



Conseil d'administration du 14 novembre 2023

DÉLIBÉRATION N° 8

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 14 NOVEMBRE 2023

Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son article 13,

Après avoir délibéré, le conseil d'administration donne mandat à la directrice de l'établissement pour renouveler les conventions de réservation, sous réserve de la consultation de la commission territoriale de la Masse d'Île-de-France

Fait à Montreuil, le 14 novembre 2023

La présidente,

Isabelle BRAUN-LEMAIRE



Approbation du programme de renouvellement des
conventions de réservation en Île-de-France
(délibération n°8)

CONVENTIONS DE RESERVATION EN ÎLE-DE-FRANCE

I. Propositions pour le renouvellement des conventions de réservations arrivées à échéance

La Commission Territoriale de la Masse des Douanes d'Île-de-France (CTM IDF) du 21 mars 2022 a validé le non-renouvellement de 4 conventions de réservations arrivant à échéance en 2022 en raison du manque d'attractivité des localisations de ces résidences.

La CTM d'IDF a par ailleurs validé le renouvellement de deux résidences situées à Paris :

- Résidence rue Jules Ferry Paris 11ème (15 logements T2, PLI) – Bailleur CDC-Habitat ;
- Résidence rue Nieuport Paris 13ème (8 logements 4T2 et 4T3, PLI) – Bailleur CDC-Habitat ;

CDC-Habitat a communiqué les conditions de renouvellement pour la convention de réservation des 15 logements situées rue Jules Ferry Paris 11 :

- Tableau des propositions de CDC-Habitat selon le choix de réservation :

A. Proposition du bailleur dans le cadre d'une réservation de logements en droit de suite

CDC-Habitat propose la réservation en « droit de suite » sur une durée de 10,15 et 20 ans.

Résidences	Adresse	Bailleur	Date de signature	Date d'échéance	Nbre de logements initialement réservés	Typologie logements	Financement	Position de CDC-Habitat	Coût/logement en droit de suite	Coût/logement en droit unique
Paris 11	Avenue Jules Ferry	CDC Habitat	06/05/2003	01/07/2023	15	T2	PLI	Renouvellement possible	98 323€ p/logement sur 10 ans 141 828€ p/logement sur 15 ans 181 882€ p/logement sur 20 ans	25 000€ p/logement
Paris 13	13,6,8 rue Villa Nieuport	CDC Habitat	19/12/2002	19/12/2022	8	T2/T3	PLI	Transfert de la résidence vers une filiale de CDC-Habitat. Impossibilité de renouveler la convention	/	/

- Dans ce cadre, les logements réservés sont identifiés et clairement localisés dans le parc existant du bailleur. Cette contractualisation permet d'intégrer ou de « comptabiliser » une volumétrie précise de logements dans le parc de l'EPA (cf. Annexe 1).

1. Intérêt

Ce dispositif de réservation (en droit de suite) reste pertinent dans les localités où le turn-over des agents bénéficiaires est important (typiquement en région parisienne) et où la pérennité de l'activité est quasi certaine.

2. Contraintes

Le coût budgétaire d'une réservation en droit de suite s'avère élevé (**98 323 €** par logement).

B. Proposition du bailleur dans le cadre réservation de logements en droit unique

CDC-Habitat propose que ce droit unique soit appliqué à la rotation des locataires. A compter de la signature de la convention de réservation en droit unique, lorsqu'un logement se libérera, il sera proposé à un agent douanier pour un tour. Le logement sera remis définitivement au bailleur au moment du congé du locataire (cf. Annexe 1).

1. Intérêt

Le coût de la réservation est peu élevé et échelonné sur le temps, le droit unique s'appliquant lors de l'entrée du locataire dans le logement.

2. Contraintes

Le logement étant réservé pour un seul tour, le logement est perdu définitivement lors de la fin du départ du locataire.

Cette contrainte est relative en raison du taux de rotation faible pour cette résidence : en moyenne, deux congés sont enregistrés par an.

Le coût de réservation en droit unique d'un logement s'élèverait à **25 000 €**. On peut estimer un coût moyen de **50 000 €** pour deux emménagements en moyenne par an.

II- Prospection de nouvelles conventions de réservations

Le service central a engagé des discussions avec différents organismes du logement social : plusieurs programmes de réservations ont été proposés par les bailleurs.

A- Résidence Logement Français (RLF)

• Secteur géographique Paris Est

RLF propose une liste de 64 logements de typologie T1, T2, T3, en droit de suite, conventionnés en PLUS, avec une date de livraison sur les années 2024 et 2025 sur les communes de Saint-Maur-des-Fossés et Le Perreux-sur-Marne (cf. Annexe 2).

Le montant des droits de réservation en droit de suite sur 25 ans s'élève à **60 000 €**.

• Secteur géographique DI - Aéroports de PARIS

L'EPA Masse a souhaité rencontrer la cheffe du pôle FRHL de la DIPA et les correspondants sociaux de Roissy pour connaître les besoins en logement des agents affectés à Roissy.

Les correspondants sociaux constatent que les jeunes agents cherchent à loger dans Paris intra-muros ou à proximité de Roissy dans les villages alentours.

Il est apparu opportun de cibler les localités suivantes (cf. Annexe 3) pour faire correspondre les choix de localisation des agents avec l'offre de logements proposée par l'établissement :

- Département du Val d'Oise : Marly-la-Ville, Villeron, Goussainville, Louvres, Le Plessis, Surveilliers, Luzarches, Claye-Souilly, St Witz , Marly-la Ville ;
- Département de l'Oise: Mortefontaine, Orry-La-Ville;
- Département de Seine-et Marne: Othis, Moussy Le vieux, Longperrier, Saint-Mard, Le Mesnil-Amelot;
- Département de L'Eure-et-Loire: Ruiseux en France.

Lors des échanges, RLF a confirmé la possibilité de prendre contact avec les maires des communes sur lesquelles l'EPA Masse souhaiterait développer l'offre de logements aux agents douaniers.

RLF a présenté un projet de construction d'un **Foyer Jeunes Travailleurs (FJT)** à proximité immédiate de l'aéroport de Roissy :

Les apprentis, les étudiants salariés, en stage, en formation, les jeunes actifs, peuvent accéder à un premier logement grâce aux Foyers de Jeunes Travailleurs.

Les jeunes salariés de moins de 30 ans, qui obtiennent leur premier emploi (CDD/ CDI), en formation (apprentissage, alternance, stage) ou étudiants salariés.

Les conditions d'accès sont les suivantes :

- être âgé de 18 à 30 ans ;
- être célibataire ou en couple (sans enfant) ;
- être salarié, stagiaire ou apprenti en formation ;
- disposer de papiers d'identité (carte d'identité ou passeport français ou titre de séjour en France) en cours de validité.

Ce foyer serait composé de 200 chambres de 15 m² (111 chambres) et 20 m² (89 chambres) avec parkings en sous sol, une laverie, des locaux ordures ménagères, une salle mixte de 25 m² au 5^{ème} étage avec sa terrasse de 20 m² à destination de tous les locataires. Le montant prévisionnel de la redevance est estimé à 500€ (toutes charges comprises) avec une commercialisation prévue fin de l'année 2025, voir début de l'année 2026.

Le projet n'étant pas complètement finalisé, RLF transmettra des informations complémentaires au service central après confirmation de la validation du projet.

Sous réserve de concrétisation effective, l'EPA Masse serait potentiellement intéressé pour une réservation de 10 chambres en droit de suite dans ce FJT , si d'autres administrations régaliennes y étaient aussi implantées.

• **Secteur géographique Île de-France**

- Proposition de logements en droit unique répartis sur son patrimoine ancien.

Cette convention permet de définir un volume de logements pré-réservés, décomptés en nombre de baux signés, sur une période donnée. Il sera possible de renseigner sur cette convention les communes, les financements (PLUS, PLS, PLI) et les typologies souhaitées.

Le montant des droits de réservation en désignation unique s'élève à **25 000€**. Ce montant pourra être négocié en fonction du volume de logements réservés.

RLF a confirmé l'intérêt du Ministère de l'Intérieur pour la mise en place de ce type de convention, en raison de la mise en place de la gestion en flux pour la réservation des logements au sein des organismes du logement social.

FOCUS : Modalités de fonctionnement dans le cadre d'une réservation en droit unique:

RLF adressera au Service Territorial de la Masse d'Île-de-France (ST IDF) un mail précisant les caractéristiques du ou des logements proposés.

Le ST IDF informera RLF de son intérêt pour le ou les logements proposés dans un délai maximum de dix jours à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées.

- Proposition de réservation de logements en Logements intermédiaires (LLI) au prix du conventionnement Prêt Locatif Social (PLS).

RLF proposerait des logements conventionnés LLI dont le prix du loyer serait ajusté sur le prix des loyers pratiqués en PLS (en moyenne 10€/m² de la surface du logement).

L'avantage de ce dispositif est de proposer des logements au plus grand nombre de nos agents en raison des plafonds de ressources plus élevés appliqués aux logements LLI tout en faisant bénéficier aux agents douaniers d'un loyer hors charges moins élevé que celui pratiqué normalement en LLI.

Cette réservation pourrait prendre la forme d'une convention en droit de suite et/ou en droit unique sur le patrimoine LLI de RLF.

- Tableau des propositions de RLF selon le choix de réservation :

Organismes du logement social	Programmes	Type de conventionnement	Durée de la convention	Coût de réservation par logement
RLF	Saint-Maur-des Fossés/ Le Perreux-sur-Marne	Droit de suite	25 ans	60000
	Parc immobilier ancien et LLI	Droit unique	A définir	25000

B- VILOGIA

- Secteur géographique Paris Est**

Vilogia propose une liste de 18 logements de typologie T1, T2 et T3, en droit de suite, avec une date de livraison en mai 2024 pour l'ensemble immobilier situé sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés et au 1^{er} trimestre 2027 pour celui du Perreux-sur-Marne (cf. Annexe 4).

Ces logements sont proposés à la réservation en droit de suite de 20 ans, pour un montant de réservation de **50 000€** par logement.

C- Groupe VALOPHIS

Le Groupe Valophis réceptionne en octobre 2023 sur le secteur d'Ivry Confluences un immeuble au sein duquel un logement duplex T8 sera réservable en intermédiation : ce projet est très intéressant de part sa conception originale et innovante, à savoir : une 1^{ère} chambre avec une salle d'eau et WC intégrés, 4 chambres avec une salle d'eau intégrée, une 6^e chambre avec balcon, l'accès à la salle d'eau étant situé en face de la chambre. Deux WC sont accessibles aux 5 chambres : le 1^{er} situé au RDC, le 2^e à l'étage(cf. Annexe 5).

Valophis Habitat, OPH du département du Val-de-Marne, prendra le relais de la gestion de cet ensemble immobilier, une fois celui-ci commercialisé. L'ameublement de l'appartement peut être réalisé par un prestataire du Groupe Valophis. Des négociations sont en cours avec le Groupe Valophis pour la prise en charge des états des lieux entrants et sortants des agents douaniers par son agence de proximité située à Vitry-sur-Seine.

Le 5 octobre 2023, une visite du site a été réalisée avec les représentants de ce programme en présence de la direction du service central, de la DNRED, de la SNDJ et du service territorial d'Île-de-France.

Les discussions au sujet du coût de cette opération sont toujours en cours de négociation.

III- Priorisation des projets de conventions de réservations année 2023-2024

• Tableau récapitulatif des projets de réservation :

Organismes logement social	Programmes	Commercialisation	Type de conventionnement	Durée convention	Nombre de logements à réserver	Typologie Logements	Type financement	Coût de financement par logement (€)	Total Coût de financement 2023 (€)	Total Coût de financement 2024 (€)	Observations
CDC-Habitat	11 rue Jules Ferry Paris 11	Logements loués	Droit unique	A définir	15	T2	PLI	25000	0	50000	Renouvellement convention/ Passage en droit unique/ Estimation de 2 emménagements par an
RLF	Saint-Maur-des Fossés	Disponibles	Droit de suite	25 ans	2	T1 bis /T2	PLUS	60000	120000		Visite en cours de programmation
	Le Perreux-sur-Marne	Disponibles	Droit de suite	25 ans	A définir	T2/T3	PLUS	60000	A définir		Visite en cours de programmation
	Parc immobilier ancien et LLI	Selon la vacance des logements	Droit unique	A définir	A définir	T2 /T3 / T4	A définir	25000	A définir		Définir le volume de logements pré-réservés et les modalités d'attribution
	Foyer Jeunes Travailleurs Roissy	Fin 2025/ 2026	Droit de suite	A définir	10	Chambres	A définir	A définir	A définir		
VILOGIA	Saint-Maur-des-Fossés	01/05/2024	Droit de suite	20 ans	1	T2	PLUS	50000	25000	25000	25000€ à la signature de la convention et 25000€ à la commercialisation du logement
	Le Perreux-sur-Marne	1 ^{er} trimestre 2027	Droit de suite	20 ans	1	T2/T3	PLUS	50000		A définir	Modalités de versements des droits de financement selon l'avancée de la construction
GROUPE VALOPHIS	Ivry-sur-Seine	01/10/2023	Droit de suite	A définir	1	T8 Duplex	/	A définir	A définir	A définir	Logement aménagé en CHM- Location en intermédiation

A cette fin et au stade des négociations en cours, il est proposé au conseil d'administration de donner mandat à la directrice de l'établissement pour renouveler les conventions suivantes :

Organismes logement social	Programmes	Commercialisation	Type de conventionnement	Durée convention	Nombre de logements à réserver	Typologie Logements	Financement	Coût de réservation par logement (€)
CDC-Habitat	11 rue Jules Ferry Paris 11	Logements loués	Droit unique	A définir	5	T2	PLI	25000
RLF	Saint-Maur-des Fossés	Disponibles	Droit de suite	25 ans	2	T2 /T3		60000
VILOGIA	Saint-Maur-des-Fossés	01/05/2024	Droit de suite	20 ans	1	T2	PLUS	50000
GROUPE VALOPHIS	Ivry-sur-Seine	01/10/2023	Droit de suite/ Intermédiation	A définir	1	T8 Duplex	/	A définir

et cela, sous réserve de la consultation de la commission territoriale de la Masse d'Île-de-France.

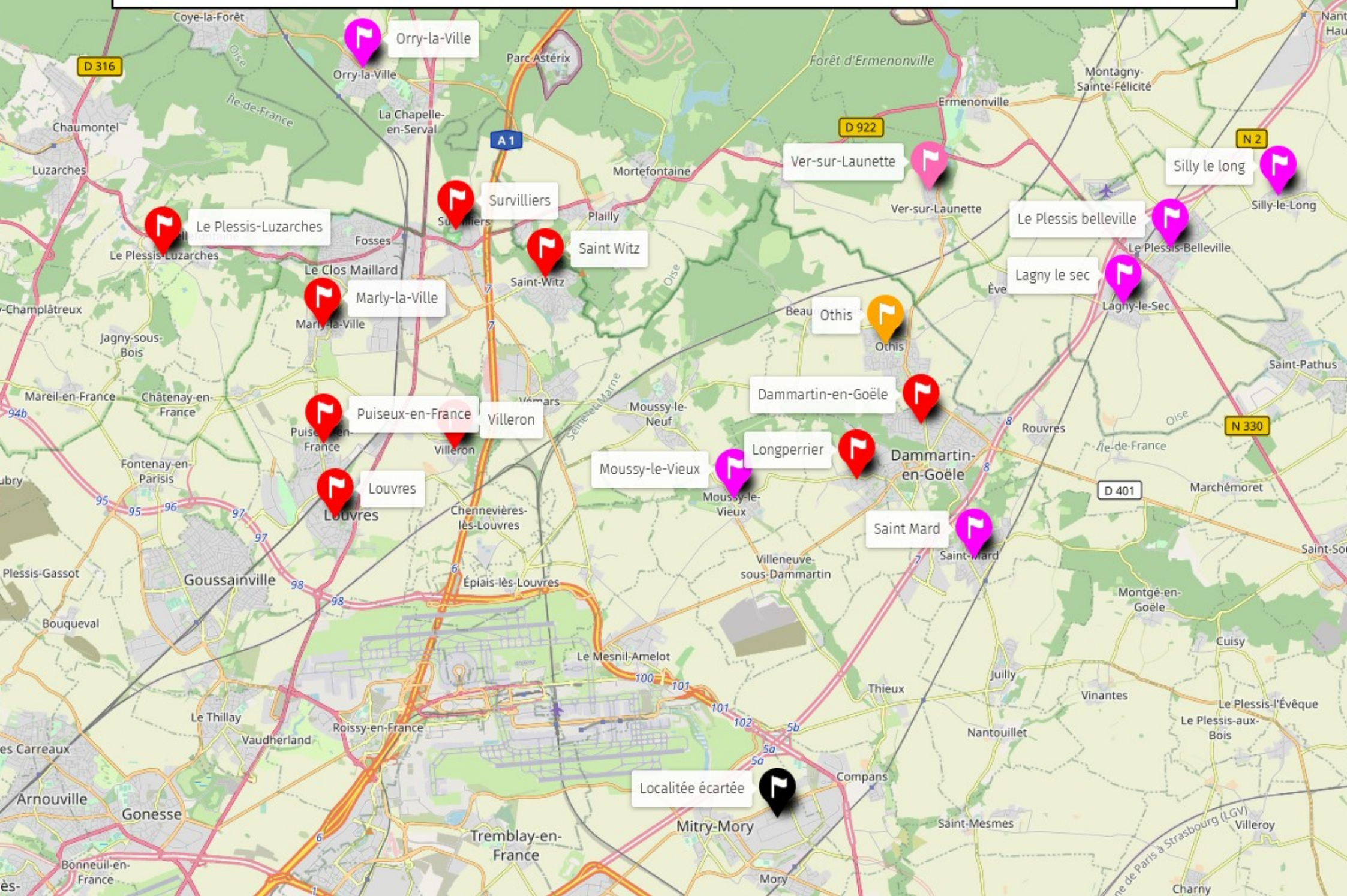
ANNEXE 1 : Définitions des types de conventions de réservation de logement dans le parc locatif social

TYPES DE CONVENTIONS DE RÉSERVATION	DURÉE	DÉFINITION	AVANTAGES	CONTRAINTES
Conventions de réservation en droit de suite	10, 15, 20 ans	Les logements réservés en droit de suite sont repropoés à la location lors du congé du locataire en place.	Les logements réservés sont identifiés et clairement localisés dans le parc existant du bailleur et, souvent regroupés sur une même résidence.	Le coût budgétaire d'une réservation en droit de suite peut s'avérer élevé (de 10 000 € unitaire en province à plus de 90 000 € en région parisienne en fonction du logement – localisation, état, occupé ou non...). La réservation en droit de suite sur une longue période peut être en inadéquation avec l'implantation des services douaniers. La réglementation de l'attribution des logements du parc locatif social impose la présentation d'un dossier de candidature dans un délai d'un mois après réception de l'avis de vacance : risque de perdre le logement pour un tour (logement attribué à un candidat tiers (non douanier) désigné par le bailleur. La conservation du logement dans le parc immobilier de l'EPA amène le service territorial à verser des indemnités d'inoccupation au bailleur pendant la période de vacance du logement
Convention de réservation en droit unique	3- 5 ans	Cette réservation constitue schématiquement un « droit de tirage » sur une volumétrie de logements pré-réservés auprès du bailleur.	Présentation par le bailleur d'une liste de logements vacants sur des périodes ciblées correspondant aux mutations/sorties d'école sans prendre le risque de perdre des logements pour un tour. L'offre et la typologie des logements proposés à la location est plus importante, sans prendre le risque de perdre le logement pour un tour. Coût de la réservation : en moyenne 10 000 € (province) à 25 000 € (IDF) par logement	Lors de l'attribution d'un logement à un candidat douanier, le logement attribué est décompté des logements pré-réservés. Les dossiers de candidatures doivent être adressés dans un délai de 10 jours (en moyenne) à compter de la date de réception de la liste des offres de logements par le bailleur. Lors du congé du locataire, le logement retourne dans le parc immobilier du bailleur.

ANNEXE 2 – RLF – LOGEMENTS LIBRES DE RÉSERVATION - 15 septembre 2023

Commune	Adresse	Livraison	Cat. Fin	N° logt	Etage	Typologie	Surface habitable	Type annexes	Annexes plaf.	Surface utile	Loyer au m² mensuel (valeur 2022)	Loyer HC
Le Perreux	24-28 boulevard de Fontenay	2024	PLUS	A 002	RDC	T1	34,50m²			34,50m²	8,59 €	296 €
Le Perreux	24-28 boulevard de Fontenay	2024	PLUS	A 003	RDC	T2	53,50m²			53,50m²	8,59 €	460 €
Le Perreux	24-28 boulevard de Fontenay	2024	PLUS	A 004	RDC	T2	46,00m²		9,00m²	46,00m²	8,59 €	395 €
Le Perreux	24-28 boulevard de Fontenay	2024	PLUS	B 002	RDC	T2	48,00m²			48,00m²	8,59 €	412 €
Le Perreux	24-28 boulevard de Fontenay	2024	PLUS	B 004	RDC	T1	31,50m²			31,50m²	8,59 €	271 €
Le Perreux	24-28 boulevard de Fontenay	2024	PLUS	C 002	RDC	T1	35,00m²		9,00m²	35,00m²	8,59 €	301 €
Le Perreux	24-28 boulevard de Fontenay	2024	PLUS	C 308	3	T1	30,00m²	Terrasse	1,25m²	31,25m²	8,59 €	268 €
Saint-Maur-des-Fossés	15 av de l'Alma	2024	PLUS	1002	RDC	T2	43,30m²	Jardin	1,88m²	45,18m²	7,83 €	354 €
Saint-Maur-des-Fossés	118-120 avenue du Bac	2024	PLUS	B02	RDC	T1	34,65m²			34,65m²	8,68 €	301 €
Saint-Maur-des-Fossés	118-120 avenue du Bac	2024	PLUS	B05	RDC	T1	30,57m²			30,57m²	8,68 €	265 €
Saint-Maur-des-Fossés	118-120 avenue du Bac	2024	PLUS	B06	RDC	T1	29,55m²			29,55m²	8,68 €	256 €
Saint-Maur-des-Fossés	118-120 avenue du Bac	2024	PLUS	B08	RDC	T1	27,96m²			27,96m²	8,68 €	243 €
Le Perreux	4-10 boulevard Alsace Lorraine	2025	PLUS	B05	RDC	2P	62,23m²	Terrasse & Jardin	2,56m²	64,79m²	8,58 €	556 €
Le Perreux	4-10 boulevard Alsace Lorraine	2025	PLUS	B16	1	T1	34,16m²	Balcon	2,65m²	36,81m²	8,58 €	316 €
Le Perreux	4-10 boulevard Alsace Lorraine	2025	PLUS	B17	1	T1	36,13m²			36,13m²	8,58 €	310 €
Le Perreux	4-10 boulevard Alsace Lorraine	2025	PLUS	B204	2	T1	26,29m²	Balcon	2,78m²	29,07m²	8,58 €	249 €
Le Perreux	4-10 boulevard Alsace Lorraine	2025	PLUS	B302	3	T1	29,33m²	Balcon	2,26m²	31,59m²	8,58 €	271 €
Le Perreux	4-10 boulevard Alsace Lorraine	2025	PLUS	B402	4	T1	29,33m²	Balcon	2,26m²	31,59m²	8,58 €	271 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	303	RDC	T2	41,75m²			41,75m²	7,18 €	300 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	311	1	T3	64,03m²	Balcon	3,88m²	67,91m²	7,18 €	488 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	312	1	T4	79,18m²	Loggia	3,92m²	83,10m²	7,18 €	597 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	316	1	T3	64,61m²	Balcon	4,65m²	69,26m²	7,18 €	497 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	321	2	T3	64,02m²	Balcon	3,88m²	67,90m²	7,18 €	488 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	324	2	T2	40,44m²	Loggia	1,09m²	41,53m²	7,18 €	298 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	326	2	T3	64,61m²	Balcon	4,65m²	69,26m²	7,18 €	497 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	331	3	T3	64,03m²	Balcon	3,88m²	67,91m²	7,18 €	488 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	334	3	T2	40,44m²	Loggia	1,09m²	41,53m²	7,18 €	298 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	336	3	T3	64,61m²	Balcon	4,65m²	69,26m²	7,18 €	497 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	344	4	T2	40,80m²	Loggia	1,09m²	41,89m²	7,18 €	301 €
Le Perreux	6-12 rue du Bois des Joncs Marins	2025	PLUS	345	4	T5	97,30m²	Terrasse&Loggia	7,00m²	104,30m²	7,18 €	749 €
Saint-Maur-des-Fossés	19 avenue Louis Blanc	2025	PLUS	A227	2	T2	44,61m²		3,64m²	46,46m²	7,74 €	360 €
Le Perreux	24-28 avenue du Général de Gaulle	2025	PLUS	A03	RDC	T2	42,13m²	Terrasse & Jaridn	6,20m²	45,23m²	8,22 €	372 €
Le Perreux	24-28 avenue du Général de Gaulle	2025	PLUS	A05	RDC	T1	35,65m²	Terrasse & Jardin	4,82m²	38,06m²	15,73 €	599 €
Le Perreux	24-28 avenue du Général de Gaulle	2025	PLUS	A16	1	T1	31,02m²	Terrasse	4,06m²	33,05m²	8,22 €	272 €
Saint-Maur-des-Fossés	94-95-97 quai de Bonneuil	2025	PLUS	A103	1	T1	30,01m²			30,01m²	8,34 €	250 €
Saint-Maur-des-Fossés	94-95-97 quai de Bonneuil	2025	PLUS	A104	1	T1	30,36m²			30,36m²	8,34 €	253 €
Saint-Maur-des-Fossés	94-95-97 quai de Bonneuil	2025	PLUS	A107	1	T1	29,90m²			29,90m²	8,34 €	249 €
Saint-Maur-des-Fossés	94-95-97 quai de Bonneuil	2025	PLUS	A108	1	T1	34,16m²			34,16m²	8,34 €	285 €
Saint-Maur-des-Fossés	94-95-97 quai de Bonneuil	2025	PLUS	A113	1	T2	40,89m²			40,89m²	8,34 €	341 €
Le Perreux	4-6 rue de l'Epargne	2025	PLUS	11	1	T2	39,77m²	Balcon	5,29m²	45,06m²	8,03 €	362 €
Le Perreux	4-6 rue de l'Epargne	2025	PLUS	19	1	T2	42,11m²	Balcon	4,21m²	46,32m²	8,03 €	372 €
Saint-Maur-des-Fossés	141-143 boulevard de Créteil	2025	PLUS	A02	RDC	T2	41,57m²	Terrasse+Jardin	4,38m²	45,95m²	7,93 €	364
Saint-Maur-des-Fossés	141-143 boulevard de Créteil	2025	PLUS	B03	RDC	T2	44,88m²	Terrasse+Jardin	4,50m²	49,38m²	7,93 €	392
Saint-Maur-des-Fossés	141-143 boulevard de Créteil	2025	PLUS	B21	2	T2	40,42m²			40,42m²	7,93 €	321
Saint-Maur-des-Fossés	141-143 boulevard de Créteil	2025	PLUS	B22	2	T1	25,49m²	Terrasse	3,39m²	28,88m²	7,93 €	229
Saint-Maur-des-Fossés	141-143 boulevard de Créteil	2025	PLUS	B23	2	T1	25,85m²	Terrasse	3,56m²	29,41m²	7,93 €	233
Saint-Maur-des-Fossés	141-143 boulevard de Créteil	2025	PLUS	B24	2	T1bis	30,59m²	Balcon	0,95m²	31,54m²	7,93 €	250
Le Perreux	153 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A101	1	T3	54,29m²	Terrasse	1,47m²	55,76m²	8,10 €	452
Le Perreux	154 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A103	1	T2	46,40m²			46,40m²	8,10 €	376
Le Perreux	155 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A105	1	T3	56,92m²			56,92m²	8,10 €	461
Le Perreux	156 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A202	2	T2	43,34m²	Balcon	2,60m²	45,94m²	8,10 €	372
Le Perreux	157 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A203	2	T2	43,97m²	Terrasse	1,03m²	45,00m²	8,10 €	365
Le Perreux	158 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A205	2	T3	53,83m²	Terrasse	1,15m²	54,98m²	8,10 €	445
Le Perreux	159 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A301	3	T3	54,29m²	Balcon	1,47m²	55,76m²	8,10 €	452
Le Perreux	160 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A302	3	T2	43,34m²	Balcon	2,60m²	45,94m²	8,10 €	372
Le Perreux	161 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A303	3	T2	43,97m²	Balcon	1,03m²	45,00m²	8,10 €	365
Le Perreux	162 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A401	4	T1	31,19m²	Terrasse	4,50m²	35,69m²	8,10 €	289
Le Perreux	163 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A402	4	T1	34,39m²	Terrasse	4,50m²	38,89m²	8,10 €	315
Le Perreux	164 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A406	4	T1	30,41m²	Terrasse	4,50m²	34,91m²	8,10 €	283
Le Perreux	165 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A503	5	T1	33,11m²	Terrasse	3,33m²	36,44m²	8,10 €	295
Le Perreux	166 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	A505	5	T2	42,72m²	Terrasse	4,50m²	47,22m²	8,10 €	382
Le Perreux	167 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	B002	RDC	T2	43,66m²	Terrasse	2,54m²	46,20m²	8,10 €	374
Le Perreux	168 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	B003	RDC	T1	33,12m²			33,12m²	8,10 €	268
Le Perreux	169 bd Alsace Lorraine	2025	PLUS	B102	1	T2	43,66m²	Balcon	2,24m²	45,90m²	8,10 €	372

Annexe 3 : recherche d'implantations pour la DI Paris-Aéroports



ANNEXE 4

VILOGIA

PRESENTATION DES PROGRAMMES IMMOBILIERS EN COURS DE CONSTRUCTION

- SAINT-MAUR-DES-FOSSES
- LE PERREUX-SUR-MARNE

**ANNEXE 4 - VILOGIA
SAINT MAUR DES FOSSES**

**88 boulevard de Champigny
13 logements sociaux : 4 PLAI / 9 PLUS**

Nature

☒ Locatif ☐ Acquisition foncière ☐ lgts soumis à redevance ☐ Accession ☐ PSLA

Type

☐ Construction neuve ☒ VEFA

Stade

☒ Promesse de Vente ☐ Acte authentique ☐ Recalage

☐ ANRU ☐ sur site ☐ hors site ☐ QPV

Rédacteur du Dossier : Soifa MOGNI



RSPL ARCHITECTE

PRESENTATION DU SITE

Zone du projet : zone A Bis

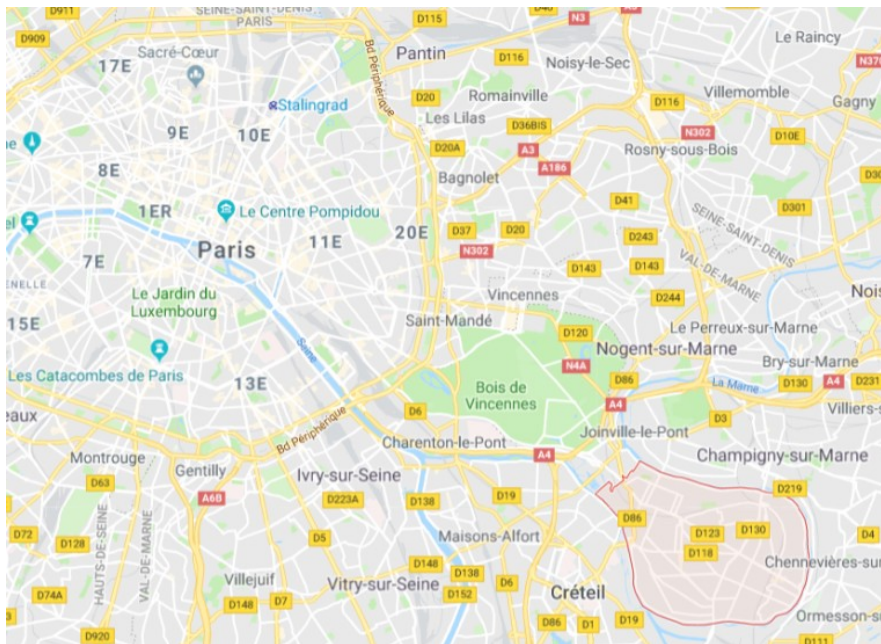
Présentation de la commune :

Saint-Maur, commune de 75 168 habitants, est située dans le département du Val de Marne (94), à environ 9 km à l'Est de Paris.

Les communes limitrophes de SAINT-MAUR sont : Joinville-le-Pont, Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Sucy-en-Brie, Bonneuil-sur-Marne, Créteil et Maisons-Alfort.

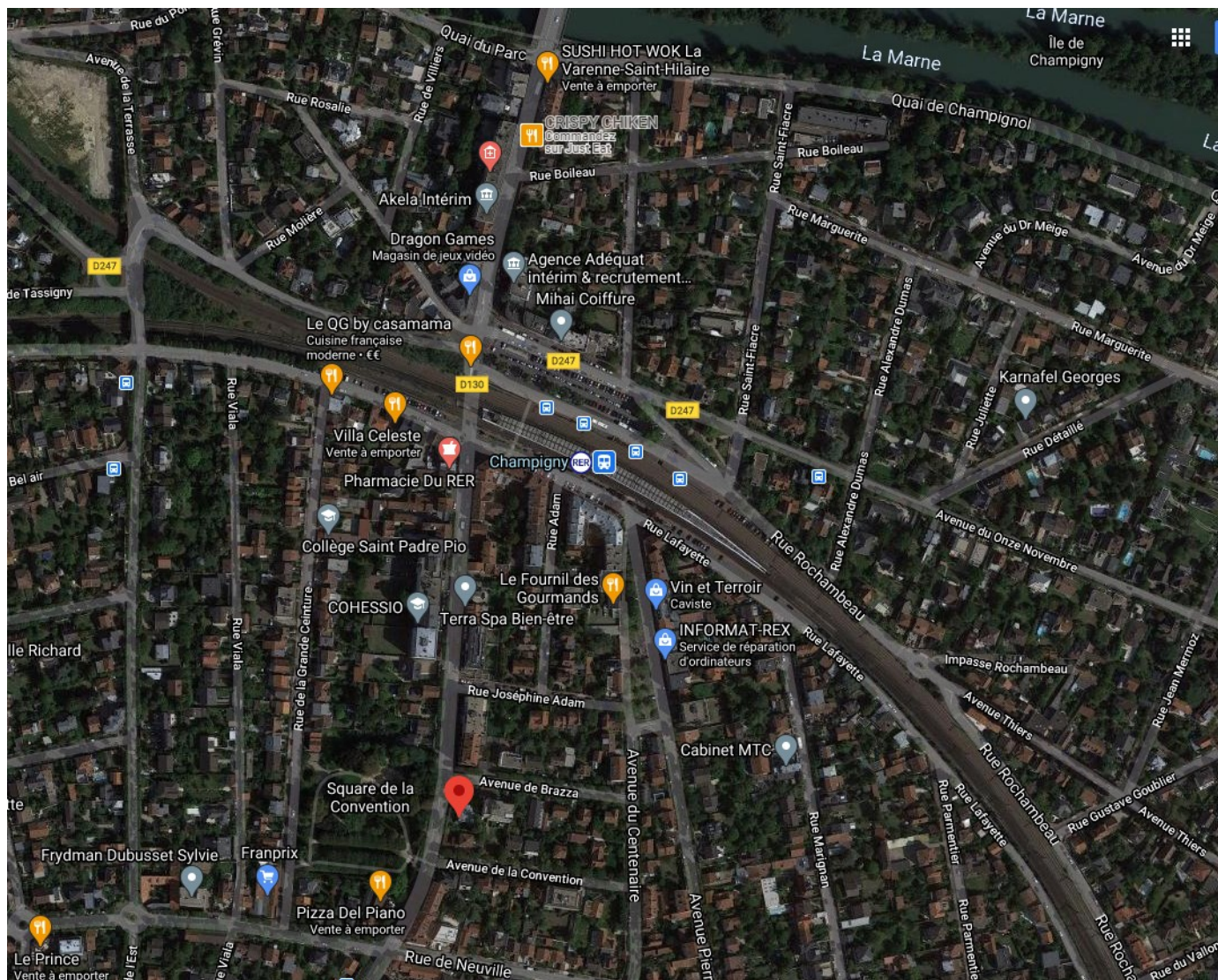
Proximité de **Paris** : **accessible en 15 minutes environ en voiture et 16 minutes en RER de la gare de Lyon.**

Plan de situation : Le projet est situé à 1,9 kilomètre (24 minutes à pied) du centre-ville et à 350 mètres de la gare RER A « Champigny » (4 minutes à pied).



Plan du site :

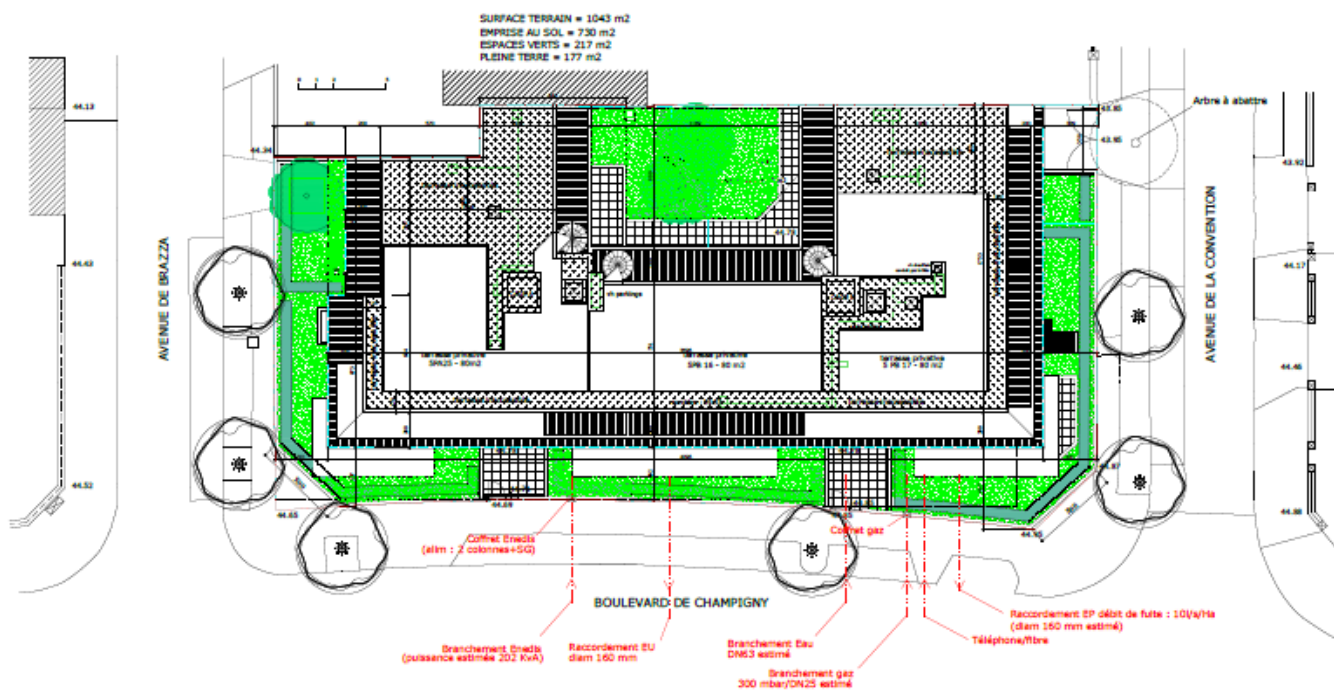
Le projet est situé au Nord de la commune, dans le quartier du Champignol.



PROGRAMME PREVISIONNEL

Adresse : 88 boulevard de Champigny, Saint Maur des Fossés

Plan masse version PC :



Portail d'accès

Présentation globale du projet :

Le projet comporte 1 bâtiment pour 2 cages, 44 logements au total dont 13 logements sociaux en diffus, 38 places de stationnement et 5 places pour les 2 roues sur deux niveaux de sous-sol.

Le bâtiment se présente en R+4 avec 2 niveaux de sous-sol (places de stationnement).

Présentation de notre projet :

- Bâtiment en R+4
- 13 logements conventionnés (4 PLAI / 9 PLUS)
- 397 m² SHAB
- 7 emplacements de stationnement en sous-sol
- Local vélo, local OM, local poussettes

Montage juridique :

- Copropriété

Energie et type de chauffage : Chauffage au gaz

Energie et type d'ECS : Chauffage gaz collectif

Label Qualitel : Aucun

Labels : RT 2012 -10%

Typologie d'ascenseur : Catégorie 2

ANNEXE 4 : VILOGIA
LE PERREUX SUR MARNE
VEFA VERRECCHIA
63 et 63 bis avenue Ledru Rollin
15 logements sociaux : 8 PLAI / 7 PLUS / 2PLS en ULS

Nature

☒ Locatif ☐ Acquisition foncière ☐ lgts soumis à redevance ☐ Accession ☐ PSLA

Type

☐ Construction neuve ☒ **VEFA**

Stade

☒ Promesse de Vente ☐ Acte authentique ☐ Recalage

☐ ANRU ☐ sur site ☐ hors site ☐ QPV

Rédacteur du Dossier : Soifa MOGNI



Storai Bruno Architecte

Avancement du projet : PC déposé le 21 mai 2021

VILOGIA – LE PERREUX SUR MARNE – 63 et 63 bis AVENUE Ledru Rollin

PRESENTATION DU SITE

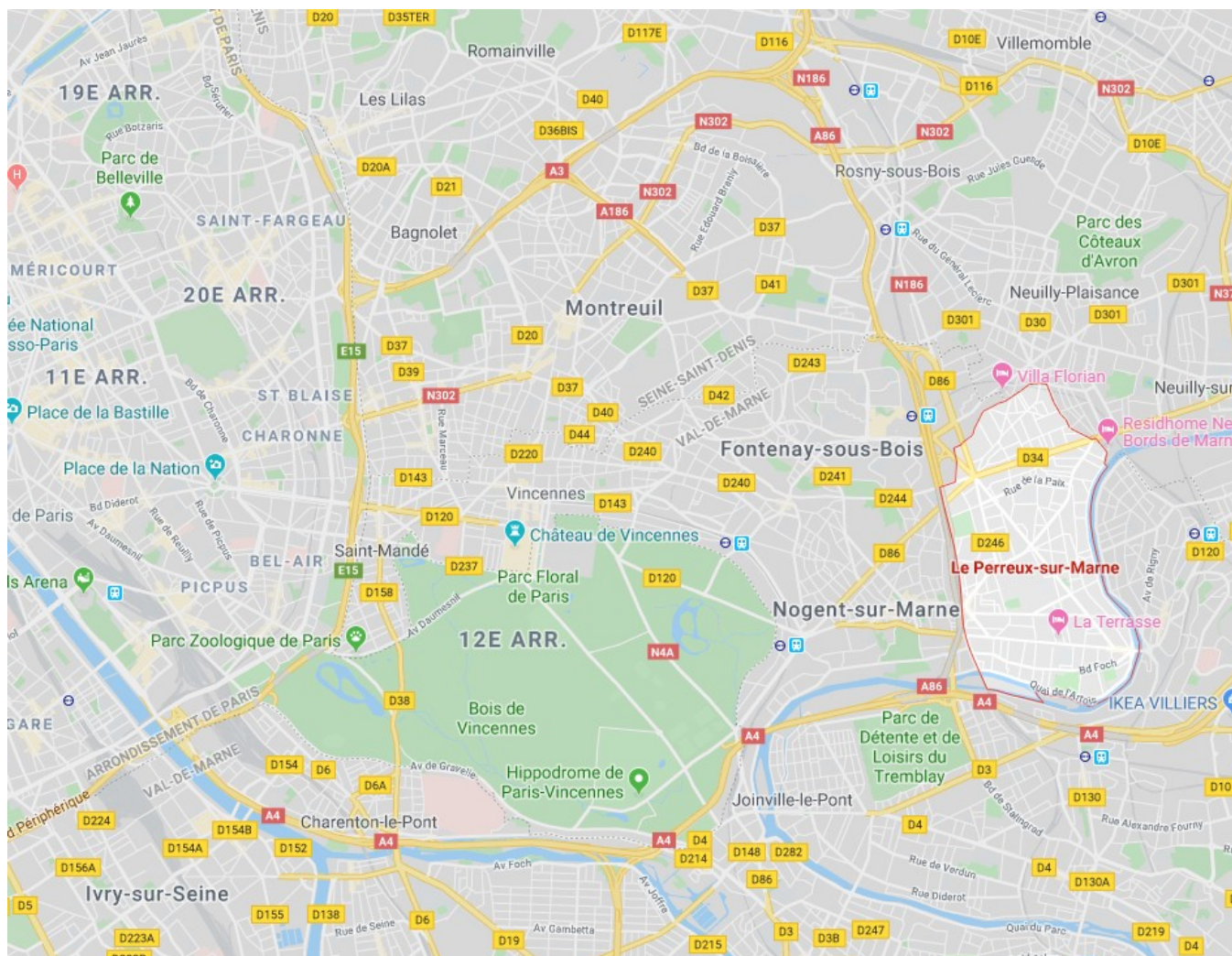
Zone du projet : zone A Bis

Présentation de la commune : Située dans le département du Val de Marne (94), la Ville du Perreux sur Marne se situe à 6 km au sud Est de Paris. La Ville comptait 33 800 habitants en 2016.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la ville est membre de l'EPT Paris Est Marne et Bois.

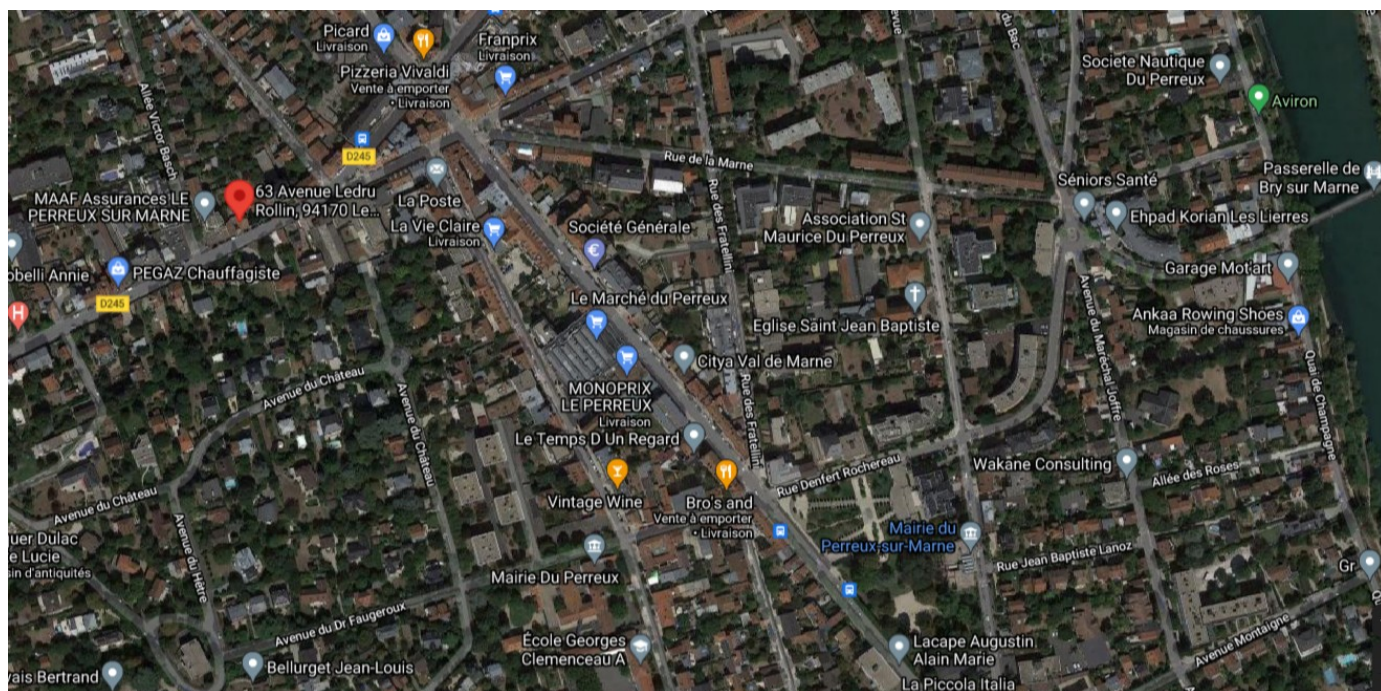
La commune est en état de carence avec un taux de logements sociaux représentant 10%.

Vilogia possède du patrimoine sur la Ville.



Plan du site :

Le projet est situé au Centre de la commune, à 550 mètres (7 minutes à pied) du centre-ville et à 700 mètres de la gare RER A « NOGENT – LE PERREUX » (9 minutes à pied).

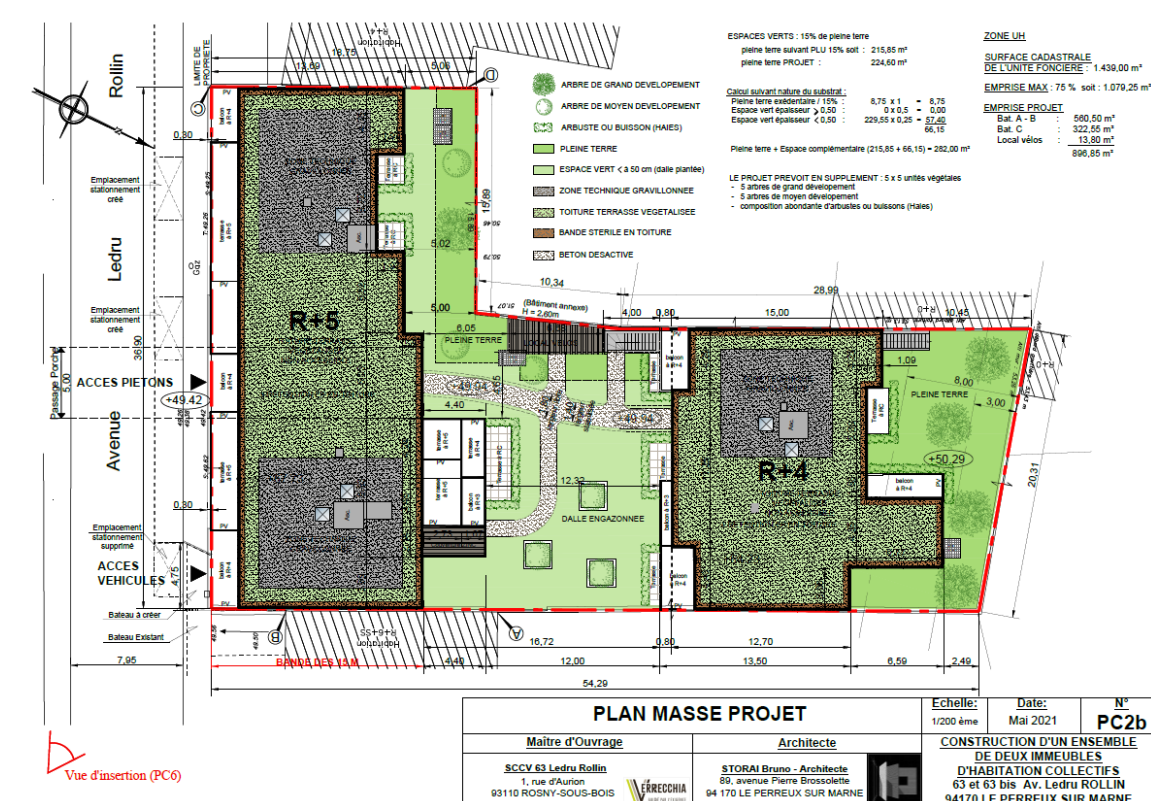


PROGRAMME PREVISIONNEL

Adresse : 63 et 63 bis avenue Ledru Rollin, Le Perreux sur Marne

VILOGIA – LE PERREUX SUR MARNE – 63 et 63 bis AVENUE Ledru Rollin

Plan masse version PC :



Présentation globale du projet :

Portail d'accès

Le projet comporte 1 bâtiment en R+4+ attique (cages A et B) et 1 autre immeuble qui se présente en R+4 (cage C) comprenant 50 logements dont 35 logements en accession et 15 logements locatifs sociaux en diffus sur les 3 cages, 25 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sol (8 places de stationnement sont prévues pour les logements sociaux).

Présentation de notre projet :

- Bâtiments en R+4+attique et R+4
- 15 logements conventionnés (7 PLAI / 8 PLUS)
- 587,20 m² SHAB
- 8 emplacements de stationnement en sous-sol
- Local vélo, local OM, local poussettes

Montage juridique :

- Copropriété

Description générale des bâtiments :

Energie et type de chauffage : Géothermie, PAC

Energie et type d'ECS : Géothermie, PAC

Label Qualitel : NEANT

Labels : RT 2012 -10%

Typologie d'ascenseur : Catégorie 3

✓ Garages PLAI et PLUS : loyers

places de stationnement en sous-sol

- 40 €/mois pour les logements PLAI/PLUS
- 60 €/mois pour les logements PLS

PLANNING PREVISIONNEL

PLANNING	
Contrat de réservation	4T 2021
Acte Authentique	3T 2023
Livraison	3 ^{ème} trimestre 2025

ANNEXE 5

GROUPE VALOPHIS HABITAT

HUITIEME ET NEUVIEME ETAGE N°17 - Appartement duplex 8 Pièces

Surface habitable (*) : 154.7 m²

Superficie Annexe (Balcon, loggia, terrasse et < 1.80) : 8.6 m²

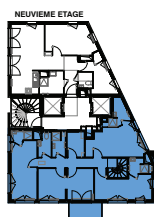
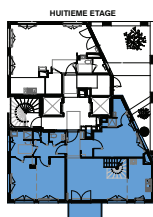
Désignation	Surface
Entrée	3.3 m ²
Séjour	19.3 m ²
Cuisine	8.1 m ²
Dégagement 1	1.9 m ²
Salle d'eau 1	3.7 m ²
Dressing 1	4.6 m ²
Salle d'eau/WC	4.8 m ²
Chambre 1	9.0 m ²
Chambre 2	9.9 m ²
Chambre 3	12.0 m ²
W.C. 1	1.2 m ²
Chambre 4	13.1 m ²
Salle d'eau 2	1.8 m ²
Dressing 2	3.7 m ²
W.C.2	2.5 m ²
Salle d'eau 3	2.8 m ²
Chambre 5	14.4 m ²
Chambre 6	12.4 m ²
Salle d'eau 4	2.5 m ²
Chambre 7	13.4 m ²
Salle d'eau 5	3.8 m ²
Dégagement 2	6.5 m ²
TOTAL APPARTEMENT N° 17	154.7 m²

(*) La surface habitable est définie à l'article R.156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il s'agit de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

PLAN DE SITUATION

Avenue de l'Industrie



ILOT 3H - ZAC IVRY CONFLUENCES 94200 IVRY-SUR-SEINE

Cadastre : Section AY n^{OS} 2, 162 et 166

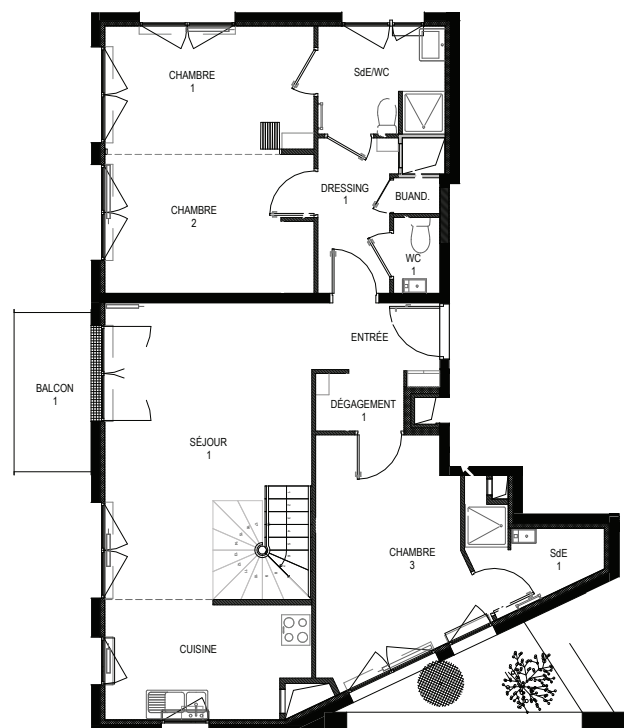
www.gexpertise.fr

Bordeaux **Lille** **Paris** **Toulon**
aquitaine@gexpertise.fr nord@gexpertise.fr contact@gexpertise.fr paca@gexpertise.fr
+33 5 57 51 41 15 +33 3 66 72 61 26 +33 1 46 26 14 23 +33 4 94 20 38 55

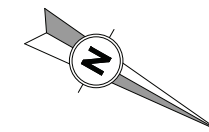
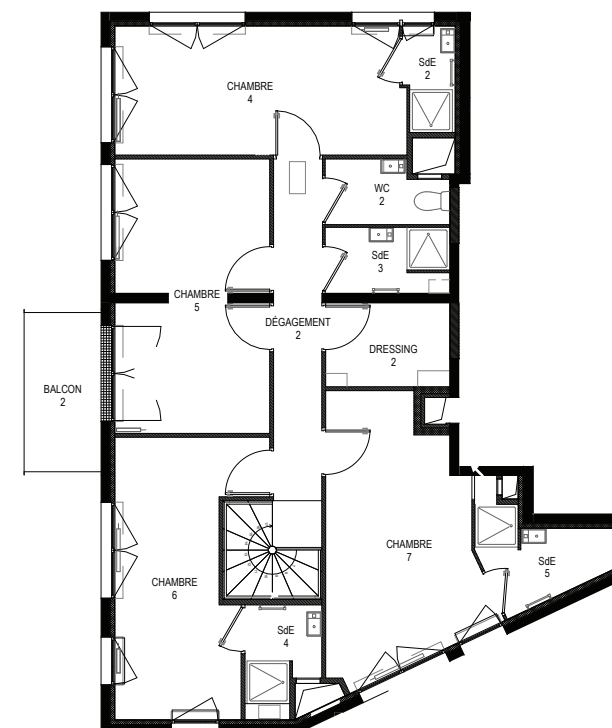
Mission : M22/001944 - Lieu : LI/0013027 - Indice : B

Date : Mars 2023 - Resp : CKK/DNF/JMT

HUITIEME ETAGE



NEUVIEME ETAGE

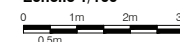


SOGEPROM

Nota :

Le numéro d'appartement est déterminé d'après les plans projet phase MARCHE, établis par STAR strategies+architecture B.V. datés du 18/10/2022.

Echelle 1/100





PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

**C'EST VOUS
L'AVENIR**



SOGEFROM

GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

PLAN DE MASSE DE L'OPÉRATION



Contexte de l'opération

①
Contexte

②
Situation
& desserte

③
Programme

④
Planning



SOGEPROM prévoit sur le Lot 3H de la ZAC des Confluences la construction d'un ensemble immobilier composé de 5 immeubles, comptant 288 logements, 14 locaux commerciaux en rez-de-chaussée et deux ateliers d'artisanat. Ce programme se développe en bord de Seine, à moins de 900 mètres des portes de Paris, et à proximité d'un futur parc paysagé aménagé par SADEV94.

Situation du programme

①
Contexte

②
Situation
& desserte

③
Programme

④
Planning

Situation du Lot 3H : positionné à moins de 900m de Paris, le lot 3H s'inscrit dans un quartier en devenir tout en bénéficiant d'équipements déjà existants



TRANSPORTS EXISTANTS :

Le lot 3H bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun, il se situe à **moins de 200 m** d'un arrêt de 3 lignes de bus RATP :

- Ligne 325 : accès à BNF et métro ligne 14 en 15 minutes (voie en site propre),
- Ligne 125 : accès au centre d'Ivry en 10 minutes et au-delà, à la Porte d'Orléans,
- Ligne 180 : accès à la ligne 8 du métro en 10 minutes (Charenton Ecoles),

Le Lot 3 H se situe également à 800m de la Gare RER C.

EQUIPEMENTS EXISTANTS :

Le lot 3H se situe à :

- 300 m du centre commercial Quai d'Ivry,
- 700 m du pôle tertiaire Porte D'Ivry : Pathé, Leroy Merlin, bureaux FNAC etc...
- dans un rayon de 500 m : 3 établissements scolaires,
- 1,2 km du pole Universitaire Paris Diderot (13^{ème} arrondissement).



L'ameublement

2023

par SetmeUp



Nos solutions



Ameublement intérieur

Deux styles de décoration au choix, comprenant tout le mobilier nécessaire pour votre location meublée, conforme aux exigences de la loi ALUR. Quelle que soit la cible de locataire(s) que vous souhaitez viser, **nous pouvons adapter notre offre** selon vos projets.

Aménagement extérieur

Votre bien possède un balcon ou une terrasse ? Nous vous offrons la possibilité de l'équiper avec un lot de chaises et une table pliable, parfait pour les petits espaces.

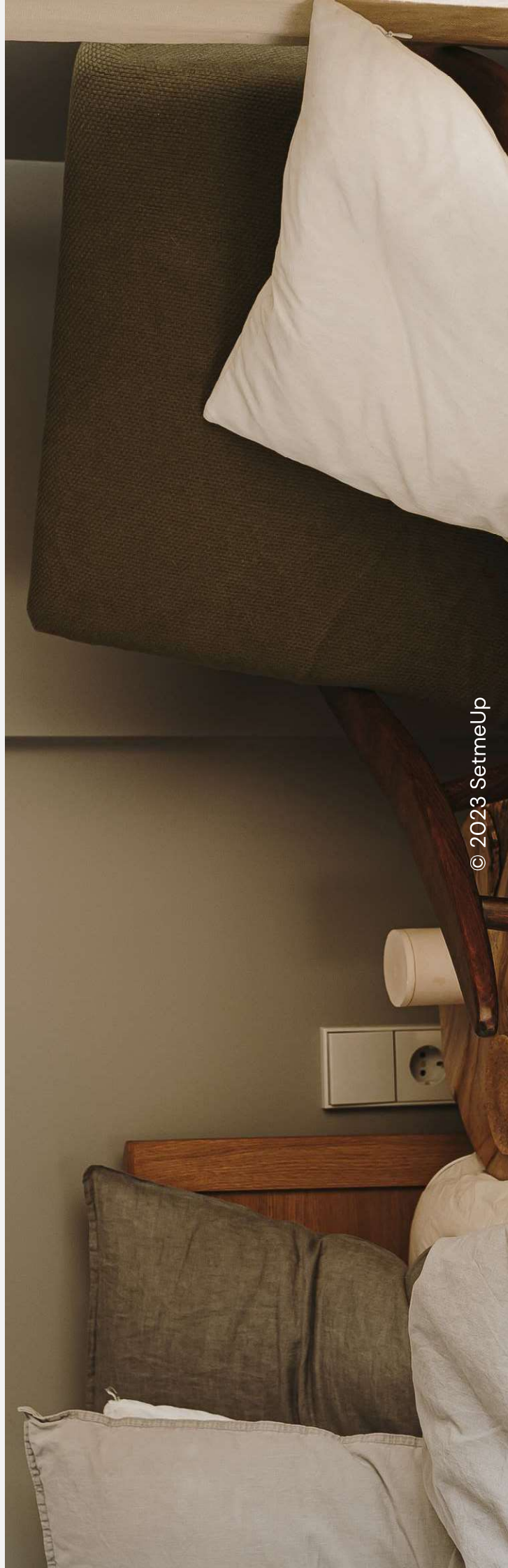
Électroménager & cuisines

Lave-linge, frigo, four à micro-ondes, cuisine toute équipée... Finalisez l'aménagement de votre logement en apportant tout le confort essentiel à vos locataires.

Brute
& Chaleureuse.

L'industrielle

Les matériaux bruts comme le métal et le bois recyclé sont les protagonistes de notre sélection.
Idéal pour ajouter une touche de caractère et d'originalité.



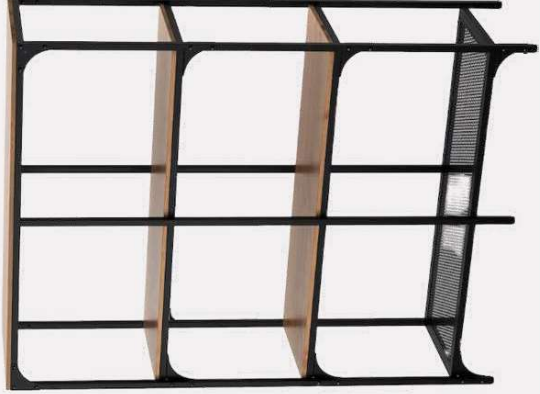
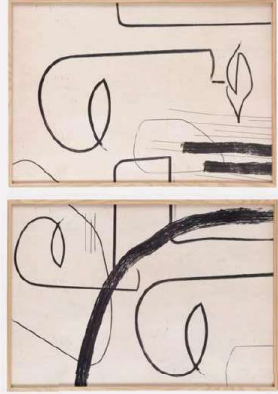
© 2023 SetmeUp

Salon T4 Industriel



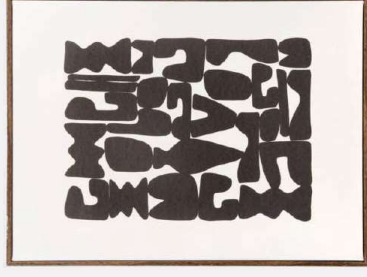
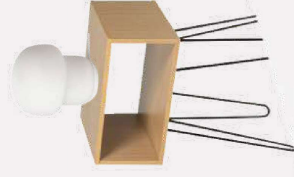
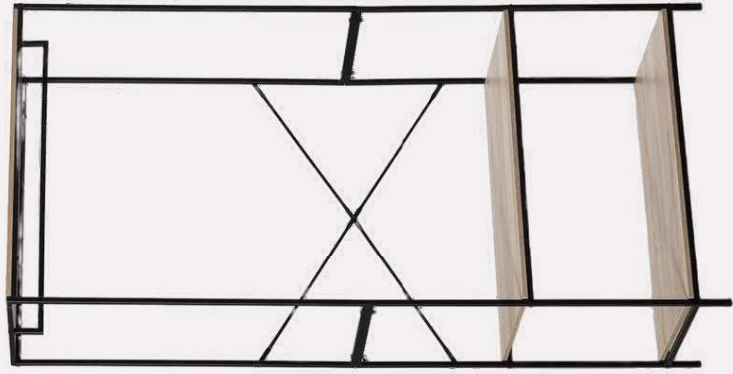
x6

Salon T5 Industriel



x6

Chambre T4 Industrielle



Chambre T5 Industrielle



Pack accessoires



Four micro ondes



Réfrigérateur combiné
230L



Lave-vaisselle
pour le T5



Bouilloire &
Cafetière filtre



Aspirateur



Oreiller x2



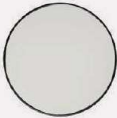
Drap housse



Couette



Cintres x8



Miroir



Tapis



Rideaux décoratifs



Tableau



Tableaux x2



Lampadaire



Suspension cuisine & chambre



Suspension salon

**Epurée
& Élégante.**

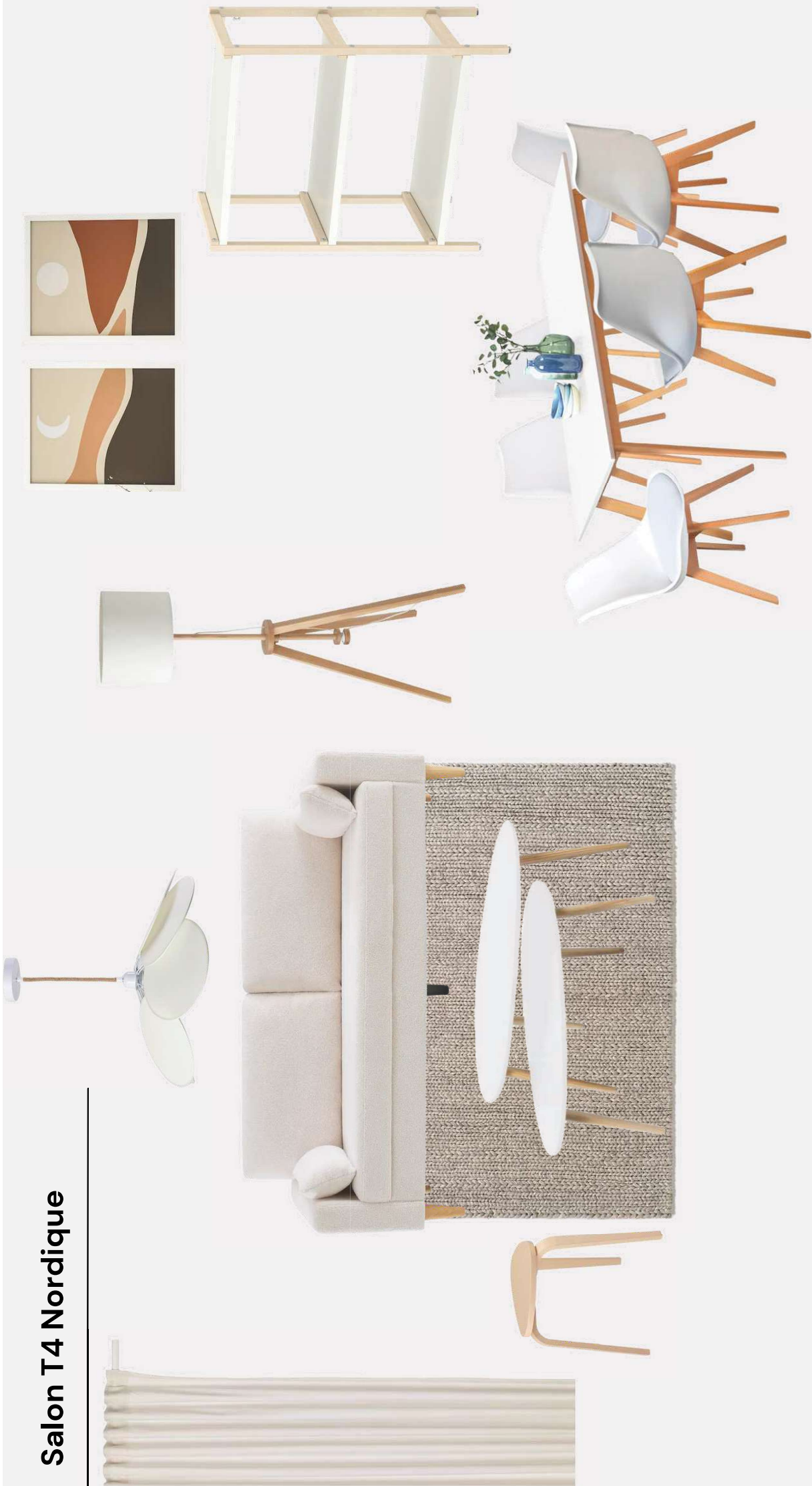
La Nordique

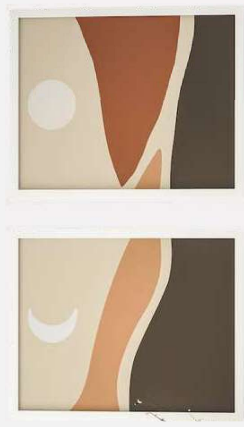
Notre collection de meubles nordiques vous transporte dans un univers apaisant et épuré, où la simplicité est de mise. Les lignes droites et épurées des meubles rappellent l'influence du design scandinave.

© 2023 SetmeUp

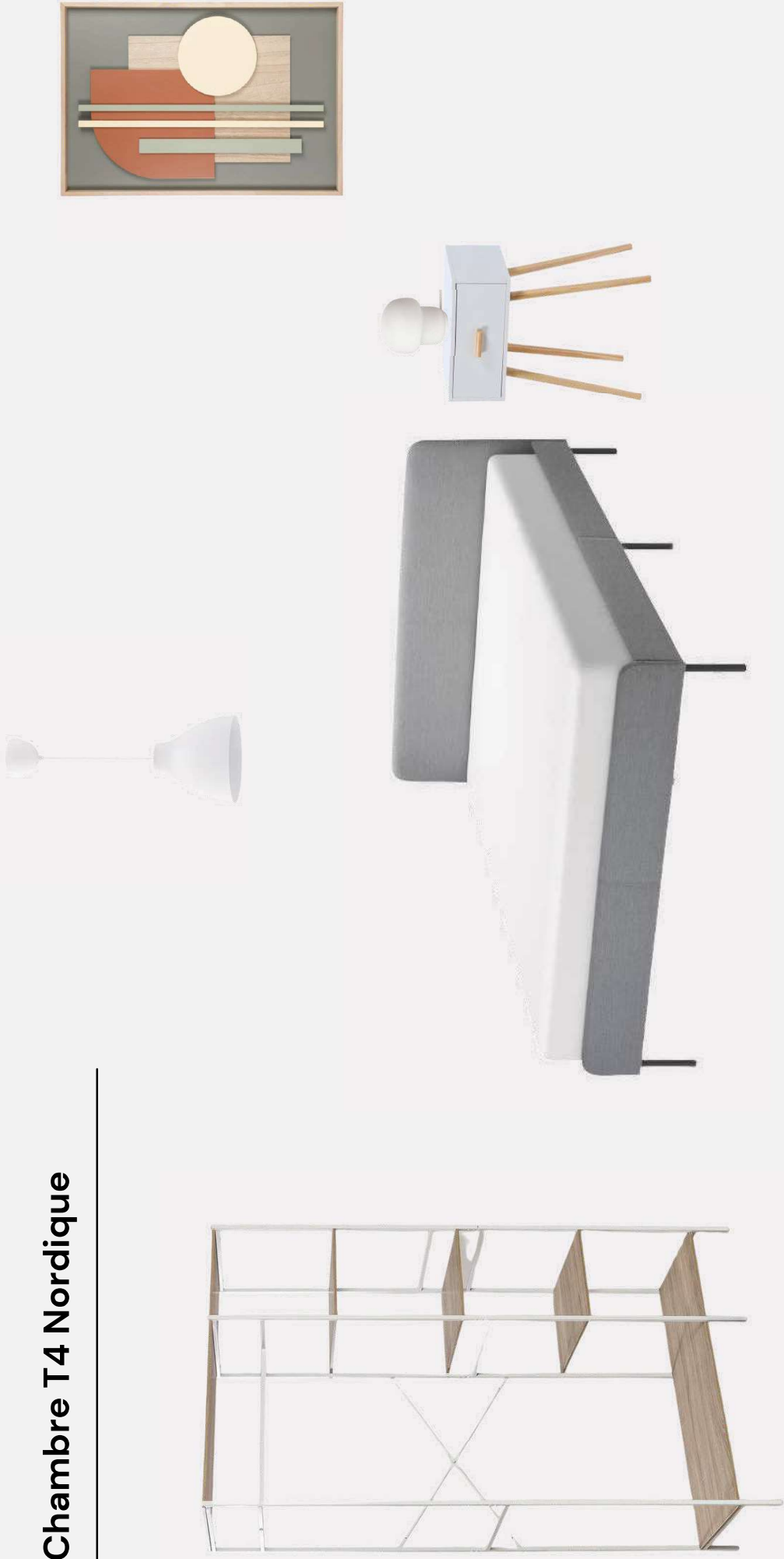


Salon T4 Nordique

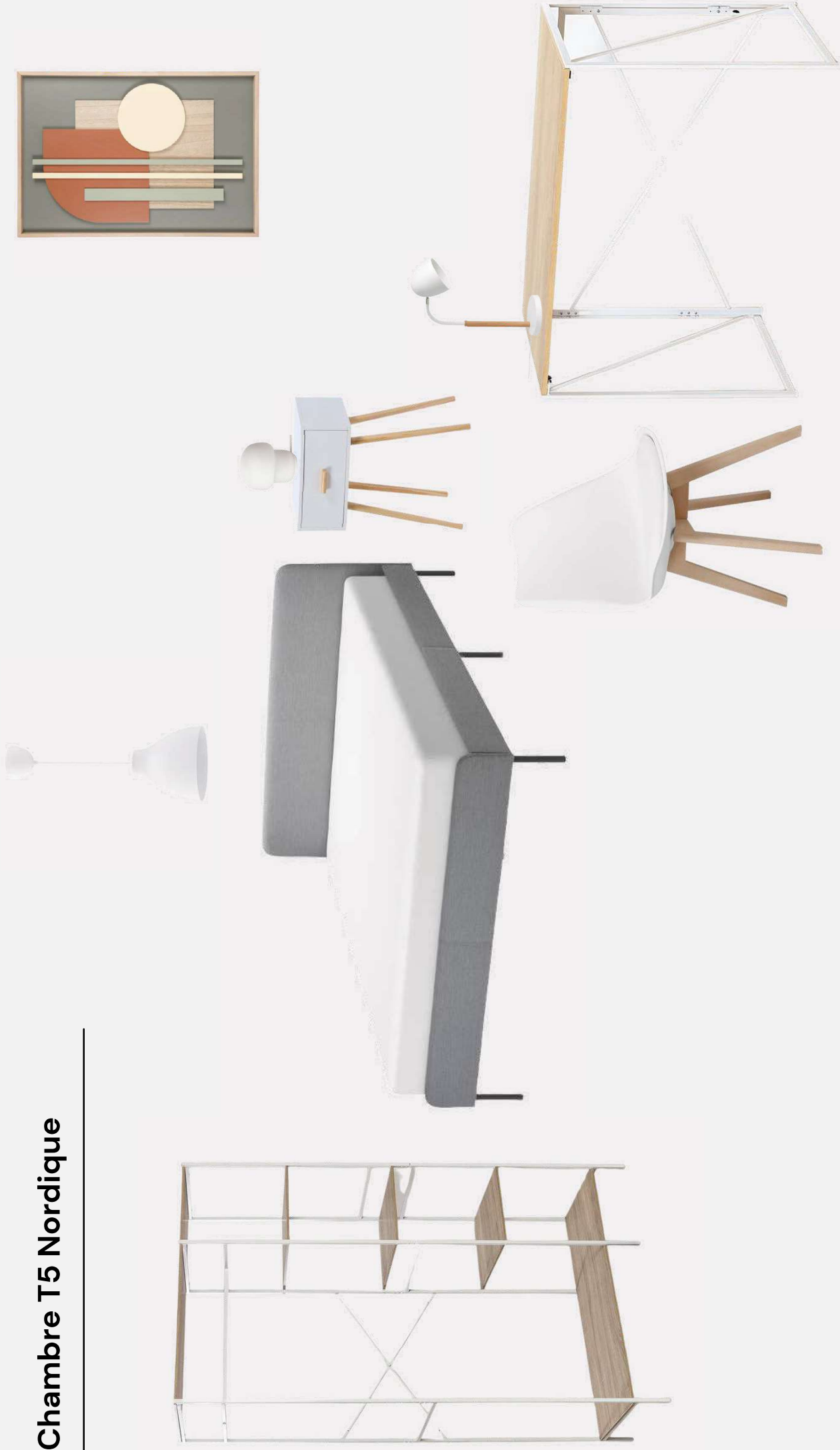




Chambre T4 Nordique



Chambre T5 Nordique



Pack accessoires

Electroménager



Four micro ondes



Réfrigérateur combiné
230L



Lave-vaisselle
pour le T5



Bouilloire &
Cafetière filtre



Aspirateur

Chambre



Oreiller x2



Drap housse



Couette



Cintres x8

Séjour



Miroir



Tapis



Rideaux décoratifs



Tableaux x2



Tableau décoratif



Lampadaire

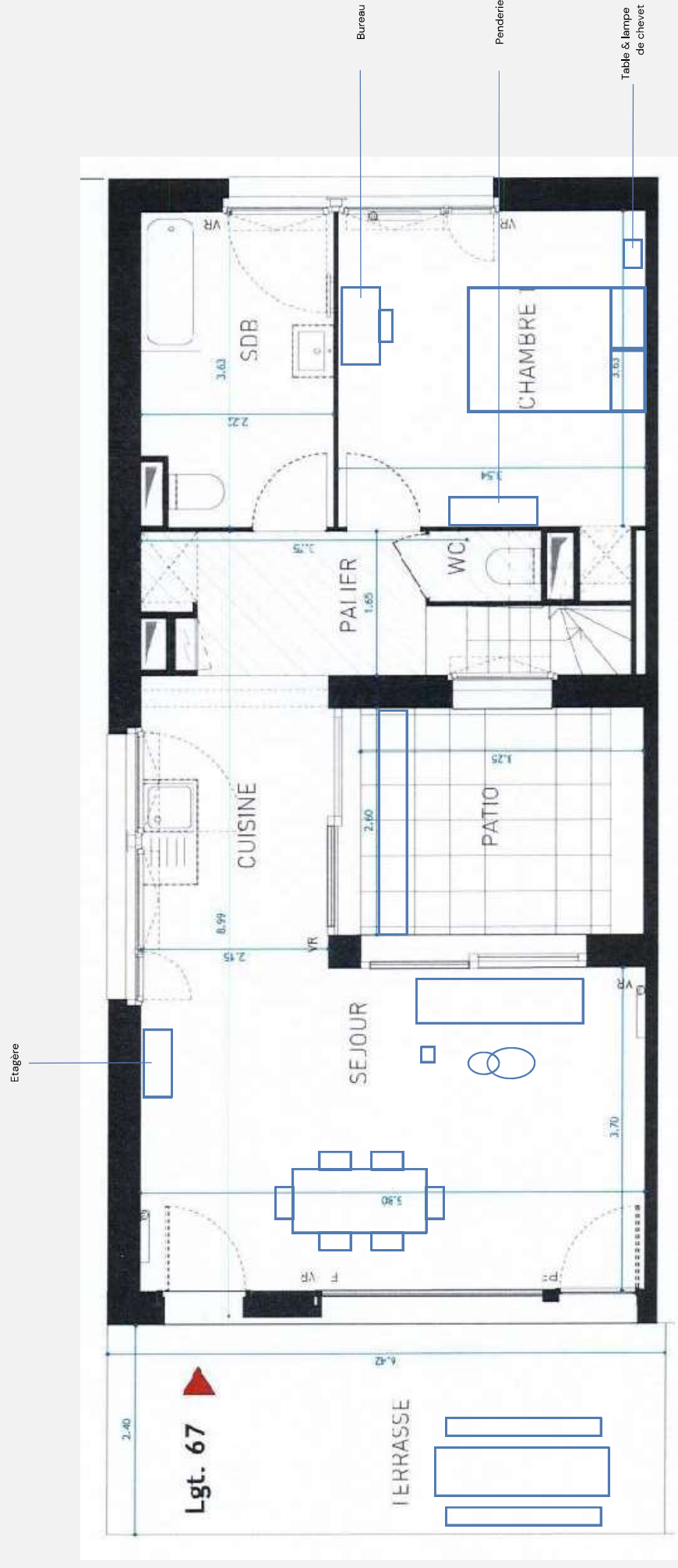


Suspension salon

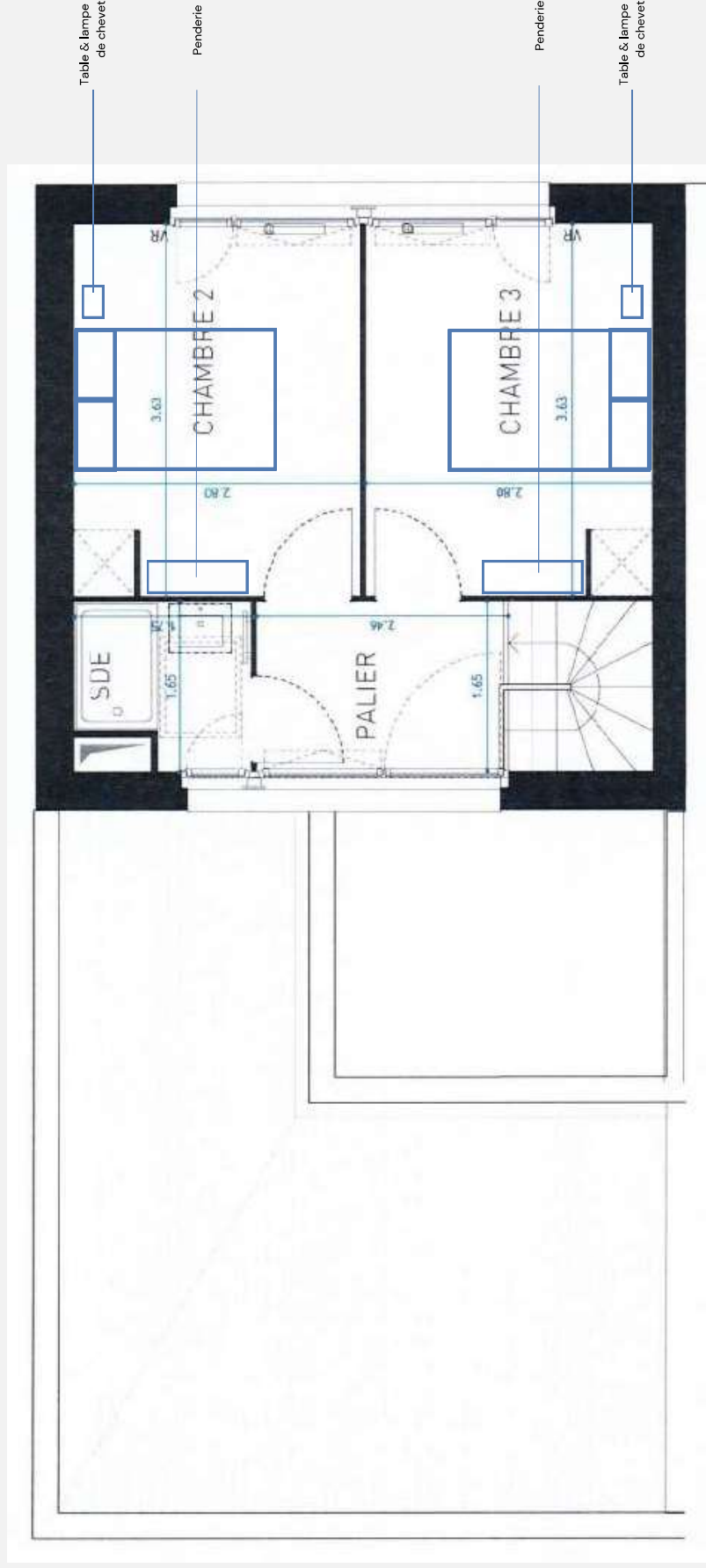


Suspension cuisine & chambre

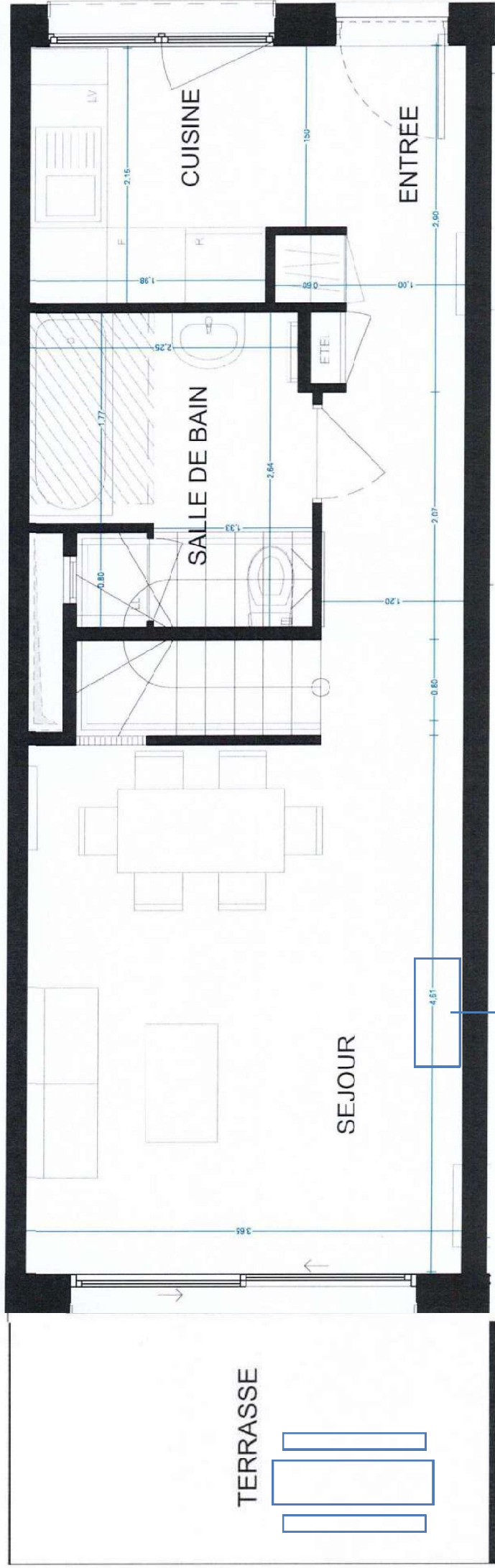
Agencement T4



Agencement T4

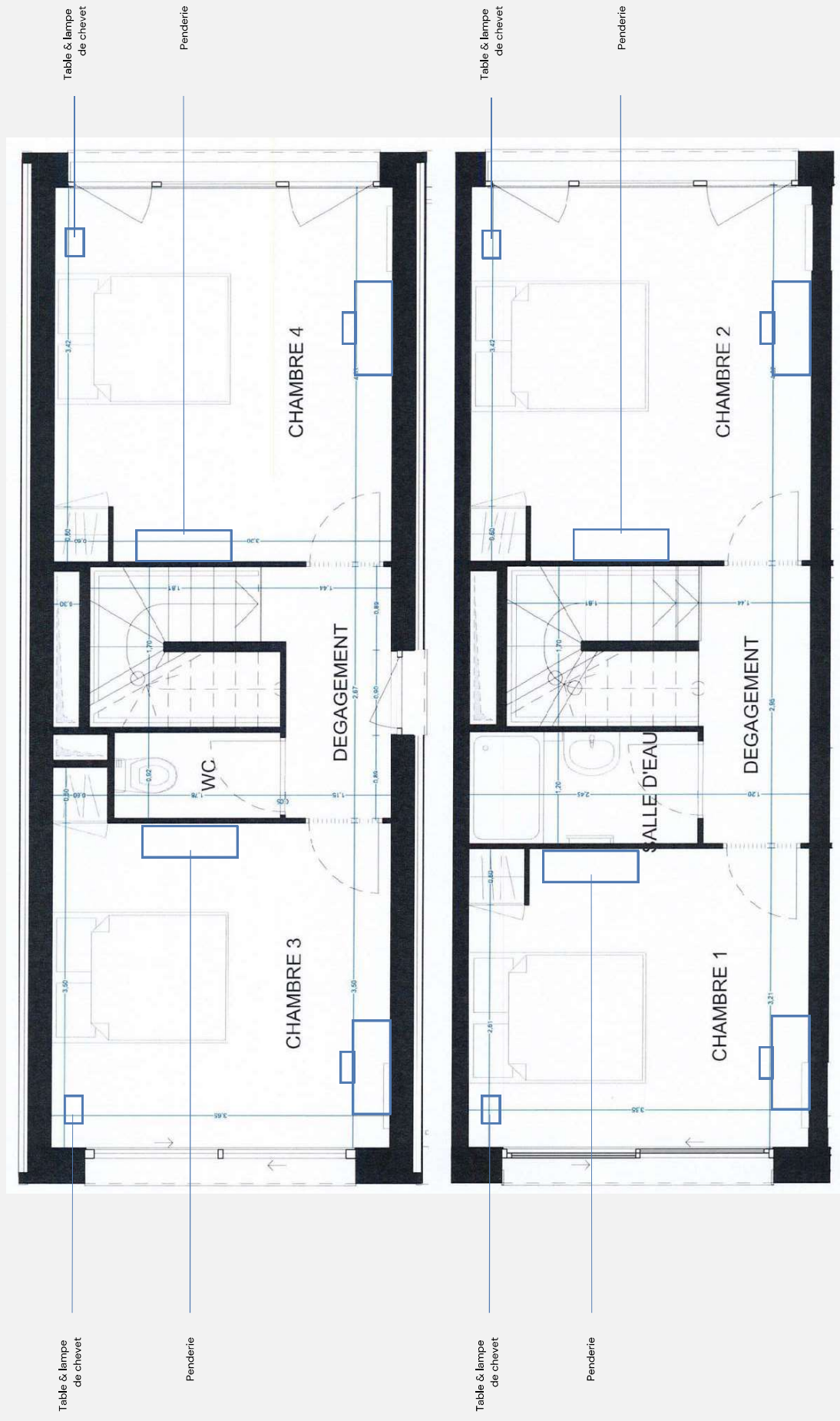


Agencement T5



Etagère

Agencement T5



L'extérieur

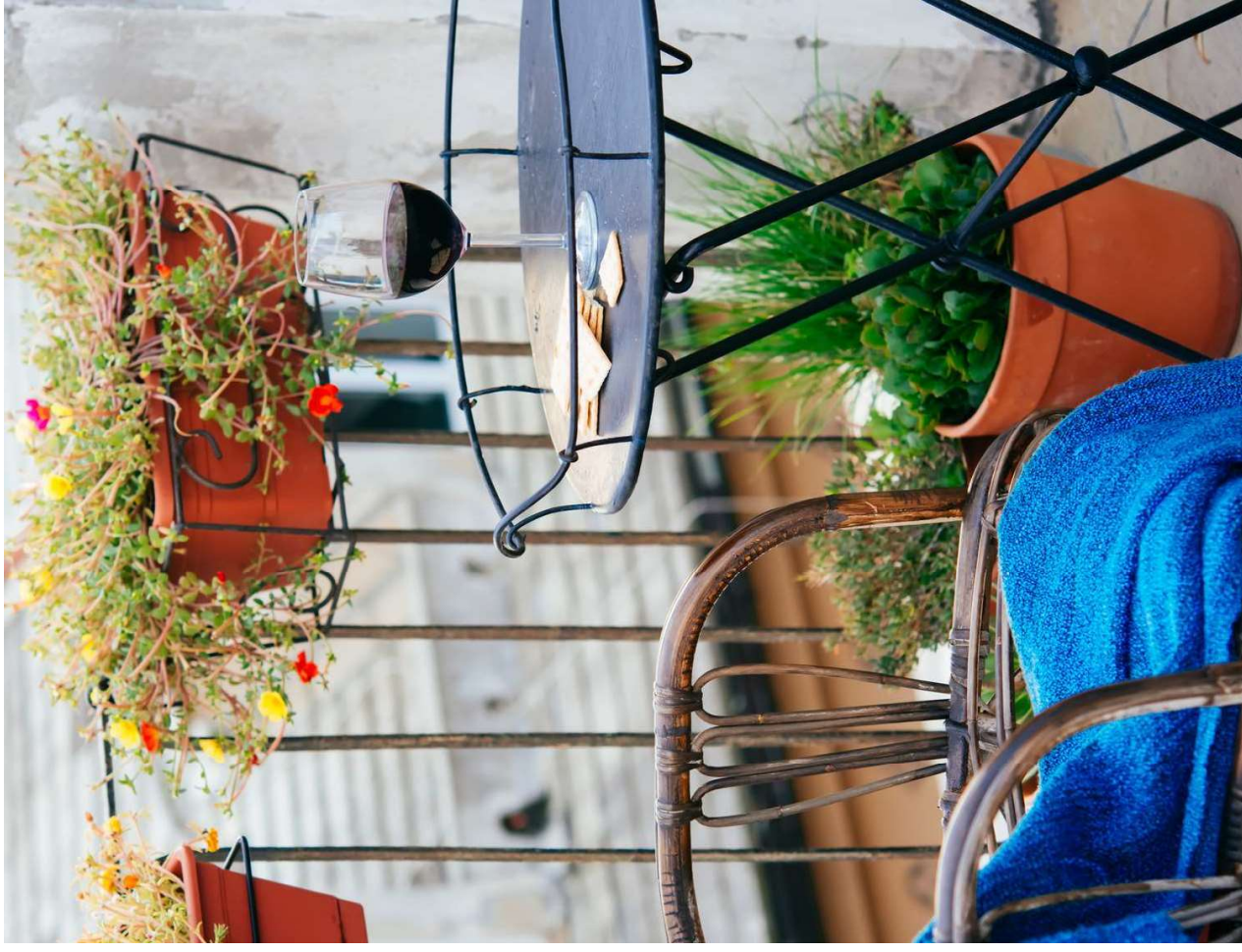


Table à manger pliable & 2 bancs

Nécessaire L'INP





Ustensiles, vaisselle & accessoires

12 de chaque

x8 ou x12

12 de chaque

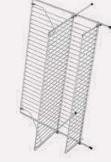


x18

x8 ou x12

L'art de la table

Ustensiles





Poubelle 15L



Poubelle 3L



Balayette



Multiprises



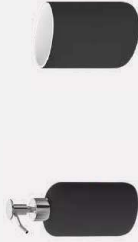
Balai



Brosse WC



Serpillère



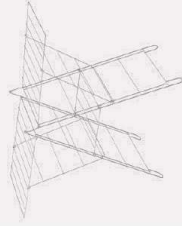
Distributeur savon & Pot à brosse à dents



Tapis de bain



Paillason



Etendoir



Buanderie & salle de bain

Cuisines

