

■ ■ ■ Présentation de la future résidence au sein de la Zac Ivry Confluences

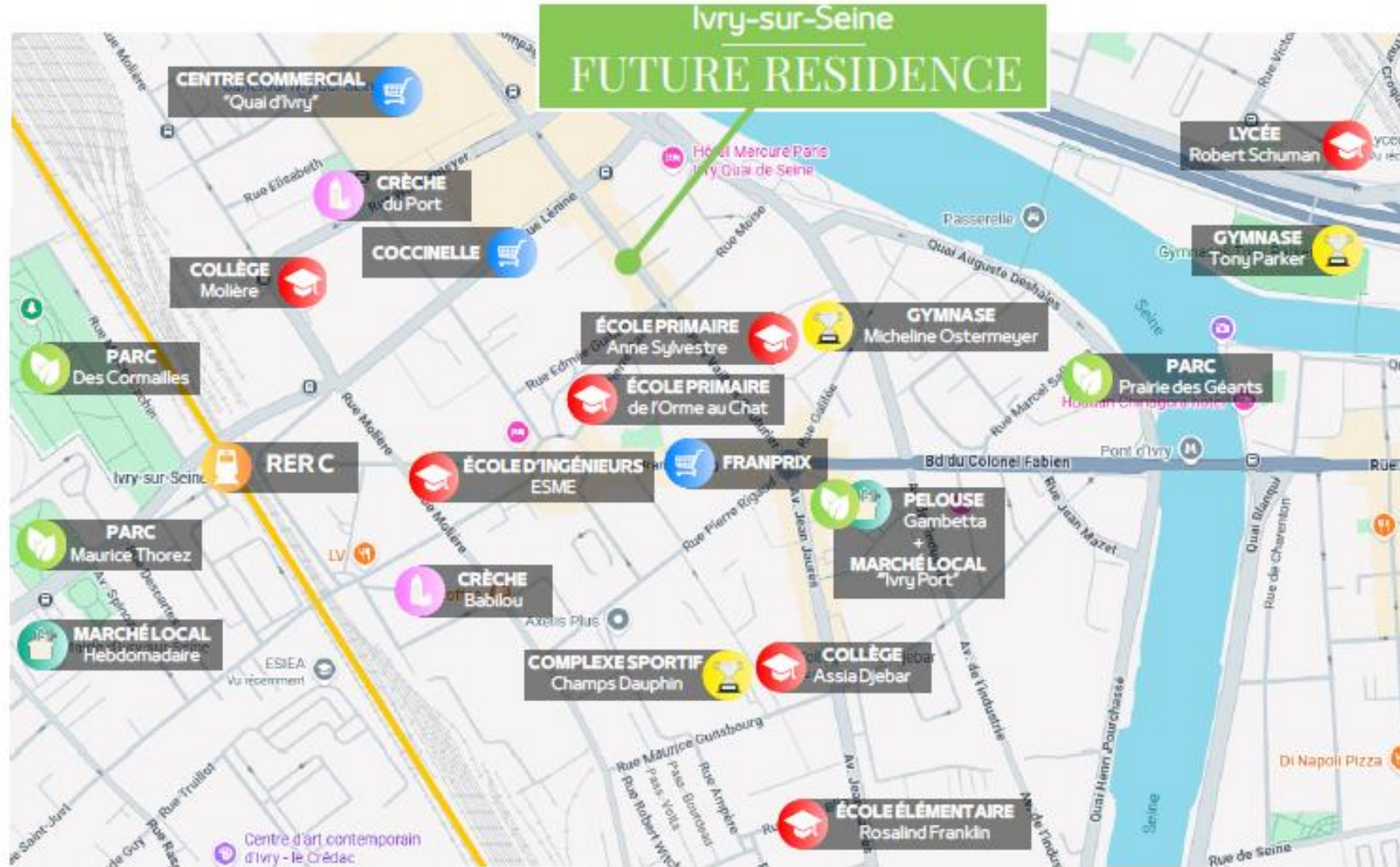
74 boulevard Paul Vaillant Couturier - 94200 IVRY SUR SEINE

Programme comprenant 31 logements en BRS



coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative

L'opération dans la commune



Présentation du projet

La SCCV IVRY CONFLUENCE AVENIR (COOPIMMO) va commercialiser 31 logements en BRS situés dans la ZAC Confluences sur le lot Avenir II, situé au **74 Boulevard Paul Vaillant Couturier à Ivry sur Seine.**

Le programme est situé entre le boulevard Paul Vaillant Couturier, la rue Lénine et la rue Jean Jacques Rousseau.

La future résidence comprendra des commerces en rez-de-chaussée le long du boulevard Paul Vaillant Couturier, des locaux d'activités en rez-de-chaussée sur la future Venelle de l'Avenir et un équipement au rez-de-chaussée du bâtiment T.

Le programme comprendra à son achèvement :

- 100 logements en locatif social
- 31 logements en BRS
- Commerces à RDC le long du boulevard Paul vaillant Couturier
- Locaux d'activités à RDC ouvert sur la future Venelle de l'Avenir

La partie destinée au BRS sera la totalité **du bâtiment T** soit du R+1 au R+8.

Le projet comprendra également 1 place de parking pour chaque logement en sous-sol.



A proximité de la future résidence



Équipements municipaux & services

- Centre communal / maison de quartier (~ 450 m → ~ 6 min)

Parcs & espaces verts

- Pelouse Gambetta (~ 500 m → ~ 7 min)
- Parc des Confluences (~ 1.4 km → ~ 19 min)
- Berges de Seine réaménagées

Sport & loisirs

- Gymnase Micheline Ostermeyer (~ 600 m → ~ 8 min)
- Stade Lénine (~ 500 m → ~ 7 min)
- Complexe sportif Champs Dauphin (~ 850 m → ~ 12 min)

Transports

- Ivry-sur-Seine – gare RER C (~ 700 m → ~ 10 min)
- Plusieurs arrêts bus (ex. Vaillant-Couturier – Westermeyer à ~ 50 m et Vaillant-Couturier – Lénine ~ 250 m) assurent des lignes vers Paris et Val-de-Marne

A proximité de la future résidence (suite)



Crèches :

- **Multi Accueil collectif et familial Ada Lovelace** – ~ 500 m (~ 7 min)
- **Multi Accueil Madeleine Brès** - 21 min en bus (Kremlin Bicêtre)
- **Crèche Jean Jacques Rousseau** – ~ 500 m (~ 7 min)

Écoles élémentaires :

- **Rosalind Franklin** ~ 1 100 m (~ 13 min)
- **Groupe Scolaire de l'Orme au Chat** – ~ 900 m (~ 11 min)
- **Anne Sylvestre**– ~ 1 100 m (~ 13 min)

Collèges / études supérieures :

- **Collège Assia Djebbar** – ~ 800 m (~ 11 min)
- **Ecole d'ingénieurs Paris-Sud Ivry** ~ 550 m (~ 8 min)
- **Ecole d'ingénieurs aéronautique et spatiale PARIS – IPSA** ~ 650 m (~ 9 min)

L'opération dans la Zac Ivry Confluences

Les programmes à proximité de la future résidence auront pour objectif de développer :

- une **offre d'hyper proximité** pour répondre aux besoins du quotidien
- une **programmation commerciale** permettant d'animer le quartier en journée
- Des **lieux de convivialité / lieux de vie** pour se retrouver
- Assurer la **continuité du linéaire marchand** du boulevard Paul Vaillant Couturier

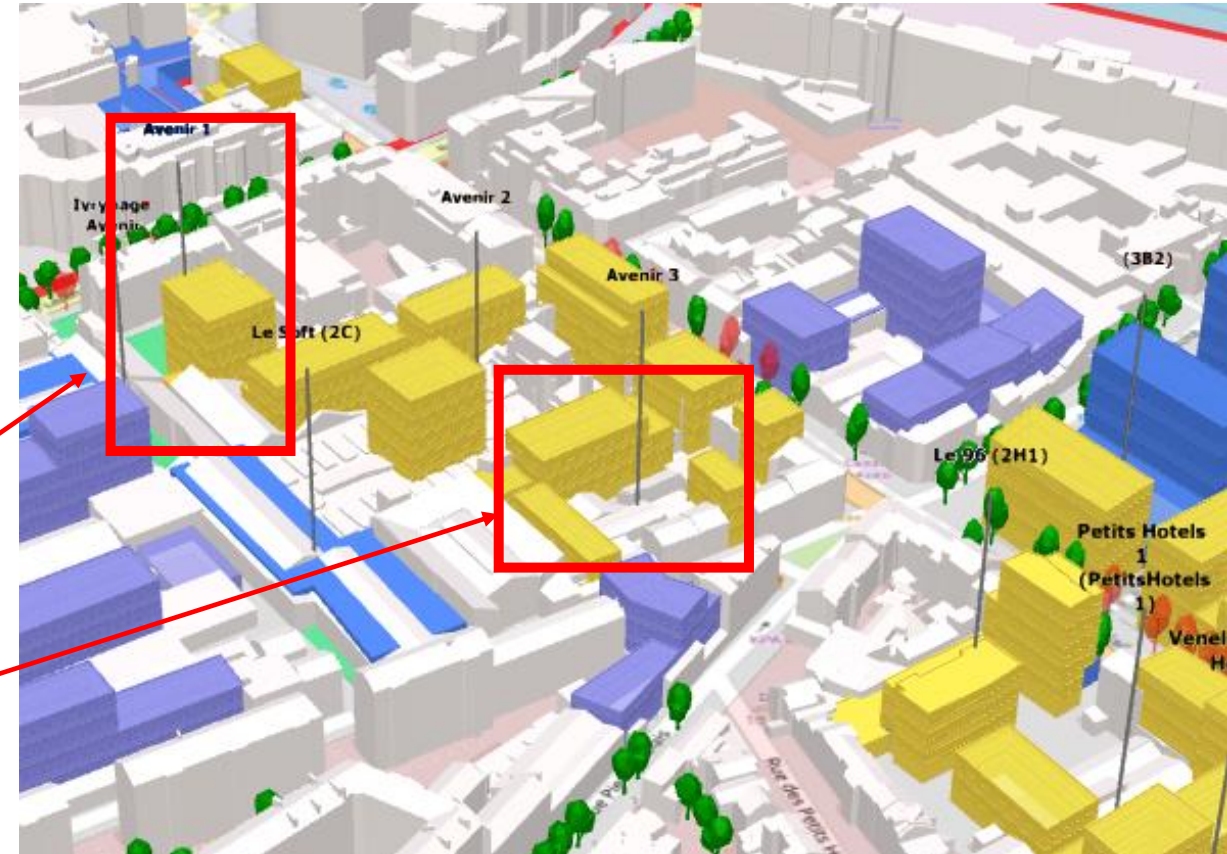
Programmes à venir :

- **Avenir 1**

Environ 21 logements en BRS commercialisés par COOPIMMO
Un local d'activité

- **Avenir 3**

Environ 50 logements en accession libre à la propriété
Locaux artisans



Le patrimoine conservé à proximité de la future résidence

Les studios Kremlin : un village audiovisuel qui regroupera quatre plateaux de tournage, une pépinière d'entreprises audiovisuelles, un incubateur audiovisuel, un espace pouvant accueillir des événements culturels, une offre d'hébergements et un food court composé de plusieurs restaurants.

La Halle de la Ville d'Ivry : elle sera préservée et reprogrammée dans le cadre du projet urbain pour devenir un lieu d'activités productives

La Halle Guillou : mise en valeur par la préservation des charpentes métalliques et devenir des passages publics permettant de relier les rues Lénine et Edmée Guillou

Création d'un passage actif : Le passage de l'avenir sera prolongé sur l'axe est-ouest pour relier la rue Jean Jacques Rousseau au boulevard Paul Vaillant Couturier



Accessibilités futures



- **L'arrivée du T Zen 5** : la nouvelle ligne de bus en site propre reliera le 13^{ème} arrondissement de Paris à Choisy le Roi en près de 33 minutes en passant par le Boulevard Paul Vaillant Couturier

Pour plus d'informations :

Source : <https://www.iledefrance-mobilites.fr/le-reseau/projets/tzen5/les-travaux-tzen-5>

- **Les itinéraires en vélo** : aménagement de pistes cyclables permettant de relier les axes Nord - Sud et Est – Ouest

Les logements de la future résidence

Dans le cadre de la commercialisation les 31 lots en BRS seront répartis de la manière suivante :

- 9 logements de type T2
- 12 logements de type T3
- 9 logements de type T4
- 1 logement de type T5

Chaque appartement disposera d'un extérieur (balcon, terrasse).

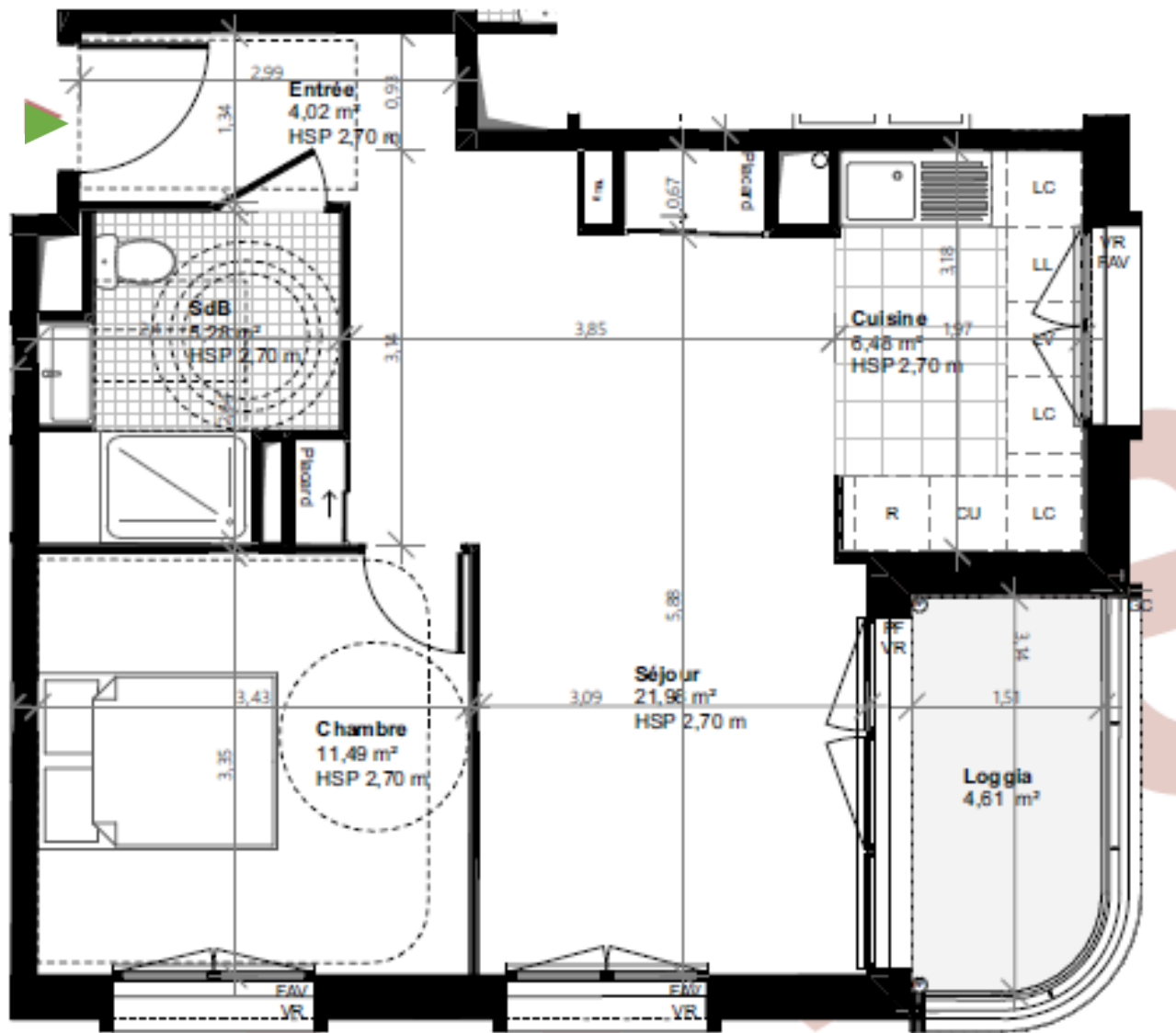
Les stationnements se trouveront en sous-sol dans l'immeuble.



Des logements généreux et confortables



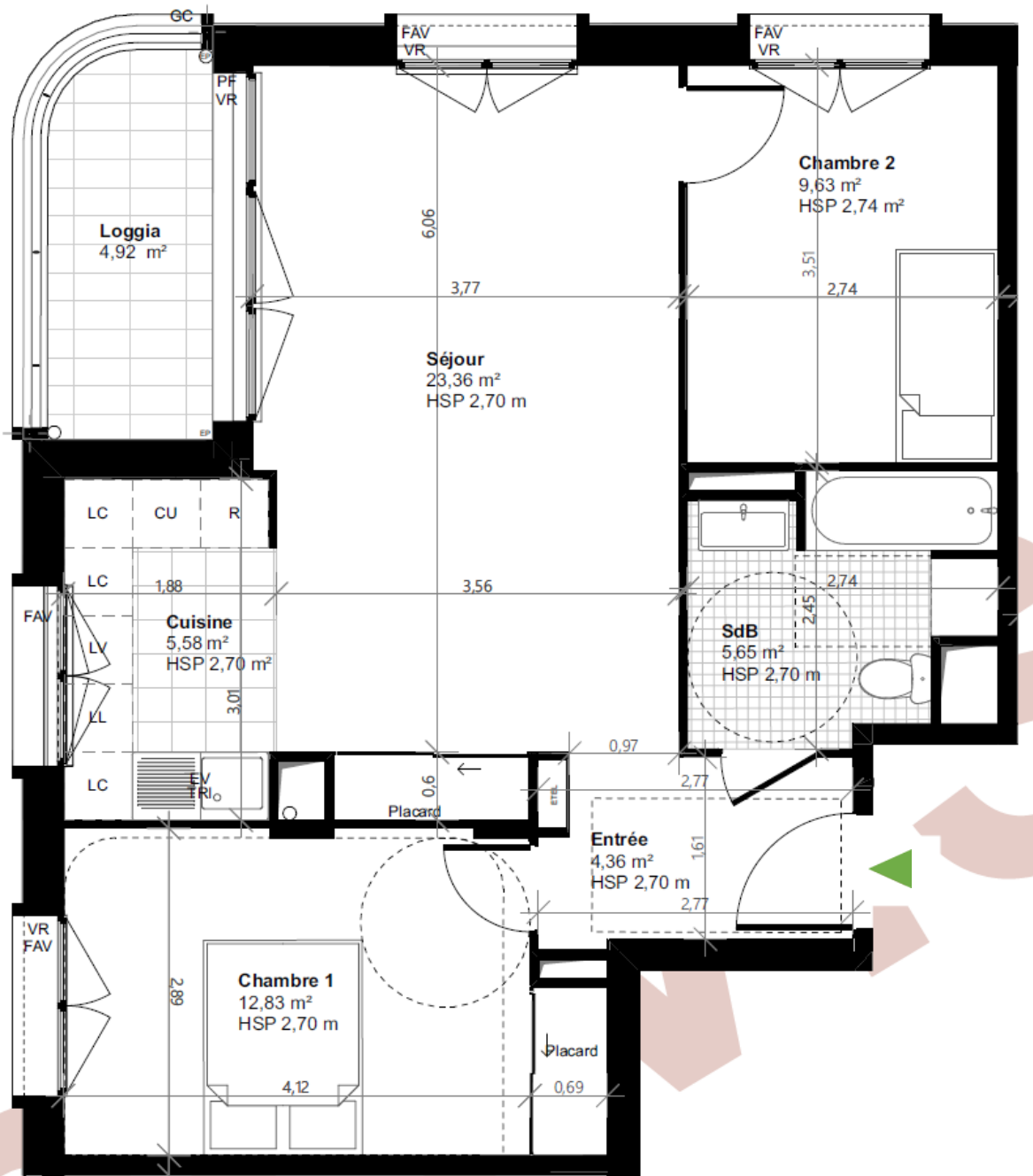
- ✓ Une conception favorisant les logements traversants et les cuisines fermées ou séparées
- ✓ Balcons, loggias ou terrasses pour tous les logements
- ✓ Parquet contre collé dans toutes les pièces sèches
- ✓ Salles d'eau et salles de bain équipées d'un sèche serviette électrique avec meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux



Exemple de plan de type T2

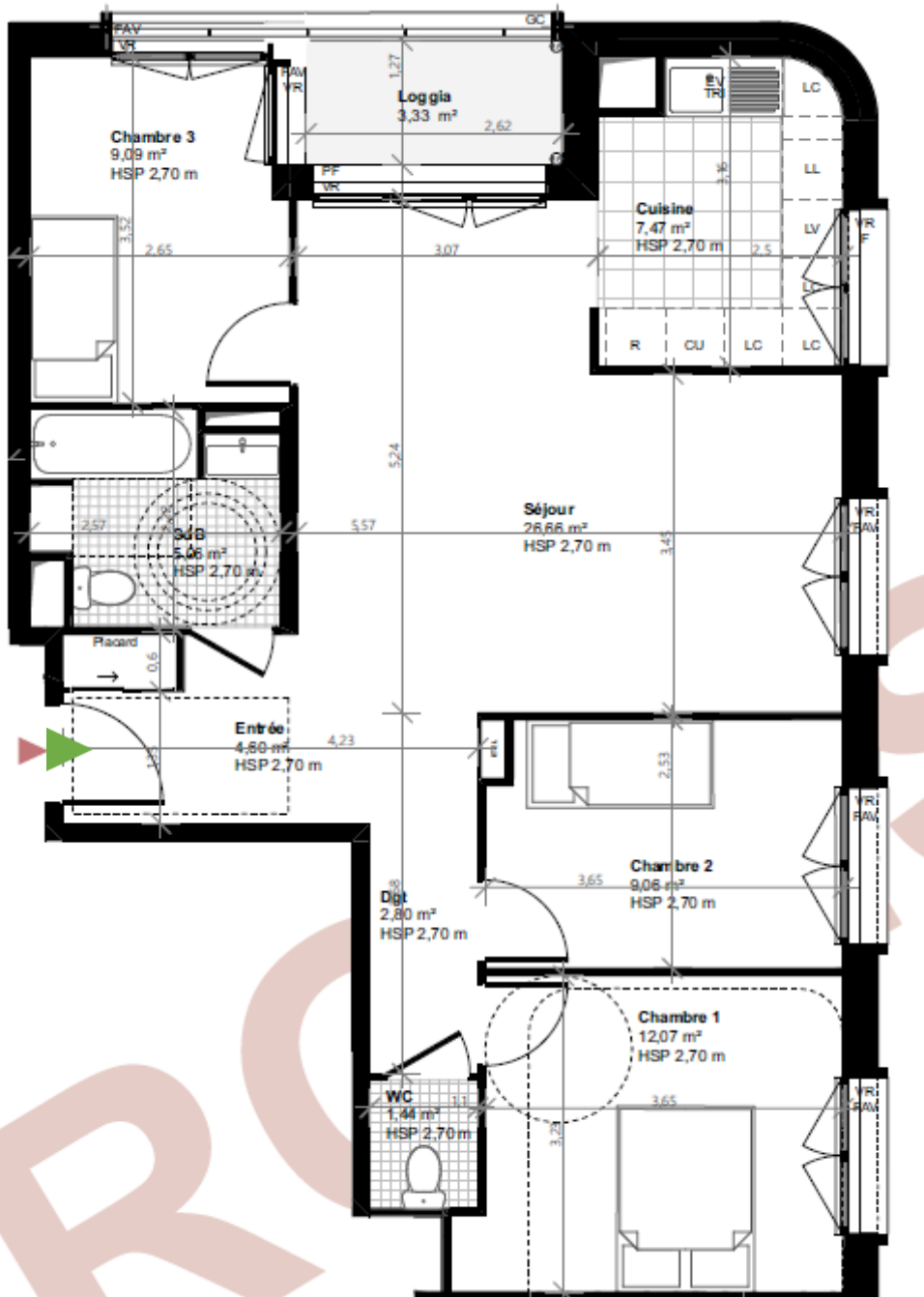
Séjour	21,98
Cuisine	6,48
Entrée	4,02
Chambre	11,49
SdB	5,28
TOTAL Surfaces habitables	49,25 m²
Loggia	4,61
TOTAL Surfaces annexes	4,61 m²

Exemple de plan de type T3



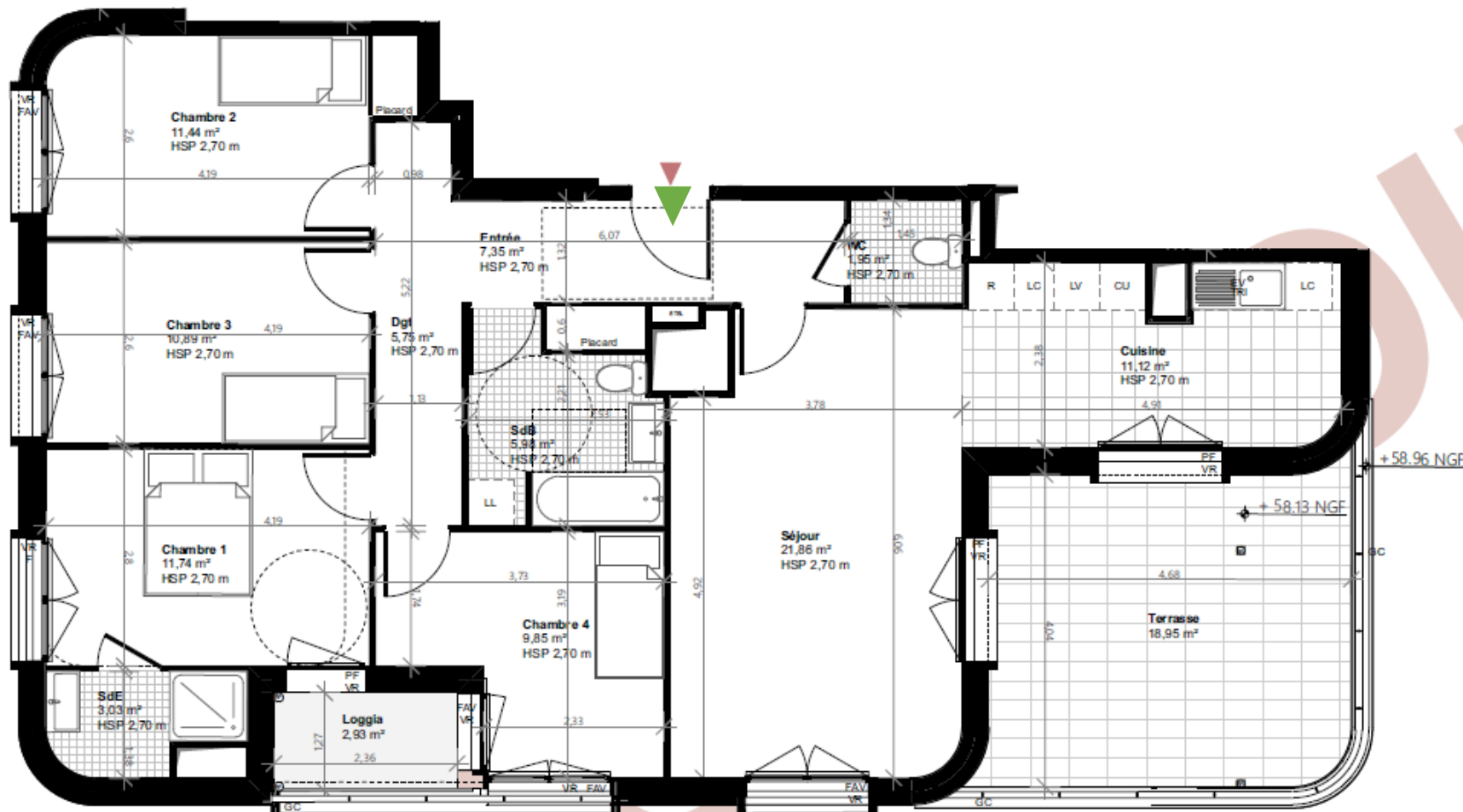
Séjour	23,36
Cuisine	5,58
Entrée	4,36
Chambre 1	12,83
Chambre 2	9,63
SdB	5,65
TOTAL Surfaces habitables	61,41 m²
Loggia	4,92
TOTAL Surfaces annexes	4,92 m²

Exemple de plan de type T4



Séjour	26,66
Cuisine	7,47
Entrée	4,60
Dgt	2,80
Chambre 1	12,07
Chambre 2	9,06
Chambre 3	9,09
SdB	5,06
WC	1,44
TOTAL Surfaces habitables	78,25 m²
Loggia	3,33
TOTAL Surfaces annexes	3,33 m²

Exemple de plan de type T5



Séjour	21,86
Cuisine	11,11
Entrée	7,35
Dgt	5,75
Chambre 1	11,74
Chambre 2	11,44
Chambre 3	10,89
Chambre 4	9,85
SdB	5,98
SdE	3,03
WC	1,95
TOTAL Surfaces habitables	100,95 m²
Loggia	2,93
Terrasse	18,95
TOTAL Surfaces annexes	21,88 m²

Les atouts du projet



Urbain :

- Un programme à proximité immédiate des transports en commun et commodités
- Un quartier en pleine dynamique

Qualité de vie

- Des prestations de qualité et des matériaux pérennes
- Un cœur d'îlot paysager au sein de la résidence
- Un espace extérieur pour chaque logement

Environnemental

- Permis de construire obtenu sur la RE2020 NIVEAU 2025
- Projet sera labellisé NF HABITAT HQE et le niveau 1 du label «BATIMENT BIOSOURCE » sera visé
- Mode constructif réduisant les impacts de l'empreinte carbone
- Menuiseries extérieures en bois alu
- Sources d'énergies renouvelables et durables :
- Chauffage collectif et eau chaude et sanitaires : Réseau de chaleur urbain

L'accession en BRS (Bail Réel Solidaire)



Le BRS (Bail Réel Solidaire) est un nouveau contrat juridique créée par une ordonnance du 20 juillet 2016. Il s'agit d'un bail qui offre des avantages significatifs pour l'achat de logements neufs ou anciens.

Ce contrat distinct permet à l'acquéreur de bénéficier de conditions favorables :

- **TVA réduite à 5,5% pour les logements neufs.**
- **Ce même prix est réduit de la part représentée par l'achat du terrain**, généralement entre 15 à 30% du prix final
- **Prix d'acquisition plafonné**, rendant l'achat plus accessible.

En contrepartie de ces avantages, l'acquéreur doit se conformer à certaines règles :

- Il doit respecter, à l'entrée dans les lieux, les **plafonds de revenus du BRS** (les mêmes que ceux du PSLA)
- Il doit occuper le logement à **titre de résidence principale**
- Il doit s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'**une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain** et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.

L'accession en BRS (Bail Réel Solidaire)



La principale novation de ce bail réside dans le fait que les conditions de revente du logement sont fixées dans le bail et sont transmissibles aux acquéreurs successifs. En effet, ce bail prévoit dès l'origine que :

- **Le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus BRS**
- **Le prix de revente du logement respecte une formule de revente et ne pourra faire l'objet de plus value (hors ICC)**

La revente aura pour conséquence de « recharger » le bail de sa durée initiale, qui peut aller de 18 à 80 ans et ainsi de garantir sur le long terme l'accessibilité économique et sociale du logement.

L'accession en BRS (Bail Réel Solidaire)

Plafonds de ressources 2026 (Avis d'imposition 2025 sur revenus 2024 – Ligne 25 : Revenu Fiscal de Références)

NB : Jeunes ménages : sommes des âges inférieure à 55 ans.

PLAFONDS BRS / PSLA

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A et Abis
1 personne seule	38 844 €
2 personnes (sans personne à charge et hors jeunes ménages*)	58 057 €
3 personnes (ou 1 personne seule + 1 pers. à charge et jeunes ménages*)	76 105 €
4 personnes (ou 1 personne seule + 2 pers. à charge)	90 863 €
5 personnes (ou 1 personne seule + 3 pers. à charge)	108 107 €
6 personnes (ou 1 personne seule + 4 pers. à charge)	121 650 €
Par personne supplémentaire	13 557 €

Fourchettes de prix et surfaces du programme

Typologies	Nombre de lots	Prix minimum**	Prix maximum**	SHAB* minimum	SHAB* maximum
T2	9	193 000 €	217 000 €	48,75 m ²	49,97 m ²
T3	12	221 000 €	246 000 €	61,41 m ²	65,09 m ²
T4	9	272 000 €	299 000 €	74,86 m ²	78,25 m ²
T5	1	397 000 €	397 000 €	100,95 m ²	100,95 m ²

*SHAB : Surface habitable

**Prix parking inclus en TVA réduite sous conditions de ressources
garantie de rachat et de relogement soumis à conditions particulières

Prix indiqués sous conditions et hors redevance foncière/Montant de la redevance foncière : 2.8€ / m²

SHAB

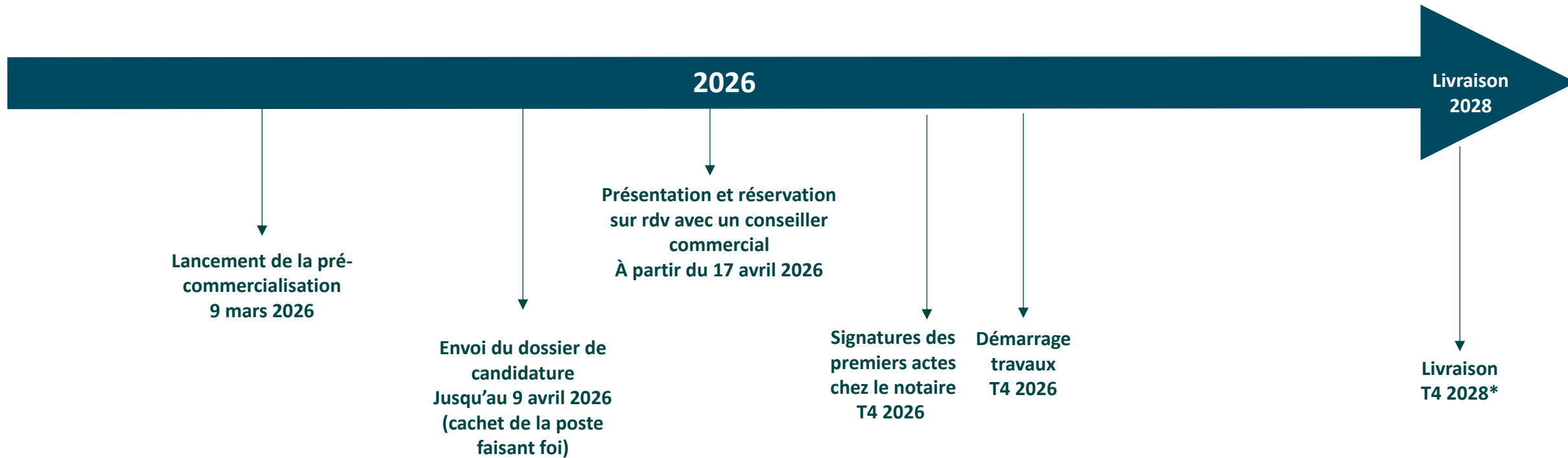
Critères d'éligibilité

Priorité de désignation	Critères de priorité pris en compte après étude du dossier
1	Ménage impacté par une opération d'aménagement – éligible au plafond de ressources du Bail Réel Solidaire (BRS) en vigueur
2	Primo accédant ⁽¹⁾ - éligible au plafond de ressources du Bail Réel Solidaire (BRS) en vigueur
3	Propriétaire résident* - éligible au plafond de ressources du Bail Réel Solidaire (BRS) en vigueur

(1) Définition du primo-accédant :

« Un primo accédant est une personne ou un ménage achetant pour la première fois son logement soit sa résidence principale. S'il n'a pas été propriétaire de son logement dans les 2 ans écoulés, il est aussi considéré comme primo accédant. Ces conditions s'appliquent pour chaque personne qui constitue un ménage lorsqu'il s'agit d'un achat commun. »

Planning prévisionnel



*Date prévisionnelle de livraison, Coopimmo s'engage à vous informer en cas d'évolution de la date de livraison