

Une co-promotion

MARIGNAN



EMERIGE

RÉSIDENTIEL



|

BRIEF PROGRAMME

18 septembre 2024

SCCV SAINT MAUR GODEFROY CAVAINAC

1 / Dates clefs

- Contrat de réservation I3F LS : 20 octobre 2023
- Contrat de réservation I3F LLI : 24 juillet 2024
- Obtention du permis de construire : 19 août 2024
- Date du lancement commercial : 27 septembre 2024
- Permis de construire en cours de purge
- Acquisition terrain : décembre 2024
- Actes de vente I3F : décembre 2024
- Actabilité des acquéreurs particuliers : 1T 2025
- Date prévisionnelle du début de la démolition : janvier 2025
- Date prévisionnelle du début du gros-œuvre: septembre 2025
- Date prévisionnelle de livraison : 4^{ème} trimestre 2027



2 / Le projet

Localisation

Adresse + SCCV	25 rue de la Varenne – 1/5 avenue Godefroy Cavaignac – Saint Maur des Fossés – SCCV SAINT MAUR GODEFROY CAVAINAC
Localisation du terrain	<p>Le terrain se situe à Saint-Maur-des-Fossés à l'angle de la rue de la Varenne et de l'Avenue Godefroy Cavaignac, frontière du Vieux Saint Maur et de Saint Maur Créteil. Ce quartier vivant bénéficie de commerces, d'écoles, de collèges et de lycées, d'équipements publics et de transports riches et variés.</p> <p>Le terrain correspond au regroupement de 4 parcelles.</p>
Desserte actuelle	<ul style="list-style-type: none">- <u>En voiture</u><ul style="list-style-type: none">A 14,3 Km de l'aéroport d'Orly soit 24 minA 10 Km de la porte d'Italie soit 16 minA 6,2 Km du Bois de Vincennes soit 15 min- <u>Grand Paris Express</u><ul style="list-style-type: none">Arrivée proche du métro ligne 15 à la gare Saint Maur Créteil→ Villejuif Louis Aragon en 11 min contre 46 min aujourd'hui→ Issy RER en 24 min contre 1h05 aujourd'hui→ Chelles en 17 min contre 1h04 aujourd'hui- <u>En transports en commun</u><ul style="list-style-type: none">A 28 min de la Défense (RER A)A 15 min de la Gare de Lyon (RER A)
Desserte future	Mise en service de la ligne 15 fin 2026

Plan de situation

ÉQUIPEMENTS & SERVICES

- École maternelle Schaken à 1 km* > 11 min* à pied
- École primaire de Marinville à 350 m* > 5 min* à pied
- Collège François Rabelais à 400 m* > 6 min* à pied
- Lycée Marcelin Berthelot à 400 m* > 6 min* à pied
- Boulangerie au pied de la résidence
- Supermarché à 170 m* > 2 min* à pied
- Marché du Vieux Saint-Maur > 9 min* à pied
- Centre commercial Créteil Soleil à 5,2 km* > 14 min* en voiture
- Centre Hospitalier Intercommunal Créteil à 1,6 km* > 6 min* en voiture
- Bords de Marne > moins de 10 min* à pied
- Base nautique Roland-Bouchier de Champigny-sur-Marne > 10 min* en vélo

EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Station Saint-Maur-Créteil (RER A + métro ligne 15 Sud fin 2025) à 270 m* > 4 min* à pied
- Arrêt de bus Godefroy Cavaignac en pied de résidence (ligne 107)
- Arrêt de bus Libération - Rabelais à 100 m* > 2 min* à pied (lignes 107, 317, N35, N71)

EN VOITURE

- A4 à 1,8 km* > 5 min*
- A86 à 3,5 km* > 12 min*
- Paris - Porte de Charenton à 7,9 km* > 13 min*



Vue aérienne actuelle du terrain



Description et infos clefs

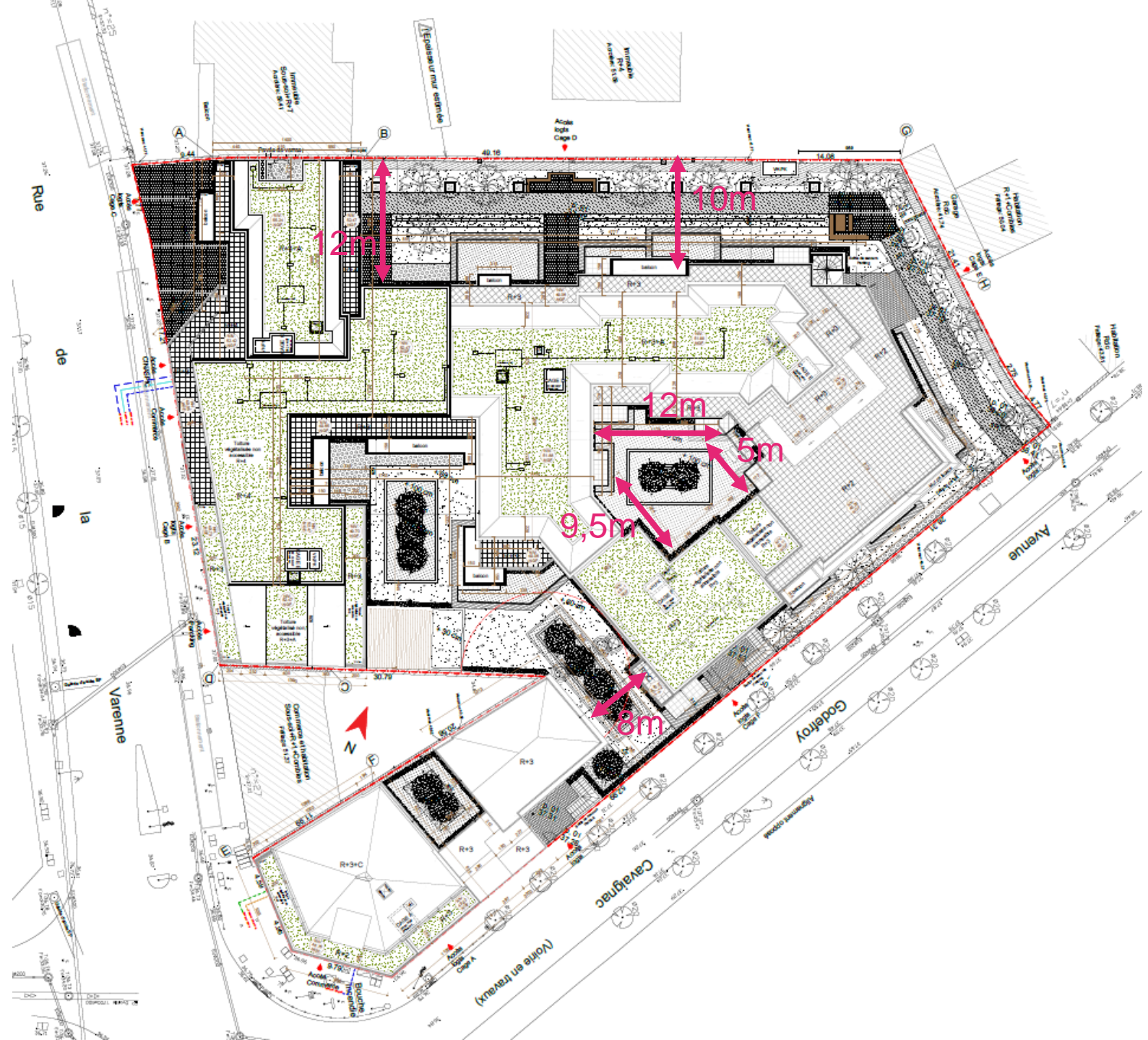
<p>Descriptif de l'environnement</p>	<p>Le terrain se situe à Saint-Maur-des-Fossés à l'angle de la rue de la Varenne et de l'Avenue Godefroy Cavaignac, frontière du Vieux Saint Maur et de Saint Maur Créteil. Ce quartier vivant bénéficie de commerces, d'écoles, de collèges et de lycées, d'équipements publics et de transports riches et variés.</p> <p>La ville est desservie par le RER A, avec 4 stations (Saint-Maur Créteil – Le parc de Saint Maur – Champigny – La Varenne Chennevières).</p> <p>Le site étudié se situe à 300m de la station RER A « Saint Maur Créteil », soit 4 min à pied.</p> <p>Saint Maur est une commune prisée.</p>																																																																
<p>Surface totale du projet</p>	<p>7 751 m² SDP</p>																																																																
<p>Nombre de logements</p>	<p>119 logements dont 43 logements libres, 40 logements intermédiaires, 36 logements sociaux, 1 crèche et 3 commerces . 2 niveaux de sous-sol de 137 places dont 36 places boxables au SS-2</p>																																																																
<p>Typologie des logements</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="8">ACCESSION</th> </tr> <tr> <th>TYPO</th> <th>NB</th> <th>%</th> <th>SHAB MOY</th> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Ext moy</th> <th>Cis jardin</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ST</td> <td>7</td> <td>16%</td> <td>29,23</td> <td>26,80</td> <td>34,96</td> <td>4,25</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ST+</td> <td>3</td> <td>7%</td> <td>35,57</td> <td>35,00</td> <td>36,70</td> <td>5,38</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2P</td> <td>11</td> <td>26%</td> <td>45,16</td> <td>38,12</td> <td>48,42</td> <td>10,79</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3P</td> <td>16</td> <td>37%</td> <td>66,00</td> <td>58,50</td> <td>72,00</td> <td>9,83</td> <td>6,76</td> </tr> <tr> <td>4P</td> <td>6</td> <td>14%</td> <td>82,13</td> <td>73,64</td> <td>88,00</td> <td>25,16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>43</td> <td>100%</td> <td>53,72</td> <td>26,80</td> <td>88,00</td> <td>11,84</td> <td>6,76</td> </tr> </tbody> </table>	ACCESSION								TYPO	NB	%	SHAB MOY	Min	Max	Ext moy	Cis jardin	ST	7	16%	29,23	26,80	34,96	4,25		ST+	3	7%	35,57	35,00	36,70	5,38		2P	11	26%	45,16	38,12	48,42	10,79		3P	16	37%	66,00	58,50	72,00	9,83	6,76	4P	6	14%	82,13	73,64	88,00	25,16		TOTAL	43	100%	53,72	26,80	88,00	11,84	6,76
ACCESSION																																																																	
TYPO	NB	%	SHAB MOY	Min	Max	Ext moy	Cis jardin																																																										
ST	7	16%	29,23	26,80	34,96	4,25																																																											
ST+	3	7%	35,57	35,00	36,70	5,38																																																											
2P	11	26%	45,16	38,12	48,42	10,79																																																											
3P	16	37%	66,00	58,50	72,00	9,83	6,76																																																										
4P	6	14%	82,13	73,64	88,00	25,16																																																											
TOTAL	43	100%	53,72	26,80	88,00	11,84	6,76																																																										
<p>Orientation et vues</p>	<p>Vue sur avenue Godefroy Cavaignac – vue sur rue de la Varenne – vue de l'angle de l'avenue Godefroy Cavaignac et la rue de la Varenne - vue sur le cœur d'îlot</p>																																																																
<p>Architecte</p>	<p>ATELIER CORDA</p>																																																																
<p>Paysagiste</p>	<p>SYMBIOSIS</p>																																																																
<p>Décorateur</p>	<p>A désigner</p>																																																																

Plan masse de l'opération



Plan masse

Distances



Matérialité (Vue de la rue de la Varenne)



Toiture en zinc



Motif béton matricé



Menuiseries mixtes alu bois grises Serrureries alu – Lisses couleur bois

Vue de la rue de la Varenne

Matérialité (Vue de l'angle rue de la Varenne et avenue Godefroy Cavaignac)



Ardoise en toiture



Brique de parement beige



Briques de parement rouge



Pierre de Brétigny ou équivalent

Vue de l'angle rue de la Varenne et Avenue Godefroy Cavaignac

Matérialité (Vue de l'avenue Godefroy Cavaignac)



Toiture tuiles rouges



Corniche et balcons en bétons blancs



Enduit blanc

Vue de l'Avenue Godefroy Cavaignac

Prestations des logements

Prestations intérieures :

- Menuiseries extérieures **mixtes bois aluminium** ;
- **Volets roulants en PVC**, commande électrique, coffre PVC ;
- **Meuble vasque** avec miroir, double vasque à partir du 3P ;
- **WC suspendus** & lave-mains dans WC indépendant ;
- Revêtement **parquet contrecollé** (70mm) dans les pièces sèches ;
- Revêtement **carrelage grand format NEW KER** (60x60cm) dans les pièces humides ;
- **Faïence grand format** sur 2 murs dans la SDE/SDB, à hauteur d'huisserie ;
- Revêtement **dalles sur plots** sur les terrasses et balcons ;
- **Portes de distribution alvéolaires.**

Pour l'environnement :

- 1 533m² d'espaces verts, dont 898m² de pleine terre
- Une promenade piétonne

Pour la sécurité :

- Grille avec accès par digicode
- Hall avec accès par digicode
- Vidéophone

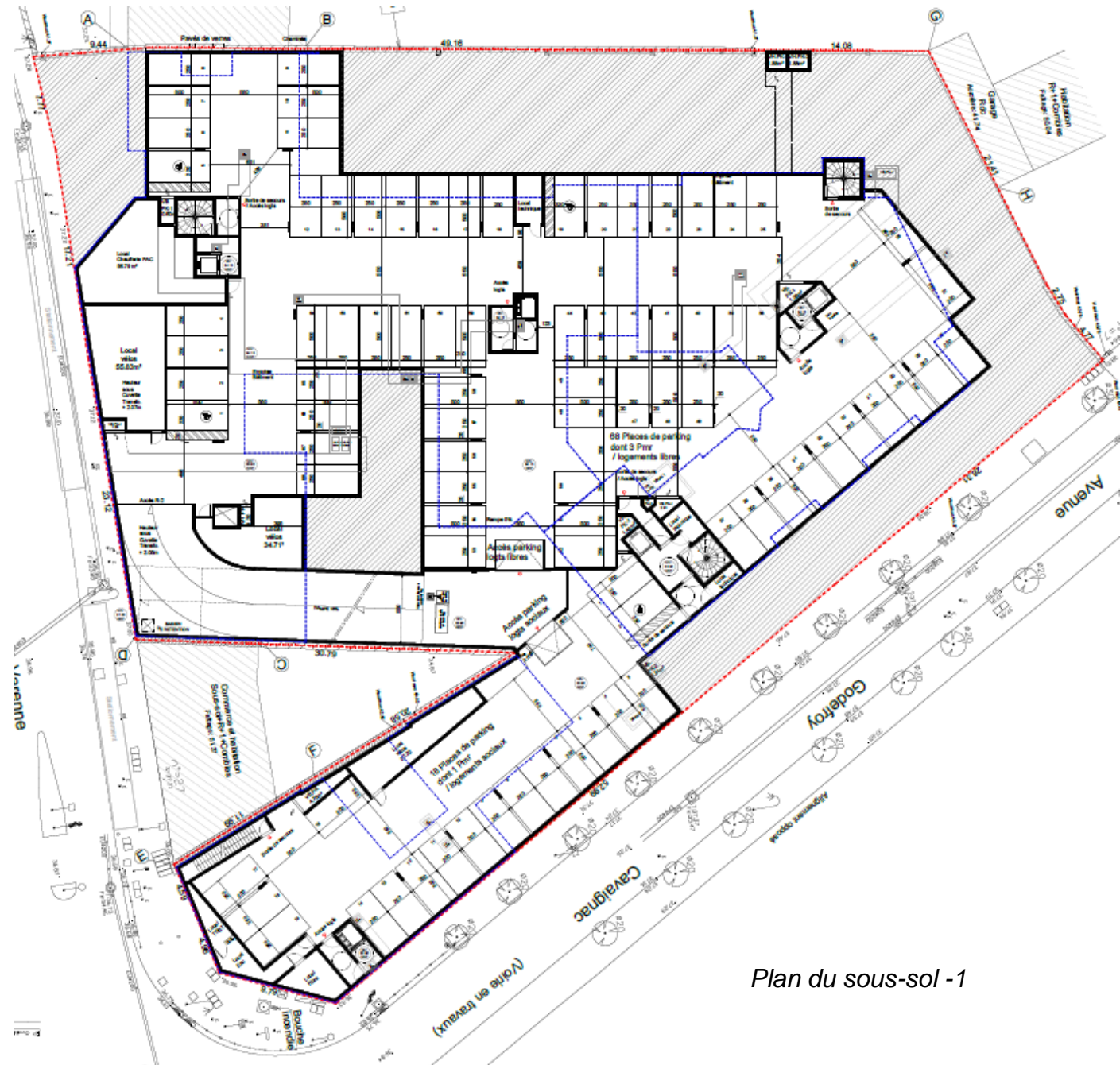


Vigilances

- Pose des éviers : faire en sorte que les acquéreurs installent eux-mêmes leur évier de cuisine, le coût de la réalisation de ces travaux (meuble, évier et mitigeur) sera alors déduit du prix de vente.

Montage administratif

- Une seule copropriété, intégrant les logements LS et LLI ;
- Il n'y a pas de volume ;
- Bâtiment D : Les 2 premiers niveaux correspondent à une partie des logements locatifs intermédiaires ;
- Les parkings des LS sont situés dans une poche indépendante, avec un accès dédié ;
- Les parkings des LLI et des logements en accession sont mutualisés.
- BAL commune Bât C, D, E



Plan du sous-sol -1

Points forts du programme

- Saint-Maur-Des-Fossés est une ville prisée ;
- Une opération qui sera, en 2026, au pied de la future ligne 15 du Grand Paris Express ;
- Une large offre d'appartements du studio au 4 pièces ;
- Surface extérieures : environ 12m² moyen / appartement ;
- Des espaces verts généreux ;
- Une architecture à taille humaine, pérenne et de standing ;
- Des halls et paliers décorés ;
- Une résidence sécurisée ;
- Les bâtiments accession se situent aux endroits les plus apaisés (alors que les LS et LLI se trouvent sur la rue de la Varenne, plus bruyante et passante).

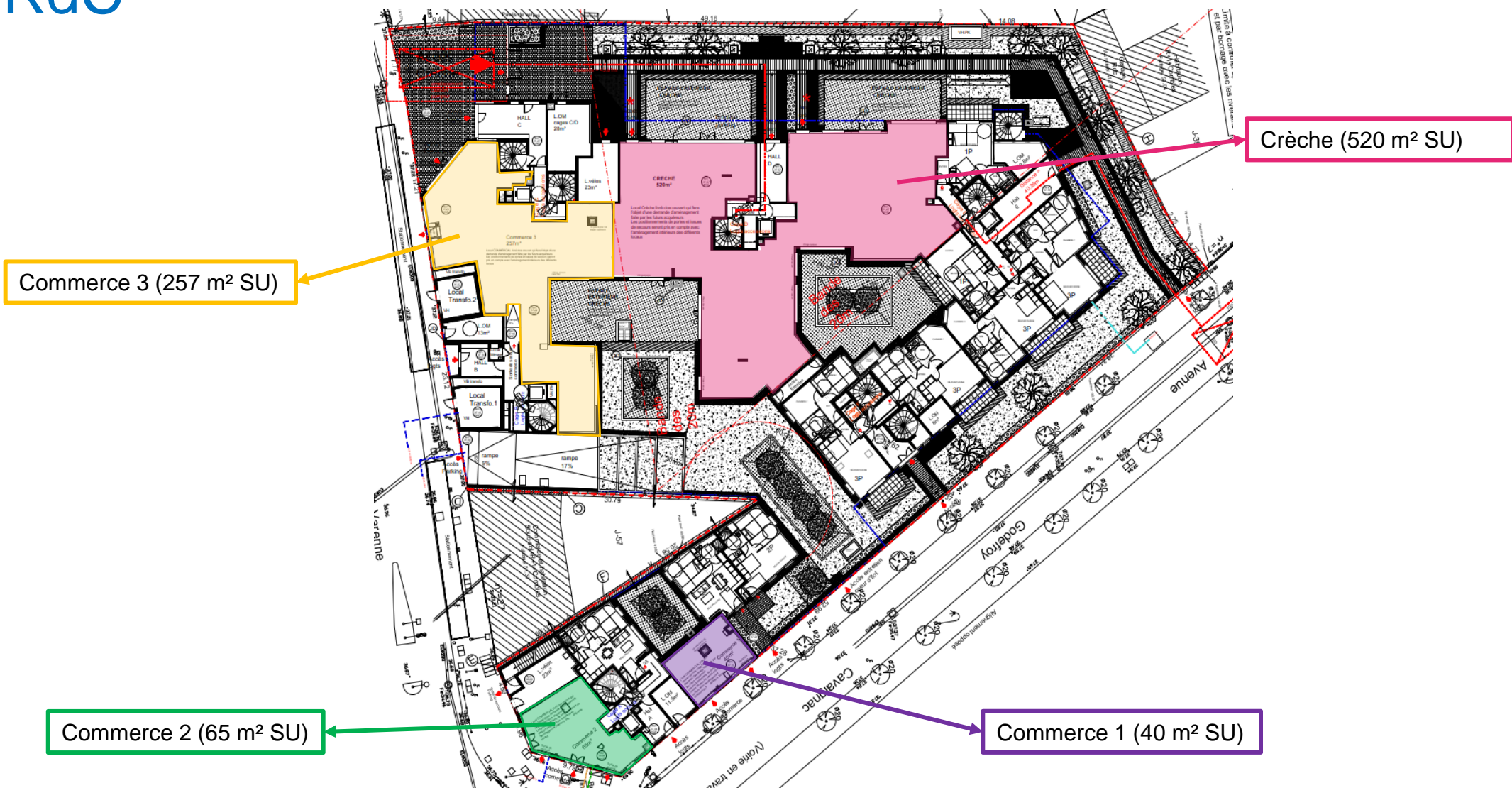


Programmation et surfaces

ACCESSION							
TYPO	NB	%	SHAB MOY	Min	Max	Ext moy	Cis jardin
ST	7	16%	29,23	26,80	34,96	4,25	
ST+	3	7%	35,57	35,00	36,70	5,38	
2P	11	26%	45,16	38,12	48,42	10,79	
3P	16	37%	66,00	58,50	72,00	9,83	6,76
4P	6	14%	82,13	73,64	88,00	25,16	
TOTAL	43	100%	53,72	26,80	88,00	11,84	6,76

SURFACES EXTERIEURES		
TYPO	NB	%
ST	4/7	57%
ST+	3/3	100%
2P	11/11	100%
3P	16/16	100%
4P	6/6	100%
TOTAL	40/43	95%

Plan du RdC



4 / Prix de présentation

7 650 € TTC / m² PKI (TVA 20%)

- Pas de place pour les studios et les studios + et ST+
- 1 place pour les 2P / 3P / 4P (sauf pour le plus petit des 2P)
- Pas de cave





Merci

MARIGNAN