



## UN NOUVEAU COEUR DE VILLE PIÉTONNIER AU PIED DU MÉTRO, DU TRAMWAY ET DES COMMERCES





## REPENSER LE CŒUR DE VILLE DE BOBIGNY

—  
Les centres-villes réalisés par Altarea Cogedim  
placent l'habitant au cœur des considérations.

La proximité et la convivialité s'ajoutent à la facilité de parcourir  
ces nouveaux espaces, que ce soit à pied ou à vélo.

Habiter, travailler, se promener, se distraire, se rencontrer...

le tout dans un même lieu, pensé pour le bien de tous :  
telle est la promesse de Bobigny Cœur de Ville.

La ville de Bobigny se saisit de l'opportunité formidable d'accueillir  
sur son sol l'une des gares du Grand Paris, pour inventer une manière  
de résider innovante et de grande qualité.

Connecté et paysager, aéré et animé, Bobigny Cœur de Ville  
vise les labellisations les plus performantes,  
pour vous offrir de belles résidences dans un environnement durable.



La place centrale paysagère et ses jets d'eau





## BOBIGNY, LA NAISSANCE D'UN CENTRE-VILLE

**Bobigny Cœur de Ville dévoile des lieux de vie**  
repensés dans un paysage contemporain métamorphosé, attractif et convivial.

En plus de cette nouvelle centralité, les résidents auront le plaisir d'accueillir la nature en ville grâce aux vastes espaces paysagers traversant le quartier. D'est en ouest, un nouvel axe principal se dessine du parvis de l'Hôtel de Ville à l'esplanade Jean Moulin.

Du nord au sud, de belles perspectives et des allées piétonnes sont créées, du boulevard Maurice Thorez à la voie nouvelle.

## UNE SITUATION IDÉALE, AUX PORTES DE PARIS

**Parée pour l'avenir, Bobigny développe les initiatives.**  
Sa métamorphose est largement engagée avec la création de l'une des gares du Grand Paris et la diversification de son offre de logements. Aujourd'hui, la mutation urbaine de la ville est devenue réalité avec des aménagements d'envergure.

Les excellentes dessertes d'un pôle exceptionnel de transports : la station « Bobigny-Pablo Picasso » du métro ligne 5 et du tramway T1 dans un rayon de 5 minutes\* à pied, ainsi que les nombreuses lignes de bus, seront complétées à l'horizon 2030 par l'arrivée du métro ligne 15 Grand Paris Express Est. En voiture, le cœur de ville est à 5 km\* seulement de la Porte de Pantin que l'on rejoint aussi à vélo en 15 minutes\*.

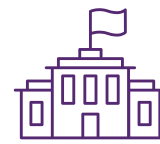


## LA FACILITÉ AU QUOTIDIEN

Bobigny Cœur de Ville, c'est la création d'un centre-ville d'un nouveau genre. Autour d'une nouvelle place centrale de 1 700 m<sup>2</sup>, des appartements neufs, des commerces, des bureaux, des restaurants et des équipements de loisirs composent un cadre de vie dédié au bien-être.



Des immeubles  
résidentiels  
à l'architecture  
unique



**10 000 m<sup>2</sup>**  
de bureaux



Une trentaine  
de commerces,  
restaurants et  
un supermarché



Une crèche



Un cinéma  
de 6 salles



**2 000 m<sup>2</sup>**  
d'espaces  
paysagers  
et piétonniers



Une résidence  
étudiante de  
**195**  
chambres

## LES COMMERCES À VOTRE PORTE

Le centre-ville de Bobigny s'enrichit :

- Une offre complète de commerces directement accessibles en bas de chez soi.
- Des restaurants et des terrasses de cafés qui invitent à profiter du dynamisme d'un quartier vivant et convivial.

## UN RÉSEAU DE TRANSPORTS À L'ENTRÉE DU CŒUR DE VILLE

Se déplacer facilement et rapidement permet de trouver plus de temps pour soi :

- Des résidences situées au pied du métro ligne 5, du tramway T1 et des arrêts de bus.
- Le centre de Paris accessible en quelques minutes.



Le cinéma, entouré de restaurants et terrasses

## DES LOISIRS SOUS TOUTES LES FORMES

Bobigny Cœur de Ville rythme vos temps libres en inventant un centre-ville où l'on peut flâner, se divertir, faire des rencontres, boire un verre en terrasse avec des amis...

- La création d'un cinéma de 6 salles et d'une salle de fitness.
- Le parc départemental de la Bergère et le canal de l'Ourcq offrent d'agréables destinations de promenade en pleine nature ou au bord de l'eau.
- Côté culture, la MC93 (Maison de la Culture de Seine-Saint-Denis) propose une programmation riche en musique et spectacles vivants.

## DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES POUR TOUS

Le cœur de ville s'entoure de nombreux lieux d'enseignement :

- École maternelle Jean de la Fontaine, école primaire Jean-Jacques Rousseau, collège Pierre Semard et lycée Louise Michel.
- Campus de Bobigny de l'Université Paris 13 et Institut Universitaire de Technologie de Bobigny.



## VIVRE AU PIED DES TRANSPORTS

### RÉSIDENCE METROPOLITAN LA PORTE D'ENTRÉE DU QUARTIER

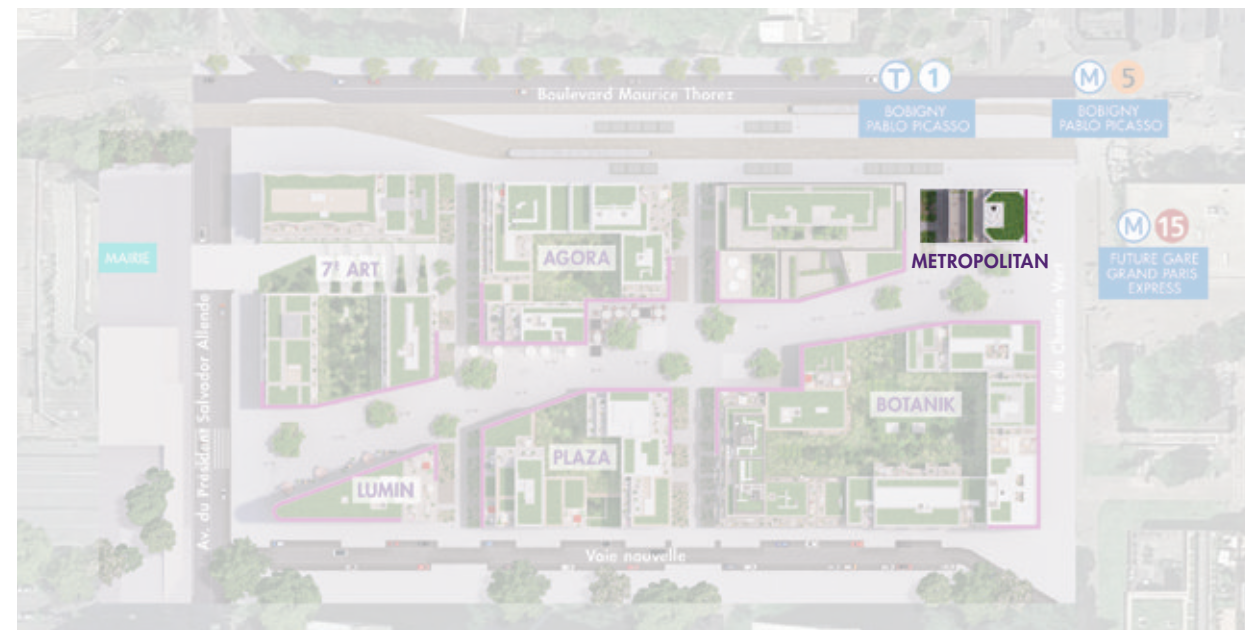
Cette résidence veille sur l'esplanade Jean Moulin et le boulevard Maurice Thorez.

Son emplacement privilégié au pied de la station de métro ligne 5 marque un signal fort dans la ville.

Sa silhouette contemporaine se distingue par ses terrasses en cascade qui rythment la façade.

Ses loggias, sculptées aux quatre angles du bâtiment, accueillent la lumière de toute part.

Des commerces animent le rez-de-chaussée vitré, résolument ouvert sur la ville.







## DE BEAUX ESPACES POUR VOTRE EXTÉRIEUR

—

**La résidence Metropolitan propose des appartements, du 2 pièces au 5 pièces duplex, dont la grande majorité se prolonge d'un espace extérieur.**

Chaque palier dessert 4 appartements seulement, avec pour chacun d'entre eux, deux à trois expositions, des séjours ouverts sur une loggia et des vues exceptionnelles sur la ville et l'horizon.

Dans les étages supérieurs, de grandes terrasses prolongent chacun des deux appartements plein ciel.

Tout en haut de ce piédestal, des duplex insolites règnent sur la ville. Leur terrasse peut ainsi être imaginée comme une extension de la pièce de séjour ou comme le rooftop idéal pour de belles soirées d'été.



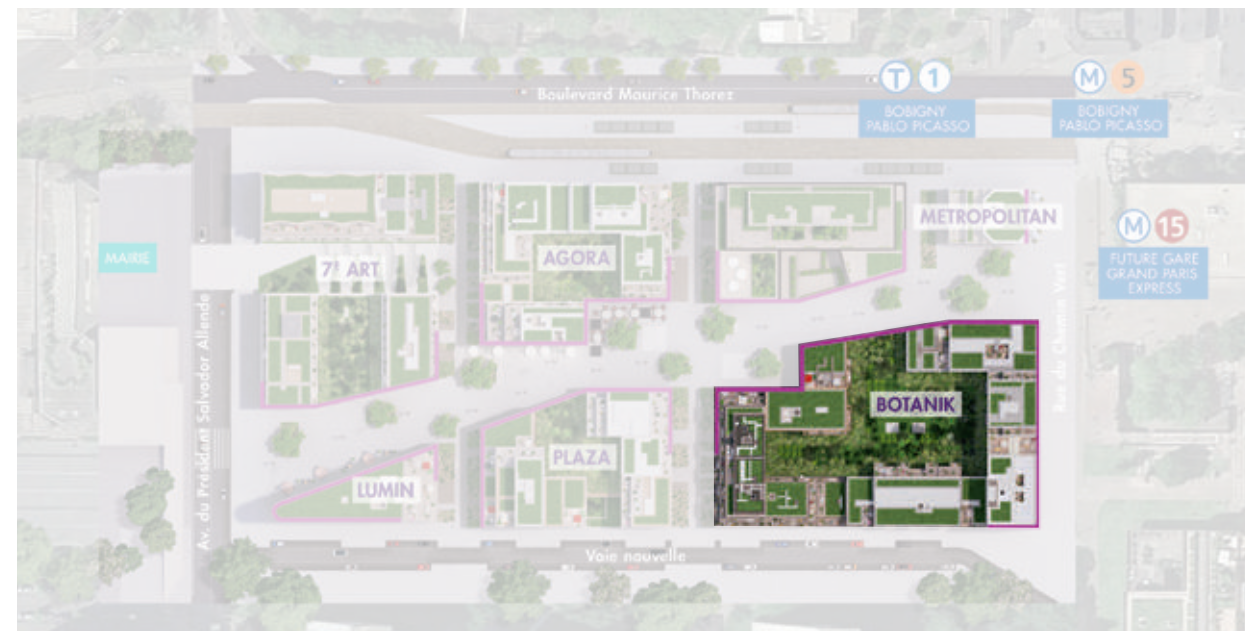


## RÉSIDENCE BOTANIK VARIATIONS DE VOLUMES ENTRE PLACE ET ESPLANADE

La résidence Botanik prolonge la perspective de la résidence Metropolitan,  
à l'angle du mail piéton et de l'esplanade Jean Moulin.

Ce bel ensemble se distingue à l'entrée du quartier par ses façades élégantes qui s'affinent  
vers le ciel pour dévoiler de beaux espaces extérieurs.  
Les fenêtres et les balcons créent des variations soulignées par les lames métalliques dorées de certains garde-corps.

Associant la nature au confort intérieur, Botanik se dote d'un magnifique jardin d'agrément  
aux arbustes de hauteurs différentes et aux essences de formes et couleurs variées.  
Comme un hymne à la richesse végétale, ce jardin sera composé de divers bosquets soigneusement mis en scène.







## LE CONFORT AU QUOTIDIEN

—

Par sa situation entre ville et jardin, Botanik offre plusieurs ambiances, au calme du cœur d'îlot paysager ou proche de l'animation du quartier.

Les intérieurs se prolongent en grande majorité par un espace extérieur, de l'intimité d'une loggia côté venelle au patio intérieur pour découvrir des vues lointaines par-dessus les toits.

La lumière arrive de tous côtés par les nombreuses baies vitrées, dans les duplex aux orientations multiples ou les grands appartements traversants.

Du studio au 5 pièces duplex, certains appartements disposent d'une pièce en plus, idéale pour l'aménagement d'un bureau ou d'un dressing.



## RÉSIDENCES PLAZA ET AGORA

### RENCONTRES AUTOUR DE LA PLACE

—

**Animée par ses terrasses en cascade, la résidence Plaza est délimitée par le mail piétonnier bordé de commerces, une voie nouvelle et deux venelles adjacentes.**

Ce bel immeuble indépendant trône au-dessus du grand jardin qui coiffe le socle des commerces et profite ainsi d'un décor particulièrement verdoyant. Une faille généreuse en façade sud ouvre l'espace vers le parc du Chemin Vert. Sa silhouette, rythmée par différents tons chauds, s'affine en direction du ciel.

Le hall double hauteur ouvre la voie vers les appartements. En attique, la résidence dévoile de belles terrasses plein ciel surplombant la ville.

Les loggias offrent également d'agréables espaces extérieurs privatifs dans le prolongement des appartements.

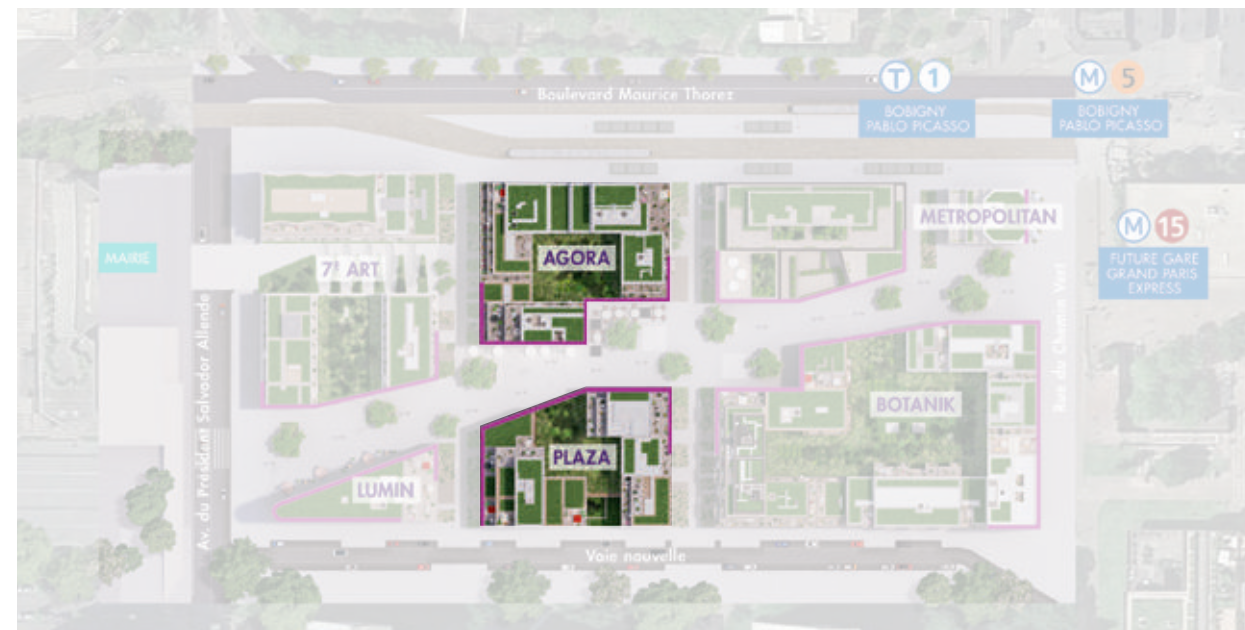
### LÀ OÙ BAT LE CŒUR DU QUARTIER

—

**Au nord du centre-ville, la résidence Agora occupe une situation idéale, entre le boulevard Maurice Thorez et la grande place centrale.**

La sobriété et l'élégance sont les maîtres-mots du parti-pris architectural. L'écriture joue astucieusement sur les hauteurs pour ouvrir et aérer le bâtiment, ensoleiller les appartements et animer le rez-de-chaussée.

Les ouvertures simples ou toute hauteur, les modénatures et les piliers témoignent du soin apporté aux façades. Les commerces s'ouvrent sur le mail piétonnier tandis que les halls décorés sont accessibles en limite du quartier, en toute tranquillité.





## TERRASSES PLEIN CIEL

—  
La disposition en cascade libère des espaces extérieurs privés aux belles dimensions : de longs balcons filants, des patios ou encore des loggias intimes.

Certains intérieurs se prolongent par une vaste terrasse à aménager comme un jardin suspendu pour prendre de la hauteur sur la ville. Ces espaces de vie supplémentaires vous offrent mille façons de prendre l'air en famille ou entre amis.

Dans les étages élevés, le regard se perd à l'horizon depuis les appartements qui profitent d'une vue dégagée.







## DES APPARTEMENTS QUI VOUS RESSEMBLENT

—

Du studio au 5 pièces duplex, les intérieurs des résidences Plaza et Agora répondent à tous les styles de vie.

De plain-pied ou en duplex, une grande majorité d'entre eux se prolonge par un balcon, une terrasse ou un patio, agréables à aménager pour disposer d'autant de lieux où se ressourcer.

Les étages supérieurs dévoilent des vues panoramiques admirables sur le paysage.  
Certains appartements bénéficient d'une triple exposition pour offrir un ensoleillement permanent tout au long de la journée.





## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ, UN CONFORT UNIQUE

- Chape isophonique pour garantir une meilleure isolation
  - Double vitrage avec volets roulants
- Un placard équipé par logement (dans l'entrée ou la chambre)
- Revêtements en PVC dans les chambres, séjours et cuisines ouvertes
- Salles de bains et salles d'eau équipées de sèche-serviettes et d'un meuble vasque avec miroir
- Carrelage et faïence dans les pièces humides (hors cuisine ouverte)
  - Dalles sur plots grès cérame sur les balcons et terrasses
    - Chauffage collectif urbain
- Portes palières blindées munies d'une serrure à 3 points A2P\*
  - Ascenseurs sécurisés desservant tous les étages
- Contrôle d'accès aux halls d'entrées par digicode, vidéophone et badge VIGIK®
- Parkings sécurisés avec accès par porte télécommandée

## UN PROJET ÉCO-QUARTIER

Visant le label **ÉcoQuartier**, **Alteara Cogedim** s'engage à faire du **coeur de ville de Bobigny** un quartier exemplaire, à la pointe sur les questions de transition énergétique et de changement climatique.

Bobigny Cœur de Ville vise les labellisations les plus performantes :

- Logement : **NF Habitat HQE** - l'assurance d'un niveau garanti et constant de qualité et de sécurité afin de satisfaire les attentes des habitants.
  - Bureaux : **HQE** - bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles.
    - BREEAM** - la garantie de respecter au mieux l'environnement dès la conception des plans.
- Commerces : vise le label **BREEAM, Very Good** - assure le respect des standards de qualité internationaux en matière de conception de commerces.
  - Quartier : **ÉcoQuartier** - engagé dans la démarche éco-quartier.

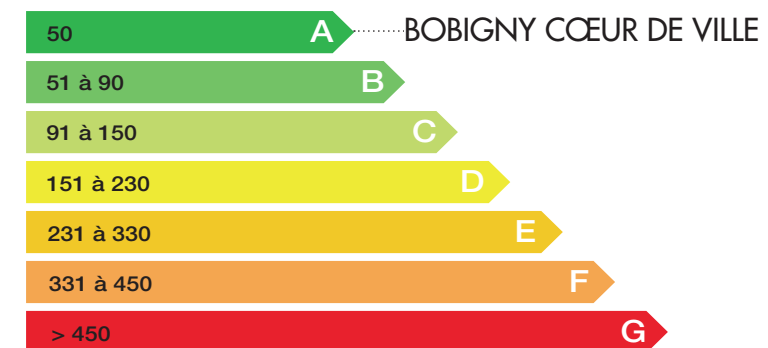
**HQE aménagement** - permet d'assurer la réalisation d'aménagements durables et respectueux de l'environnement.



### • Réduire l'impact énergétique, c'est aussi bénéficier :

- D'un confort optimisé au quotidien
- De réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation
- D'une garantie patrimoniale à terme

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Étiquette énergétique en kWh/m²/an



Exemple de hall décoré

## AMBIANCE NEW-YORKAISE

Chaque résidence bénéficie d'une architecture intérieure spécifique dans les parties communes.

La décoration des halls d'entrée a été confiée à un architecte d'intérieur.

Le volume généreux de ce hall rappelle les lobbys des beaux immeubles américains.

Dominé par un lustre majestueux, l'espace en noir et blanc se teinte de touches de laiton doré.

Le revêtement au sol aux effets de marbre et le traitement acoustique des murs et du faux-plafond composent une ambiance contemporaine et feutrée.



## DES TALENTS MOBILISÉS

Fondé en 1994, Altarea Cogedim est aujourd'hui le seul groupe en France opérant sur l'ensemble des activités du secteur immobilier : commerce, logement et bureau.

De ce modèle intégré unique naît un nouveau savoir-faire dans la réalisation de grands projets mixtes, qui positionne Altarea Cogedim comme le premier développeur immobilier des territoires en France.

Acteur clé de la ville et des métropoles, Altarea Cogedim se positionne comme partenaire d'intérêt général à l'écoute des villes, de leurs habitants et de leurs usagers.

Pour atteindre une sobriété architecturale équilibrée par le soin apporté à chaque détail, Altarea Cogedim s'est entouré de 6 agences d'architectes pour réaliser Bobigny Cœur de Ville. L'agence TVK a été le coordinateur du projet afin d'atteindre une certaine harmonie dans le renouveau du centre-ville.

**TVK**, architectes et urbanistes, coordinateur

**OLM**, paysagiste

**Barrault & Pressacco**, architectes

**BVAU**, architecte

**CoBé**, architecte

**Hardel-Lebihan**, architecte

**Lambert-Lenack**, architecte



Lumin, le bâtiment iconique, marque l'entrée sud-ouest du cœur de ville



## AUTOUR DE BOBIGNY CŒUR DE VILLE



### LE CANAL DE L'OURCQ

De Stalingrad à Bobigny en passant par le parc de la Villette, le canal de l'Ourcq offre un parcours ponctué de lieux à découvrir et visiter, à réaliser à pied, en vélo ou en bateau.



### LE PARC DE LA BERGÈRE

Longeant le canal de l'Ourcq, le parc de la Bergère est l'un des poumons verts de la ville de Bobigny. S'étendant sur 15 hectares, il propose à ses visiteurs de belles promenades ainsi qu'une large palette d'activités et de services.



### LA MAISON DE LA CULTURE

La mission de la Maison de la Culture de la Seine-Saint-Denis est simple : offrir à chacun, quel qu'il soit, où qu'il soit, la tentation de la culture. Spectacles contemporains ou œuvres classiques portés par le théâtre, la danse ou la musique, le répertoire proposé transcende les frontières tout en cultivant les passions.



## PROCHE DE PARIS PAR TOUS LES MODES DE TRANSPORTS

#### EN MÉTRO

Métron L5 Bobigny-Pablo Picasso à 50 m\* permettant de rejoindre Paris - Parc de la Villette en 8 min\*, Paris - République en 22 min\* et Paris - Gare du Nord en 16 min\*

Horizon 2030 : Métro L15 EST du Grand Paris Express à 50 m\* permettant de rejoindre la gare de Val de Fontenay en 9 min\*

#### EN TRAMWAY

Tramway T1 Bobigny-Pablo Picasso à quelques mètres permettant de rejoindre la gare de Noisy-le-Sec en 13 min\* et La Courneuve ligne 7 en 14 min\*

#### EN VOITURE

Porte de Pantin en 15 min\*  
Parc des Buttes-Chaumont en 18 min\*

#### EN BUS

Bus 148 permettant de rejoindre la gare de Drancy en 28 min\*  
Bus 251 permettant de rejoindre la gare d'Aulnay-sous-Bois en 30 min\*  
Bus 303 permettant de rejoindre la gare de Bondy en 14 min\*  
Bus 322 permettant de rejoindre le métro Mairie de Montreuil en 26 min\*

\* Sources : vianavigo, Google Maps, societiedugrandparis.fr

## CRÉDITS

Crédit photos : P. Moulu - Illustrations : L'Autre Image, Arka Studio.

Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Non contractuelles, elles sont destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations.

Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés.  
COGEDIM SAS - Capital Social : 30 000 000 € - Siège Social : 8 av. Delcassé - 75008 Paris - RCS PARIS : 054 500 814 000 55 - SIRET 054 500814000 55.  
Document non contractuel - GRENADINES - 03/2019.





**GROUPE ALTAREA COGEDIM**

01 76 499 499 | **cogedim.com**  
APPEL NON SURTAXÉ