

# ETUDE FLASH

## BOBIGNY (93)

rue



Votre logo



le **LABORATOIRE**  
de l'**IMMOBILIER**

# 1. ENVIRONNEMENT DU PROJET

---

## a. Le site

Le site est celui d'une ancienne maison individuelle sise au [REDACTED]. La rue est assez passante et permet de rejoindre la N186 à 100 m, elle-même située entre l'avenue Paul Vaillant Couturier et l'A86. L'A86 et surtout la N186 peuvent être sources de nuisances pour le projet.

L'environnement est constitué principalement de maisons individuelles au nord, au sud et à l'est du site. A l'ouest, séparés par la rue d'Estienne d'Orves, se trouvent un appart hôtel (Appart'City Paris Bobigny) ainsi que des bureaux d'assurance GMF. Le projet se trouve dans le périmètre du quartier prioritaire de Salengro - Gaston Roulaud ; les primo-accédants pourront bénéficier de la TVA à taux réduit, sous conditions.

Le revenu médian mesuré sur le quartier est inférieur à la médiane nationale (-21 %), à l'image de celui mesuré sur l'ensemble de la commune.

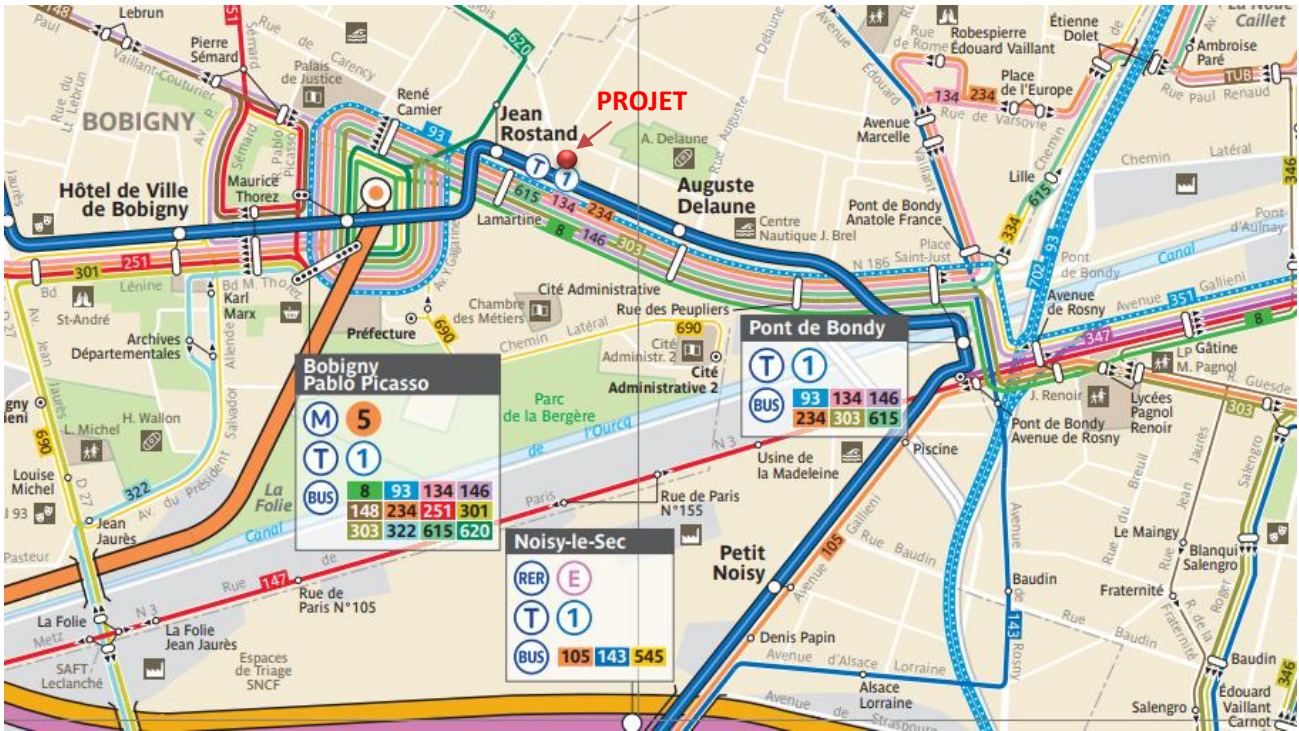
## b. Transports

Le secteur bénéficie une offre de transports très diversifiée, avec plusieurs lignes de bus, la ligne de tramway T1 et la ligne de métro 5 du réseau RATP.

L'arrêt de bus « Jean Rostand », à 350 m (4 min à pied), est desservi par la ligne 620 reliant Bobigny Pablo Picasso à Pont-Yblon (Le Blanc-Mesnil).

L'arrêt de bus « Lamartine » distant de 350 m (4 min à pied) est desservi par les lignes suivantes :

- Ligne 8 : Gare SNCF de Meaux / Bobigny – Pablo Picasso
- Ligne 134 : Fort d'Aubervilliers – Bondy-Jouhaux-Blum
- Ligne 146 (Noctilien) : Le Bourget RER Montfermeil / Les Bosquets
- Ligne 234 : Fort d'Aubervilliers / Mairie de Livry-Gargan
- Ligne 303 : Bobigny Pablo-Picasso / Noisy-le-Grand – Mont d'Est RER
- Ligne 615 : Gare de Villepinte / Bobigny Pablo-Picasso



L'arrêt de Tramway T1 « Jean Rostand » est distant de 230 m (3 min à pied) et assure la liaison entre la gare de Noisy-le-Sec (RER E) et les Courtilles (Ligne 13 du métro).

Enfin, la station de métro « Pablo-Picasso », distante de 700 m (9 min à pied) est desservie par la ligne 5 et permet de rejoindre la station « Place d'Italie » dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

**La ligne 15 du Grand-Paris Express desservira la station « Pablo-Picasso » à horizon 2025 et permettra d'effectuer un tour complet en périphérie de Paris d'ici 2030.**

### c. Commerces & équipements

Les commerces et services les plus proches se concentrent sur la Promenade Jean Rostand (350 m) avec un supermarché Franprix, des banques, un restaurant. Une boulangerie est distante de 280 m (3 min à pied), sur le Chemin des Huats.

Le centre commercial Bobigny 2 se trouve à 1 km (4 min en voiture), regroupant plus de 65 boutiques. Il fait l'objet du grand projet de rénovation « Cœur de ville », avec la création de 1170 logements, 260 chambres de résidences services, 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 13 000 m<sup>2</sup> de commerces, un cinéma, une crèche...

Pour l'éducation, le groupe scolaire Auguste Delaune est distant de 500 m à pied, regroupant écoles maternelle, primaire et collège. Le lycée Louise-Michel se trouve à 2,4 km (7 min en voiture) sur l'avenue Jean Jaurès.

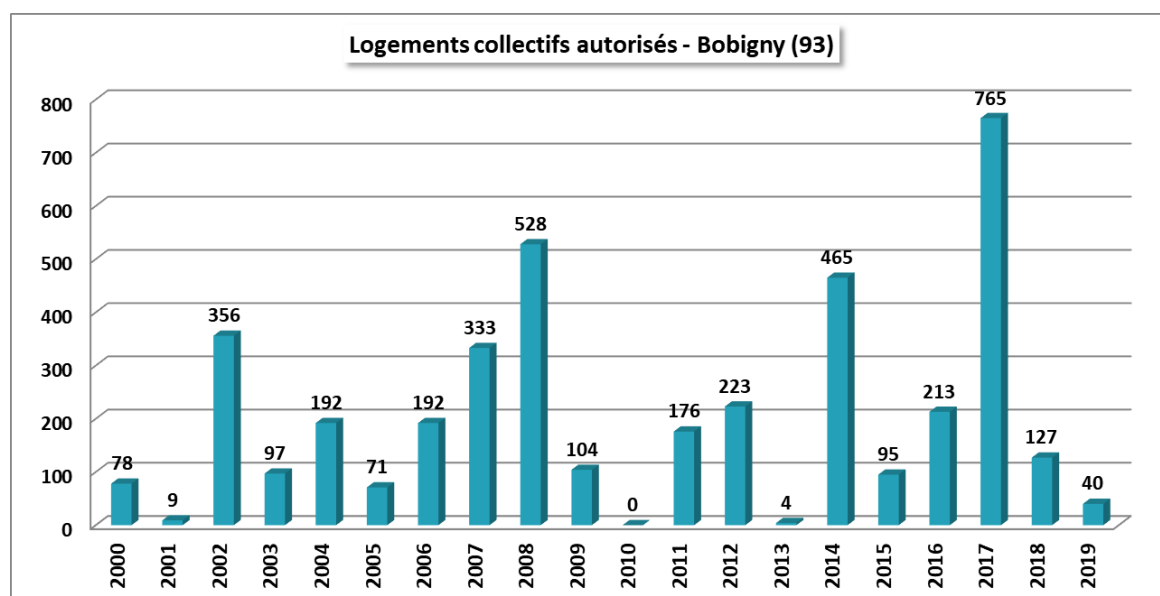
Pour l'enseignement supérieur l'Institut de formation en soins infirmiers se situe à 2,9 km (7 min en voiture) et l'IUT de Bobigny est distant de 4,1 km (10 min en voiture).

Par ailleurs, les établissements d'enseignement supérieur parisiens sont facilement accessibles grâce aux transports en commun à proximité du site.

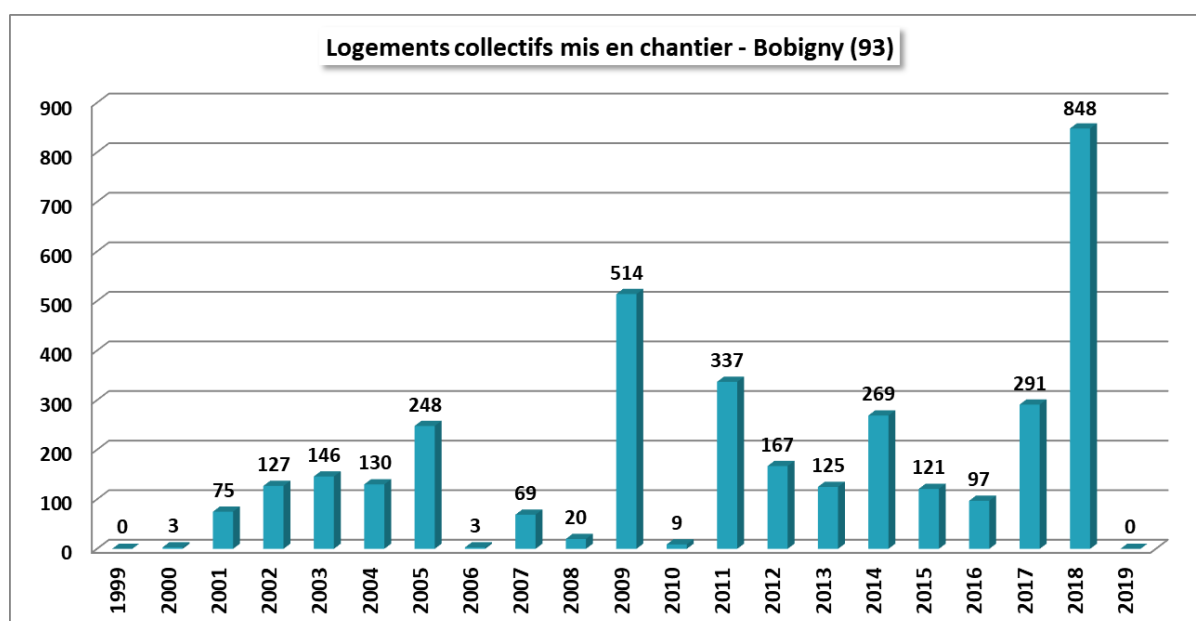
Le site dispose de nombreux équipements à proximité tels que le parc départemental de la Bergère à 1,1 km (4 min en voiture), le stade Auguste Delaune à 350 m (4 min à pied) et le centre aquatique Jacques Brel distant de 400 m (5 min à pied).

## d. Concurrence

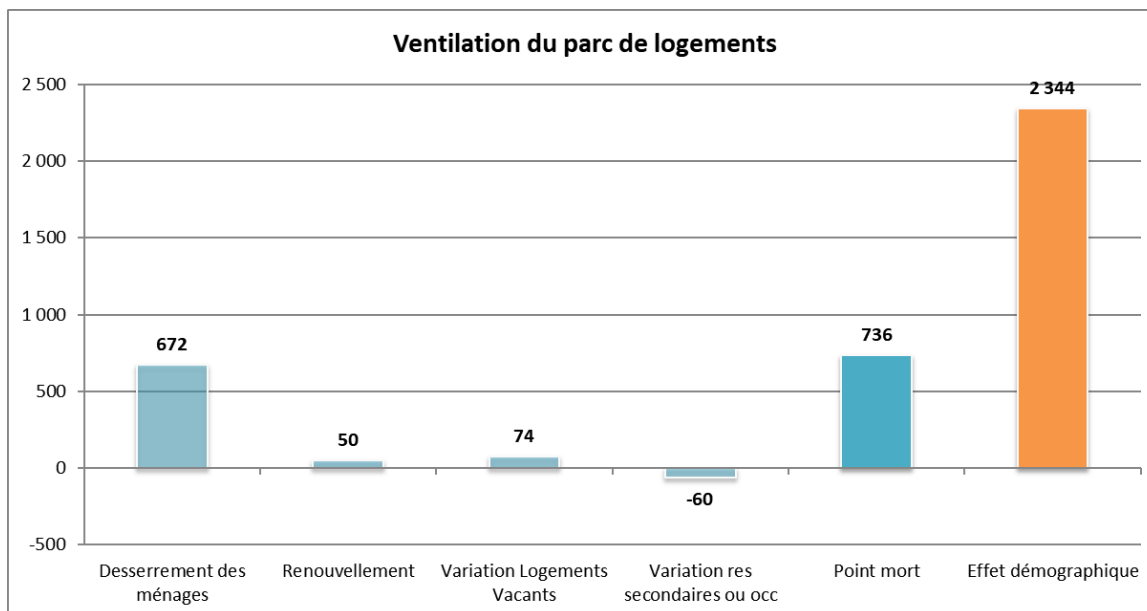
Selon les statistiques SITADEL, 1 665 logements collectifs ont été autorisés sur les 5 dernières années (données 2019 à fin février), dont 765 pour la seule année 2017 :



Sur la même période, on recense 1 626 mises en chantier de logements collectifs, avec un maximum relevé sur l'année 2018 :



L'analyse du point mort nous permet d'observer que sur les quelques 3 080 logements supplémentaires enregistrés sur 16 ans (1999-2015), 76 % de la production ont permis de répondre aux besoins liés à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune (besoins exogènes), tandis que les besoins endogènes liés au desserrement des ménages (plus petits et plus nombreux) correspondent à 672 logements :



Selon les données du CAPEM, l'offre et les ventes à l'échelle de la commune demeurent élevées depuis 2016 :

	2016	2017	2018
Mises en vente	219	375	254
Ventes	103	310	191
Stock	129	193	278
Prix de vente (hors pkg)	3 615	3 835	3 904

Le Crédit Foncier pour sa part, indique un prix moyen dans le neuf de **4 045 €/m<sup>2</sup>** (stationnement inclus) sur la période octobre 2017 – septembre 2018.

Voici à présent les opérations neuves de **logements collectifs** concurrentes que nous avons identifiées à proximité :

- Les Terrasses Pica'so / Pichet Promotion** : ce projet est situé au 26 rue Pablo Picasso, à 450 m du de la mairie de Bobigny et sera livré en décembre 2021. Il prévoit la réalisation d'appartements, du studio au T5, répartis sur 3 tranches, dont une tranche consacrée uniquement à la défiscalisation. Il est éligible à la TVA à 5,5%. Son environnement est commerçant ; le centre commercial Bobigny 2 est distant de 150 m (2 min à pied). L'offre de transports est très diversifiée avec 12 lignes de bus, 1 lignes de Tramway (T1) et la station de métro 5 dans un rayon de 200 m autour du foncier. L'opération se trouve dans le quartier prioritaire de Salengro – Gaston Roulaud. Le **prix d'appel** relevé, stationnement inclus et TVA à 20% est de **4 273 €/m<sup>2</sup>**, soit par typologie :



Typologie	S. hab en m <sup>2</sup>	Prix en €	€/m <sup>2</sup>
T1	33	161 000	4 879
T2	40	195 000	4 937
T3	58	244 500	4 252
T4	82	300 000	3 659
T5	93	338 500	3 640

- **Citineo / Pichet promotion** : cette opération se situe au 70 avenue Louis Aragon et compte 254 logements. L'opération se trouve à la frontière avec la commune de Drancy. L'environnement est commerçant (restaurants, banques, boulangerie, pharmacie), toutefois bruyant pour les logements exposés au nord du programme. L'opération se trouve dans le périmètre du quartier prioritaire de Salengro – Gaston Roulaud.



Le prix moyen relevé, stationnement inclus et TVA à 20 %, est de **4 454 €/m<sup>2</sup>**, soit par typologie :

Typologie	S. hab en m <sup>2</sup>	Prix en €	€/m <sup>2</sup>
T1	27	140 000	5 185
T2	42	210 000	5 000
T3	68	262 000	3 853
T4	91	315 000	3 462
T5	96	367 000	3 823

- **Green Park / Les Nouveaux Constructeurs** : opération de 67 logements située au 36 avenue Karl Marx, commercialisée en juin 2017 et livrée en décembre 2020. Ce programme est éligible à la TVA 5,5 %. Le voisinage est composé de logements collectifs, mêlant logements neufs et anciens. On retrouve peu de commerces de proximité autour de l'opération, toutefois le centre commercial Bobigny 2 se trouve à 270 m (4 min à pied). Les transports (bus et tram) sont distants de 190 m (2 min à pied). L'opération se trouve dans le quartier social de Salengro – Gaston Roulaud. Le prix moyen relevé, stationnement inclus et TVA à 20 % est de **3 860 €/m<sup>2</sup>**, soit par typologie :



Typologie	S. hab en m <sup>2</sup>	Prix en €	€/m <sup>2</sup>
T2	41	175 000	4 268
T3	59	237 000	4 017
T4	76	276 000	3 632

- **South Canal / Marignan – Ogic** : programme de 167 logements situé au 149 rue de Paris. Il a été commercialisé en mai 2017 et sera livré au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020. L'opération est située dans une ancienne zone industrielle, dépourvue de commerces et transports. La rue de Paris étant très passante, les logements situés au sud de l'opération seront exposés aux nuisances sonores. Le prix moyen relevé, stationnement inclus et TVA à 20 % est de **3 984 €/m<sup>2</sup>**, soit par typologie :



Typologie	S. hab en m <sup>2</sup>	Prix en €	€/m <sup>2</sup>
T1	27	113 000	4 185
T2	41	167 000	4 073
T3	62	249 000	4 016
T4	80	329 000	4 112
T5	99	359 000	3 626

- **Soprano / Bouygues Immobilier** : opération de 67 logements se trouvant au 106 avenue Jean Jaurès, qui sera livrée au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Le programme se trouve dans le périmètre du quartier prioritaire de Salengro – Gaston Roulaud. Il est éligible à la TVA 5,5 %. L'environnement est exclusivement composé de logements collectifs s'élevant jusqu'en R+19. Le quartier n'est pas commerçant ; le centre commercial Bobigny, concentrant la plupart de l'offre de commerces est distant de 800 m (10 min à pied). Une voie de chemin de fer jouxte le foncier au sud ; les logements concernés seront donc fortement exposés aux nuisances sonores. Le prix moyen relevé, stationnement inclus et TVA à 20 % est de **3 860 €/m<sup>2</sup>**, soit par typologie :



Typologie	S. hab en m <sup>2</sup>	Prix en €	€/m <sup>2</sup>
T1	31	142 000	4 581
T2	43	182 000	4 233
T3	63	238 000	3 778
T4	78	287 000	3 679
T5	93	352 000	3 785

- **Alto / Bouygues Immobilier** : ce projet de 52 logements est situé à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Oum Kalsoum. Le programme se trouve dans le quartier prioritaire de Salengro – Gaston Roulaud ; il est éligible à la TVA 5,5 %. Le voisinage est similaire à celui du programme « Soprano » en raison de la proximité des 2 opérations (moins de 150 m). Toutefois, cette opération est éloignée des lignes de chemin de fer. Le prix moyen relevé, stationnement inclus et TVA à 20 % est de **4 003 €/m<sup>2</sup>**, soit par typologie :



Typologie	S. hab en m <sup>2</sup>	Prix en €	€/m <sup>2</sup>
T2	45	188 000	4 178
T3	63	261 000	4 143
T4	81	305 000	3 765
T5	90	354 000	3 933

- **Au fil de l'Ourcq / Cogedim** : cette opération de 82 logements se trouve au 161 – 163 rue de Paris. L'environnement est comparable à celui du site de South Canal, les 2 opérations étant proches. Le programme sera livré en décembre 2019. Il est éligible à la TVA 5,5 %. Le prix moyen relevé, stationnement inclus et TVA à 20 % est de **4 040 €/m<sup>2</sup>**, soit par typologie :



Typologie	S. hab en m <sup>2</sup>	Prix en €	€/m <sup>2</sup>
T1	29	127 000	4 379
T2	45	182 000	4 044
T3	62	244 000	3 935
T4	81	298 000	3 679
T5	94	334 000	3 553

- Hall Plaza / Cogedim** : cette résidence s'inscrit dans l'opération « Cœur de Ville » décrite plus haut et compte 83 appartements. Elle se trouve sur la partie est du foncier du centre commercial et sera livrée en septembre 2022. L'offre de transports est très variée, avec la ligne de tramway T1, quelques lignes de bus et la ligne de métro 5 à 180 m (2 min à pied). Le programme se situe au sein du quartier prioritaire Salengro – Gaston Roulaud. Les logements sont éligibles à la TVA 5,5 %. Les stationnements sont disponibles pour les grandes typologies (T2 alcôve et T3 ou plus). Le prix moyen relevé sur les logements disposant d'un stationnement et TVA à 20 % est de **4 627 €/m<sup>2</sup>**, soit par typologie :



Typologie	S. hab en m <sup>2</sup>	Prix en € Parking Inclus	€/m <sup>2</sup> Parking Inclus	Prix en € Hors Parking	€/m <sup>2</sup> Hors Parking
T1	28	-	-	167 667	6 015
T2 Hors Parking	42	-	-	213 467	5 136
T2 alcôve Hors Parking	59	-	-	258 341	4 406
T2 alcôve Parking Inclus	55	270 710	4 944	-	-
T3 Hors Parking	59	-	-	264 265	4 491
T3 alcôve Parking Inclus	72	330 742	4 580	-	-
T4 Parking Inclus	79	364 162	4 616	-	-
T5 Parking Inclus	92	401 137	4 376	-	-
T5Dup Parking Inclus	108	522 085	4 851	-	-

- Botanik Hall & Métropolitain / Cogedim** : cette tranche de 214 logements s'inscrit elle aussi au sein du projet « Cœur de ville » et se trouve sur la partie ouest du foncier du centre commercial Bobigny 2. Elle sera livrée en mars 2022. L'environnement est donc semblable à celui du programme « Hall Plaza ». Les logements sont éligibles à la TVA 5,5 % et le stationnement est disponible à partir du T3 et pour quelques T2 seulement. Le prix moyen relevé sur les logements disposant d'un stationnement et TVA 20 % est de **4 650 €/m<sup>2</sup>**, soit par typologie :



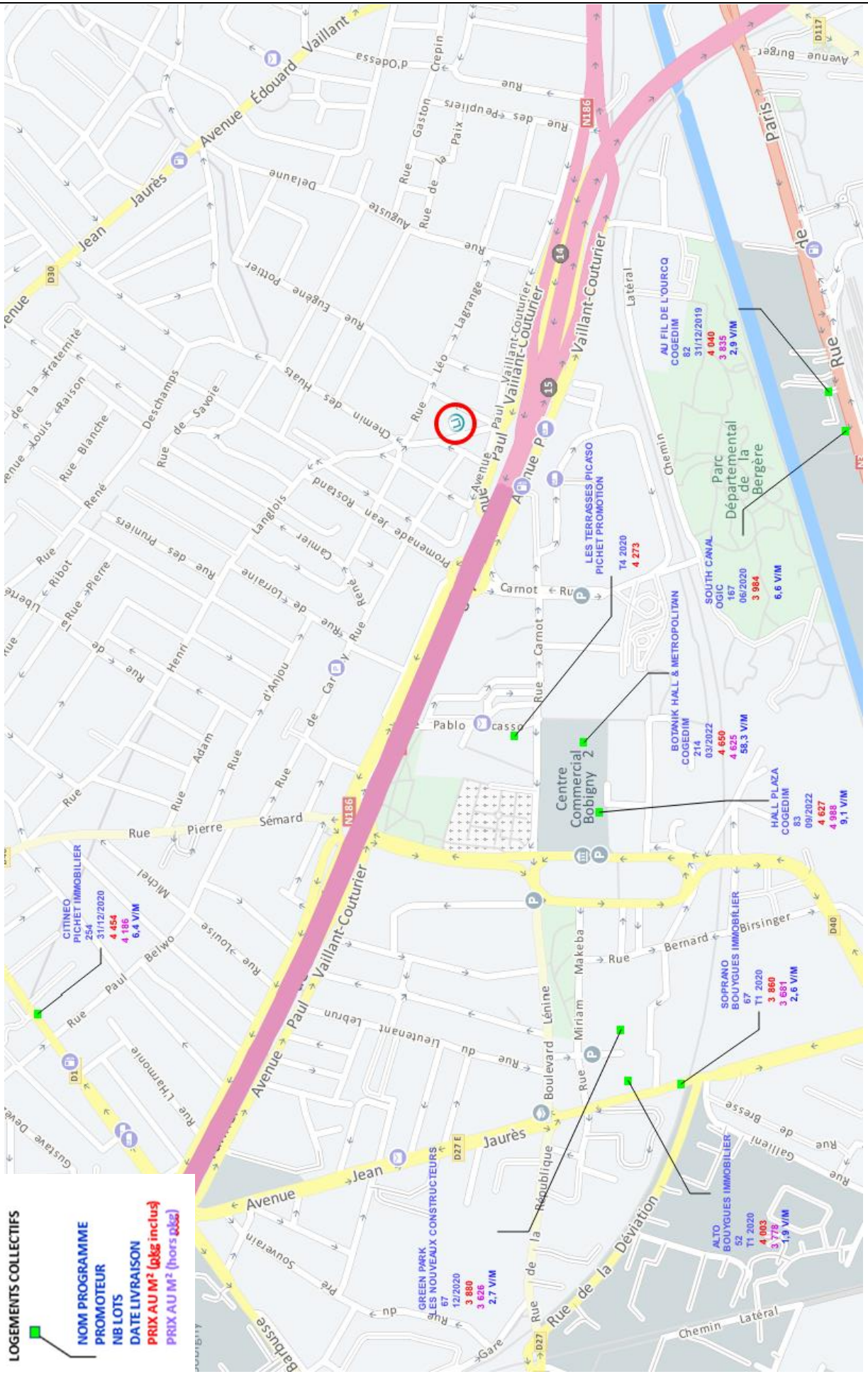
Typologie	S. hab en m <sup>2</sup>	Prix en € Parking Inclus	€/m <sup>2</sup> Parking Inclus	Prix en € Hors Parking	€/m <sup>2</sup> Hors Parking
T1	30	-	-	179 000	5 919
T2 Parking	52	251 454	4 818	-	-
T2 Hors Parking	45	-	-	216 280	4 818
T3 Parking Inclus	66	317 203	4 771	-	-
T3 Hors Parking	64	-	-	279 793	4 391
T3 alcôve Parking Inclus	75	360 189	4 826	-	-
T4 Parking Inclus	79	365 385	4 602	-	-
T4 Hors Parking	77	-	-	333 839	4 323
T4Dup Parking Inclus	90	414 154	4 589	-	-
T5 Parking Inclus	117	564 739	4 827	-	-
T5Dup Parking Inclus	102	465 971	4 562	-	-



## SYNTHESE

Programme	Promoteur	Volume	Date lancement	Prix €/m <sup>2</sup> pkg incl.	Prix €/m <sup>2</sup> hors pkg	Stock	Ventes / mois
Les Terrasses Pica'so	Pichet Promotion	-	févr-19	4 273	-	16	-
CITINEO	Pichet Promotion	254	sept-18	4 454	4 184	209	6,4
Green Park	Les Nouveaux Constructeurs	67	juin-17	3 880	3 626	7	2,7
South Canal	Marignan	167	mai-17	3 984	-	13	6,6
Soprano	Bouygues Immobilier	67	mars-17	3 860	3 681	1	2,6
Alto	Bouygues Immobilier	52	mars-17	4 003	3 778	3	1,9
Au Fil de l'Ourcq	COGEDIM	82	oct-16	4 040	3 835	0	2,9
Hall Botanik & Métropolitain	COGEDIM	214	mars-19	4 634	4 625	111	58,3
Hall Plaza	COGEDIM	83	mars-19	4 627	4 988	67	9,1

CARTE DE CONCURRENCE (projet entouré sur la carte)



## 2. RECOMMANDATIONS

On recense actuellement un grand nombre de programmes en cours de commercialisation sur la commune de Bobigny, la plupart éligibles à la TVA 5,5 % ; une forte concurrence est donc à prévoir. La majorité des opérations sont situées dans le périmètre du quartier prioritaire de Salengro – Gaston Roulaud.

Les prix des opérations « Les Terrasses Pica'so », « Hall Botanik & Métropolitain » et « Hall Plaza » sont élevés par rapport aux programmes recensés, en raison notamment de leur emplacement très central, proche des transports en commun, des commerces et de la future gare du Grand Paris Express. De plus, les programmes « Hall Botanik & Métropolitain » et « Hall Plaza » s'inscrivent dans un projet de renouvellement urbain, au sein d'un futur pôle commercial très moderne, pouvant expliquer les prix élevés.

A l'inverse, les programmes « Soprano », « Alto » et « Green Park », plus distants du métro et des commerces, sont positionnés dans la fourchette basse des prix relevés sur le secteur.

Le constat est identique pour les opérations « South Canal » et « Au fil de l'Ourcq » au sud de la commune, en raison d'un environnement dépourvu de commerces, au sein d'une ancienne zone industrielle et loin des réseaux de transports en commun.

Le site étudié se situe entre ces deux groupes de programmes, avec un environnement plutôt agréable, des commerces à plus de 300 m pour la plupart, une station de tramway à 230 m mais le métro à 700 m.

Compte-tenu de ces éléments, nous préconisons la grille de prix suivante (stationnement inclus) et TVA 20 % :

Typologie	%	S. hab en m <sup>2</sup>	Prix en €	€/m <sup>2</sup>
T1	█	█	█	█
T2	█	█	█	█
T3	█	█	█	█
T4	█	█	█	█
T5	█	█	█	█

Soit un prix moyen de █ €/m<sup>2</sup> en TVA à 20%.

Avec les hypothèses suivantes :

- absence de balcon pour les T1
- balcons de 8 m<sup>2</sup> pour les autres logements

calculons le prix moyen HT par m<sup>2</sup> de surface utile pour vérifier l'éligibilité des logements à la TVA à 5,5%. Pour mémoire, le plafond fixé en zone A pour 2019 est de 3602 € HT / m<sup>2</sup> surface utile.

Typologie	%	S. hab en m <sup>2</sup>	Surface utile	Prix TVA à 20%	Prix HT	€ HT /m <sup>2</sup> utile
T1	█	█	█	█	█	█
T2	█	█	█	█	█	█
T3	█	█	█	█	█	█
T4	█	█	█	█	█	█
T5	█	█	█	█	█	█

⇒ Avec ces hypothèses de prix et de surfaces annexes les T3, T4 et T5 respecteraient les plafonds de prix ouvrant droit au bénéfice du taux de TVA réduit. Notons qu'une annexe de 10 m<sup>2</sup> permettrait également aux T2 d'être éligibles à la TVA à taux réduit.