

## PRESENTATION DU PROJET

### MAUREPAS (78)

#### « RUE CLAUDE BERNARD – Tranche 2 »

Réalisation d'un programme mixte comprenant une Pension de Famille de 30 chambres et une Résidence pour Jeunes Actifs de 84 chambres (tranche 1), ainsi que 72 logements en accession (tranche 2)



**ANTIN RESIDENCES**  
59, rue de Provence  
75009 PARIS CEDEX 09

## TERRAIN DE L'OPERATION

### A - SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE ET DU TERRAIN



Située dans le département des Yvelines, à environ 30 kilomètres au Sud-Ouest de Paris et à 15 kilomètres au Nord-Est de Rambouillet, la commune de Maurepas compte une population de près de 19 000 habitants.

La commune est limitrophe des communes de Jouars Pontchartrain au Nord et au Nord-Ouest, Elancourt à l'Est, Coignièrès au Sud-Ouest et La Verrière au Sud, séparée de Maurepas par la RN10.

Maurepas est membre de la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines regroupant 12 communes (Coignièrès, Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Les Clayes-sous-Bois, Magny-les-Hameaux, Maurepas, Montigny-le-Bretonneux, Plaisir, Trappes, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux). Elle n'est pas comprise dans le périmètre du Grand Paris Métropole.

#### Transports en commun :

Desserte (arrêt en transport) Ligne SNCF Paris-Brest avec la gare de La Verrière, permettant un accès aux lignes U et N et à La Défense par la ligne C du RER

Transports en commun : Lignes U, N et RER C, ligne de bus gérée par la CASQY

Accès Axes routiers (autoroute, départementale) : La RN10, en limite Sud du territoire communal, reliant Paris à Bordeaux,

- La RD13, à l'Ouest de la commune, axe Nord-Sud, qui relie Chevreuse à Montfort l'Amaury,

- L'accès à l'A10 Paris-Orléans se fait à Allainville,

- L'accès à l'A11 Paris-Chartres se fait à Ablis,

Gare : La Verrière (2,2km)

Aéroport : ORLY (32,4km)

## A - LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DES TERRAINS

Notre foncier se situe au 29 Rue Claude Bernard, à 160 mètres de l'arrêt de bus « hypermarché » (ligne 5134).



## LE PROJET

Réalisation de 72 logements sur 2 bâtiments en R+4+Attique.

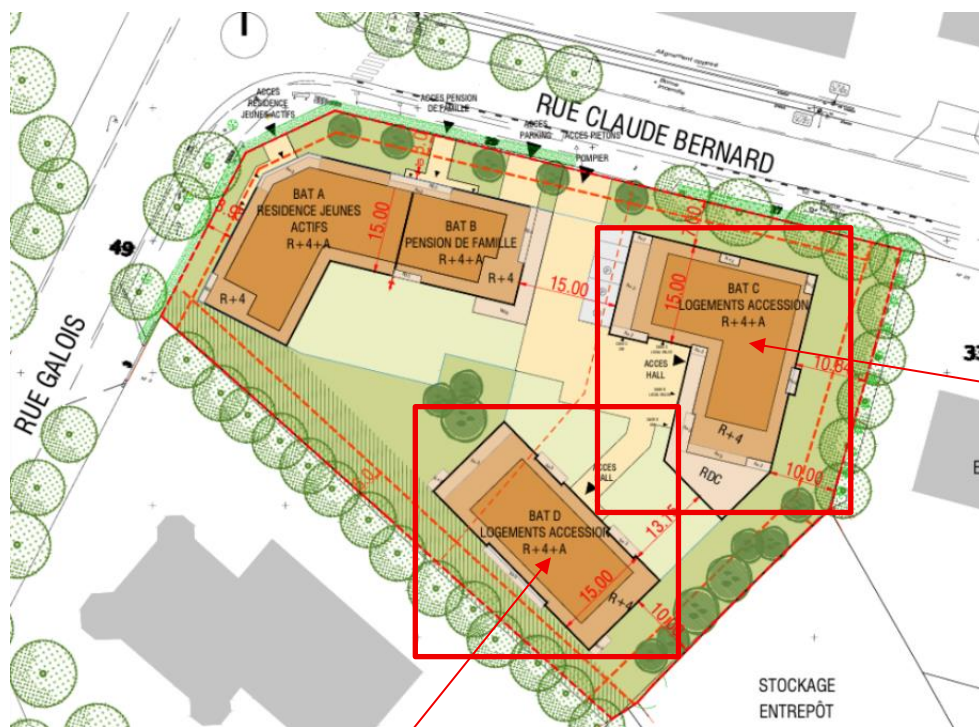
La 2<sup>ème</sup> tranche, objet de la présentation, consiste en la construction de 72 logements répartis sur deux bâtiments. L'opération comprend 123 places de parking sur un niveau de sous-sol dont 85 sont réservées à l'accession.

Les typologies sont les suivantes :

Typo	nombre	shab totale	shab moy	shab mini	shab maxi
T1	4	122,40	30,60	30	30,8
T2	23	1 010,60	43,94	41,3	48,5
T3	29	1 837,20	63,35	60,6	66,6
T4	12	976,30	81,36	79,5	86,3
T5	4	400,50	100,13	92,4	106,8
TOTAL	72	4 347,00	60,38		

L'accession sociale comprend une SHAB totale de 4 347 m<sup>2</sup>.

### Plan masse :



Bâtiment C : 39  
logements

- 15 T2
- 14 T3
- 8 T4
- 2 T5

Bâtiment D : 33  
logements

- 4 T1
- 8 T2
- 15 T3
- 4 T4

**Plan du sous-sol :**



**Plan du Rdc :**



## Plan Etage courant :



## Façades :

L'écriture architecturale des façades est volontairement contemporaine. Les matériaux mis en œuvre et les couleurs choisies font écho aux projets voisins réalisés ces dernières années.

Matériaux de façades en détail :

- Briques de parement (teinte gris clair) en sous-bassement ou rez-de-chaussée
- Briques de parement (teinte beige clair) sur certains attiques afin de souligner leur retrait par rapport aux façades principales
- Enduit monocouche (teinte pierre beige ou blanc) sur le corps principal des bâtiments (R+1, R+2, R+3)
- Revêtement de façade matricé (ton beige ou gris clair) sur certains attiques
- Menuiseries en PVC plaxé
- Toitures en pente des attiques en zinc
- Toitures terrasses végétalisées sauf parties réservées aux éléments techniques

LEGENDE

1. Enduit ton blanc / 2. Enduit ton beige / 3. Briques de parement teinte beige clair / 4. Briques de parement teinte gris clair / 5. Menuiseries PVC plaxé teinte gris foncé / 6. Garde-corps verre dépoli / 7. Volets PVC teinte dito menuiseries / 8. Enduit et joint creux teinte dito menuiseries / 9. Bandeau teinte beige clair / 10. Pergola teinte dito menuiseries / 11. Bandeau teinte dito menuiseries / 12. Enduit matricé ton beige / 13. Enduit matricé ton gris clair / 14. Encadrement enduit et joint creux teinte dito menuiseries / 15. Garde-corps barreaudage teinte dito menuiseries



**Accès :**

- Un accès piéton à la résidence jeunes actifs depuis l'angle de la rue Galois
- Un accès piéton à la pension de famille depuis la rue Claude Bernard
- Un accès piéton au cœur d'îlot RJA + PF depuis la rue Claude Bernard
- Un accès piéton aux logements accession depuis la rue Claude Bernard
- Un accès au parking en sous-sol depuis la rue Claude Bernard

**COMMERCIALISATION / MONTAGE FINANCIER**

**1. COMMERCIALISATION**

Le prix de logements en accession sociale est envisagé à 3625€ HT/m<sup>2</sup> avec une TVA à 20% soit 4350 € TTC/m<sup>2</sup>. Le prix sera à ajuster avec le commercialisateur sur la base du prix préconisé par une étude de marché de l'accession en date de mai 2026. L'étude de commercialisation fait ressortir un prix du marché à 4400€ TTC TVA20/m<sup>2</sup>. Nous attendons du commercialisateur externe un accompagnement dans la détermination du prix de vente.

Sur la base de l'étude Adéquation en annexe, le public visé par l'accession de notre opération est des jeunes actifs et des ménages familiaux se situant dans le 3<sup>ème</sup> décile de revenus issus principalement des Yvelines et de la zone de chalandise Maurepas, Elancourt, La Verrière, Trappes.

Le lancement commercial se fera sur un premier bâtiment (C ou D) à déterminer avec l'aide du commercialisateur externe.

Si l'écoulement des lots est suffisant pour atteindre le taux de pré-commercialisation, nous commercialiserons la 2<sup>ème</sup> cage.

**Respect des plafonds de prix de vente accession sociale 2026 :**

Zone géographique concernée	Prix de vente /m <sup>2</sup> maxi autorisé *
A	4 423 € HT

\* *m<sup>2</sup> de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes (surface utile)*

## **2. STATIONNEMENTS – CA ADDITIONNEL**

Le projet applique les règles du PLU suivantes :

- Logements Accession : 1 place voiture pour 60m<sup>2</sup> SDP et 1 place moto pour 500m<sup>2</sup> SDP

Un parking souterrain de 123 places est accessible depuis la rue Claude Bernard. Le parking est desservi depuis une rampe commune à double sens. Il se divise ensuite en deux poches distinctes réalisées en 2 phases, respectivement pour les logements sociaux d'abord puis pour les logements accession ensuite :

- Une poche de 38 places de stationnement voiture (dont 2 PMR) attribuée aux logements sociaux + des emplacements motos → 18 de ces emplacements de stationnement seront mis à la vente au profit des logements accession
- Une poche de 85 places de stationnement (dont 4 PMR) attribuée aux logements accession + des emplacements motos

## **3. CHIFFRE D'AFFAIRES CIBLE**

Le CA de la vente de logement et parkings rattachés décrit ci-dessous est de 15 439 150€ HT

Le CA de la vente du reliquat des parkings est de 225 000€ HT

Soit un CA global de 15 664 150 € HT

**Perspectives :**



*Perspective depuis la rue Claude Bernard*



*Perspective Angle Rue Galois – Rue Claude Bernard*

**PLANNING PREVISIONNEL**

Promesse de vente	Juillet et décembre 2024
Dépôt permis	Décembre 2024
Obtention permis	Juin 2025
Permis purgé	Septembre 2025
Démolition	Septembre 2027
OS Travaux	3 <sup>ème</sup> trimestre 2027
Livraison	1 <sup>ème</sup> trimestre 2030