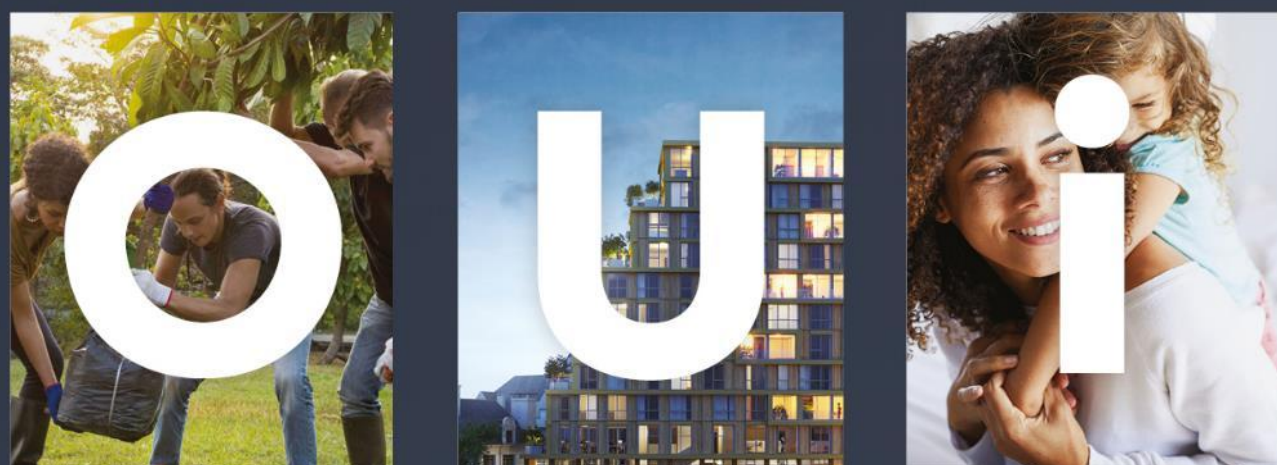




*à l'immobilier positif !*

## Présentation commerciale

# LES ÎLOTS DE LUCIO

## 85400 LUÇON

Ilot A : 15 rue des Anciens Lavoisirs

Ilot B : 17 rue des Anciens Lavoisirs

# SOMMAIRE

01

PRÉSENTATION DU SITE

02

LE PROGRAMME

03

COMMERCIALISATION

# 01

## Présentation du site

# LAMOTTE LOCALISATION GÉNÉRALE

**Luçon** se situe au **sud du Bocage Vendéen** et sur la bordure du Marais Poitevin. Au carrefour des départementales, Luçon est notamment relié au chef-lieu du département La Roche sur Yon.

La Ville est par ailleurs **desservie par des trains régionaux et Intercités** sur la ligne Nantes-Bordeaux permettant de relier les gares de Nantes ou La Rochelle facilement.

En voiture,  
à **35-40 minutes des plages**  
(La Tranche, l'Aiguillon, ...)  
À 50 minutes des Sables d'Olonne  
ou de La Rochelle



Ville portuaire à l'origine, la ville se définit par la suite comme capitale spirituelle du Bas-Poitou. Aujourd'hui, le patrimoine culturel témoigne encore de ce passé comme la cathédrale Notre Dame en hypercentre.

Du point de vue démographique, en 2021, on recense **9.480 habitants dont 44% ont plus de 60 ans**. Luçon a intégré la Communauté de communes Sud Vendée littoral qui comporte 40 zones d'activités. Au sein de cette communauté de communes, 5.200 établissements économiques concentrent 12.000 emplois en dehors des services publics.







Accès immédiat au  
centre-ville



Commerces à 5 minutes à  
pied



Lignes de bus Aléop

Capitale historique du Sud-Vendée, Luçon charme par son environnement exceptionnel entre littoral et bocage. Dotée d'un riche patrimoine et d'un tissu entrepreneurial diversifié, la commune témoigne d'un réel dynamisme, en plus d'une situation privilégiée, au carrefour de voies importantes. Toutes les générations y apprécient l'accès facile aux commerces, écoles, infrastructures sportives et culturelles, tout en restant proche de La Roche-sur-Yon, de La Rochelle et des plages vendéennes.

## Connexions

- La Roche-sur-Yon à 36 minutes en voiture
- La Rochelle à 45 minutes, Les Sables d'Olonne à 50 minutes
- Navette bus La Luciole
- Service de cars SNCF et réseau de bus Aléop
- La Rochelle à 40 minutes en train, Nantes à 1h06

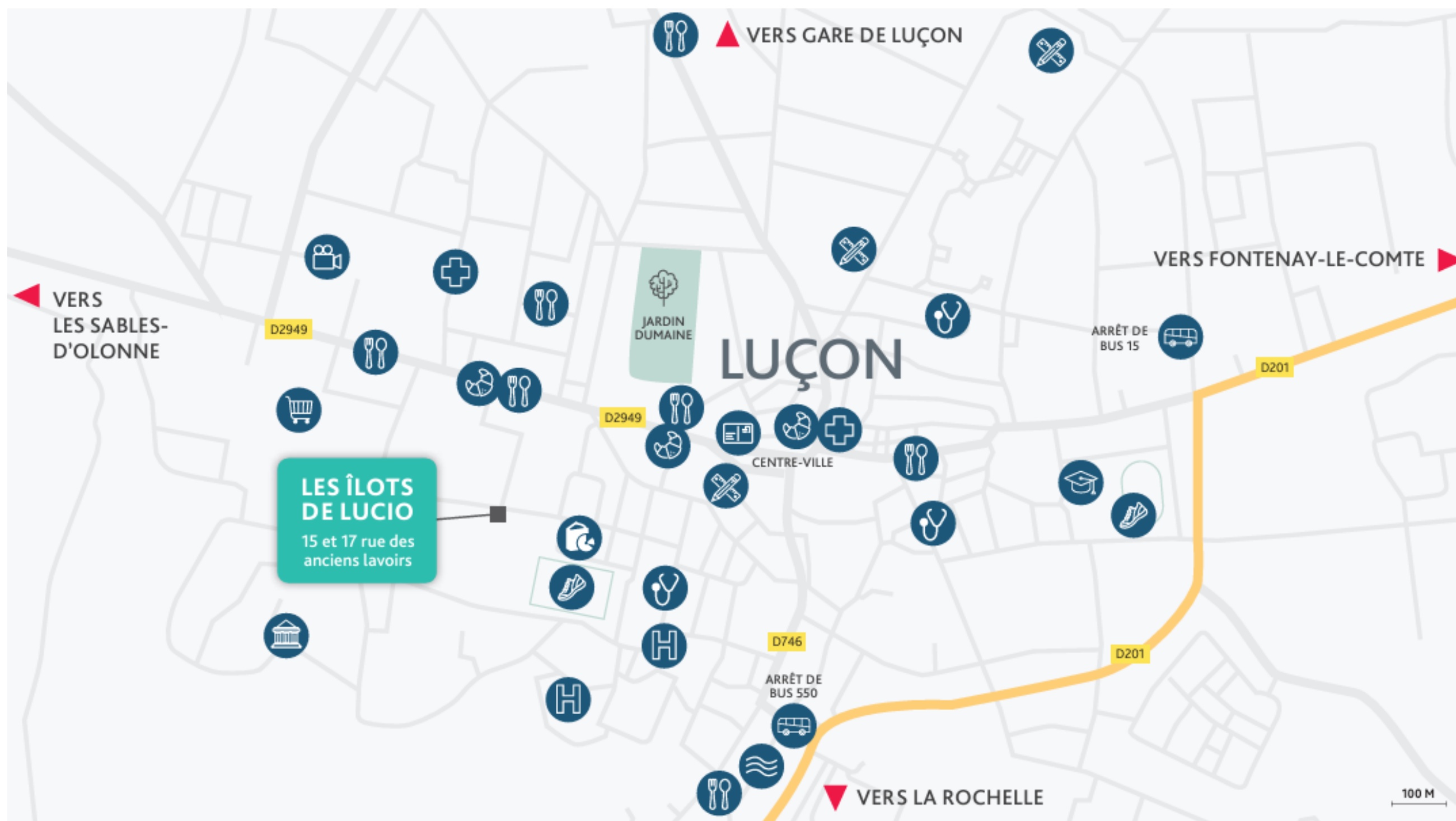
## Vie quotidienne

- Commerces de bouche, halles, supermarché, épiceries, restaurants
- Salons de coiffure, poste, opticiens, banque...
- Zones commerciales et d'activités Ferme Neuve
- Cabinets médicaux et paramédicaux, dentistes, pharmacies
- Centre Hospitalier Départemental à 5 minutes
- Crèche, scolarité de la maternelle au lycée
- Université à La Rochelle

## Loisirs

- Médiathèque, librairie, cinémas, théâtre
- Complexe sportif, stade, gymnase, piscine
- Associations culturelles et sportives, école de musique
- Jardin Dumaine, parcours découverte dans la ville
- Espaces naturels à proximité : Marais Poitevin, forêt de Mervent
- Réseau de sentiers pédestres et cyclables

# LAMOTTE LE QUARTIER



## Les Services :

- Mairie
- Poste
- Gymnase
- Complexe sportif
- Piscine
- Parcs, réseau...

## Les Transports :

- Gare de Luçon (ligne Nantes Bordeaux) et services de gare SNCF
- Navette bus La Luciole

## Les Commerces & Equipements :

- Médecins, Pharmacies
- Boulangerie, supermarchés, Epiceries...
- Cabinets médicaux, dentistes, salons de coiffure...
- Banque
- Crèche, école primaire, collège, lycée

# LAMOTTE LE SITE EXISTANT, avant démolition



L'Ilôt Barrois prend place sur le site de l'ancienne piscine municipale de la ville de Luçon ouverte entre 1971 et 2017. Depuis sa fermeture la piscine était devenue une friche et faisait l'objet d'Urbex. Dans le cadre du projet Petites villes de demain, la municipalité de Luçon a souhaité le renouvellement urbain du site.

Lamotte a remporté en juillet 2023 le concours lancé par l'EPF et la ville.

# 02

## Le programme



Ilot A : 15 logements libres

PC purgé

Ilot B : 25 logements libres

PC en cours d'instruction

Ilot C : 10 logements sociaux

Vendée Logement

PC purgé

Accès

# LAMOTTE LE PROGRAMME



Appartements du studio au 4 pièces



Espace extérieur privatif



Environnement paysager

Sur le site emblématique de l'ancienne piscine municipale, le programme Les Ilots de Lucio s'insère dans un îlot résidentiel verdoyant, avec des cheminements paysagers, des vues ouvertes sur la cathédrale et des appartements baignés de lumière naturelle. L'optimisation des volumes, les aménagements fonctionnels, et le soin apporté à la conception promettent un confort durable aux habitants. Les prestations et la sélection de matériaux durables confirment le niveau de qualité de la résidence, à proximité immédiate du centre-ville et des équipements publics. Un lieu de vie pour toutes les attentes !

## Les atouts de la résidence

- Environnement paysager et arboré, verger
- Nichoirs sous-toit, hors balcon
- Porte d'accès motorisée et sécurisée avec commande
- Local vélo
- Parking pavé enherbé

## Les prestations des appartements

- Terrasse ou balcon pour tous les logements
- Jardin privatif pour les logements au rez-de-chaussée
- Revêtement de sol en stratifié ou grès émaillé (selon pièces)
- Porte palière avec serrure 3 points
- Portes intérieures laquées blanches
- Volets roulants électriques
- Chauffage gaz



# LAMOTTE BATIMENT A



## Bâtiment A :

### ➤ 15 logements :

→ 4 T2

→ 8 T3

→ 3 T4

Dont 4 logements en RDC avec jardins privatifs

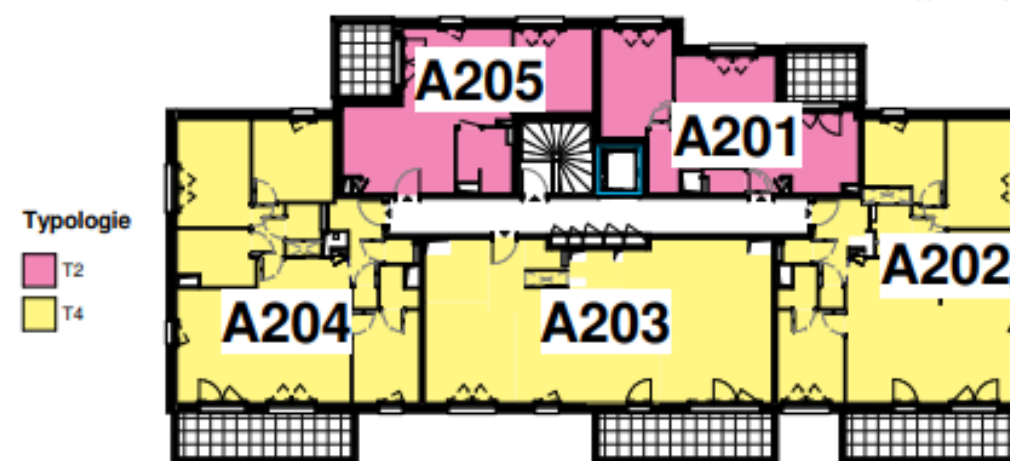
### ➤ Nb de niveaux : R+2

### ➤ Stationnements : 19 places aériennes

### ➤ Local vélos

### ➤ Présence d'un verger

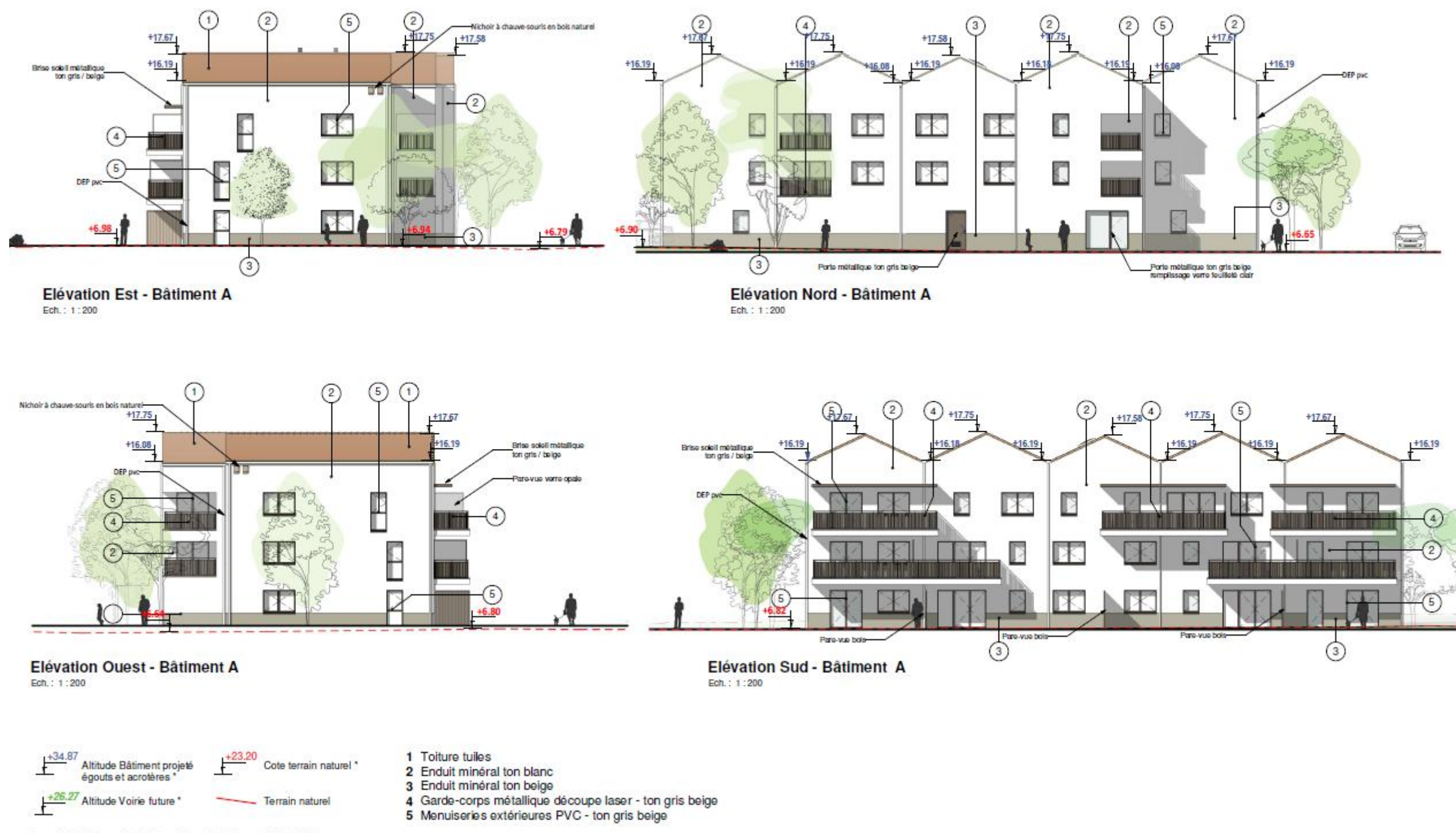




# LAMOTTE Bâtiment A – projet architectural et élévations

Le mot de l'architecte, ACDM :

« Les bâtiments sont de formes simples et rationnelles, permettant une optimisation des espaces de vie créés à l'intérieur comme à l'extérieur du logement. L'intégralité des logements bénéficie notamment d'orientations favorables à l'éclairage des pièces de vie, chaque logement bénéficie d'espaces extérieurs généreux sous forme de jardins privatifs, balcons ou terrasses.



Des circulations secondaires, créées en accompagnement de percées visuelles et physiques traversant le site accompagneront les résidents et visiteurs vers le cœur d'îlot depuis la rue des Anciens lavoirs et la rue de l'Adjudant Barrois, ménageant des vues et attisant la curiosité des promeneurs depuis/vers les quartiers périphériques du site. La Centralité du projet invite ensuite à la déambulation et devient un lieu de vie collective s'organisant sur et autour d'une placette partageant diverses fonctions et matérialités. »



*Perspective en cours*

## Bâtiment B :

### ➤ 25 logements :

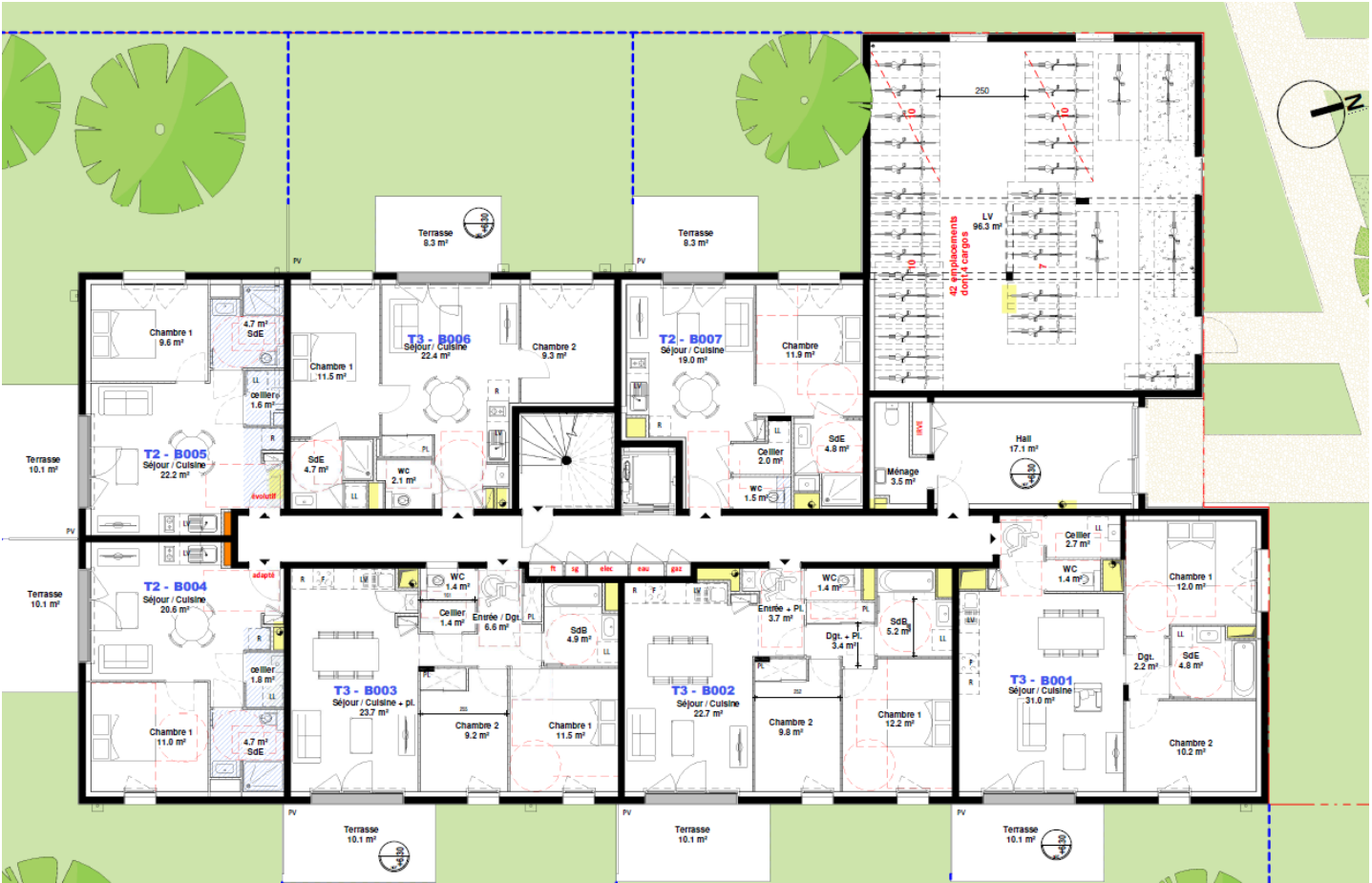
- 1 T1
- 7 T2
- 16 T3
- 1 T4

Dont 7 logements en RDC avec jardins privatifs

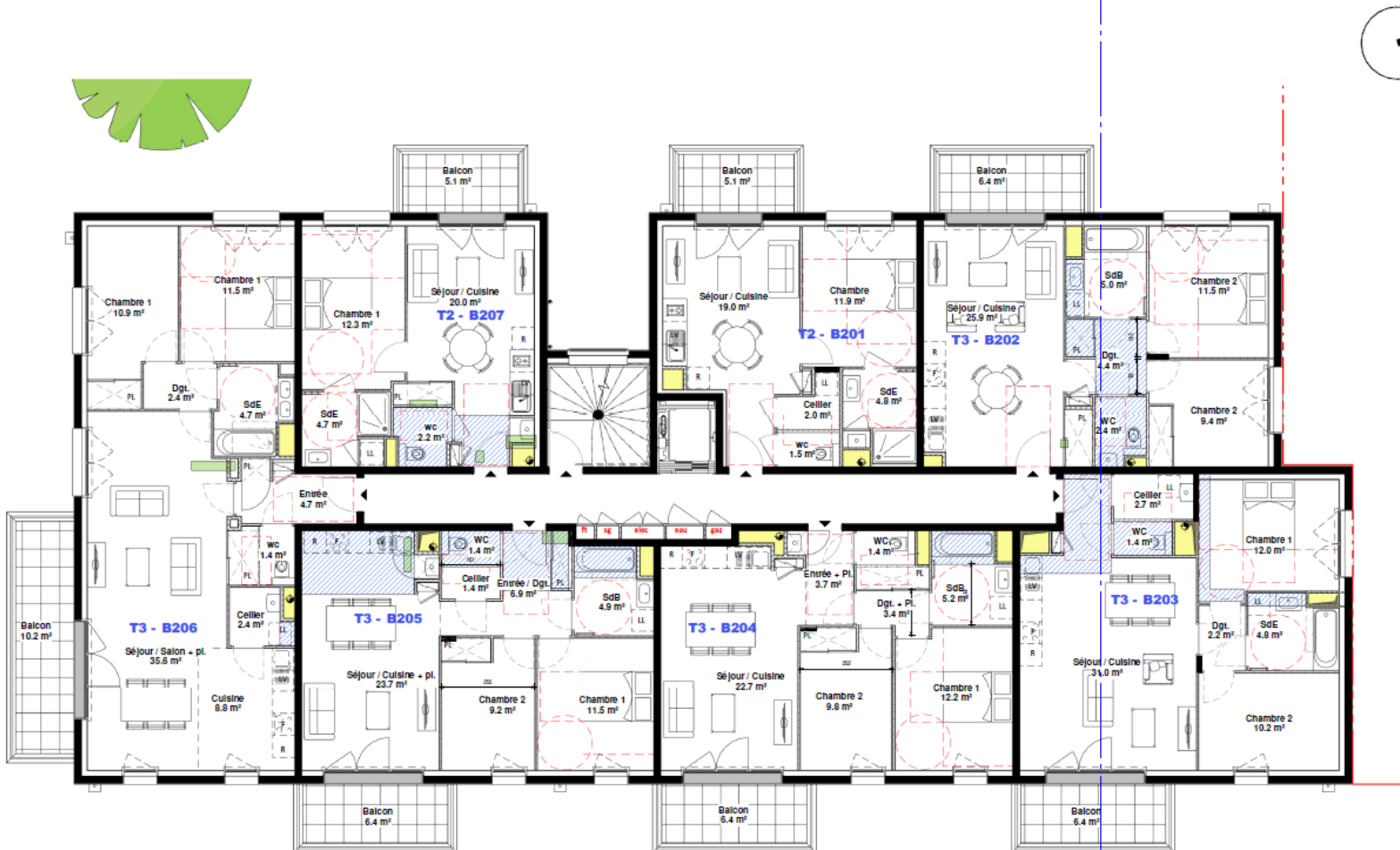
### ➤ Nb de niveaux : R+2+A

### ➤ Stationnements : 31 places aériennes

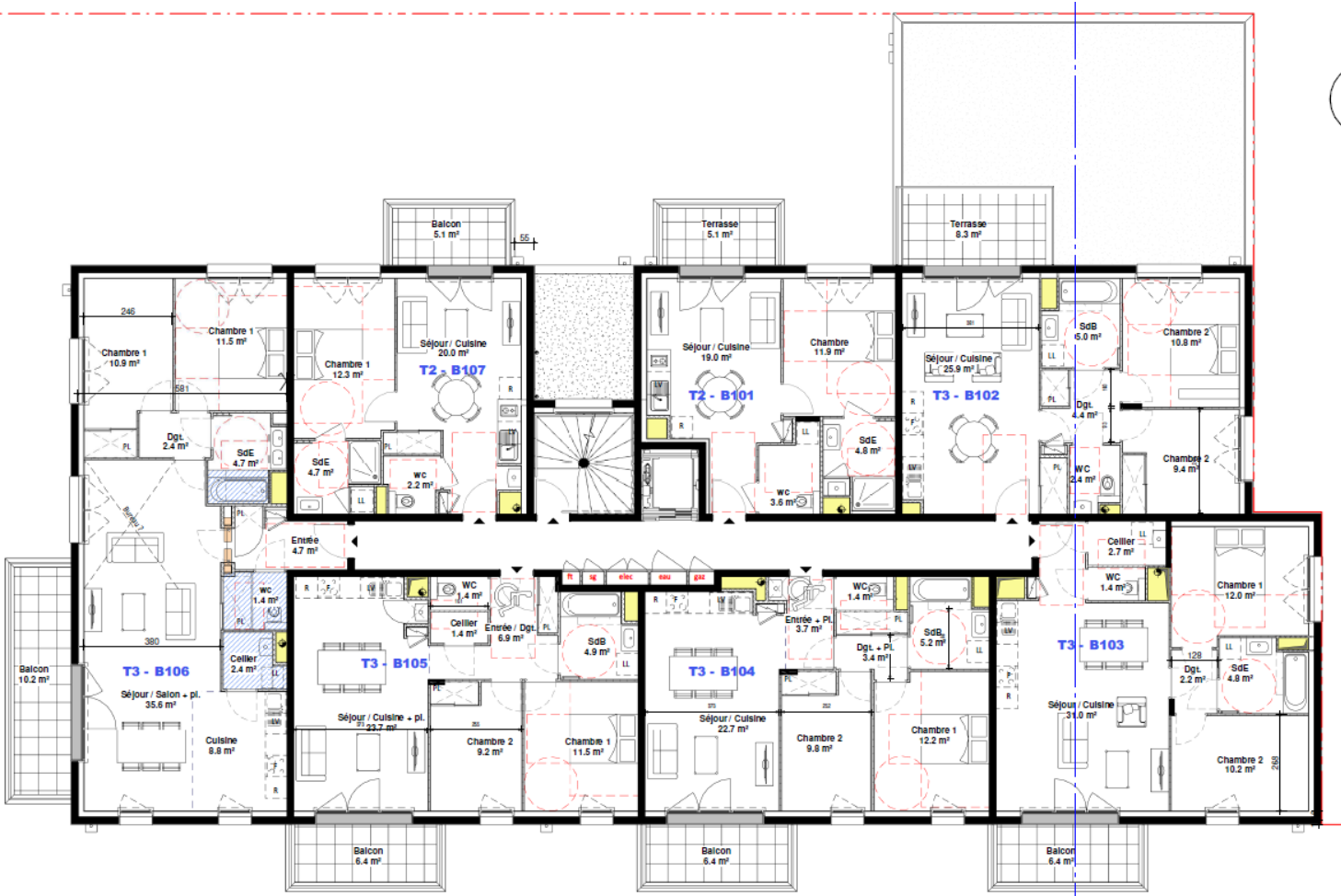
# LAMOTTE Bâtiment B – plans des niveaux



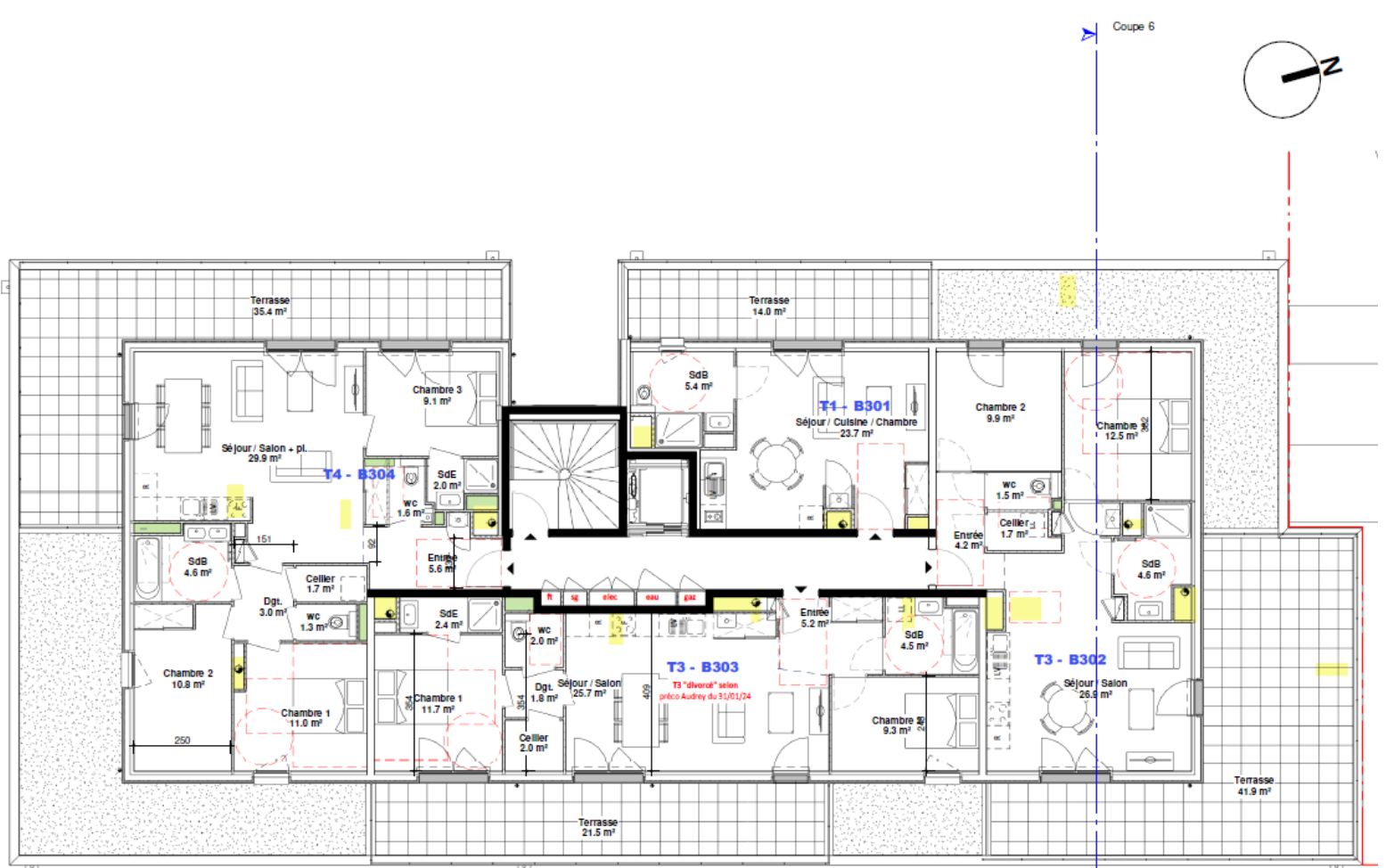
Niveau RDC



Niveau R+2

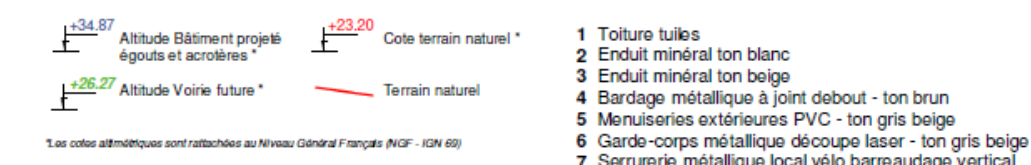
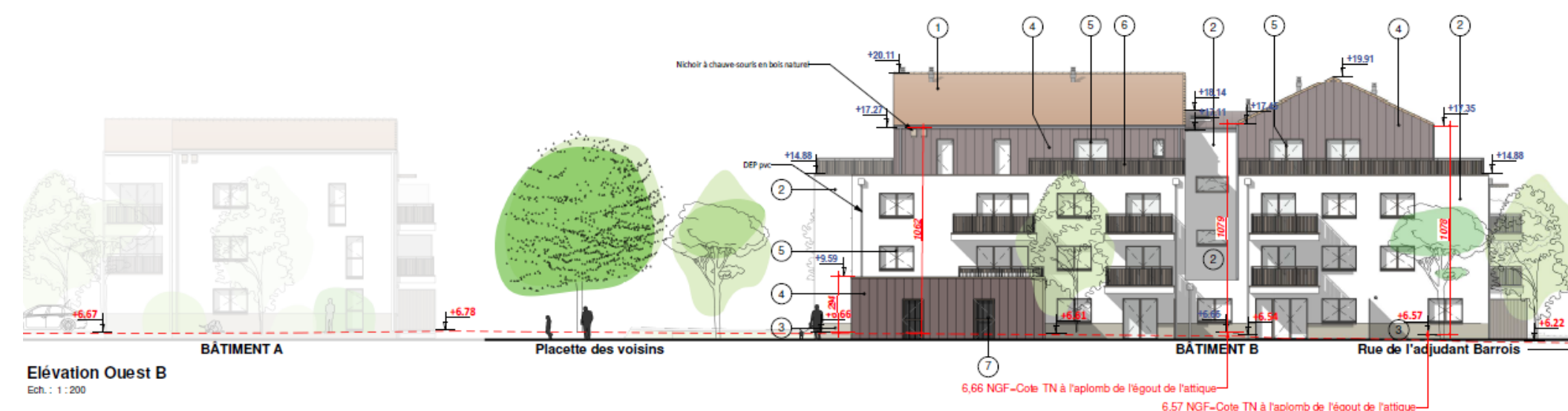
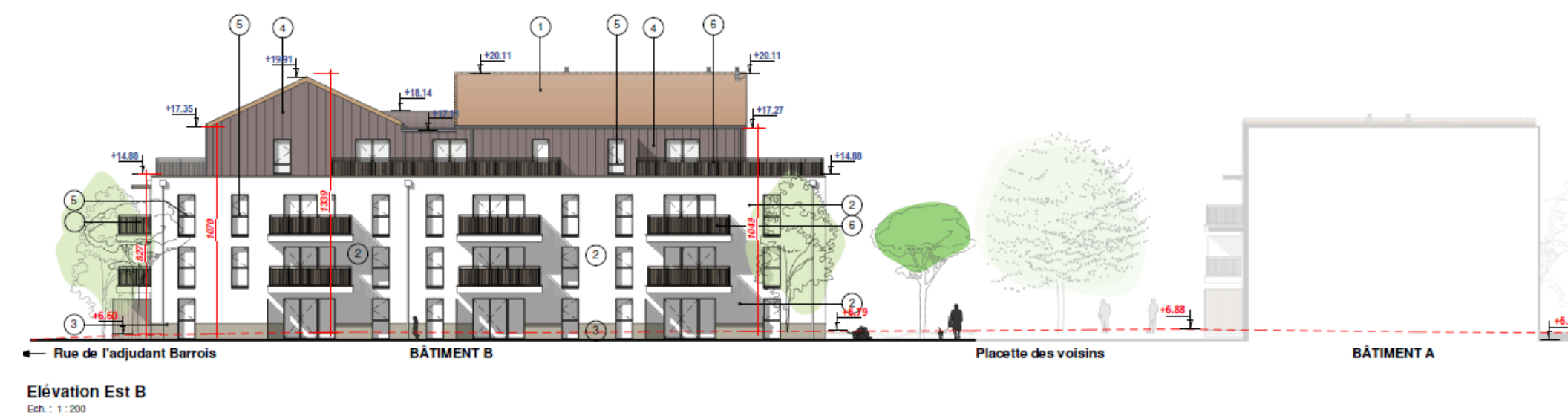
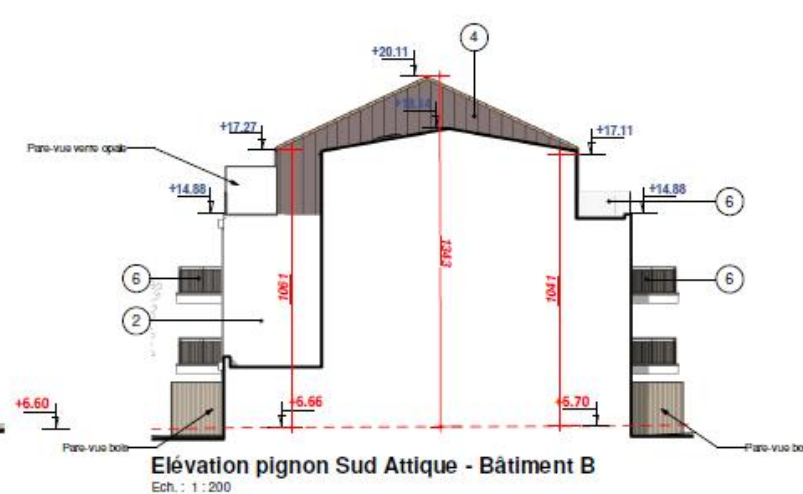
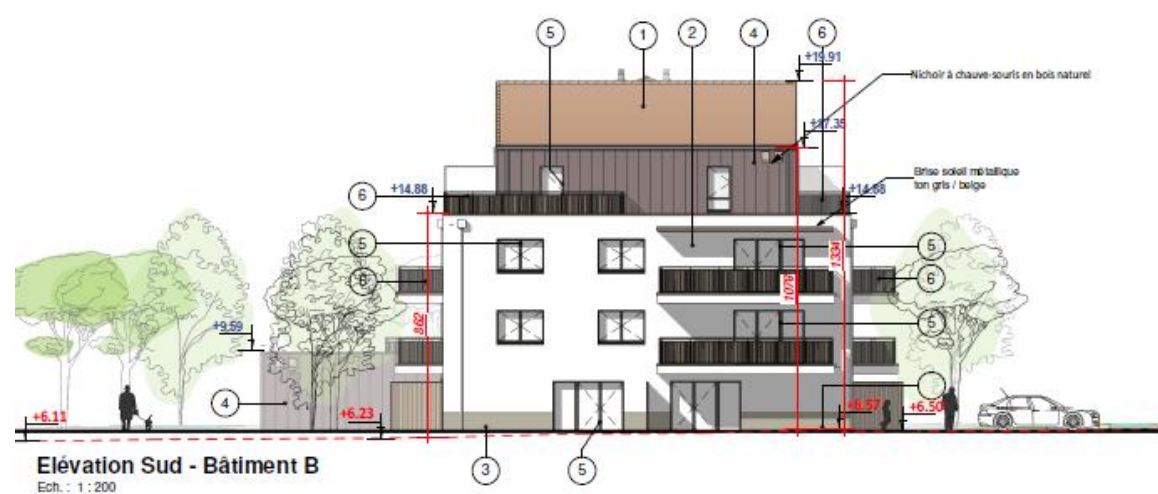
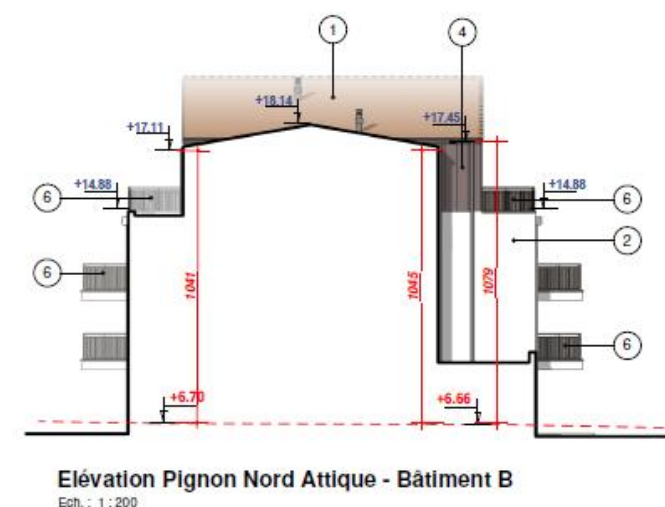
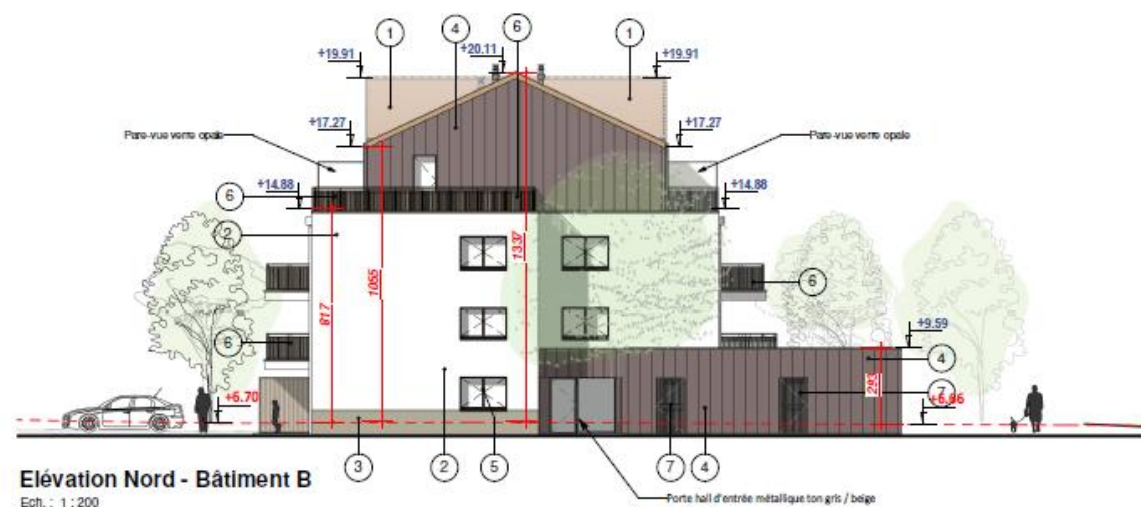


Niveau R+1



Attique

# LAMOTTE Bâtiment B - Elévations



# LAMOTTE

## INFORMATIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES

### Intervenants :



**MAÎTRE D'OUVRAGE :** AIRIS PAYS DE LOIRE – 1 rue Alain Barbe Torte 44200 NANTES



**NOTAIRES :** Maître CAPELLE Olivier - 2 rue des Merisiers - 44140 AIGREFEUILLE SUR MAINE



**ARCHITECTE :** ACDM ARCHITECTURE

### PLANNING



- **ACTABILITÉ :** 4T 2025 (sous réserve de la pré-commercialisation)
- **DÉMARRAGE TRAVAUX :** 4T 2025 (sous réserve de la pré-commercialisation)
- **LIVRAISON PRÉVISIONNELLE :** 4T 2027

### ADRESSES :

Ilot A : 15 rue des Anciens Lavoirs

Ilot B : 17 rue des Anciens Lavoirs

85400 LUÇON

### LABELS ENVIRONNEMENTAUX / NORMES THERMIQUES :

Performance énergétique de la résidence : RE2020

### PRESTATIONS INTERIEURES :

Gamme Harmonie

**1 PC purgé de tout recours et tout retrait – ilot A :**

PC 044 036 21 C1092

**1 PC en cours d'instruction – ilot B :**

PC 085 128 24 F0056

# LAMOTTE Gamme harmonie

## Revêtement de sol :

- Pour les studios et 2 pièces, revêtement en PVC dans toutes les pièces, alliant confort et praticité.
- À partir de trois pièces, sol stratifié dans les pièces de vie et carrelage dans les pièces humides, pour un intérieur chaleureux et fonctionnel.

## Appareils sanitaires :

- Salle de bains et/ou salle d'eau : faïence murale au niveau des emprises des baignoires ou douches, meuble vasque en céramique ou résine, sèche-serviettes électrique. WC suspendu.
- Production de chauffage et d'eau par une chaudière gaz individuelle.

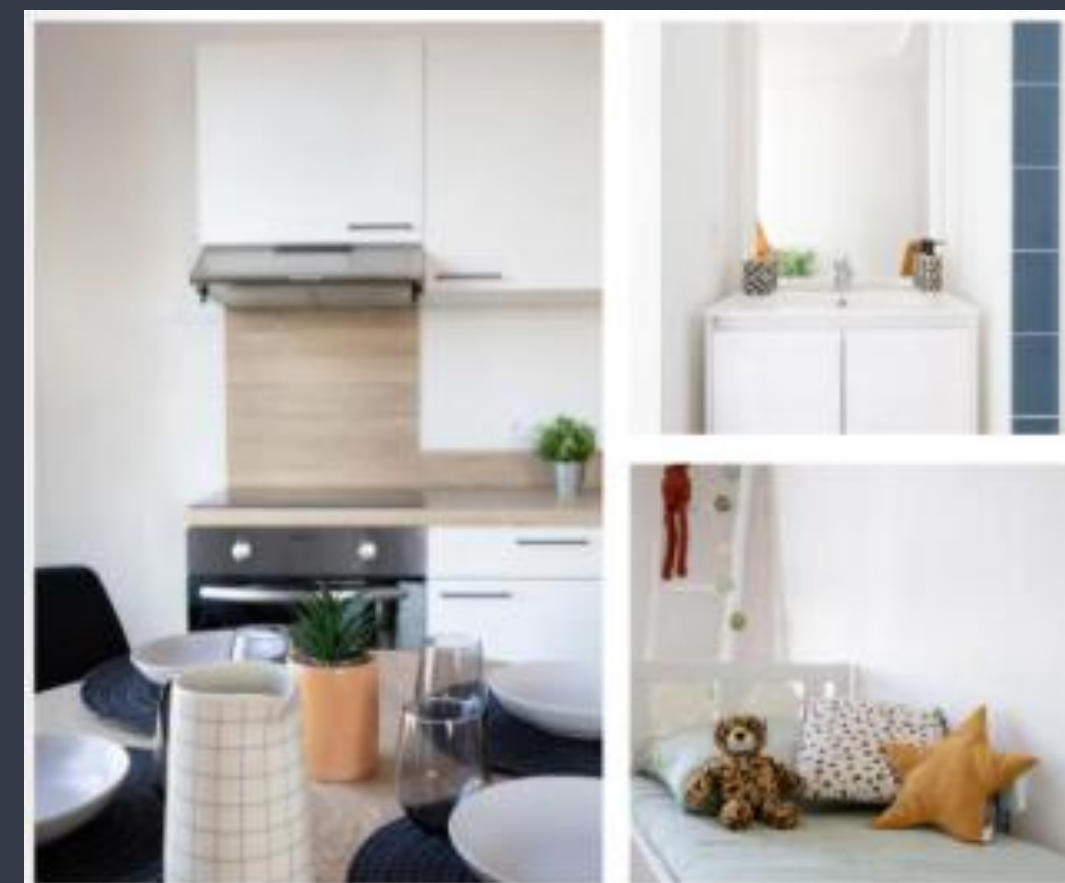
- Paroi de douche avec porte pivotante profil alu sans seuil, robinetterie thermostatique murale,

## Cuisine :

- **Kitchenette dans les T1/T2** (trois rangements hauts, une niche pour micro-ondes, une hotte casquette à recyclage, un plan de travail et crédence stratifié avec évier simple bac, une plaque induction deux foyers, un meuble sous évier, un emplacement pour machine à laver et un petit réfrigérateur de type table top ou équivalent)
- **Option cuisine pour les T3/T4 à 3.990 €TTC**

## Extérieur :

- Robinet de puisage pour les rez-de-jardin
- Brise-soleil pour les terrasses sud du dernier étage

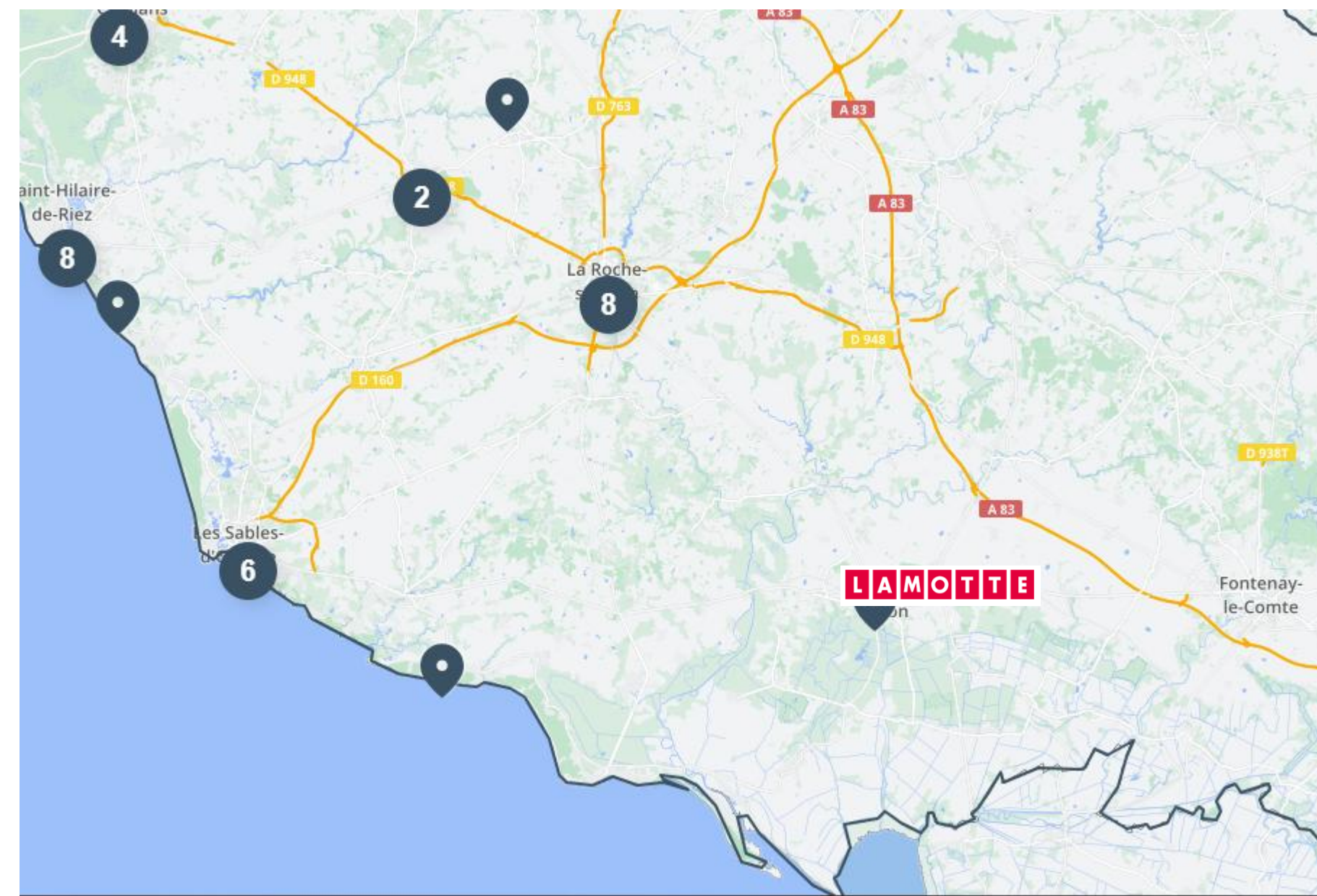


# 03

## Commercialisation

- Résidence très bien située à proximité immédiate des équipements publics et des commerces (médiathèque, centre-ville...)
- Quartier calme et résidentiel
- Petites résidences avec des jardins privatifs importants
- Espaces communs arborés
- Présence importante de la nature : verger, noues paysagères, grands espaces verts, arbres existants conservés,
- Proximité de la résidence séniors Espace & Vie

- Pas de programmes neufs à Luçon ni à proximité
- Pas d'immeubles neufs depuis 10 ans
- Les programmes neufs les plus proches : Les Sables d'Olonne, La Roche sur Yon



LAMOTTE

TYPOLOGIES, SURFACES, PRIX

Bâtiment A :

|    | Typologie & SHAB moyennes |       | Prix moyen TTC / m2 hab, stationnement compris | Prix moyen TTC (compris stationnement) | Prix à partir de |
|----|---------------------------|-------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|
| T2 | 4                         | 42 m2 | 3 976 €                                        | 167 750 €                              | 165 000 €        |
| T3 | 8                         | 60 m2 | 3 814 €                                        | 227 850 €                              | 220 000 €        |
| T4 | 3                         | 82 m2 | 3 647 €                                        | 298 000 €                              | 290 000 €        |

PRIX STATIONNEMENT INCLUS :

- Pour les T2 : 1 place extérieure
- Pour les T3 : 1 place extérieure ou 1 garage
- Pour les T4 : 1 garage + 1 place extérieure

Bâtiment B : lancement commercial ultérieur

❑ Lien vers la **maquette 3D** : <https://lamotte-lucio.hive-maquette3d.fr/maquette/roof>

❑ Lien vers la **plaquette digitale** : <https://www.calameo.com/lamotte/read/0055658336b84956c28c0>

**LAMOTTE.FR**

**SIÈGE SOCIAL – 14 RUE ALEK PLUNIAN**

**SAINT JACQUES DE LA LANDE - 02 99 67 27 77**

PARIS • NANTES • BORDEAUX • LYON • SAINT-MALO BREST •  
VANNES • LA ROCHELLE • AIX-LES-BAINS