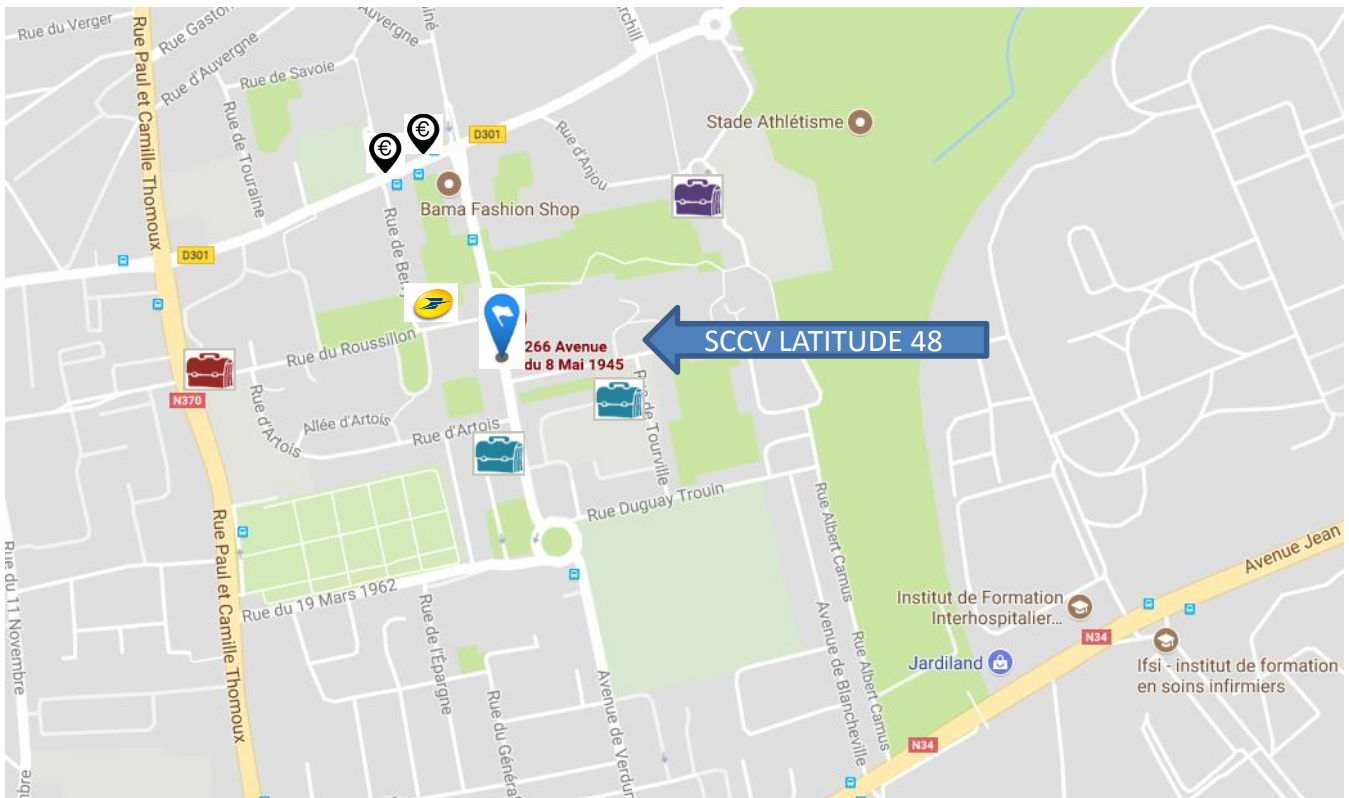
42.42

42.34

42.12



# Les commodités aux alentours de la RPA



Programme SCCV LATITUDE 48



Ecoles Maternelles à 140m et 230m



Ecole Elémentaire à 450m



Collège à 550m (Lycée à 1,6 km)



Banques;  La Poste à 100m  
Supermarché à 2,5km

Transports :

6 lignes de bus **113**, **127**, **203**, **214**, **303** et **N34** permettant notamment de rejoindre les gares de **Neuilly-Plaisance** , de **Gagny**  , du **Chénay-Gagny**  et de **Chelles**  .

La ville est desservie par deux grandes avenues: la **N34** et **N370** qui permettent d'accéder aux autoroutes **A4** et **A86**.

## Promoteur Immobilier

La société COREM PROMOTION, spécialisée dans le développement de la Promotion immobilière, a été créée en 2014,. Elle est le support des activités immobilières de Messieurs Kushtrim POVATAJ et Rémy MENEZ.

Monsieur Rémy MENEZ, directeur du service logement chez EMERIGE jusqu'en 2014, a eu à sa charge de nombreuses opérations et notamment une importante opération immobilière à PARIS 7<sup>ème</sup>.

Monsieur MENEZ a décidé de mettre à disposition ses compétences dans la promotion immobilière au sein de COREM PROMOTION.

COREM PROMOTION participe dans l'opération en tant que Maître d'Ouvrage Délégué, pour le compte de la SCCV LATITUDE 48.

### Opérations en cours :

- Malakoff, SCCV PRIVILEGE créée en 2017  
Construction d'un ensemble immobilier de 22 logements
- Amblainville, SCCV CŒUR DES ARTS créée en 2017  
Construction d'un ensemble immobilier de 59 logements
- Villennes sur Seine, SCCV LE DOMAINE DU PARC créée en 2015.  
Construction d'un ensemble immobilier de 81 logements comprenant: 80 logements dont 32 logements sociaux et 1 maison
- Nogent-sur Marne, SCCV SIGNATURE créée en 2015  
Construction d'un ensemble immobilier de 17 logements dont 5 logements sociaux
- Méru, SCI L'HERMITAGE créée en 2015,  
Construction d'un ensemble immobilier de 28 logements et 2 locaux commerciaux,
- L'Isle Adam, SCCV LES JARDINS D'EVILA créée en 2014,  
Opération de 38 logements comprenant : 35 appartements sur 2 bâtiments, 2 maisons et 1 villa.  
Opération développée en co-promotion avec la société CEFIMMO.
- Clichy la Garenne, SCCV PELLOUTIER 21 créée en 2013.  
Construction d'un ensemble immobilier de 14 logements et 2 locaux commerciaux.
- Méru, SCI LES JARDINS D'ILLYRIE créée en 2009.  
Construction d'un ensemble immobilier de 10 logements patrimoniaux, financée par la banque PALATINE pour 910 000 euros

## **Architecte**

Le dossier a été confié au Cabinet d'architecture Atelier Jacques Soucheyre sis 3 Ter, Rue de la Montjoie à Saint Denis (93).

## **Constructeur**

COBAT CONSTRUCTIONS interviendra pour cette opération en tant qu'entreprise générale,

### **Opérations en cours :**

- Construction de 19 logements de standing à Paris 19<sup>ème</sup>, en tous corps d'état ; pour le compte de PITCH PROMOTION.
- Construction de 43 logements à Issy les Moulineaux, en tous corps d'état; pour le compte de PITCH PROMOTION
- Construction de 47 logements à Poissy, en tous corps d'état; pour le compte de PITCH PROMOTION
- Construction de 80 logements dont 32 logements sociaux et une maison à Villennes sur Seine en tous corps d'état; pour le compte de COREM PROMOTION
- Construction de 17 logements de standing dont 5 logements sociaux à Nogent sur Marne, en tout corps d'état; pour le compte de COREM PROMOTION

Pour le second œuvre, une sélection sera effectuée par lot, de préférence dans le réseau d'entreprises connu par COREM PROMOTION sur des critères de prix, de références et de solidité financière.



Corem Promotion, promoteur immobilier en région Ile de France ; développe ses projets sur la base de 3 axes stratégiques :

- La position géographique
- La qualité technique et architecturale
- Le prix de vente maîtrisé

C'est dans cet esprit que le programme immobilier « SCCV LATITUDE 48 » s'inscrit naturellement dans les projets de Corem Promotion, en partenariat avec la SAS POVATAJ GROUP.

The logo for Corem PROMOTION is centered on a dark gray square background. The word "Corem" is written in a large, elegant, white serif font, and the word "PROMOTION" is written below it in a smaller, white, all-caps sans-serif font.

*Corem*  
PROMOTION