SAINT-OUEN-SUR-SEINE

VILLA SÉVERINE

2 - 16 rue Séverine
57 rue Émile Cordon

PATRIMONI • PROMOTION





MAIRIE DE
SAINT-OUEN-SUR-SEINE

LA VILLE

Saint-Ouen-sur-Seine, une commune *prisée*

Saint-Ouen-sur-Seine s'impose aujourd'hui comme **l'une des communes les plus dynamiques et recherchées de la métropole parisienne**. En pleine métamorphose, la ville combine avec succès le développement de nouveaux quartiers modernes — comme le secteur des Docks ou la Cité du Cinéma — à la préservation de son identité historique. Son cadre de vie en bord de Seine, ses espaces verts ainsi que son effervescence culturelle et économique en font **une adresse idéale pour habiter durablement**.



CITÉ DU CINÉMA - LES STUDIOS DE PARIS



CHÂTEAU DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE

SITUATION

Aux portes de Paris, un choix *judicieux*

Bénéficiant d'une **proximité immédiate avec la capitale**, Saint-Ouen-sur-Seine s'impose comme une adresse stratégique au cœur du Grand Paris. Déjà parfaitement desservie par les lignes de métro 13 et 14 ainsi que le RER C, la commune renforcera encore sa connectivité avec l'arrivée des futures lignes 15, 16 et 17 à la gare de Saint-Denis Pleyel. Cette excellente desserte offre **une liaison fluide et rapide vers le centre de Paris** ainsi que les grands pôles d'emplois. Une situation idéale qui simplifie tous vos déplacements au quotidien.





RAYONNEMENT

Une destination dynamique au rayonnement culturel *exceptionnel*

Ville aux multiples facettes, Saint-Ouen-sur-Seine allie avec élégance son riche héritage industriel à une effervescence artistique et sociale unique.



01.

Le Grand Parc : l'écrin de nature en bord de Seine

Véritable poumon vert de la ville, ce parc contemporain offre de vastes espaces paysagers, des aires de promenade et un cadre serein idéal pour se ressourcer en famille à deux pas du fleuve.



02.

Le Marché aux Puces : l'âme vintage et créative

Haut lieu du chine et du design mondialement célèbre, le Marché aux Puces — et notamment l'emblématique Marché Dauphine — incarne un labyrinthe d'antiquités, d'art et d'objets rares au charme intemporel.



03.

Communale : la nouvelle adresse gourmande et festive

Plus grand foodcourt d'Île-de-France, cet ancien hall industriel réinventé combine gastronomie cosmopolite, marchés de producteurs et programmation culturelle dans une ambiance conviviale et populaire.



04.

Le Stade Bauer : la légende du Red Star FC

Enceinte mythique du football populaire, le Stade Bauer fait battre le cœur de la ville et témoigne de la passion culturelle et sportive qui anime l'esprit audonien.

CADRE DE VIE

Un cadre de vie *privilégié*

Ancrée dans un environnement convivial et parfaitement équipé, la Villa Séverine bénéficie d'une situation idéale au cœur de Saint-Ouen-sur-Seine. À quelques minutes à pied, vous profitez de tous les services essentiels au quotidien : **commerces de bouche, marchés, boulangeries artisanales et établissements scolaires**. La proximité immédiate des équipements publics et de santé garantit un confort de vie absolu pour toute la famille. Côté culture et loisirs, la ville regorge d'adresses emblématiques, de la fameuse halle gourmande **Communale** au **Square Marmottan**, sans oublier **le Grand Parc** accessible à quelques minutes. Grâce à un accès rapide aux lignes de métro 13 et 14 ainsi qu'au RER C, vos déplacements vers Paris et les grands pôles d'activités s'effectuent en toute simplicité.

- Mairie de Saint-Ouen
- Château de Saint-Ouen
- Pharmacie de la Mairie
- Halle gourmande - Communale Saint-Ouen
- Le marché d'à côté
- Le marché de Landy
- Café de France
- Boulangerie Au moulin de Saint-Ouen
- Le Grand Parc de Saint-Ouen
- Stade du Landy - Marie Houdré

TEMPS DE PARCOURS ET MOBILITÉ

M 13 14 Station Mairie de Saint-Ouen

À 9 min à pied

Lignes 13 et 14 vers Paris-Centre (20 min)

Ligne 13 au Nord vers Saint-Denis

M 14 15 16 17 Gare Saint-Denis Pleyel

À 10 min à pied

Ligne 15 - Rocade autour de Paris (Horizon 2031)

Ligne 16 vers l'Est & ligne 17 vers Roissy CDG (Horizon 2027)

Arrêt Landy - Ornano Bus 173

À l'Ouest vers Paris

À l'Est vers La Courneuve



Un projet urbain *d'exception*

S'inscrivant au cœur du renouveau et de l'effervescence de Saint-Ouen-sur-Seine, cette nouvelle réalisation incarne **l'alliance parfaite entre élégance architecturale et modernité d'usage**. Pensé comme une véritable signature urbaine, le projet déploie une écriture contemporaine aux lignes sobres et pérennes, venant dialoguer harmonieusement avec le patrimoine et le tissu existant du quartier.

Ses façades rythmées, rehaussées de matériaux nobles et de nuances chaleureuses, réinterprètent avec finesse les codes de l'architecture métropolitaine tout en offrant une présence affirmée et élégante. Idéalement connecté aux transports et aux animations audoniennes, ce programme d'exception se dessine comme **un havre de tranquillité et de confort**, pensé pour traverser le temps et offrir à ses résidents un cadre de vie aussi privilégié que pérenne.



Une architecture sobre et *contemporaine*

Mots de l'architecte

Grâce à une recherche innovante, esthétique et durable, une optimisation du programme et la fonctionnalité des espaces, associées au plaisir de concevoir et de construire, nous essayons de contribuer du mieux possible au bien-être des utilisateurs par des lieux créés pour eux, pour l'amélioration de leur cadre de vie tout en respectant le bâti existant et l'environnement.

KRENGEL & SACQUIN
Architectes DPLG Associés
ar2 architecture



Une insertion urbaine cohérente et *paysagée*

Parfaitement intégrée dans son environnement, la résidence épousera harmonieusement la morphologie de la rue Séverine et de la rue Émile Cordon. Son implantation en « L » permet d'assurer **une continuité bâtie élégante sur rue** tout en préservant **un cœur d'îlot intime et protégé**. Le travail sur les toitures végétalisées et les volumes décalés garantit une excellente insertion dans le paysage urbain audonien et favorise des expositions optimales pour l'ensemble des logements.

Véritable îlot de fraîcheur en plein cœur de ville, le projet accorde une place majeure à la nature. Côté jardin, de vastes espaces verts arborés bordent les terrasses et jardins privatifs du rez-de-chaussée, créant **un écran végétal apaisant et préservant la tranquillité des habitants**. Les accès piétons et les circulations intérieures ont été pensés de manière fluide et sécurisée pour offrir un confort quotidien idéal.



Les terrasses, un vrai prolongement de votre *intérieur*

Conçus comme de véritables pièces à vivre supplémentaires, les espaces extérieurs privatifs séduisent par leurs **dimensions généreuses et leur agencement fluide**. Baignés de lumière naturelle grâce à des orientations favorables, ils vous permettent de composer selon vos envies **un véritable jardin suspendu**, un espace repas convivial ou un coin salon pour vos moments de détente.

Ouvertes sur le quartier ou préservées en cœur d'îlot, ces terrasses vous font profiter de **vues dégagées et d'un calme précieux** au quotidien. La transition entre intérieur et extérieur s'effectue tout en douceur grâce aux baies vitrées toute hauteur, offrant une impression de volume démultiplié et une continuité parfaite avec votre pièce de vie.



PRESTATIONS

Des prestations de *haute qualité*

L'art de vivre prend tout son sens à travers une sélection rigoureuse de matériaux nobles et d'équipements haut de gamme.

Confort et décoration

- Chape flottante acoustique
- Cloison type Placostil en 72 mm
- Parquet contrecollé dans les pièces sèches
- Carrelage 60 × 60 au sol des pièces humides
- Faïence 25 × 50 toute hauteur au droit de la baignoire ou de la douche
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et les salles d'eau
- Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux
- Menuiseries extérieures en PVC plaxé
- Volets roulants électriques en PVC, pilotables via la domotique Somfy TaHoma dans les séjours et les chambres

Sécurité

- Portes palières 5 points avec cylindre A2P *
- Contrôle d'accès sur les portes des halls
- Accès parking avec télécommande individuelle
- Éclairage des parties communes par détection de présence

Énergie

- Eau chaude sanitaire collective produite par Pompe à chaleur et stockée par ballons
- Chauffage collectif par pompes à chaleur. Les émetteurs seront de type radiateurs
- Mitigeur thermostatique dans les salles de bains
- Double vitrage conforme à la réglementation thermique et acoustique



LE PROMOTEUR

Patrimoni Promotion, l'art de bâtir *durablement*

Patrimoni Group réalise des projets depuis plus de 40 ans en Île-de-France.
Sa filiale Patrimoni Promotion est en charge du développement et du management des projets de promotion immobilière.

Elle assure **la conception, le suivi de la construction et la commercialisation** de projets immobiliers tertiaires et résidentiels en s'engageant dans des démarches de certification environnementale (certification BREEAM, HQE NC 2016, label WiredScore, label RE2020).

Le savoir-faire de l'entreprise se caractérise par une réflexion architecturale forte au sein de projets urbanistiques intégrés à une dimension environnementale et par une expertise des équipes opérationnelles de la conception jusqu'à la livraison.

Chaque opération étant unique et répondant à des contraintes spécifiques, les équipes du Groupe entretiennent un dialogue permanent avec tous les acteurs locaux, habitants, institutionnels, entreprises afin de proposer des solutions concrètes et pérennes.

7 000 m²
en cours de développement

40 500 m²
en cours d'instruction

9 projets
en cours

PATRIMONI • PROMOTION



UN PROJET

PATRIMONI • PROMOTION

UNE COMMERCIALISATION

VALURBAIN
VALORISATION URBAINE

Une réalisation Patrimoni Group - Siège social : 10 rue des Moulins, 75001 Paris France - +33 (0)1 53 83 73 53 - office@patrimonigroup.com
Perspectives : Drawbotics - Crédit photo : Adobe Stock - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance - Document et informations non contractuels - 10/2026