

# LES 2 ÉLÉGANTES

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94)

NUE-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF

OBJECTIF :  QUALITÉ PATRIMONIALE

## Saint-Maur-des-Fossés – À 13 km au sud-est de Paris

61 boulevard de Créteil – 65 rue Léon Bocquet - 94210 Saint-Maur-des-Fossés



### Points-clés économiques

Membre de la métropole du Grand Paris :

- 131 communes.
- 4,3 millions d'emplois.
- 900 établissements d'enseignements dont 16 universités.

Commune du territoire Paris Est Marne&Bois :

- 510 000 habitants.
- Plus de 51 600 établissements comprenant quelques-unes des plus belles entreprises françaises (Air Liquide, BNP Paribas, AXA, Septodon.)
- Plus de 143 000 emplois salariés.
- Près de 7 000 créations d'entreprises chaque année.

Source : [Metropolegrandparis.fr](http://Metropolegrandparis.fr) / [Parisestmarnebois.fr](http://Parisestmarnebois.fr)

### Accès



A4 permettant de rejoindre Paris.



En bus, lignes 112 et 317 (permettant de rejoindre Créteil et Vincennes), arrêt "Beaujeu" à 160 m.



RER A, arrêt "Le Parc de Saint-Maur" à 1 km.



Aéroport d'Orly à 15 km.



En métro, future ligne 15 du Grand Paris Express (à l'horizon 2025), arrêt "Saint-Maur – Créteil" à 1,4 km.

### Analyse immobilière et résidentielle

Réputée pour son standing, Saint-Maur-des-Fossés séduit par sa douceur de vivre et sa situation privilégiée dans le prolongement de l'axe Paris-Vincennes-Joinville.

Au détour des bâties bourgeoises, la ville dévoile un patrimoine remarquable et un environnement naturel unique par l'omniprésence de la Marne qui enlace la ville.

Nanti de commerces et connecté aux transports, Adamville est un secteur prisé qui offre toutes les commodités. Cet environnement d'une grande qualité résidentielle accueille "Les 2 Élégantes", à 2 pas du square des Lions.

Perl.

## Environnement immédiat

- Dans le quartier huppé et animé d'Adamville.
- À 110 m du Square des Deux Lions.
- À 750 m des bords de Marne.
- À 1,0 km du RER A, arrêt "Le Parc de Saint Maur".

## Le projet immobilier

- Un ensemble immobilier à l'architecture moderne et élégante composé de deux bâtiments : 21 logements au total.
- Une résidence close et sécurisée.
- Opération en diffus.
- Architecte : R+D Architectes Associés.
- Réglementation thermique 2012.

## Sélection Perl

- 12 appartements dans deux bâtiments, du studio au 5 pièces répartis du 2<sup>ème</sup> au 3<sup>ème</sup> étage.
- Certains appartements sont prolongés d'une terrasse.
- Tous les appartements disposent d'un emplacement de stationnement.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propriétaire.



## Les intervenants

### Promoteur : IMMOBLEU

- Immobleu Promotion, promoteur immobilier à Nice, propose et commercialise des programmes de standing sur la Côte d'Azur.
- Chiffres clés 2018 : CA 864 464 €.

### L'usufruitier-bailleur : ERIGERE

- ERIGERE est une filiale du groupe Action Logement, son actionnaire majoritaire. Depuis plus de 65 ans Action Logement est un acteur de référence du logement social et intermédiaire en France.
- Chiffres clés 2021 : 15 700 logements gérés sur 121 communes d'Île-de-France.

### Notaire : Maître Olivier Glineur

- Ordre du dépôt de garantie : Maître Olivier Glineur.
- Montant du dépôt de garantie : 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-propriété.

## ► Éléments financiers

Durée du démembrement	16 ans
Valeur économique de la nue-propriété	65 %
Valeur économique de l'usufruit	35 %

Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m <sup>2</sup> /mois)	21,7 €	Rendement brut de <b>3,12 %</b> Soit 21,7 € x 12 mois / 8 349 € (prix moyen PP Parking inclus)
Taux d'occupation	100 %	
Charges, travaux et taxes	23 %	
Indexation des loyers et charges	1,50 %	
Actualisation	2,5 %	

### Pleine-propriété

### Nue-propriété

Prix moyens m <sup>2</sup> hors parking		
Prix moyen pondéré / m <sup>2</sup> , hors parking	7 911 €	<b>5 143 €</b>
Prix moyen habitable / m <sup>2</sup> , hors parking	8 022 €	<b>5 215 €</b>
Prix des parkings		
Emplacement en sous-sol simple	19 000 €	<b>12 350 €</b>
Emplacement sous sol double commandé	28 000 €	<b>18 200 €</b>
Budget moyen / typologie (parking compris)		
2/ Studios de 26 m <sup>2</sup> à 27 m <sup>2</sup>	À partir de 246 K€	<b>À partir de 160 K€</b>
2/ 2 pièces de 40 m <sup>2</sup> à 45 m <sup>2</sup>	À partir de 359 K€	<b>À partir de 234 K€</b>
5/ 3 pièces de 63 m <sup>2</sup> à 73 m <sup>2</sup>	À partir de 525 K€	<b>À partir de 341 K€</b>
1/ 4 pièces de 93 m <sup>2</sup>	753 K€	<b>489 K€</b>
2/ 5 pièces de 90 m <sup>2</sup> à 93 m <sup>2</sup>	À partir de 728 K€	<b>À partir de 474 K€</b>

## ► Calendrier prévisionnel

- Début des travaux et signature des actes notariés:  
**2<sup>ème</sup> trimestre 2022**
- Livraison et début d'usufruit :  
**1<sup>er</sup> trimestre 2024**

<p><b>IMPORTANT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PC purgé</li> <li>PCM en cours</li> <li>Lots en ULI ne nécessitant pas d'agrément</li> </ul>	<p><b>OFFRE DE SERVICES</b></p> <p><b>PACTE</b> <b>horizon.</b> au prix de 3 480 € TTC</p>
---	--

## Carte de marché



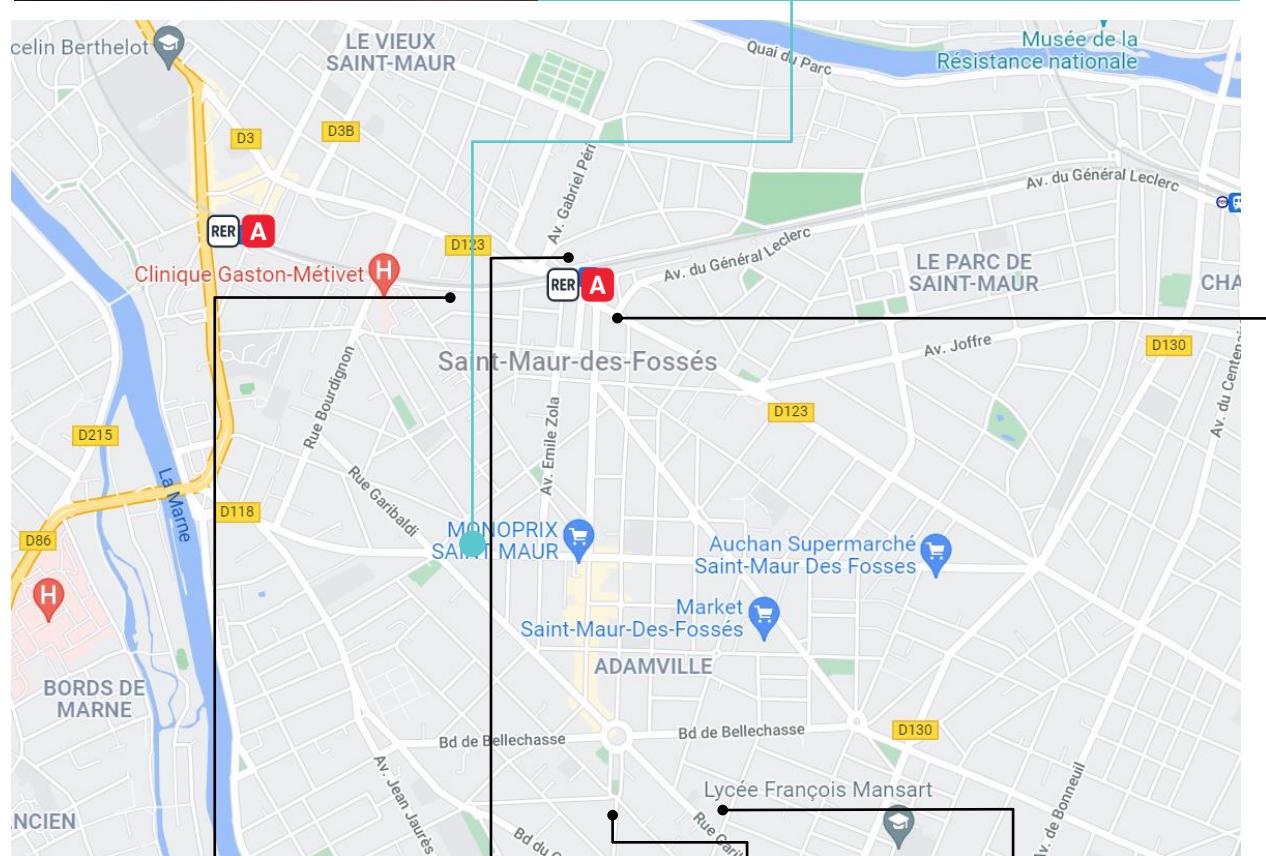
## Les 2 ÉLÉGANTES

IMMOBLEU / Erigère

Perl.

7 940 €/m<sup>2</sup> HP / VALEUR GLOBALE

Livraison : 1T 2024



## « Résidence Enola »

LORRAINE – LE PARC

6 disponibles / 11 lots au total

Prix moyen stock disponible :

**8 165 €/m<sup>2</sup> HP** (6 T3)

Livr. 2T 2023

## « Square Kennedy »

GREEN CITY

17 disponibles / 71 lots au total

Prix moyen stock initial :

**7 760 €/m<sup>2</sup> HP** (3 T1, 31 T2, 30 T3, 6 T4, 1 T5)

Livr. 2T 2023

## « Carré Foch »

VILLANCY

9 disponibles / 21 lots au total

Prix moyen stock initial :

**8 460 €/m<sup>2</sup> HP** (1 T2, 12 T3, 8 T4)

Prix moyen stock disponible :

**8 395 €/m<sup>2</sup> HP** (5 T3, 4 T4)

Livr. 4T 2023

## « Villa Catherine »

MDH PROMOTION

3 disponibles / 30 lots au total

Prix moyen stock initial :

**8 220 €/m<sup>2</sup> HP** (2 T1, 8 T2, 13 T3, 7 T4)

Prix moyen stock disponible :

**7 900 €/m<sup>2</sup> HP** (1 T2, 2 T3)

Livr. 4T 2023

## « Villa Carlotta »

REVIMMOB

10 disponibles / 10 lots au total

Prix moyen stock disponible :

**8 225 €/m<sup>2</sup> HP** (2 T2, 3 T3, 5 T4)

Livr. 1T 2024