



DOSSIER COMMERCIAL

MA VILLA À ROBION

84440 - ROBION

DATE PRÉVISIONNELLE DE LIVRAISON : **1^{er} TRIMESTRE 2024**



SOMMAIRE

P. 4	Présentation de Robion
P. 5	Plan de situation
P. 6	Perspectives des villas
P. 7-9	Descriptif sommaire de la résidence et prestations des villas
P. 10	Plan de masse du lotissement
P. 11	Plan des stationnements
P. 12-15	Plans des villas
P. 16	Détail des typologies, surfaces et prix de vente
P. 17	Découvrir la location-accession
P. 18	Les étapes du dispositif de la location-accession
P. 19	Plafonds de ressources pour bénéficier du dispositif PSLA

PRÉSENTATION DE ROBION

Robion , *village perché au pied du Luberon*

Robion est une petite commune de 4400 habitants située dans le département du Vaucluse, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le sud-est de la France. Elle est située à environ 5 km à l'est de Cavaillon et à 20 km à l'est d'Avignon et dispose de toutes les commodités : commerces, école, médiathèque, arrêts de bus.

La ville de Robion est connue pour son charmant village perché, qui offre des vues imprenables sur la vallée environnante. Le village est également célèbre pour ses ruelles étroites, ses maisons en pierre et ses fontaines historiques. Le château de la ville, construit au 16ème siècle, est un autre point d'intérêt pour les visiteurs.

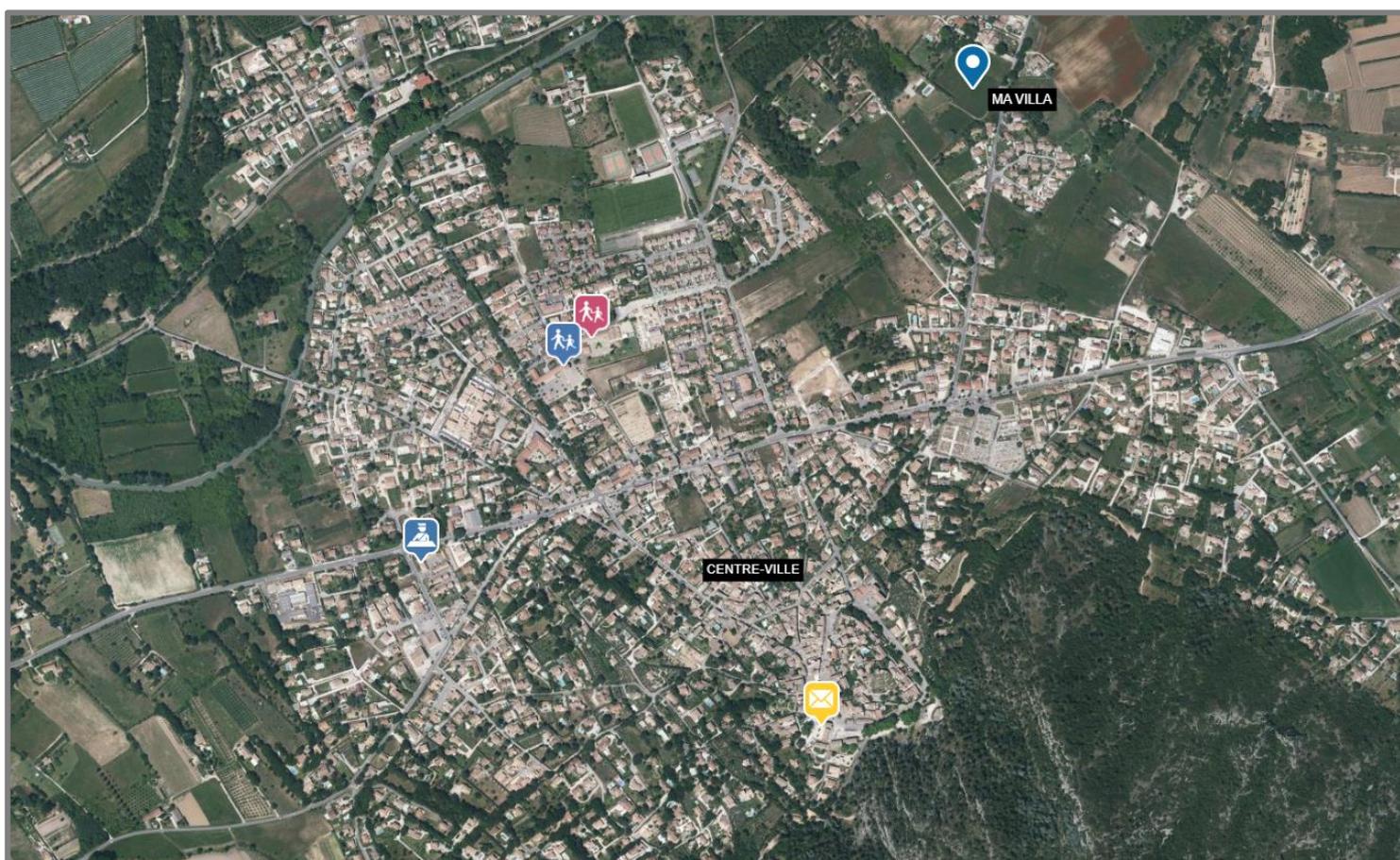
Enfin, la ville de Robion est également proche de nombreux autres sites d'intérêt dans la région, tels que la ville historique d'Avignon, le parc naturel régional du Luberon et la célèbre ville de Gordes.

En somme, Robion est une charmante ville provençale qui offre une combinaison unique de culture, d'histoire et de nature, le tout dans un cadre pittoresque et agréable.



PLAN DE SITUATION

Adresse : 555 Avenue Xavier Fourvière – 84400 ROBION



PERSPECTIVES DES VILLAS



DESCRIPTIF SOMMAIRE DE LA RÉSIDENCE

COMPOSITION

Le programme comprend 14 logements individuels dont 4 destinés à l'accession à la propriété.

ADRESSE

555 Avenue Xavier Fourvière – 84400 ROBION.

LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT

Résidence fermée et sécurisée située dans un environnement calme avec vue dégagée, à proximité d'habitats individuels. A 700 mètres des établissements scolaires et 1km du centre-ville, soit 15 minutes à pied.

ACCES A LA RESIDENCE

Résidence sécurisée avec portail métallique motorisé. Accès piéton par un portillon manuel avec accès contrôlé par VIGIK.

CONCEPTION

Trois villas de type 4 et une villa de type 5 à étage prolongées de terrasse et jardin, prêtes à aménager avec des équipements modernes répondant aux dernières normes en vigueur.

STATIONNEMENT

Toutes les villas disposent de deux places de stationnements privatives. Local à vélo équipé d'un râtelier à vélo avec porte d'accès métallique, fermé à clé.

PRESTATIONS À L'INTÉRIEUR DES LOGEMENTS*

ASPECT EXTERIEUR

- Toutes les façades recevront conformément au projet de l'architecte, un enduit monocouche taloché fin et certaines parties des façades recevront un parement en pierre de pays
- Clôtures par panneaux rigides de 1,60m de hauteur
- Boîtes aux lettres extérieures groupées

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

- Chauffage par PAC AIR/AIR selon étude thermique
- Panneaux rayonnants de type SOLIUS des établissements ATLANTIC ou équivalent dans chaque pièce (sauf WC) avec thermostat d'ambiance mural dans le séjour
- Sèche serviettes électrique dans la salle de bain et salle d'eau
- Ballon d'eau chaude thermodynamique

REVETEMENTS MURAUX

- Cuisine : carreaux de faïence 22,5 x 45cm ou approchant pour crédence, au-dessus de l'évier et sur l'emplacement théorique de la cuisine, sur une hauteur de trois rangées de carreaux. Choix de la couleur au sein de trois teintes dans la gamme proposée par le fabricant
- Salle de bains et salle d'eau : carreaux de faïence 22,5 x 45cm pour pourtour baignoire ou bac à douche. Choix de la couleur au sein de trois teintes dans la gamme proposée par le fabricant
- Application d'une peinture lisse blanche dans toutes les pièces sèches et d'une peinture lisse satinée dans la salle de bains et les WC

REVETEMENTS DE SOLS

- Revêtement en carrelage 45 x 45cm en grès cérame émaillé PIUBELL'ARTE des Ets GALERIES DU CARRELAGE ou équivalent. Choix au sein de trois teintes dans la gamme proposée par le fabricant

EQUIPEMENTS SANITAIRES

- Bac à douche 90 x 120 cm extra plat avec barre de transfert de couleur blanche, mitigeur mural et douchette flexible avec son support
- Baignoire en acrylique 170 x 70 cm de couleur blanche, tablier de baignoire carrelé, avec mitigeur inverseur bain-douche mural, douchette et flexible avec support

- Meuble vasque sur pied pour salle de bains et salle d'eau, finition extérieure laquée blanc
- Lavabo-plan en grès fin avec miroir et sports intégrés à simple mitigeur, équipé d'un embout économiseur d'eau
- Tous les équipements de robinetterie seront de marque IDEAL STANDARD ou équivalent
- Parois de douche vitrée clair entre le bac à douche et meuble vasque dans les salles d'eau du rdc
- WC de couleur blanche avec réservoir de chasse, bouton économiseur d'eau, abattant rigide double Réhausseur et barre de transfert pour les WC en rez-de-chaussée
- Pour la cuisine, meuble sous évier deux portes avec étagère intérieure, bac avec égouttoir et robinetterie chromée et mitigeur équipé d'un embout économiseur d'eau

MENUISERIES EXTERIEURES

- Menuiseries en PVC gris double vitrage
- 3 points de fermeture minimum sur les portes fenêtres
- Volets roulants manuels le rez-de-chaussée et motorisé pour la baie principale avec verrou (sauf salle d'eau et rangements/grilles)
- Volets roulants manuels à l'étage (sauf salle de bains et WC/grilles)

MENUISERIES INTERIEURES

- Porte d'entrée métallique de marque MALERBA ou équivalent, huisserie métallique et serrure trois points
- Portes intérieures lisses ou rainurées
- Portes de placards coulissantes et ouvrant à la française de couleur blanche de marque SOGAL ou équivalent, rails en aluminium laqué
- Placards dans les chambres équipés en 1/3 rangement et 2/3 penderie, ou étagère haute et penderie pour les placards d'entrée
- Escalier intérieur en bois avec garde-corps et mains courantes, finition lasurée

TERRASSE

- Revêtement en carrelage 45 x 45cm en grès cérame émaillé PIUBELL'ARTE des Ets GALERIES DU CARRELAGE ou équivalent. Choix au sein de trois teintes dans la gamme proposée par le fabricant
- Accès plat (hauteur maximum 2cm) aux terrasses depuis l'intérieur vers l'extérieur
- Robinet de puisage extérieur de type MERRIL sur mur de la façade côté terrasse jardin
- Pergola métallique

*pour plus d'informations, se référer à la notice descriptive

PLANS DES STATIONNEMENTS



PLANS DES VILLAS

VILLA 1 – T4

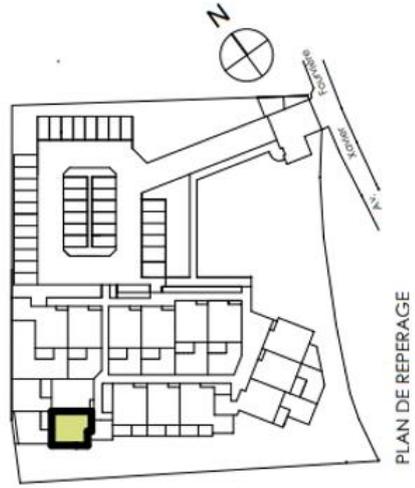


V1
T4

- Entrée + placard 4,55 m²
- Séjour + cuisine 31,27 m²
- Rangement 2,61 m²
- SdB 5,42 m²
- Chambre 1 + placard 10,88 m²
- Chambre 2 + placard 11,05 m²
- Chambre 3 + placard 9,91 m²
- SdB 4,31 m²
- wc 1,20 m²
- Dégagement 3,71 m²

TOTAL surface habitable 84,91 m²

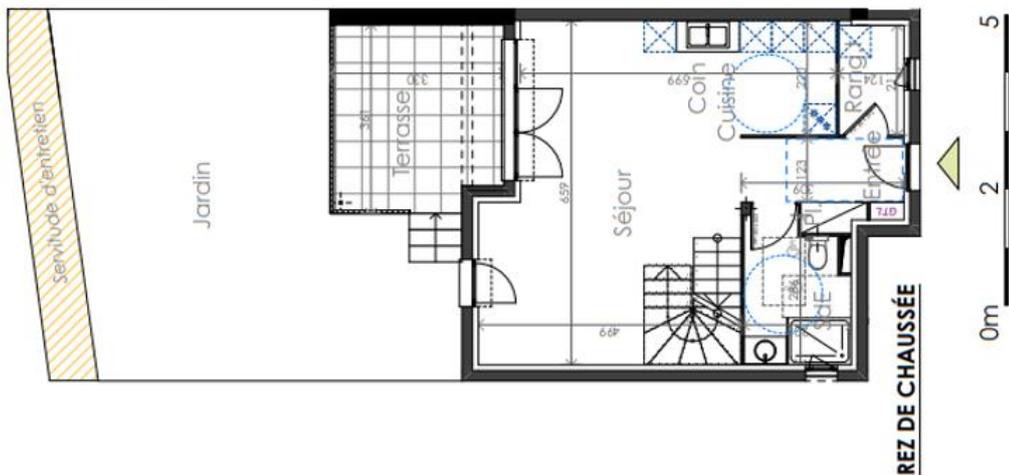
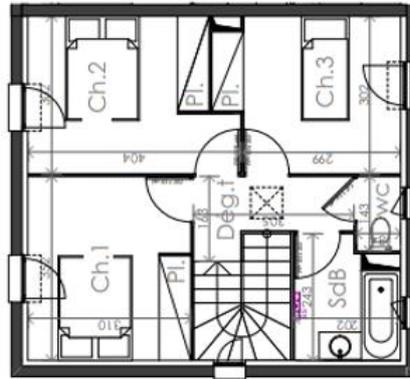
- Terrasse 11,50 m²
- Jardin 43,00 m²



PLAN DE REPERAGE



ÉTAGE



VILLA 2 – T4

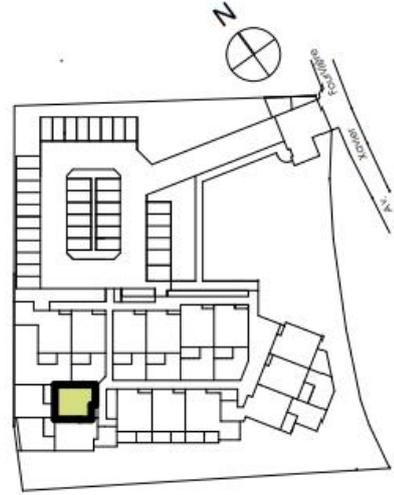


V2	T4
-----------	-----------

Entrée + placard	4,55 m ²
Séjour + cuisine	31,14 m ²
Rangement	2,72 m ²
SdB	5,42 m ²
Chambre 1 + placard	10,88 m ²
Chambre 2 + placard	11,05 m ²
Chambre 3 + placard	9,91 m ²
SdB	4,31 m ²
wc	1,20 m ²
Dégagement	3,71 m ²

TOTAL surface habitable 84,89 m²

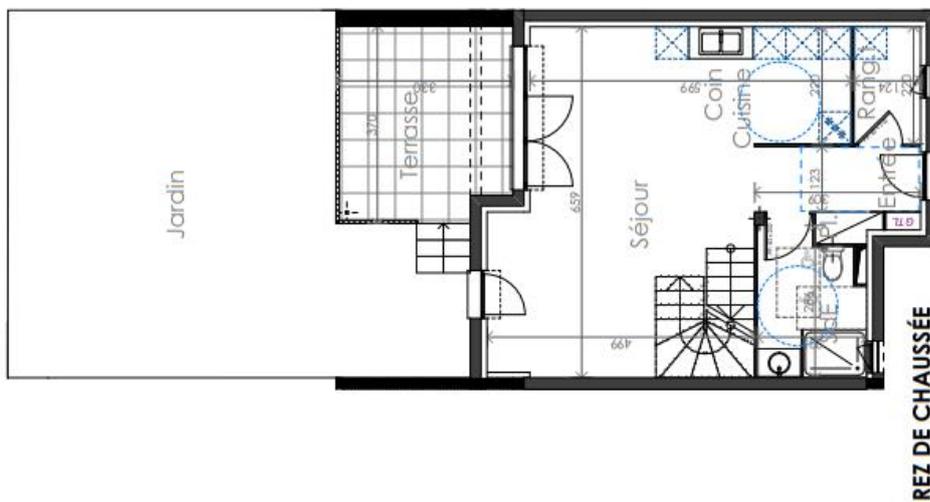
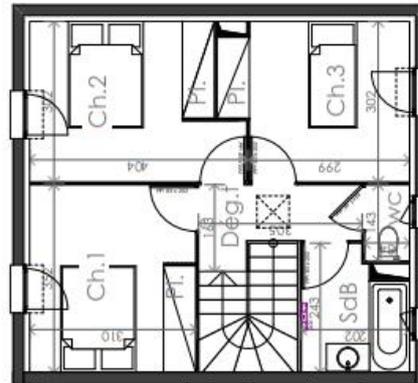
Terrasse	11,80 m ²
Jardin	49,00 m ²



PLAN DE REPERAGE



ÉTAGE



REZ DE CHAUSSEE



VILLA 3 – T5



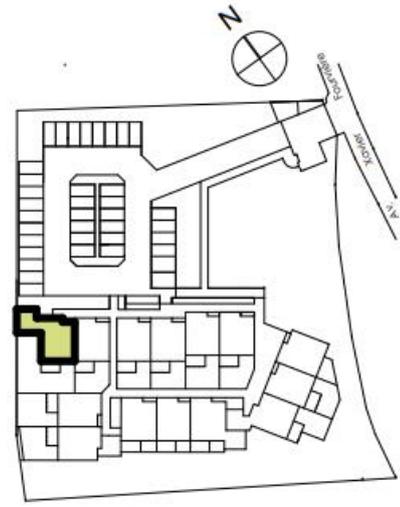
V3
T5

- Entrée + placard + Dég.t 4,65 m²
- Séjour + cuisine 29,16 m²
- Toil. / Rangement 5,42 m²
- SdB 4,40 m²
- Chambre 1 + placard 16,65 m²
- Chambre 2 + placard 10,88 m²
- Chambre 3 + placard 11,05 m²
- Chambre 4 + placard 9,91 m²
- SdB 4,31 m²
- wc 1,20 m²
- Dégagement 3,71 m²

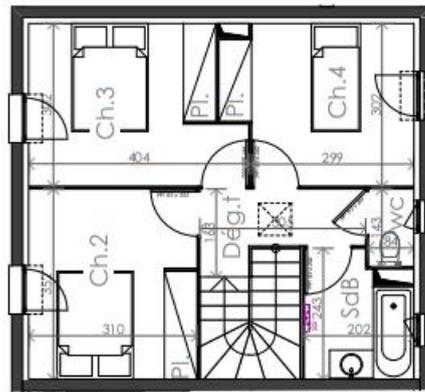
101,34 m²

TOTAL surface habitable

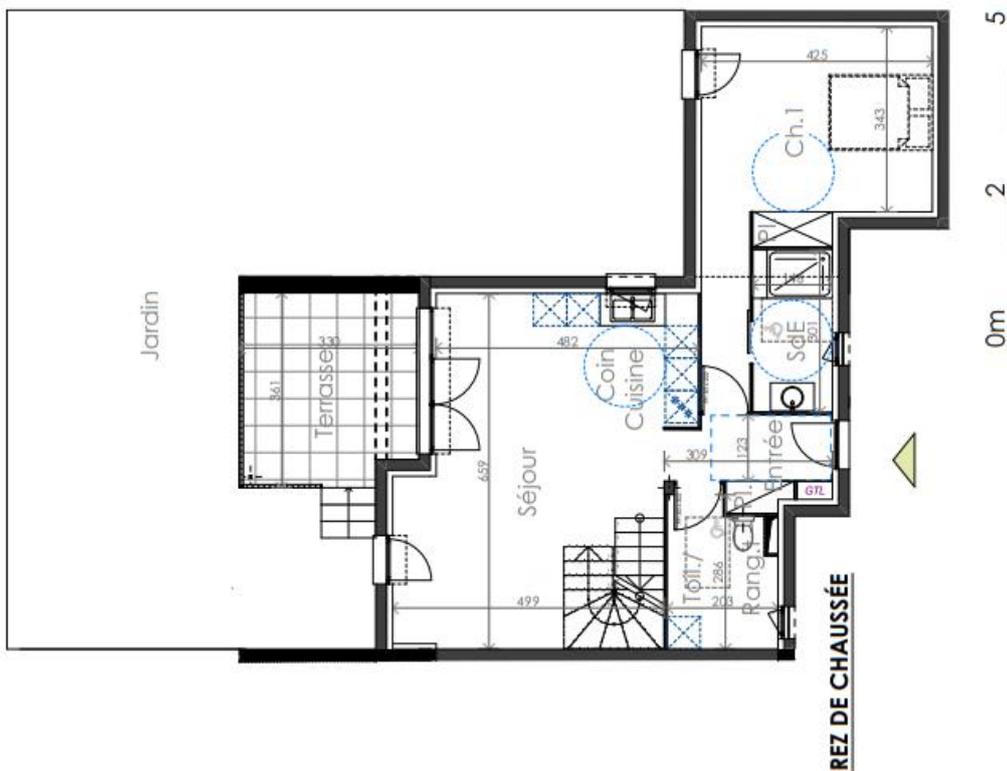
- Terrasse 11,50 m²
- Jardin 98,50 m²



PLAN DE REPERAGE



ÉTAGE



REZ DE CHAUSSEE



VILLA 4 – T4

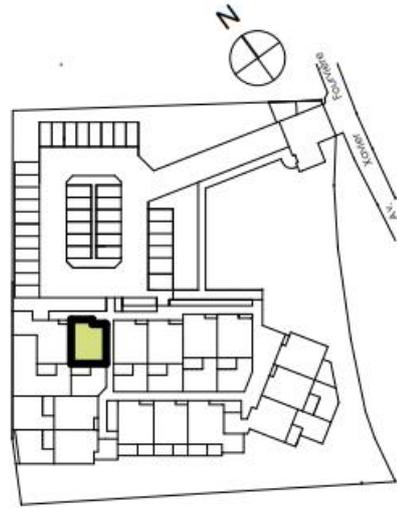


V4
T4

- Entrée + placard 4,55 m²
- Séjour + cuisine 31,27 m²
- Rangement 2,61 m²
- SdE 5,42 m²
- Chambre 1 + placard 10,88 m²
- Chambre 2 + placard 11,05 m²
- Chambre 3 + placard 9,91 m²
- SdB 4,31 m²
- wc 1,20 m²
- Dégagement 3,71 m²

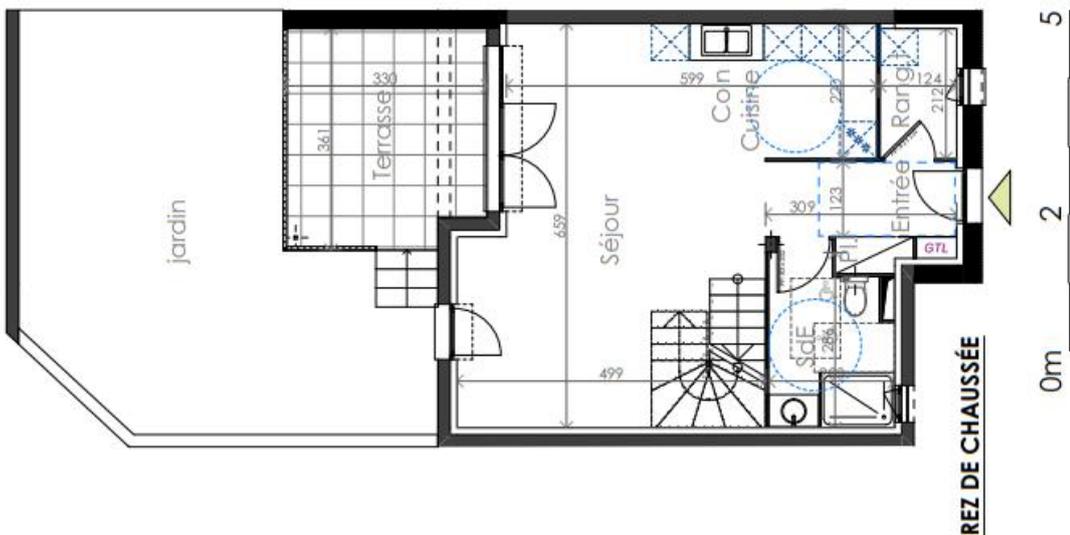
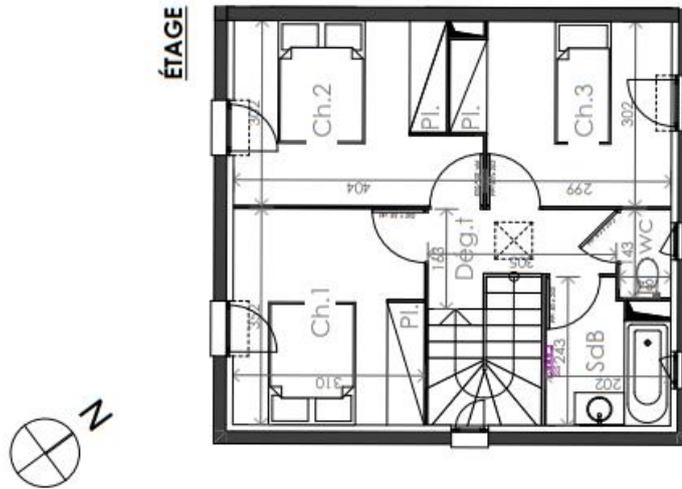
TOTAL surface habitable 84,91 m²

- Terrasse 11,50 m²
- Jardin 35,50 m²



PLAN DE REPERAGE

ÉTAGE



0m 2 5

DÉTAIL DES TYPOLOGIES, SURFACES ET PRIX DE VENTE

PRIX DE VENTE PSLA*										
Villa	Type	Surface habitable	Surface utile	Surface terrasse	Surface jardin	Numéro parking	Prix TTC villa et parking	Part locative	Part acquisitive	Total redevance
V1	T4	84,91 m ²	93,91 m ²	11,50 m ²	43 m ²	20 et 21	262 000 €	890,27 €	59,73 €	950,00 €
V2	T4	84,89 m ²	93,89 m ²	11,80 m ²	49 m ²	31 et 30	264 000 €	890,08 €	59,92 €	950,00 €
V3	T5	101,34 m ²	108,13 m ²	11,50 m ²	98,50 m ²	1 et 2	280 000 €	1 025,07 €	74,93 €	1 100,00 €
V4	T4	84,91 m ²	93,91 m ²	11,50 m ²	35,50 m ²	3 et 4	260 000 €	890,27 €	59,73 €	950,00 €
FRAIS À CHARGE DE L'ACQUÉREUR										
<i>Droit d'enregistrement et frais de notaire</i>						Entre 3 et 4% du prix du logement TTC. Le total sera à confirmer par l'étude notariale				
<i>Dépôt de garantie</i>						5% du prix de la villa TTC				
<i>Estimation Taxe Foncière</i>						15 ans d'exonération à partir de la date d'achèvement des travaux				
*RAPPEL : la redevance totale doit être supérieure à la mensualité de crédit envisagée. Dans le cas inverse, il faut faire varier la part acquisitive à la hausse avant la signature chez le notaire.										

DÉCOUVRIR LA LOCATION-ACCESSION

LE PRINCIPE

Les ménages qui souhaitent bénéficier du dispositif de « Prêt Social à la Location Accession » doivent respecter certaines conditions d'éligibilité qui sont évaluées sur le respect d'une zone géographique, d'un plafond de ressources et de la composition du foyer.

Ce dispositif est au cœur de notre stratégie de développement et de promotion depuis plusieurs années car il répond aux vrais besoins de nos clients. En effet, pour les ménages aux revenus modérés ou sans apport personnel, c'est une réelle opportunité, simple et sans risque, de devenir propriétaire de leur logement principal.

Votre acquisition se déroule en deux temps :

- Au cours de la première phase dite « phase locative », vous occupez le logement et versez une redevance mensuelle (6 mois minimum et 18 mois maximum) qui comprend une part locative ainsi qu'une part acquisitive, cette dernière sera déduite du prix de vente du logement.
- Dans un deuxième temps, vous deviendrez propriétaire en procédant à la « levée d'option » du logement que vous occupez dès 6 mois d'habitation dans les lieux et jusqu'à 18 mois d'habitation maximum. L'acte définitif de vente est alors signé chez le notaire.

LES AVANTAGES

- Un prix de vente encadré par l'État, qui varie selon les communes.
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans à partir de la date d'achèvement des travaux, qui diminue sensiblement le coût de l'accession à la propriété.
- TVA réduite à 5.5%, au lieu de 20% : vous payez votre bien 14,5 % moins cher qu'un acquéreur classique.
- Prêt à Taux Zéro (PTZ) : vous pouvez bénéficier de nos partenaires bancaires et conseils en financement.
- Frais de notaire réduits, payables en 2 fois.
- Aucun appel de fonds pendant la construction, vous faites l'économie des intérêts intercalaires et profiterez d'un logement neuf à prix garanti sans aléas de travaux.
- Garantie de rachat en cas d'accident de la vie pendant 15 ans, à un prix connu d'avance.
- Garantie de relogement dans le parc locatif social pendant 15 ans.
- Assurance revente contre les risques de décote de votre bien pendant 10 ans

LES ÉTAPES DU DISPOSITIF DE LA LOCATION-ACCESSION

Signature du contrat de réservation chez le notaire

Il faudra le jour de la signature verser le montant du dépôt de garantie qui correspond à 5% du prix de vente et qui restera bloqué sur un compte séquestre. Il sera déduit du prix de vente.

Démarrage des travaux / construction

Durant cette étape, vous serez conviés pour le choix des coloris de carrelages et de faïences.

Pré-livraison du logement

Elle s'effectue un mois avant la livraison définitive du logement, en votre compagnie, afin que vous puissiez découvrir votre logement.

Livraison du logement

Vous vous assurez, environ deux mois avant la livraison définitive que vous êtes toujours finançable pour ce projet.

Signature du contrat de location accession chez le notaire

La signature s'effectuera avant votre entrée dans le logement avec une date d'effet au jour de la remise des clés.

Je suis locataire accédant

Durant une période d'habitation minimum de 6 mois et un maximum de 18 mois ; vous aurez à régler une redevance mensuelle, et vous finaliserez vos démarches bancaires.

J'effectue mes démarches bancaires

Après de notre partenaire bancaire ou de votre banque afin d'obtenir votre offre de prêt ; à partir du 3^{ème} mois d'habitation dans les lieux.

Je lève l'option

Après que vous nous ayez informé de votre choix de devenir pleinement propriétaire de votre logement, vous aurez rendez-vous chez le notaire pour signer l'acte définitif de vente.

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR BÉNÉFICIER DU DISPOSITIF PSLA

Les données ci-dessous sont en vigueur depuis le 1er janvier 2023, sur la base du revenu fiscal de référence N-2.

Ces revenus sont appréciés au moment de la signature du contrat de réservation ou au moment de la signature du contrat de location-accession s'il n'y a pas eu de signature de contrat de réservation au préalable.

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES A OCCUPER LE LOGEMENT	ZONE B et C
1	26 921 €uros
2	35 899 €uros
3	41 525 €uros
4	46 014 €uros
5 et +	50 489 €uros



GRAND DELTA HABITAT

Pôle vente

3 Rue Martin Luther King

84 000 AVIGNON

Tel. : 04.90.27.22.44

Courriel : mondelta@granddelta.fr