

# UNE NOUVELLE ADRESSE RIVE GAUCHE

## Paris XIII<sup>e</sup>

7 / 13 rue de Tolbiac

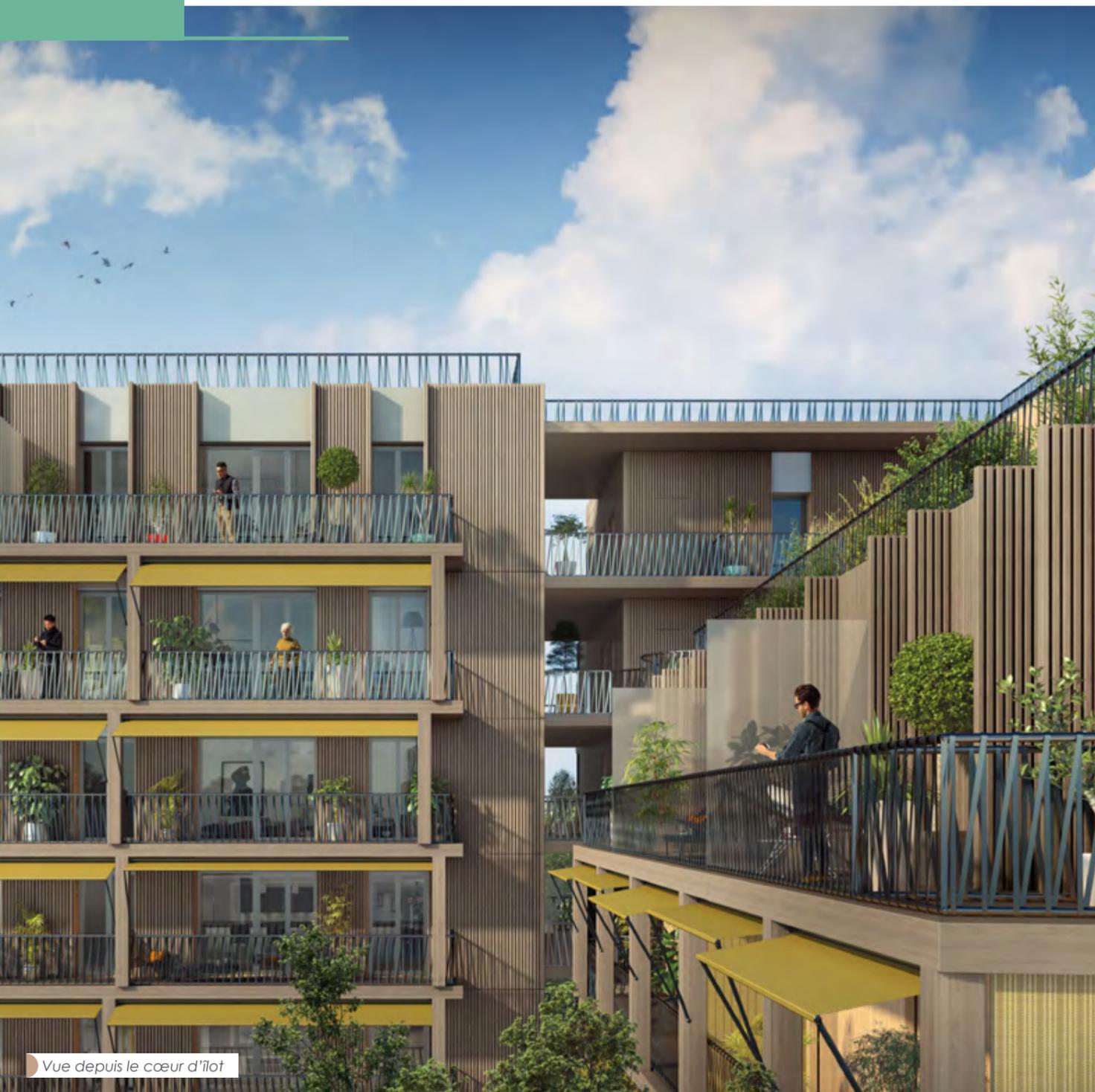


PARIS13  
**7 RUE DE TOLBIAC**

# Perl.

Le nouveau monde du logement

# Sommaire



Vue depuis le cœur d'îlot

1 Goûter au nouveau visage de la Capitale

2 Habiter une résidence d'exception

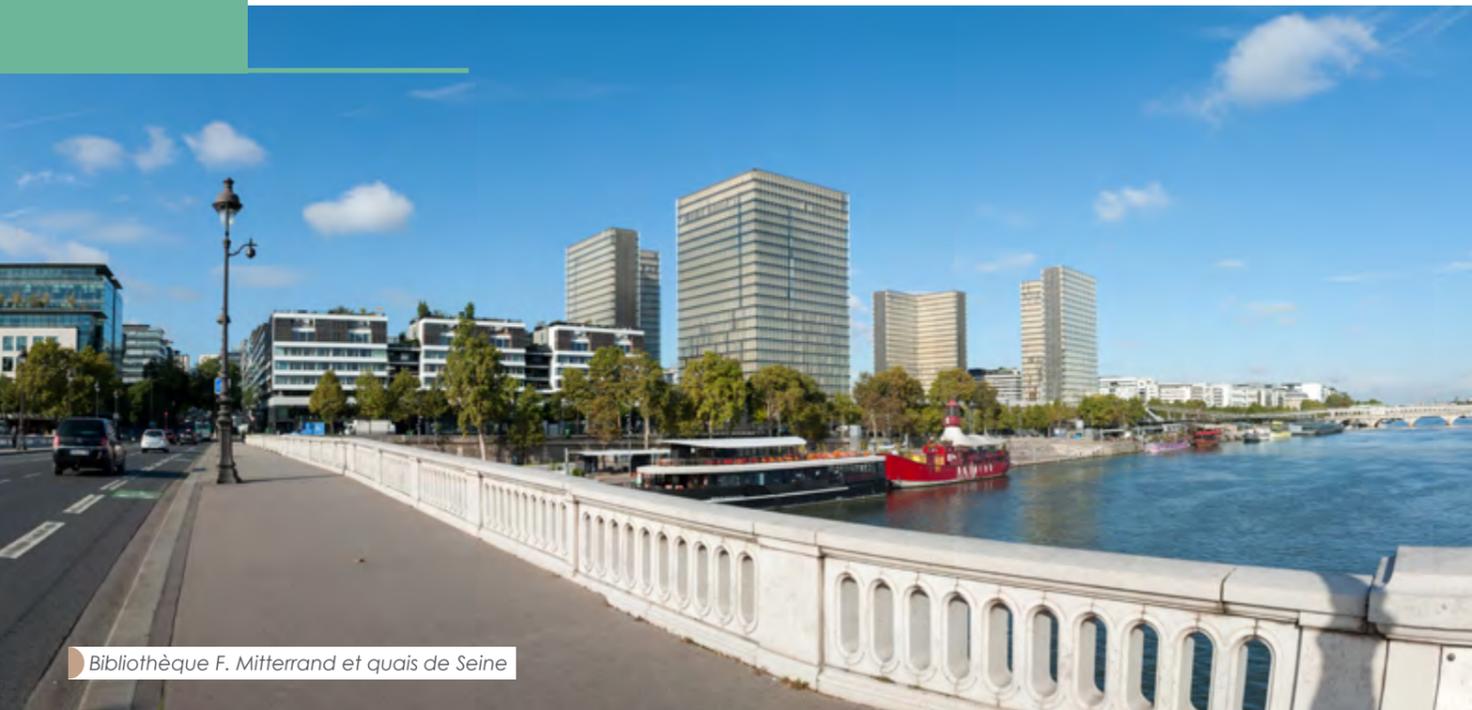
3 La sélection de logements PERL

4 Un bailleur de premier rang

5 Un investissement socialement responsable

6 Un projet aux nombreux atouts

# Goûter au nouveau visage de la Capitale



Bibliothèque F. Mitterrand et quais de Seine

## 7 Rue de Tolbiac

Une nouvelle adresse parisienne, trait d'union entre authenticité et modernité

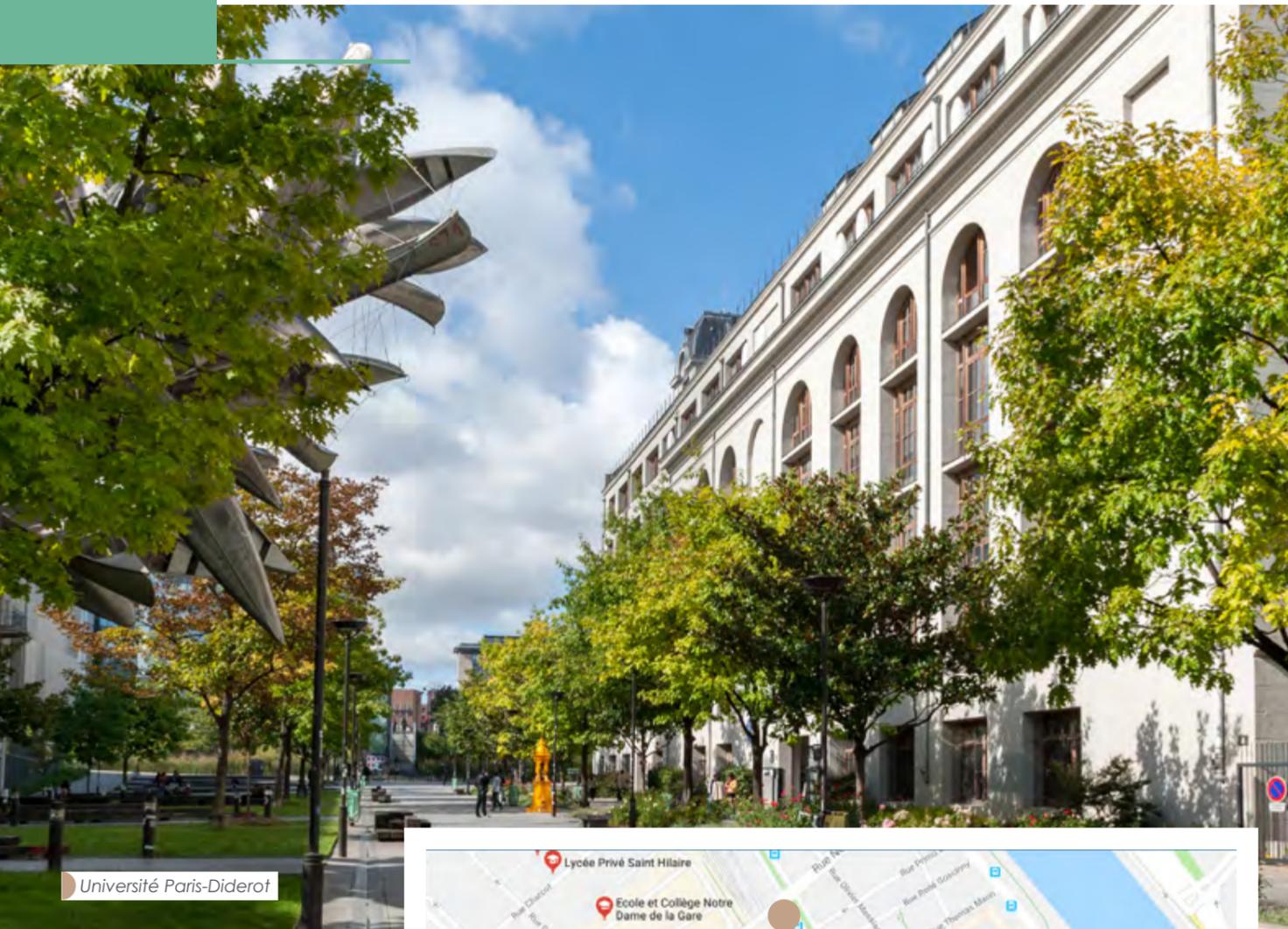
Traversant la rive gauche jusqu'aux abords du parc Montsouris, la rue de Tolbiac présente, dans ses premiers numéros à proximité de la Seine, deux visages de Paris. Celui de l'héritage culturel, avec l'atmosphère haussmannienne typiquement parisienne du quartier Jeanne d'Arc, et celui de la modernité, avec l'ambiance contemporaine et créative du nouveau quartier entourant la bibliothèque F. Mitterrand.

C'est à la jonction de ces deux univers, à proximité de l'animation des quais de Seine, qu'est idéalement situé "7 RUE DE TOLBIAC".

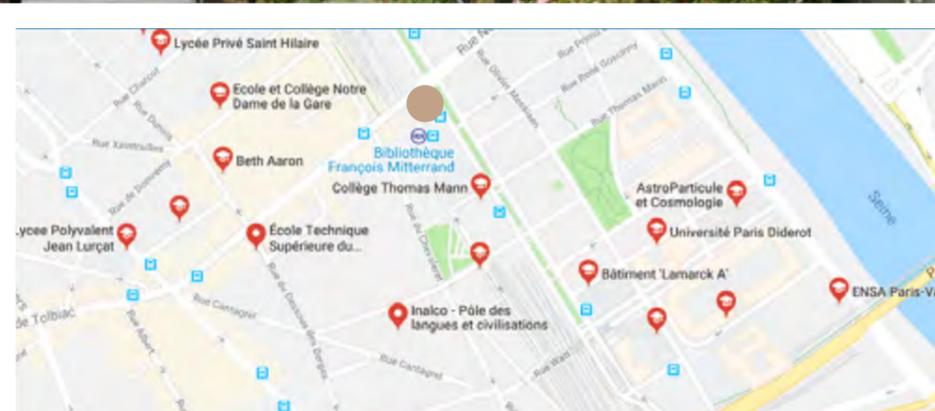


- ▶ À proximité immédiate de la ZAC PARIS RIVE GAUCHE développée par la SEMAPA
- ▶ Environnement immédiat : nombreux commerces, grandes enseignes, nombreux sièges sociaux, BNF, cinéma, quais de Seine, Station F (le plus grand incubateur de start-up au monde)
- ▶ Tissu urbain immédiat : immeuble collectifs anciens et immeubles récents proches de la BNF
- ▶ Face aux transports en commun : **M 13, RER C**  
Bibliothèque François Mitterrand

# Goûter au nouveau visage de la Capitale



Université Paris-Diderot



Jardin Yitzhak Rabin



Cinéma MK2 Bibliothèque



Avenue de France



Cour Saint-Émilion



Quais de Seine

UN PÔLE D'EXCELLENCE

UN NOUVEAU LIEU D'INTENSITÉ URBAINE

## Goûter au nouveau visage de la Capitale



### Le rayonnement de la Station F

La Station F occupe la Halle Freyssinet, monument historique de 34 000 m<sup>2</sup> reconverti en campus.

Inaugurée en 2017, la Station F est le plus grand campus de start-up au monde.



- ▶ **Une zone start-up** contenant plus de 3 000 stations de travail et 10 programmes d'accompagnement; l'organisation est allée chercher des partenaires parmi les grandes entreprises et les géants du web, de Facebook à Thalès et de Microsoft à TF1, d'HEC à Ubisoft, pour accompagner des start-up dans toutes les disciplines de la production vidéo et du divertissement
- ▶ **Un Tech Lab** géré par Techshop Ateliers Leroy Merlin, qui met à disposition des imprimantes 3D, ateliers découpes laser et workshops
- ▶ **Des espaces événementiels, dont un auditorium** de 360 places
- ▶ **Des salles de réunion et des bureaux privés**, des fonds d'investissement, des services publics
- ▶ **Un espace de co-living** qui accueillera à terme 600 entrepreneurs
- ▶ **Un café et un immense restaurant** pour 1 000 personnes, ouvert au public, contenant 4 cuisines et ouvert 24h/24 et 7j/7

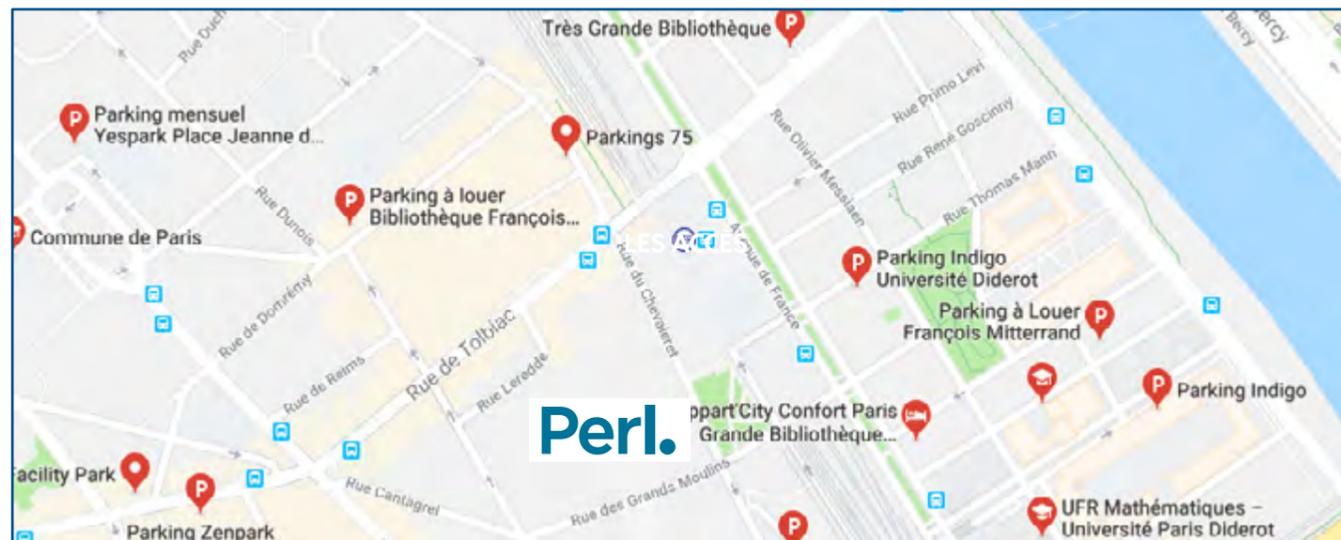
# 7

# Goûter au nouveau visage de la Capitale



## Un accès facilité et multiplicité de stationnement

En plus de l'accès direct au métro (ligne 13) et au RER C, le site bénéficie de plusieurs parcs publics de stationnement à proximité immédiate :



**En métro :** ligne 14, station "Bibliothèque François Mitterrand" à 1 min à pied (vers Châtelet-Les Halles en 14 min)



**En bus :** lignes 62, 64 et 132 au pied de l'immeuble



**En train :** gare d'Austerlitz et gare de Lyon à 2 km



**En Vélib' / Autolib' :** stations à 50 m



**En avion :** aéroport de Paris-Orly à 25 min



**En RER :** ligne C à 1 min à pied



**En voiture :** accès rapide au boulevard périphérique par la Porte de Bercy



**En tramway :** ligne T3 arrêt "Avenue de France" à 900 m



## Le site qui accueillera le projet

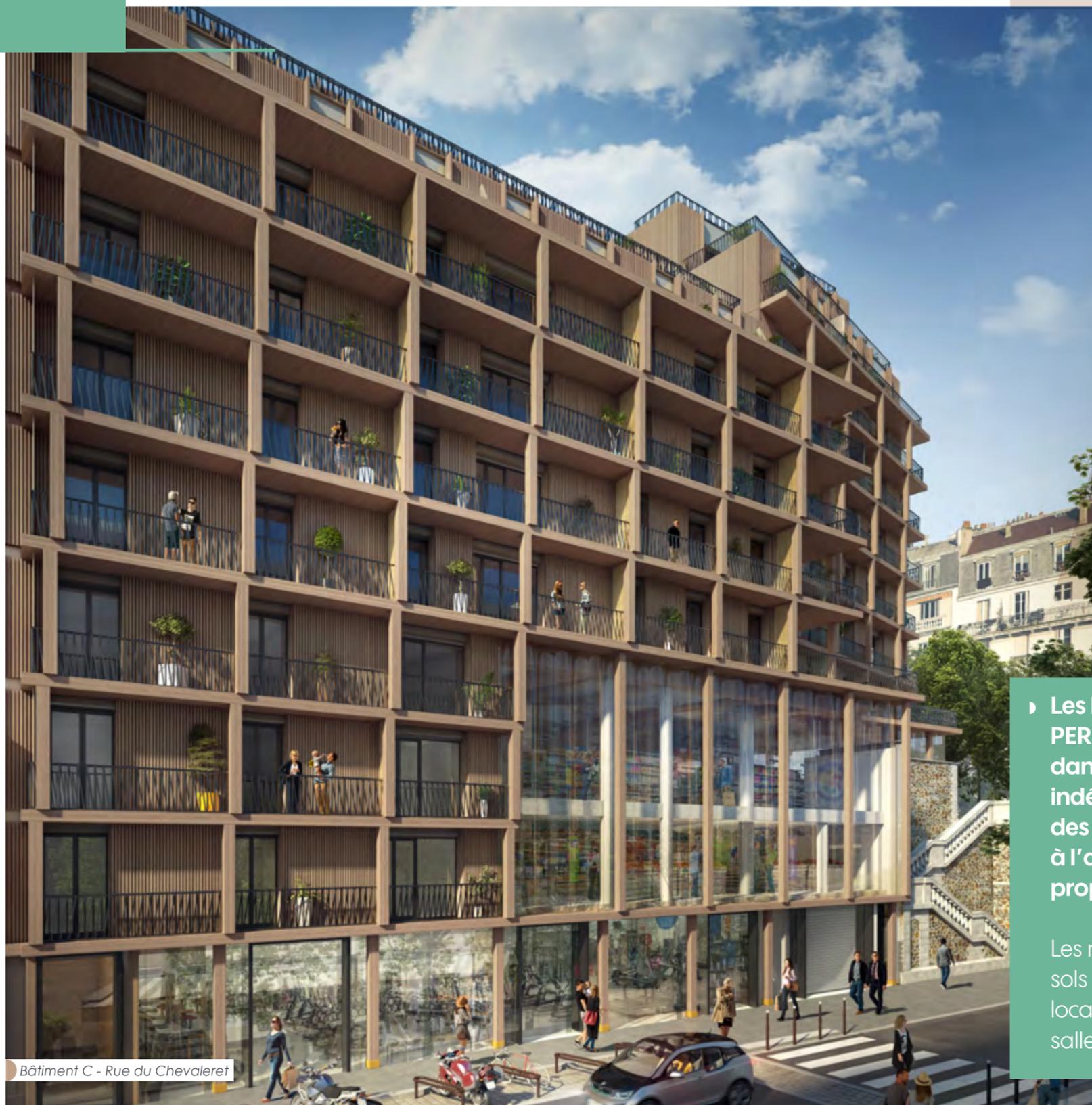
Le projet se situe à l'angle de la rue du Chevaleret et de la rue Tolbiac qui la surplombe et occupera un terrain d'une surface de de 1 510 m<sup>2</sup>

# Une résidence d'exception



PARIS 13  
**7 RUE DE TOLBIAC**





Bâtiment C - Rue du Chevaleret



Vue depuis la rue de Tolbiac

- Les logements PERL sont situés dans le bâtiment C, indépendant du reste des logements dédiés à l'accès à la propriété.

Les niveaux de sous-sols sont à usage de locaux commerciaux, salle de sport, réserves.

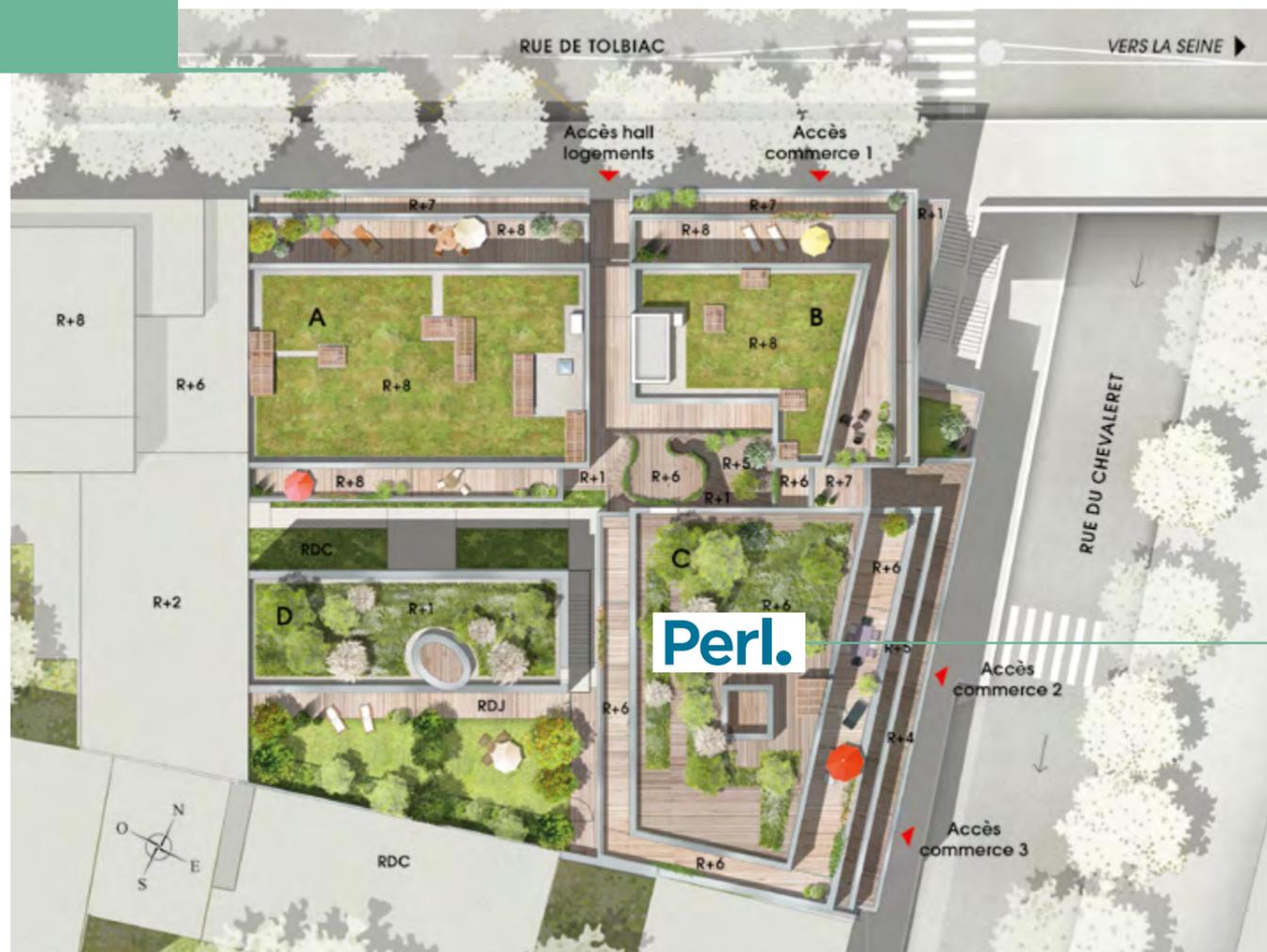
## Omniprésence du bois et du verre

Les façades sont structurées par la présence de ces deux éléments : **le bois et le verre**.

Les commerces sont ainsi abrités derrière de grandes façades en verre.

Les appartements quant à eux bénéficient de façades en bardage bois ; les balcons filants, prolongeant chacun des appartements, permettent d'inonder de lumière chacun des logements.

## Une résidence d'exception



### L'ensemble immobilier est constitué de 80 logements :

- . 58 logements en accession classique (EMERIGE)
- . 7 logements locatifs sociaux PLS (PERL)
- . 15 logements locatifs libres (PERL)

## Perl.

### Bâtiment C

Donnant sur la rue du Chevaleret, élevé d'un rez-de-chaussée côté rue du Chevaleret (au-dessus du socle en sous-sol), un rez-de-jardin et de 8 étages.



### Bâtiment A

(sur rue de Tolbiac) :  
2 niveaux de sous-sols, un RDC, un RDC haut et 8 étages.

### Bâtiment B

(angle Tolbiac et Chevaleret) :  
Un RDC sur rue du Chevaleret, un RDJ, un RDC côté Tolbiac, un RDC haut et 8 étages.

### Bâtiment D :

En cœur d'îlot élevé sur un niveau de sous-sol, un RDJ, un RDC et 1 étage.

### Le rez-de-chaussée de l'opération abritera 2 commerces :

- Une enseigne de décoration et d'équipement de la maison de moyenne surface
- Un local destiné à recevoir une salle de sport

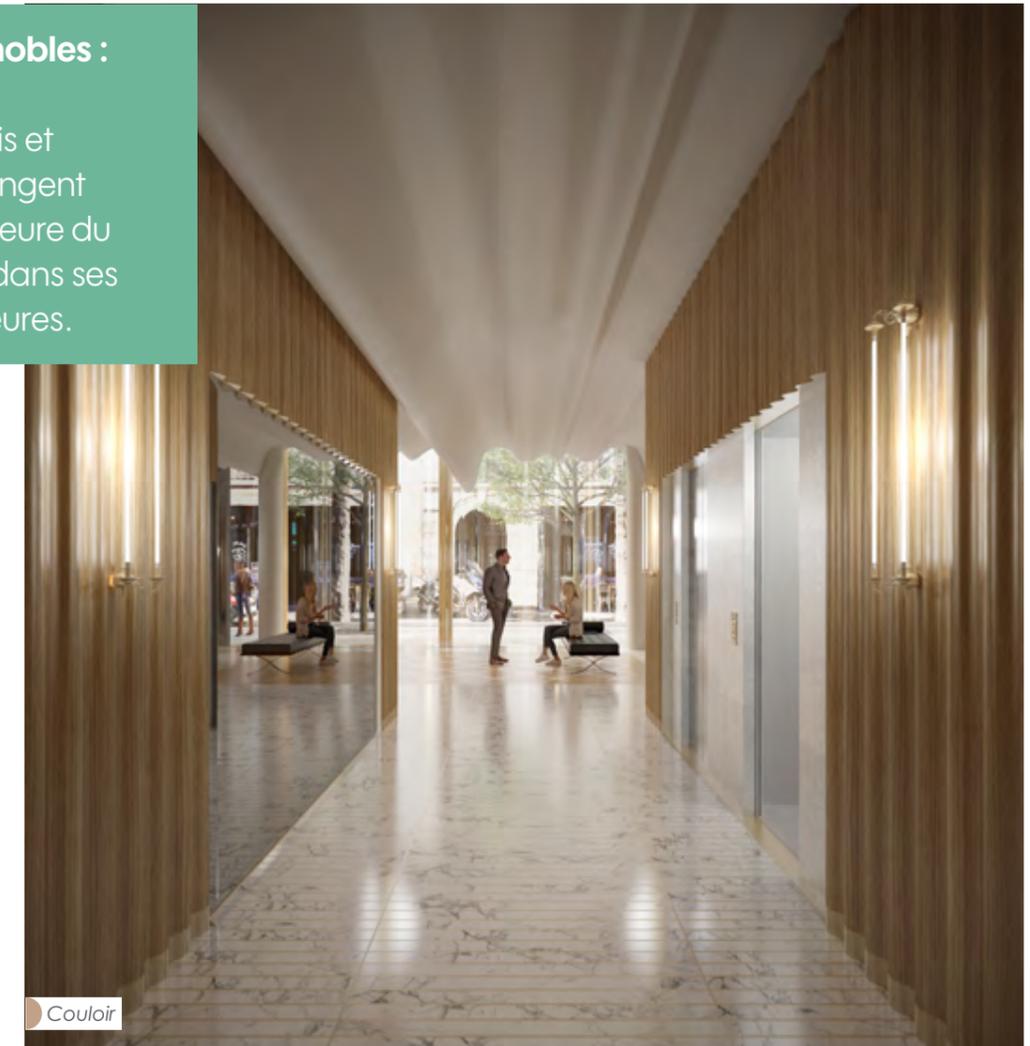
# 7



## L'ÉLÉGANCE DES PARTIES COMMUNES

### Des matériaux nobles :

L'utilisation du bois et du verre qui prolongent l'esthétique extérieure du bâtiment jusque dans ses circulations intérieures.





**Les 22 logements PERL sont situés dans le bâtiment C, répartis sur 7 niveaux :**

- Rez-de-jardin
- Rez-de-chaussée
- Rez-de-chaussée haut
- et 4 niveaux donnant sur la rue du Chevaleret et les jardins intérieurs

À noter que les deux derniers étages (R+5 et R+6) du bâtiment C sont occupés par des appartements en accession dont l'accès est totalement indépendant des logements PERL.

## Prestations

- Parquet chêne massif dans toutes les pièces
- SDB & SDE : faïence sur l'ensemble des murs à hauteur d'huissieries
- Sol balcons & loggias : dalles bois
- Menuiseries extérieures : bois/alu
- Volets roulants électriques alu
- SDB / SDE : meuble-vasque (simple ou double) selon plans
- WC suspendu
- Sèche-serviettes électrique ou à eau (suivant étude thermique)
- Chauffage urbain
- Norme Thermique : RT 2012 – Plan Climat de la Ville de Paris

## Planning prévisionnel de l'opération

Le permis de construire est à ce jour purgé de tout recours

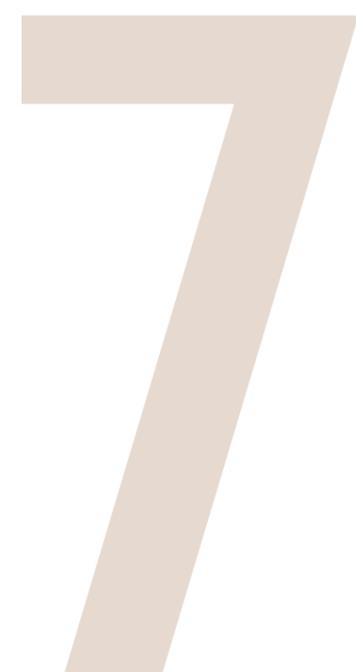
Obtention du PC 1/08/2017

Immeuble en cours de construction

Signature des actes authentiques

4<sup>e</sup> trimestre 2019

Livraison 1<sup>er</sup> trimestre 2021



## Un bailleur de premier rang

**Pendant toute la période d'usufruit, d'une durée de 16 ans, les logements seront exploités par CDC HABITAT.**



Avec près de 500 000 logements locatifs sociaux, intermédiaires et libres, CDC Habitat est le premier bailleur de France. Présents dans toutes les régions et en outre-mer, nos 9 000 collaborateurs œuvrent au quotidien pour répondre à vos demandes de logement et vous faciliter la vie. Plus d'un million de personnes nous font déjà confiance, alors rejoignez-nous.

**CDC Habitat est filiale à 100% de la Caisse des Dépôts.**

## Plus de 9 000 collaborateurs au service des locataires

Engagés dans la qualité et la performance énergétique des logements, les 9 000 collaborateurs de CDC Habitat font de la gestion locative une de leurs priorités : des gardiens d'immeubles aux responsables d'agences, toutes nos équipes de proximité sont à l'écoute de nos locataires et s'engagent au quotidien pour leur apporter un service de qualité et faciliter leurs démarches.

CDC Habitat vous propose ainsi de nombreux services :

- un centre d'appels clients, disponible 7j/7, 24h/24

- des outils numériques comme l'Espace locataire et l'Espace location
- des services d'accompagnement pour les locataires rencontrant des difficultés (aide pour prévenir les impayés de loyer, partenariats avec des associations d'aide à la recherche de formation et d'emploi, etc.)
- des services innovants, déjà en cours d'expérimentation dans plusieurs de nos résidences : casier-colis électroniques dans les halls d'immeuble, conciergeries, réseau social de quartier, etc.

## Un investissement Socialement Responsable

Cette opération s'inscrit pleinement dans une démarche d'**Investissement Socialement Responsable (ISR)** en conjuguant la performance environnementale et la performance financière. À ce titre, le montage retenu pour l'opération permet de rendre **accessibles des logements particulièrement qualitatifs** à des niveaux de loyer inférieurs à ceux du marché pendant toute la période d'usufruit.

L'alliance des **critères environnementaux** de l'opération et du caractère **socialement responsable** lié à son montage sont ainsi traduits en critères codifiés :

### Critères environnementaux

Maîtrise et prévention des risques de pollution des sols
Facteurs Environnemental de la chaîne d'approvisionnement
Limitation des consommations d'énergie
Limitation des rejets de gaz à effet de serre / par typologie d'actif
Prévention des impacts en matière d'eau
Prévention des impacts sur la qualité de l'air (intérieur / extérieur)
Prévention des impacts en matière de déchets
Prévention de la biodiversité
Intégration de techniques et services innovants

### Critères sociétaux

Non-discrimination / Promotion égalité des chances
Valeur ajoutée du projet
Confort / Bien-être des occupants
Stratégie de gestion responsable
Coopération durable des occupants et riverains
Atteinte des prérequis

## Un projet aux nombreux atouts

- L'architecture allie esthétique et sobriété, elle permet une intégration de l'immeuble dans son environnement
- Les matériaux : utilisation du bois et du verre qui répondent aux tendances environnementales actuelles
- Les balcons offrent un confort appréciable pour les occupants et valorisent les appartements
- Les typologies sont adaptées 3T2, 7T3 et 5T4
- Un volume de lot (15) homogène situé dans un ensemble immobilier constitué de 4 immeubles articulés autour d'un jardin intérieur/ cœur d'îlot
- Mixité de l'immeuble : 58 logements sont en accession, 7 destinés au PLS et 15 au LLI (objet de la proposition d'achat)



- L'immeuble respecte **les critères ISR** (norme acoustique NRA, proximité immédiates des transports, des services, des commerces..., logements à loyer plafonné (LLI) et mixité au sein de l'ensemble immobilier, normes PMR, usufruitier (CDC Habitat), etc.
- La localisation (13<sup>e</sup> rue de Tolbiac) est recherchée et présente un fort potentiel de valorisation
- L'usufruitier est CDC HABITAT qui offre toutes les qualités et la pérennité pour une gestion sereine sur la durée du démembrement



# 7 RUE DE TOLBIAC PARIS 13

## Bénéficiez des services et de l'expertise Perl :



**Une offre de biens de qualité répondant à tous les objectifs de placement :** 1 000 logements neufs ou existants produits par an



**Un accompagnement unique et éprouvé :** à date, 4 sorties d'usufruit parfaitement réalisées

myPerl.

**La seule plateforme en ligne de suivi des investissements**



**Un marché secondaire dynamique** facilitant la revente du bien à tout moment et sans contrainte