

18 AVENUE ÉDOUARD HERRIOT  
**LE PLESSIS-ROBINSON | 92**



Brief programme | 28 septembre 2021



# Sommaire

**01** Dates clefs

**02** Le projet  
Localisation et informations

**03** Concurrence  
Etude de marché

**04** Commercialisation

**05** Marketing

**06** Contacts

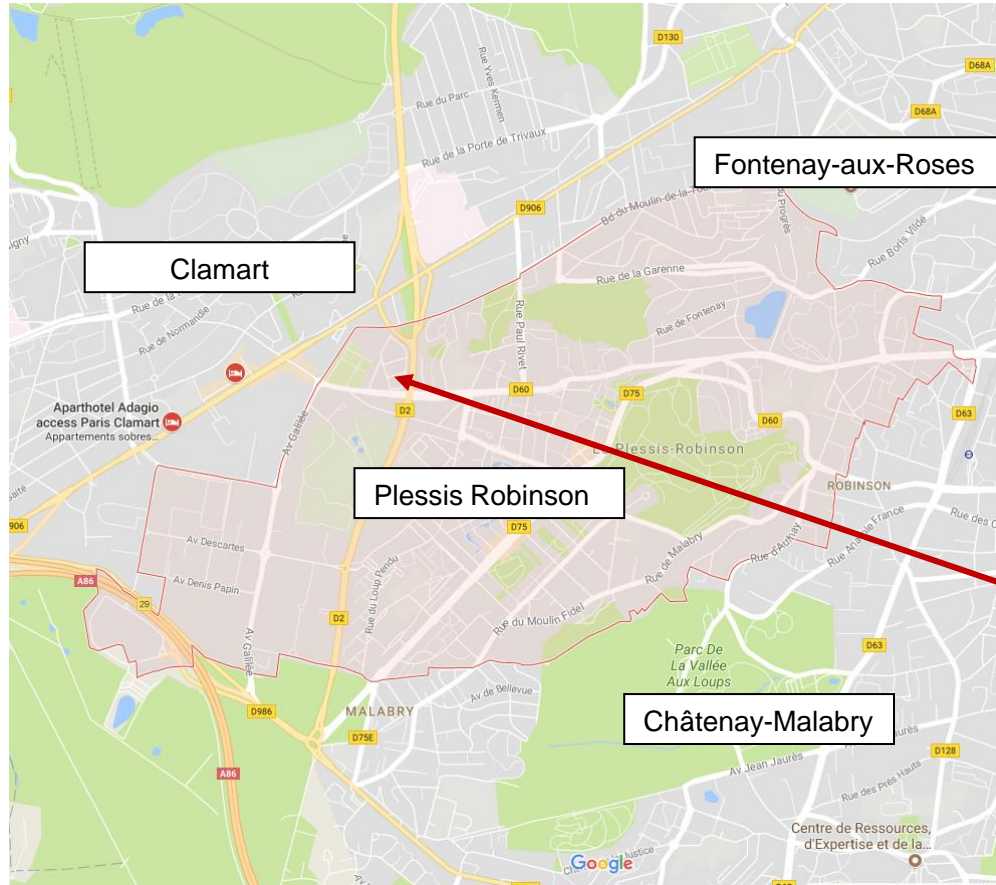
# 1 / Dates clefs

## Timeline

- 
- **Dépôt du permis de construire** : 4 juin 2021
  - **Obtention du permis de construire** : Fin septembre 2021
  - **Permis de construire purgé du délai de recours** : Décembre 2021
  - **Date du lancement commercial** : 15 octobre 2021
  - **Signature des actes notariés**: Février 2022
  - **Date prévisionnelle du début de la démolition**: Janvier 2022
  - **Date prévisionnelle du début des travaux de construction** : Juin 2022
  - **Date prévisionnelle de livraison**: 4T 2024 (Octobre)

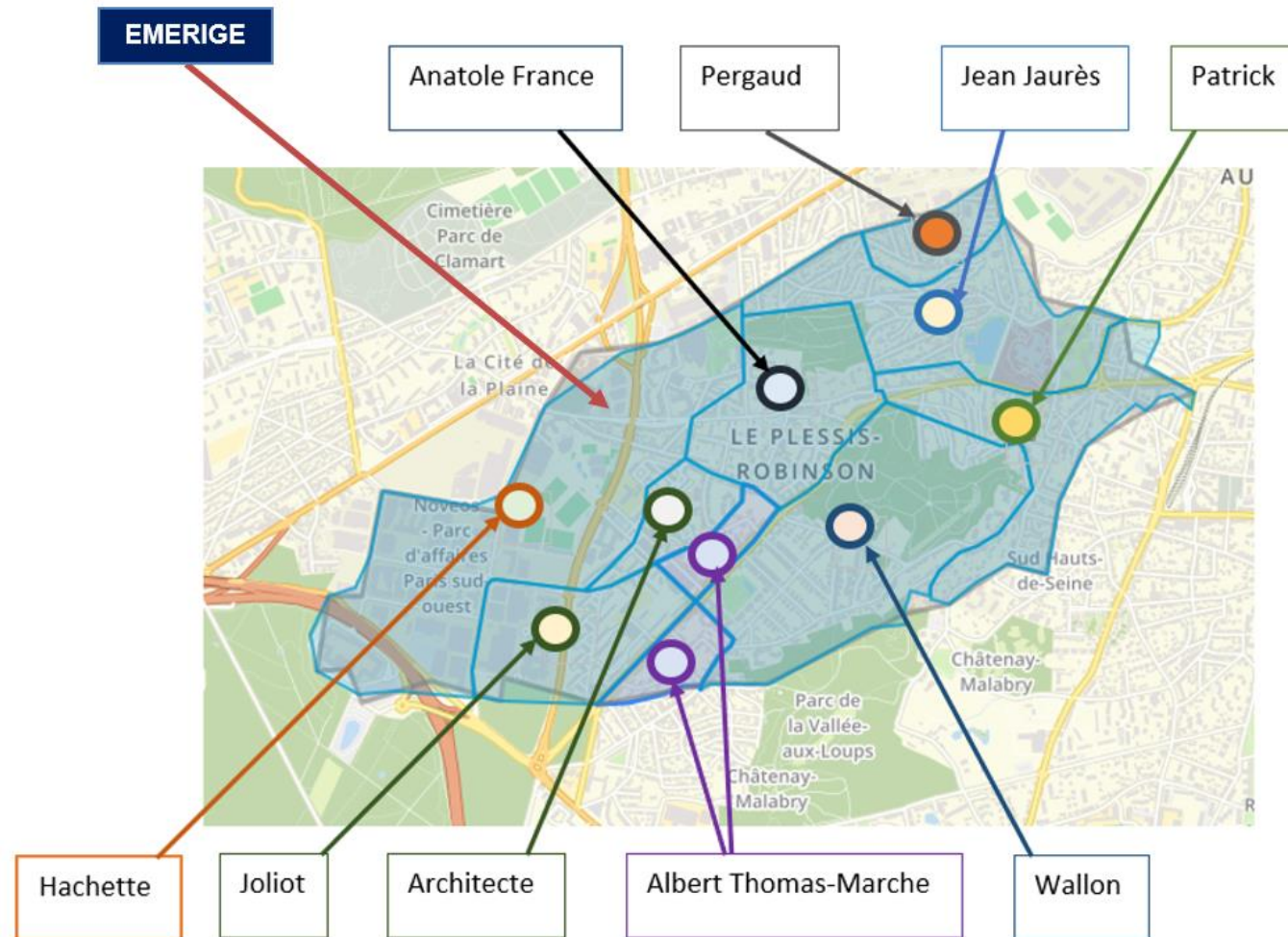
# 2 / Le projet

## Plan de situation



# 2 / Le projet

## Quartiers du Plessis Robinson



# 2 / Le projet

## Vue aérienne actuelle du terrain



- 1 Crèche Babilou (- de 100m)
- 2 Collège Romain Rolland (300 m)
- 3 Ecole élémentaire Louis-Hachette (300 m)
- 4 Ecole maternelle de la Ferme (850 m)
- 5 Parc des sports (450 m)

# 2 / Le projet

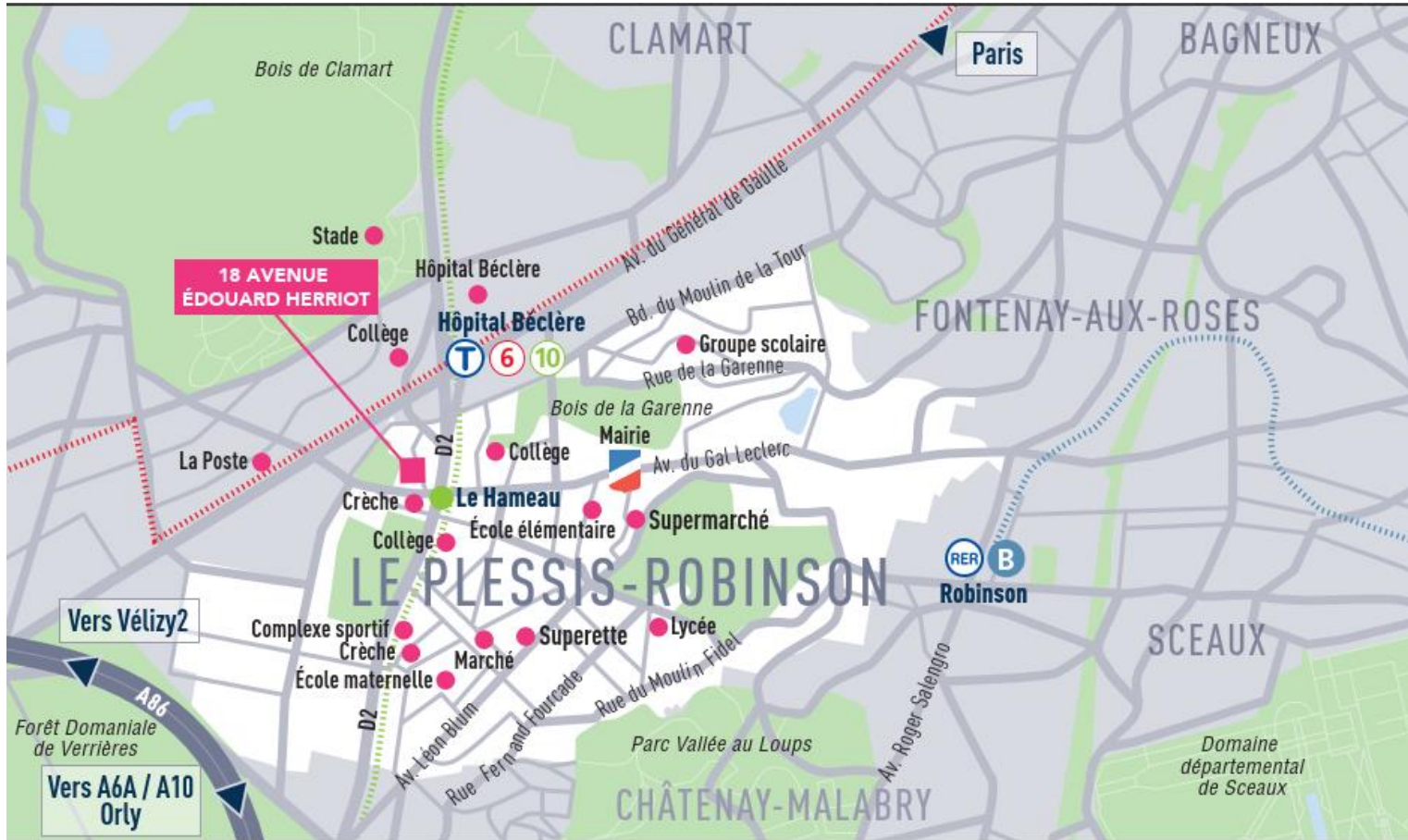
## Localisation

<b>Adresse</b>	Angle de l'avenue Paul Langevin & 18-20 avenue Edouard Herriot – 92350 Le Plessis Robinson
<b>Localisation du terrain</b>	Parc Technologique situé sur l'avenue Paul Langevin qui traverse la commune sur un axe nord-sud Proximité de la Mairie du Plessis de Chatenay Malabry et de l'avenue Général de Gaulle qui traverse les communes de Clamart / Chatillon
<b>Desserte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tram T6 – Mail de la Plaine – 600 m</li><li>- Bus L 290 / 395 – Parc Technologique – 130 m</li><li>- A86 à 6 minutes en voitures</li></ul>
<b>Desserte future</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tram T10 – Edouard-Herriot – 150 m (2023)</li></ul>



# 2 / Le projet

## Desserte



### En voiture

- Vélizy 2 à 10 minutes
- Aéroport d'Orly à 20 minutes
- Versailles à 20 minutes
- Porte de Vanves / Orléans à 20 minutes
- Porte Maillot à 30 minutes par l'A86

### En Bus

- L 290 à 130 m arrêt Parc Technologique → Issy les Moulineaux
- L 395 à 130 m arrêt Parc Technologique → Centre ville

# 2 / Le projet

## Desserte

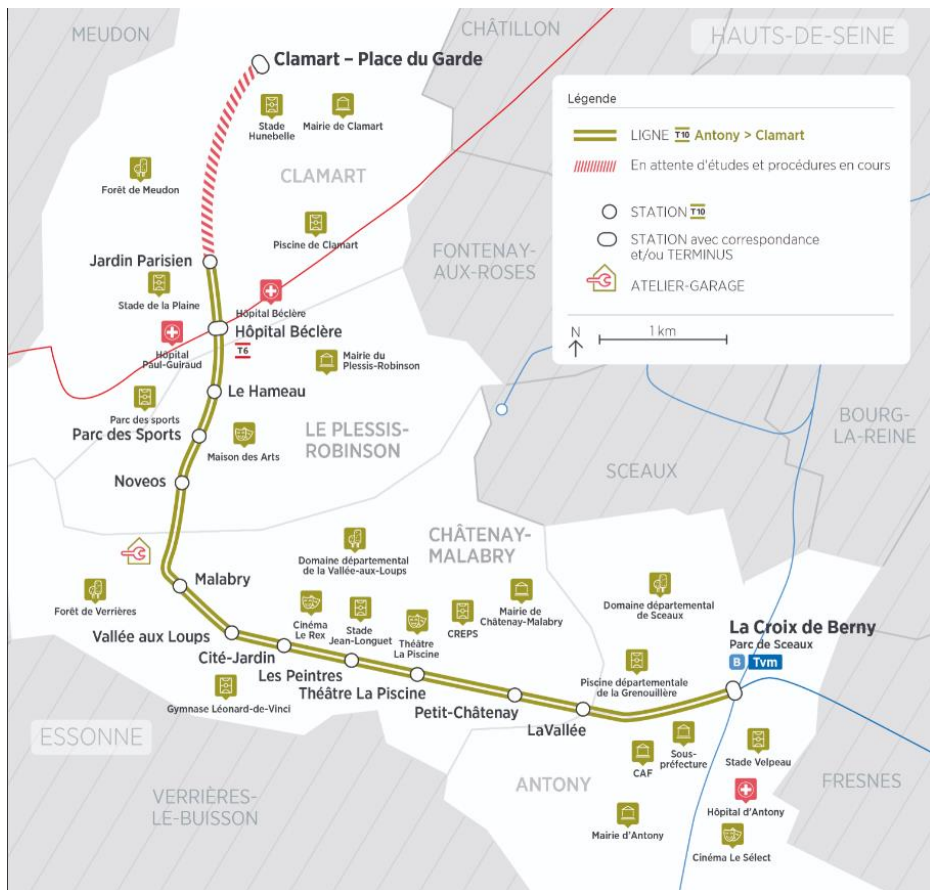


### En transports (T6)

- Station Mail de la Plaine à 500m (6 min à pieds):  
Tramway Ligne 6
  - → L13 Chatillon Montrouge en 16 min
  - → RER C Viroflay Rive Gauche en 25 min
- Velizy 2 à 15 minutes (T6), Versailles à 40 minutes (T6 + RER C)

# 2 / Le projet

## Desserte



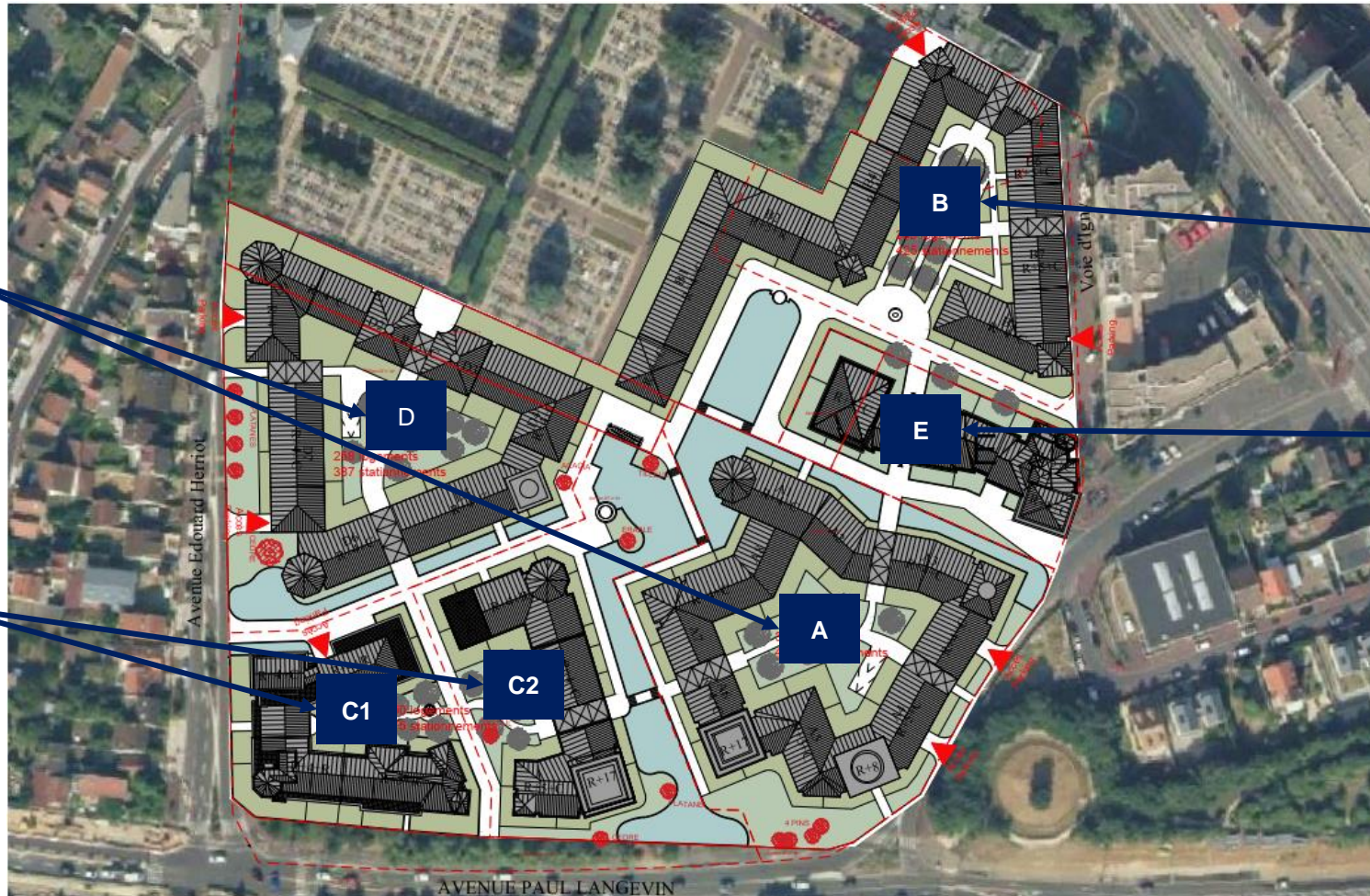
### En transports (T10)

- Future station du tramway ligne 10 à 150m (Horizon 2023) reliant la Place du Gard à Clamart à la Croix de Bery à Antony
- Le Hameau → La Croix de Bery RER B : 15 min



# 2 / Le projet

## Plan masse du Parc Technologique



**ADIM**

Lot A : 305 Logements  
LCO T1 2023  
Lots D : 258 logements

**Emerige**

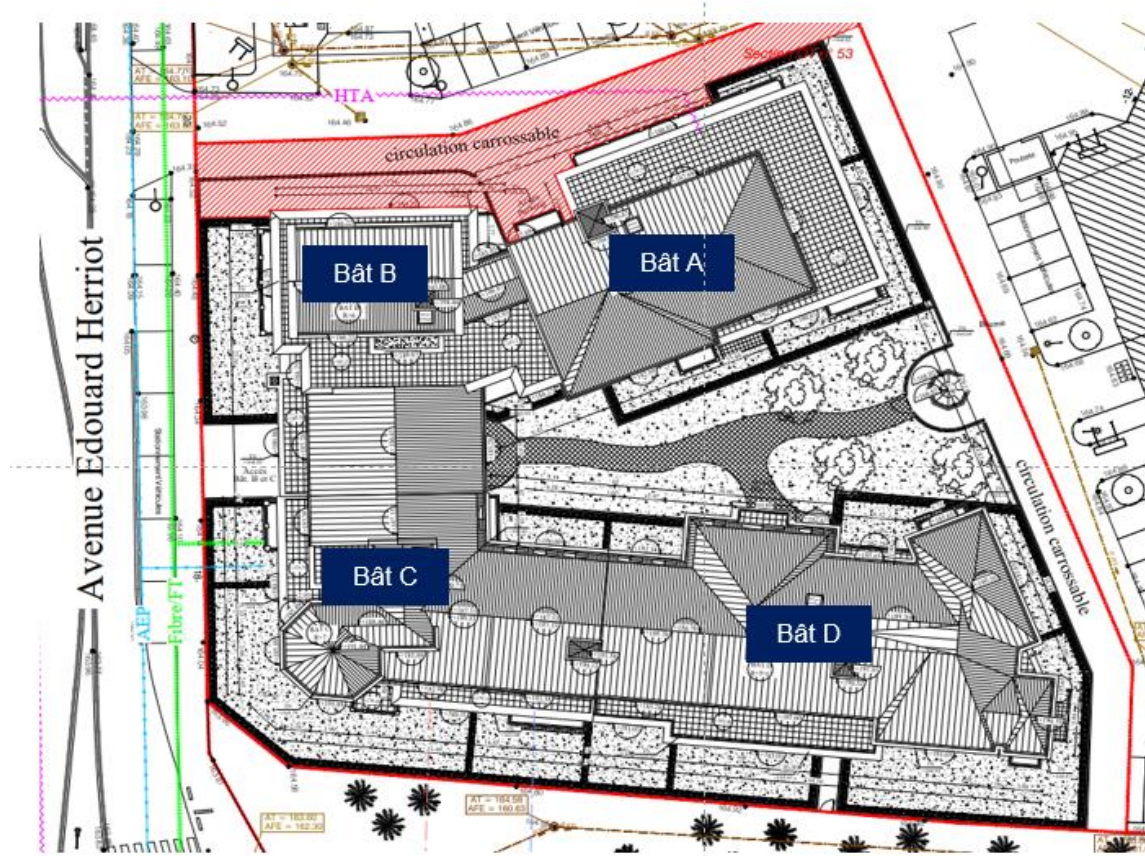
C1 : 108 Logements  
C2: 124 logements  
LCO T3 2022

**Pozzo Immobilier /  
Pierre Etoile**  
283 Logements

**SOPIC**  
95 logements  
LCO septembre 2020  
Livraison prév T1 2023

# 2 / Le projet

## Plan masse de l'opération



- Bâtiment A : R+5 → 25 logements
- Bâtiment B : R+7 → 23 logements
- Bâtiment C : R+6 → 22 logements
- Bâtiment D : R+6 → 38 logements dont 11 sociaux

**Total → 108 logements**

### Parking

- 1,5 place par logement accession
- 1 place par logement social

**Total → 157 parking**

# 2 / Le projet

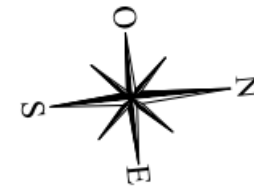
## Description et infos clefs

Descriptif de l'environnement	L'ensemble immobilier formera un îlot à l'angle de l'avenue Paul Langevin et Edouard Herriot. Une voie nouvelle sera créée à l'ouest du projet pour desservir le bâtiment A et le parc de stationnement						
Surface totale du projet	7 846 m <sup>2</sup> SDP						
Nombre de logements	97 Logements libres 11 Logements sociaux 157 Parkings } 108 logements						
Typologie des logements	Typo	%	Surface			Accession	Social
			mini	maxi	moy		
	ST	1%			21,56	1	0
	2P	28%	41	50	44	24	6
	3P	28%	59	68	63	26	4
	4P	35%	75	95	85,03	37	1
	5P	8%	96	139	109	9	0
	100%	Surf. Moy.		69 m <sup>2</sup>	97	11	
Orientation et vues	Aucun logement mono orienté Nord, 50% orientation Sud ou Ouest, 50% Est ou Nord-Ouest						
Architecte	Agence Nada & Marc Breitman						
Paysagiste	Land'Act						
Décorateur	Agence Nada & Marc Breitman						

# 2 / Le projet

## Plan des RDC

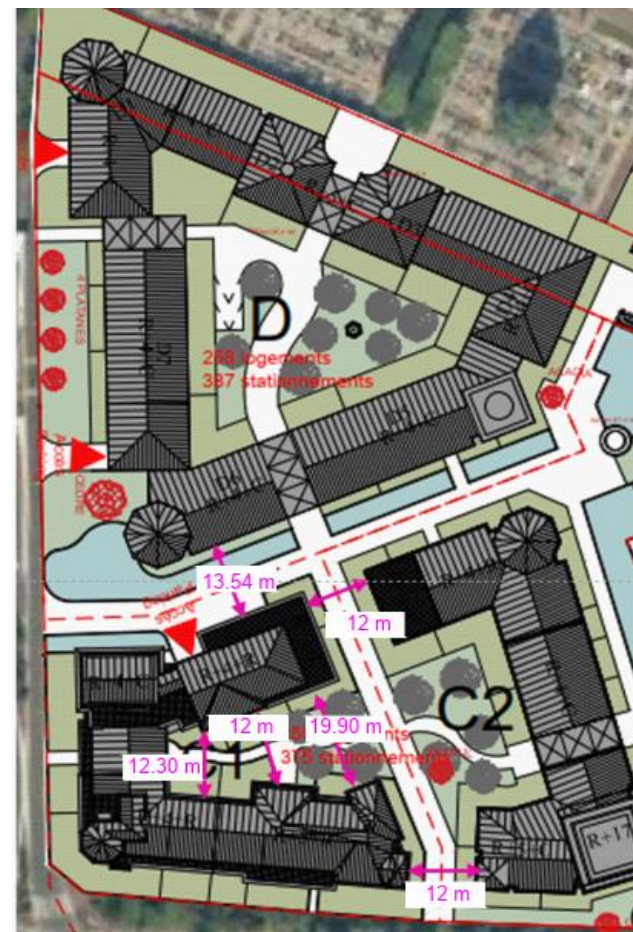
Voie Nouvelle



Avenue Edouard Herriot



Avenue Paul Langevin



# 2 / Le projet

Illustrations – Angle Edouard Herriot / Paul Langevin





# 2 / Le projet

Illustrations – Angle Edouard Herriot / Voie Nouvelle



# 2 / Le projet

## Illustrations – Cœur d'îlot



# 2 / Le projet

## Points forts et points faibles

### Points **forts** du programme :

- Situé à 700 m du centre ville
- Situé à 150 m du T10 (2023, station le Hameau)
- Situé à 600 m du T6
- Proche de l'A86
- Situé à 30 min de la Gare Montparnasse
- Proche d'équipements sportifs / école / crèche
- Situé à 600 m des commerces de proximité
- Dans un quartier résidentiel

### Points **faibles** du programme :

- Situé dans une zone où d'autres lots futurs seront en travaux
- Eloigné du RER B / RER C et Metro (L13)

### Aménagements et prestations à mettre en avant:

- 2,60 m de hauteur sous plafond dans les logements
- Parquet contrecollé ou massif dans les pièces sèches
- Volets roulants électriques
- WC suspendu
- Espace extérieurs (10 m<sup>2</sup> moyen) pour tous les logements (balcon / terrasse)
- Jardins privatifs généreux pour les logements situés en RDC (58 m<sup>2</sup> moyen)

# 2 / Le projet

## Programmation et surfaces

### Appartements :

- Appartement du studio au 5P
- 2 Duplex pour les 5P dans les derniers étages du bâtiment B et C
- Tous les appartements auront un espace extérieur généreux 10 m<sup>2</sup> moyen (sauf le seul studio)
- Les logements en RDC bénéficieront d'un jardin privatif avec terrasse : 58 m<sup>2</sup> moyen

### Annexes : 146 places de stationnement pour l'accès sur les 157

- 1 place ST et 2P
- 2 places pour les pour certains T3
- 2 places pour tous les T4 et T5

Typo	%	Surface			Accession	Social
		mini	maxi	moy		
ST	1%			22	<b>1</b>	0
2P	28%	41	50	44	<b>24</b>	6
3P	28%	59	68	63	<b>26</b>	4
4P	35%	75	95	85	<b>37</b>	1
5P	8%	96	139	109	<b>9</b>	0
	100%	Surf. Moy.		69 m <sup>2</sup>	<b>97</b>	11

# 2 / Le projet

## Programmation et surfaces

### Bâtiment A

Typo	nbre	SHAB
St	0	
2p	9	
3p	5	
4p	10	
5P	1	

Total 25 1606 m<sup>2</sup>

### Bâtiment B

Typo	nbre	SHAB
St	1	
2p	1	
3p	14	
4p	4	
5P	3	

Total 23 1676 m<sup>2</sup>

### Bâtiment C

Typo	nbre	SHAB
St	0	
2p	9	
3p	0	
4p	11	
5P	2	

Total 22 1578 m<sup>2</sup>

### Bâtiment D

Typo	nbre	SHAB
St	0	
2p	11	
3p	11	
4p	13	
5P	3	

Total 38 2588 m<sup>2</sup>

# 2 / Le projet

## Elévations



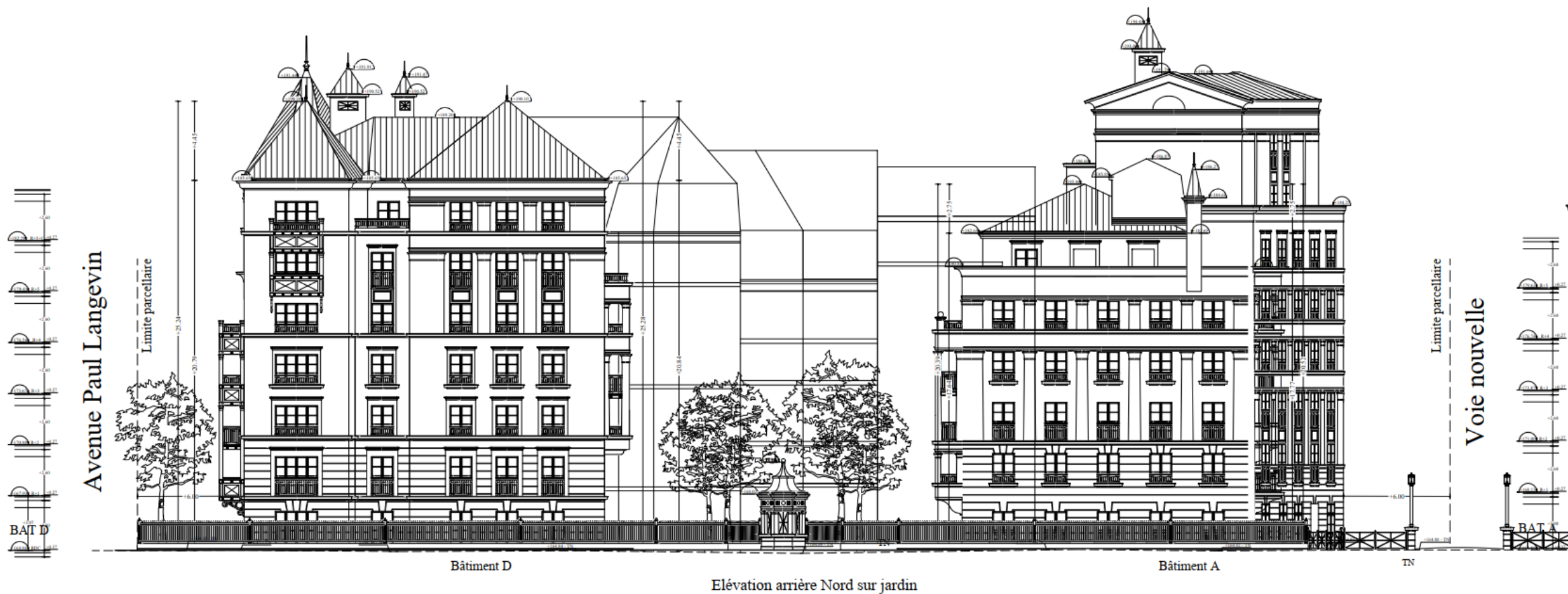
# 2 / Le projet

## Elévations



# 2 / Le projet

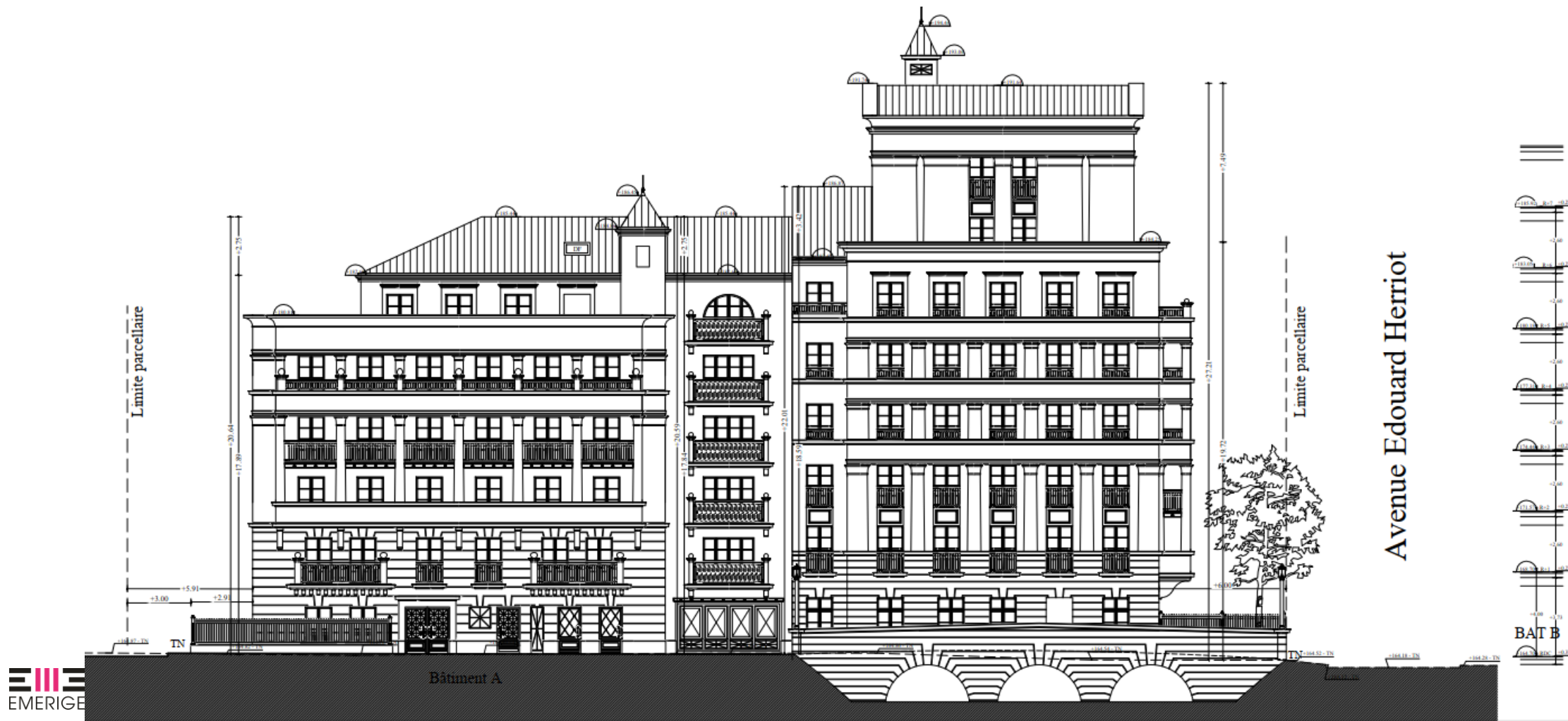
## Elévations





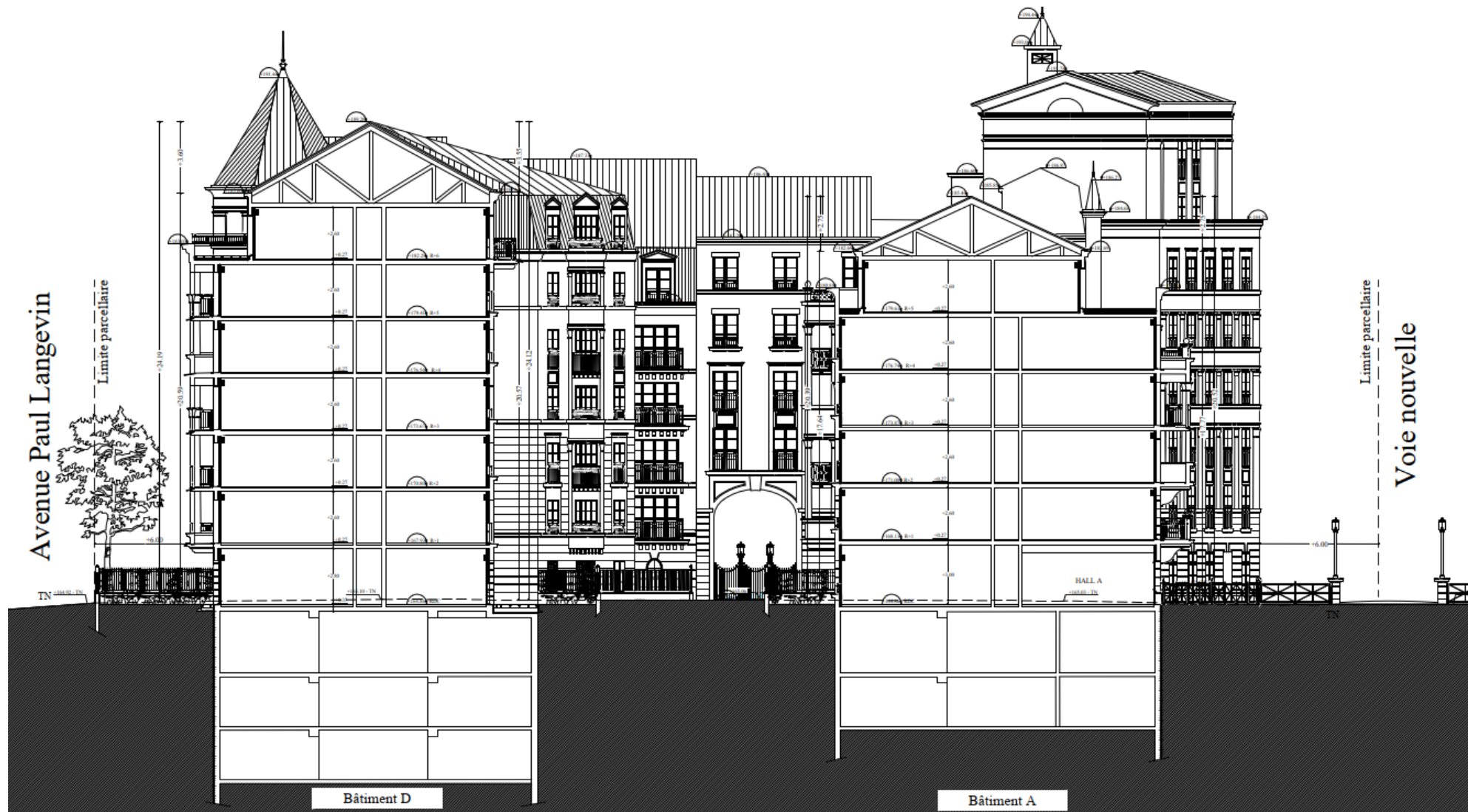
# 2 / Le projet

## Elévations



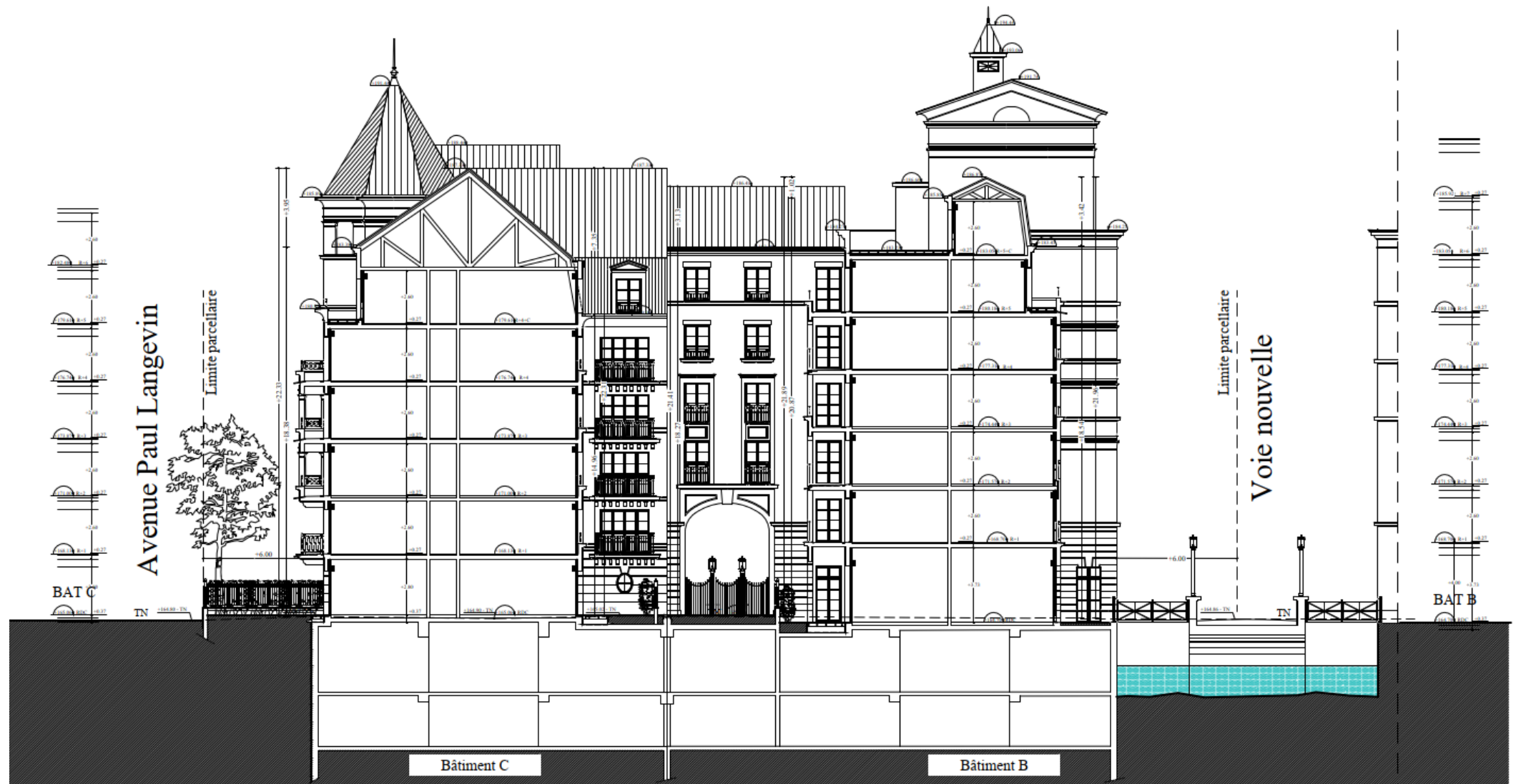
# 2 / Le projet

## Elévations



# 2 / Le projet

## Elévations



# 2 / Le projet

## Prestations



### Prestations extérieures :

Enduit monocouche

Toiture ardoise

Garde corps thermolaqué

Pierre jusqu'au R+1

# 2 / Le projet

## Prestations



### Prestations intérieures :

- Hauteur sous plafond 2,60 m
- Volets roulants électriques
- WC Suspendus
- Faïence tout mur à hauteur d'huisseries pour l SDB / SDE
- Parquet contrecollé ou massif dans les pièces sèches
- Espaces extérieurs pour tous les logements à du 2P (10 m<sup>2</sup> moyen)
- Jardins privatifs généreux pour les logements situés en RDC (58 m<sup>2</sup> moyen)
- Chape acoustique
- Sèche serviette

# 2 / Le projet

## Prestations

### Pour l'environnement :

- Locaux vélos dans chacun des bâtiments
- Aménagement des espaces verts réalisé par l'Agence Land'Act
- Canal alimenté par les eaux pluviales du projet

### Pour la sécurité :

- Porte palière 2,14m équipée d'une serrure cinq points latéraux, classement A2P\*\*
- Contrôle d'accès piétons par digicode, badge Vigik et vidéophone

# 4 / Commercialisation

## ZONE ABIS : TVA 20 %

Les prix de vente aides à la vente comprises sont les suivants:

- **Prix TTC PKI 7.020 €/m<sup>2</sup>, soit environ 6.600 €/m<sup>2</sup> HP TVA 20%**
- **Place de parking : 20.000 € / place**

<u>97 LOTS</u>	Nombre	Prix moyen TTC/m <sup>2</sup> HP	Prix minimum	Prix maximum
<b>Studio</b>	1	7 189 €	117 000 €	159 000 €
<b>2 Pièces</b>	24	7 236 €	261 000 €	351 000 €
<b>3 Pièces</b>	26	6 531 €	364 000 €	469 000 €
<b>4 Pièces</b>	37	6 365 €	441 000 €	630 000 €
<b>5 Pièces</b>	9	6 741 €	572 000 €	1 043 000 €