



à l'immobilier positif !

LUMÉA

**238 avenue de la Marne
33700 MERIGNAC**

Synthèse



238 avenue de la Marne
33700 MERIGNAC

PARCELLES CADASTRALES :

Section BX / 697/ 700 / 711 / 793

52 LOGEMENTS :

- Libres : 44
- Abordables : 8

LOCAUX COMMERCIAUX :

3 dont une micro-crèche

TYPOLOGIE :

10 T2
5 T2Bis, transformables en T3
20 T3
14 T4
3 T5

ARCHITECTE :

Atelier MARTEL
– M. Marc CHASSIN

Éléments administratifs

- Date dépôt PC : 23/04/2021
- Etat du PC : obtenu le 02/11/2021 et définitif
- Actable
- Travaux en cours

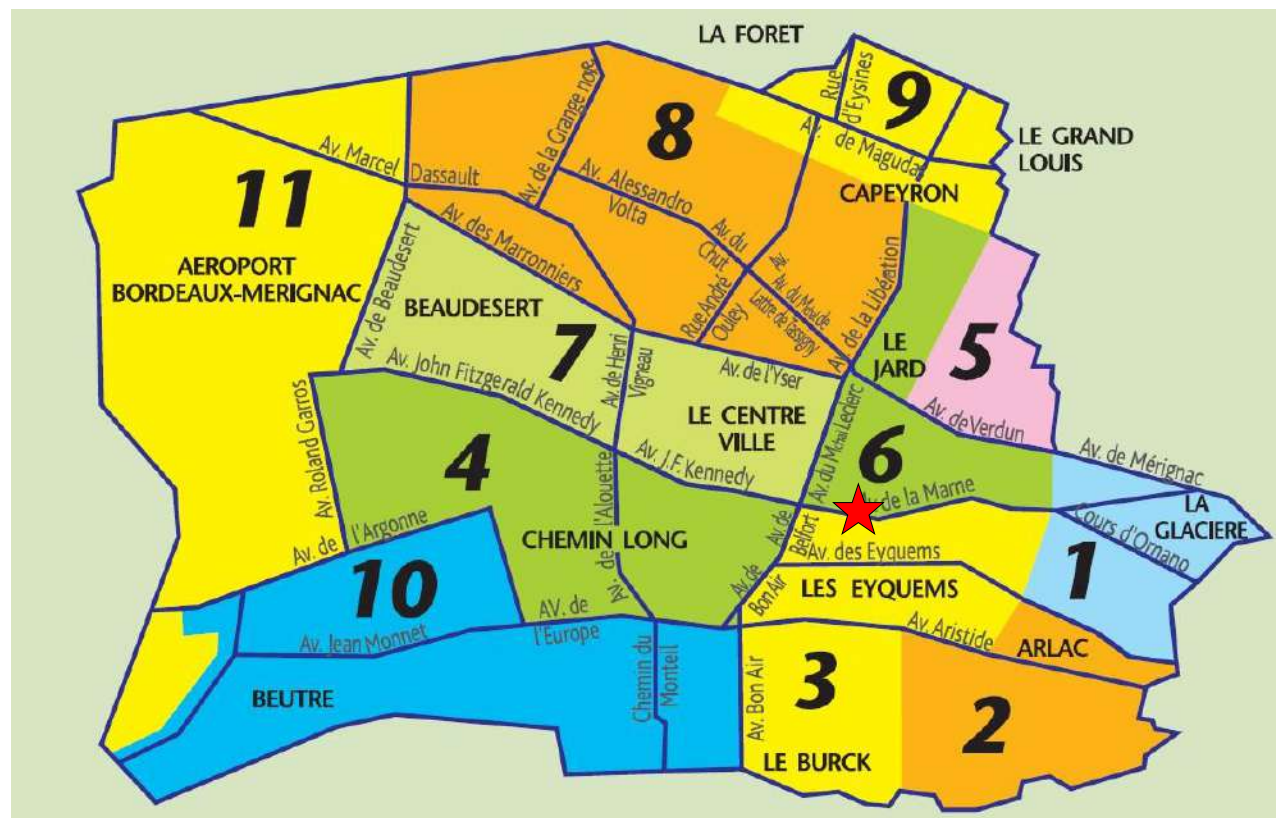
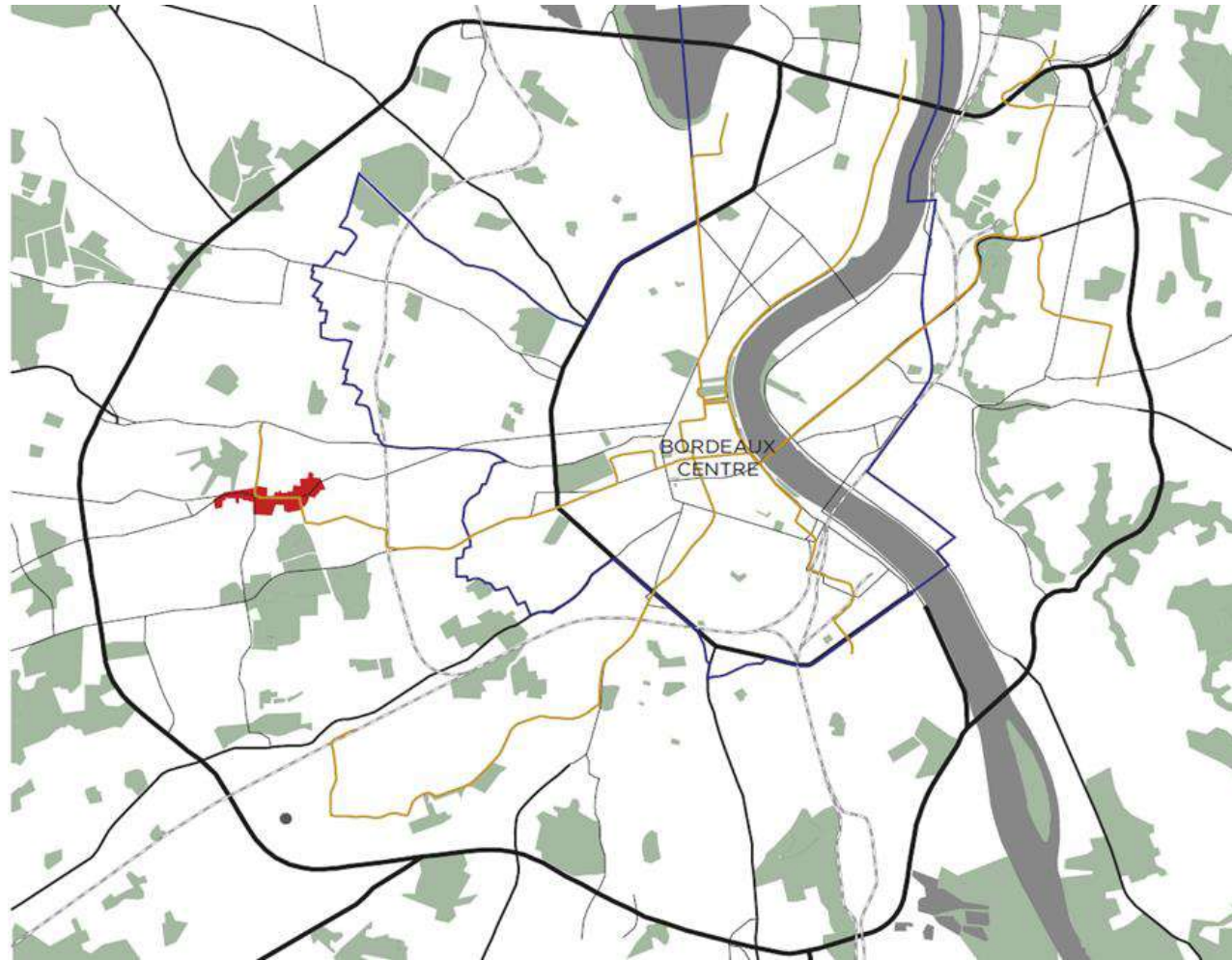
Entité de facturation : SNC AIRIS MONTESQUIEU



01

L'environnement

Situation géographique générale :



Situation : 238 avenue de la Marne, Mérignac 33700 / Quartier des Eyquems

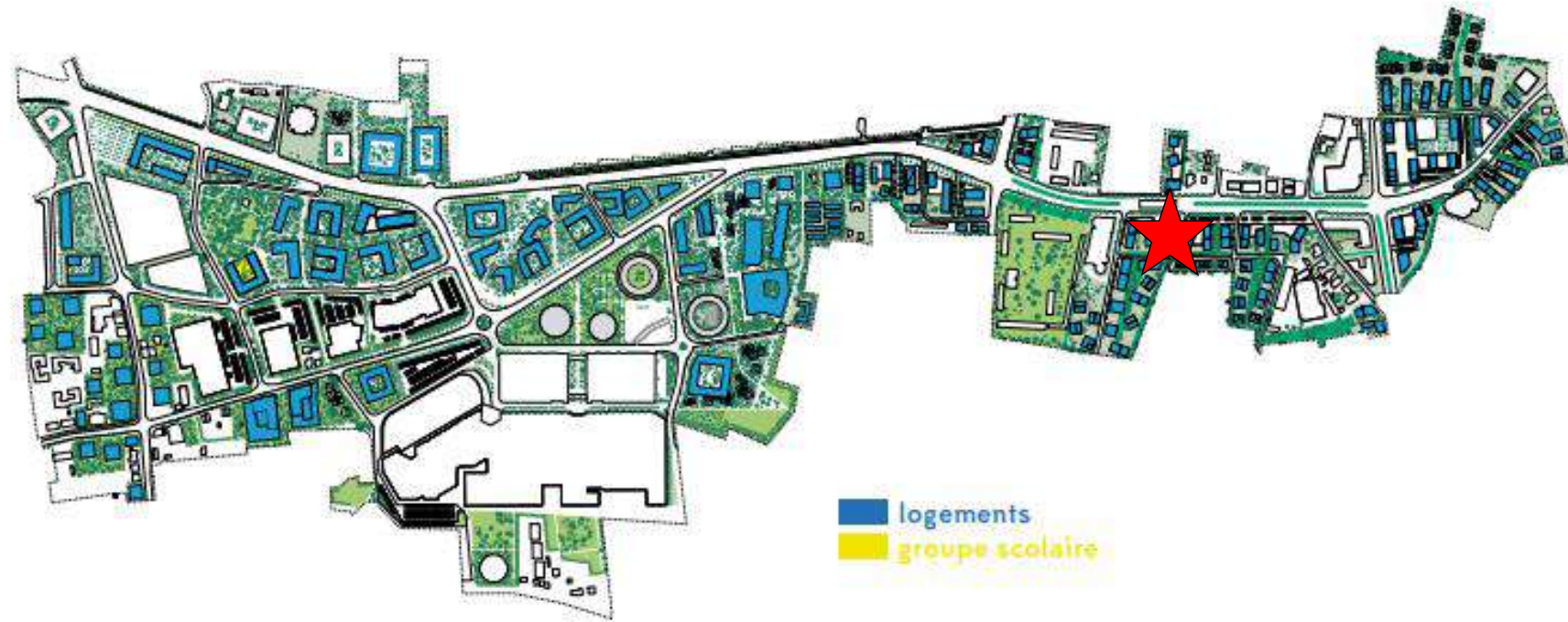
En secteur d'aménagement : dans le cadre de la politique métropolitaine "Habiter, s'épanouir : 55 000 logements accessibles par nature", pilotée par la Fab, aménageur.

Objet : Le projet urbain Marne Soleil vise à la requalification de la zone commerciale aux abords de l'avenue de la Marne et de l'avenue Kennedy. Il coïncide avec le projet d'extension de la ligne de tramway A, en service depuis avril 2023.

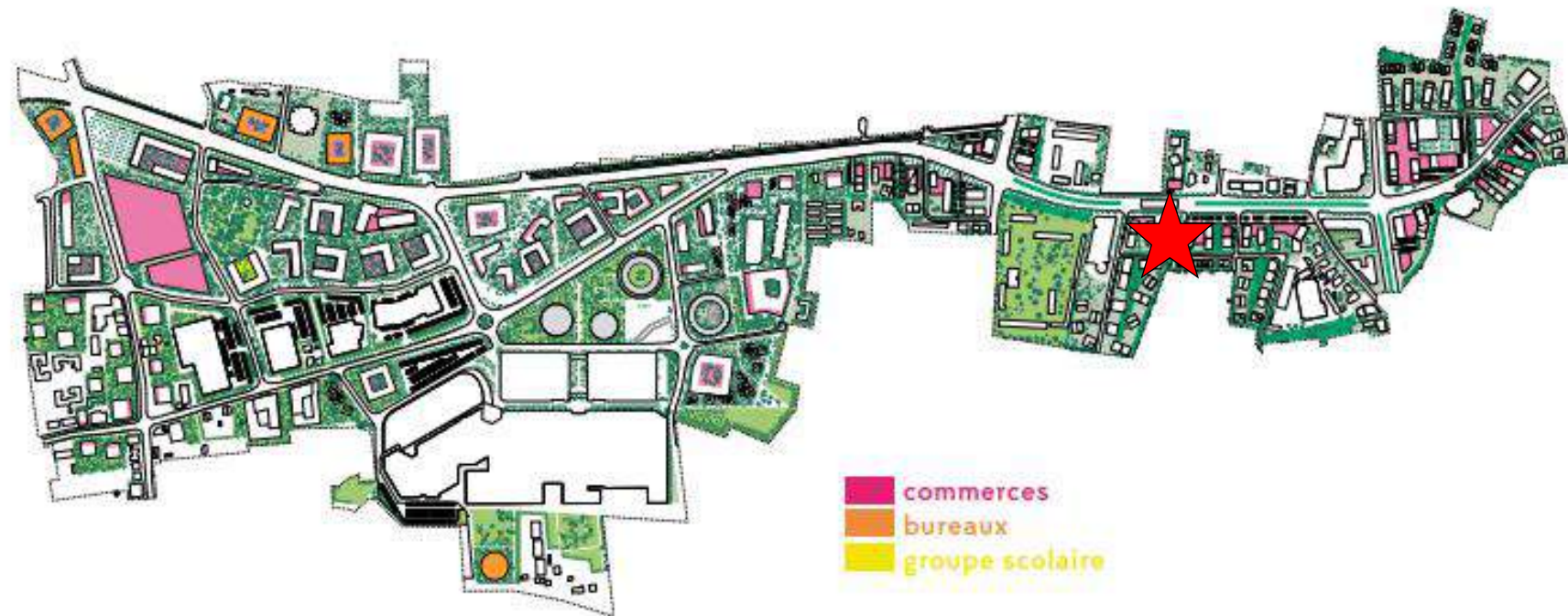


Le secteur d'aménagement:

LES LOGEMENTS



LES COMMERCES & LES SERVICES



Secteur Marne - Quatre Chemins :

17 hectares accueillant :

- 1 100 logements
- 22 600 m² de surfaces commerciales (renouvellement et création)

Secteur Mérignac Soleil :

69 hectares accueillant :

- 2 800 logements
- 90 000m² de commerces
- **1 groupe scolaire de 17 classes**
- 15 hectares d'espaces publics requalifiées ou créés

Site internet des projets d'aménagement : <https://marne-soleil.fr/>

Le secteur d'aménagement:

Site internet des projets d'aménagement : <https://marne-soleil.fr/>



L'environnement immédiat



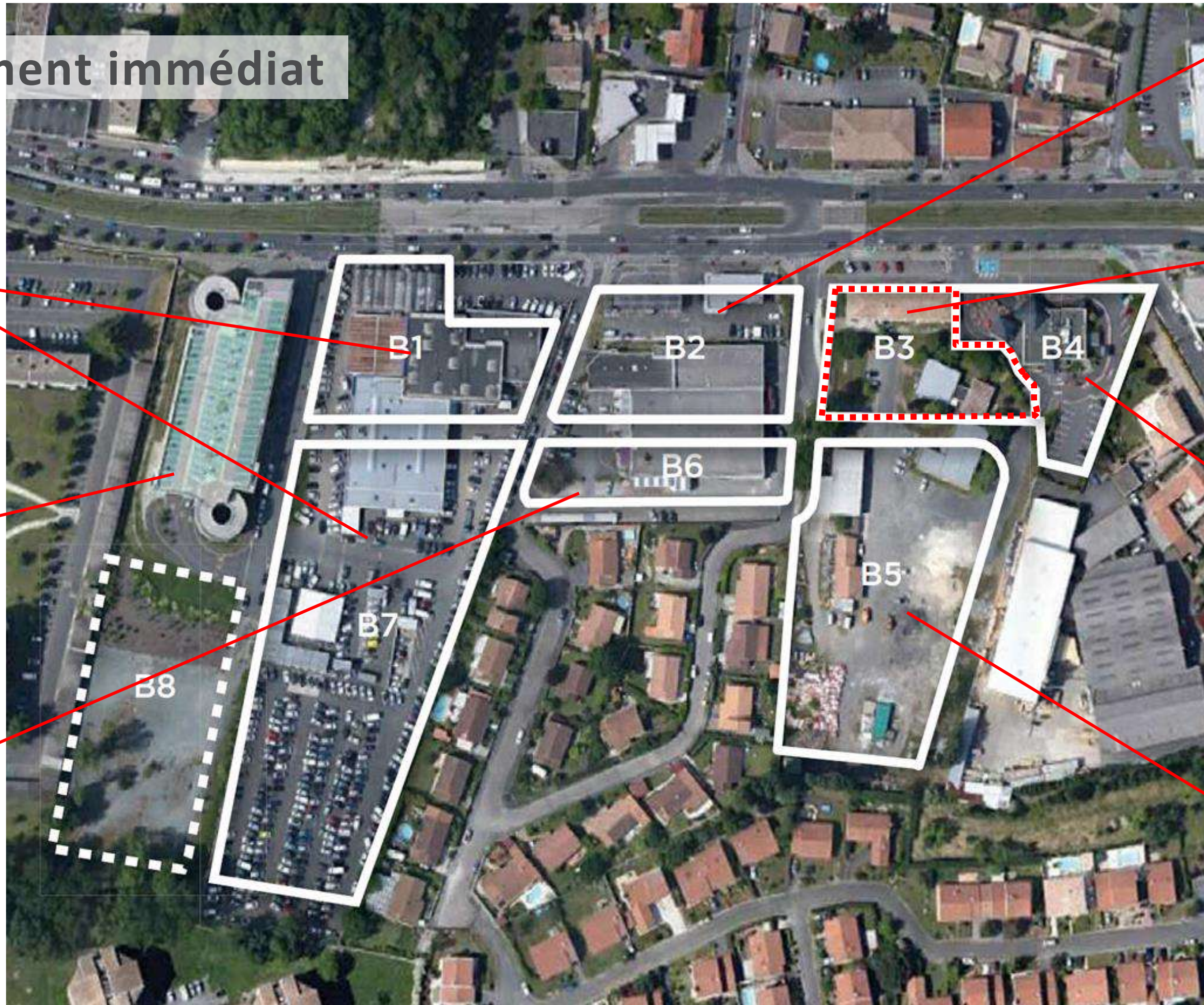
Programme Immobilier
« Edonia »
46 logements
Travaux en cours



Parking relais Quatre
Chemins



Livraison à l'été 2023



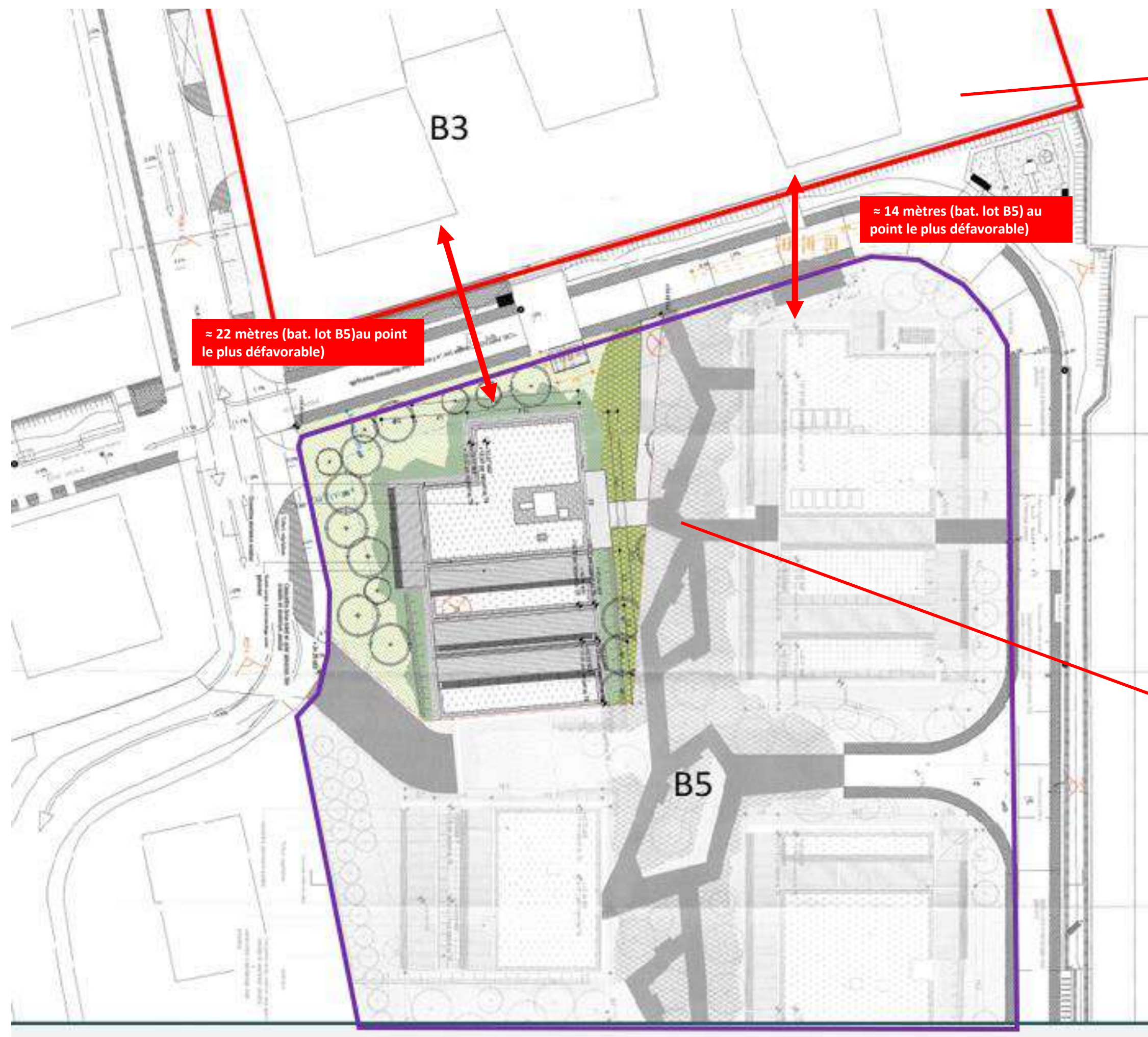
Programme Immobilier
« Je Dis M »
51 logements
Livré
4 630 €/m²



Site occupé par un
Quick
Mutation à long
terme



Résidence
« Les Terrasses de la Marne »
68 logements collectifs
PC obtenu – AO en cours

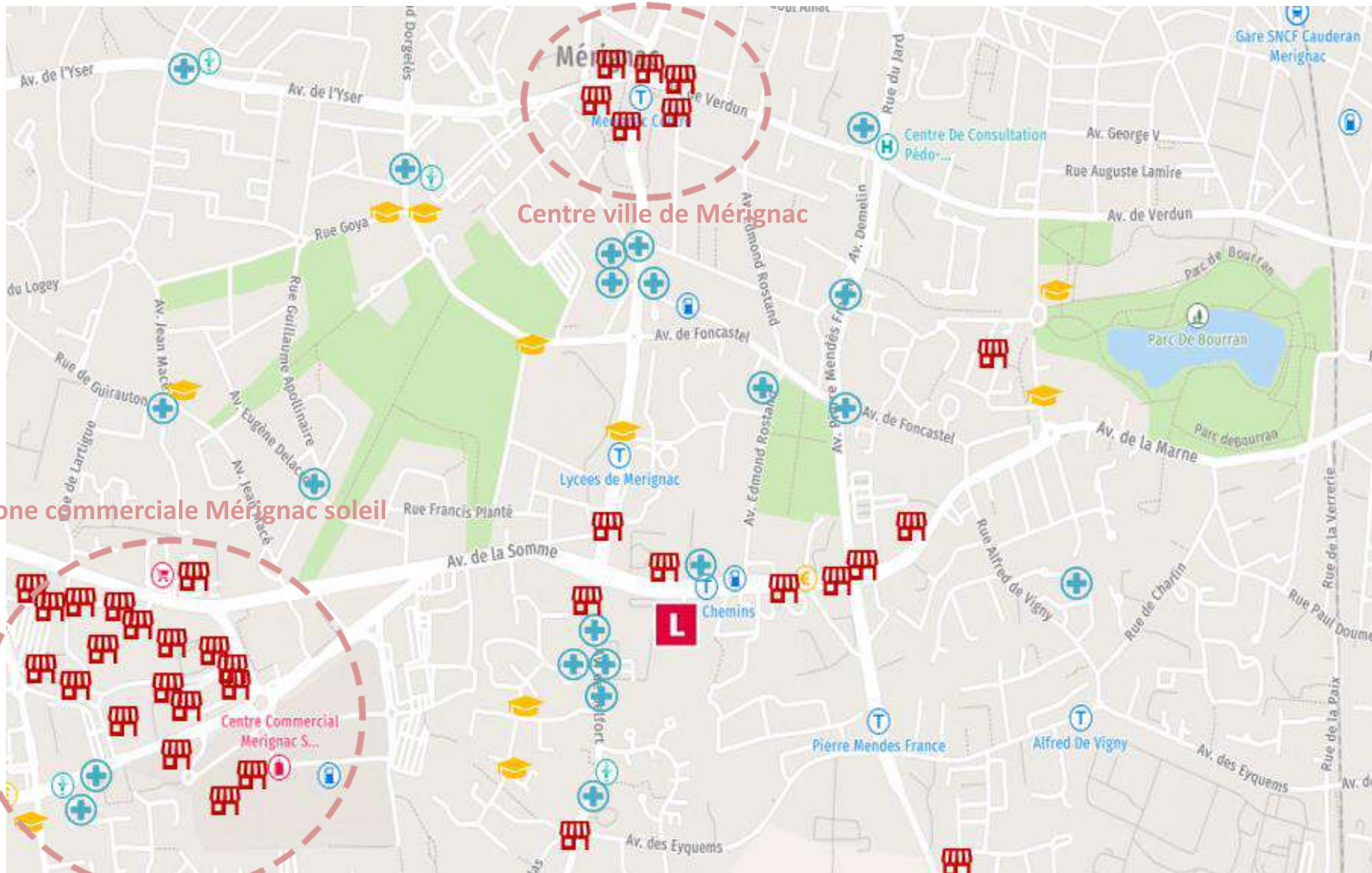


Résidence
« Les Terrasses de la Marne »
 68 logements collectifs
 PC obtenu – AO en cours
 Bâtiments en R+3 et R+5



Le quartier et ses services

Idéalement situé, le programme possède tous les **services à proximité** et dispose d'un accès facilité par le **tram A** reliant depuis avril 2023 la gare de Bordeaux et l'aéroport.



De nombreux services et infrastructures sont situés à proximités :



COMMERCE & SERVICES

- **Zone d'Activités Commerciales Mérignac Soleil** (Supermarché et + 100 boutiques)
 - 5 min en voiture / 17 min à pied / 5 min à vélo / 7 min TC
- **Centre-ville Mérignac** (Restauration, services, commerces, équipements publics, pharmacies)
 - 6 min en voiture / 18 min à pied / 7 min vélo / 7 min TC



► EDUCATION (dans un rayon de 1km)

- Lycée professionnel Marcel Dassault
- Lycée Fernand Daguin
- Collège Les Eyquems
- Ecole maternelle publique Fontaine des Eyquems
- MAM Les Petites Pouces



ESPACES VERTS

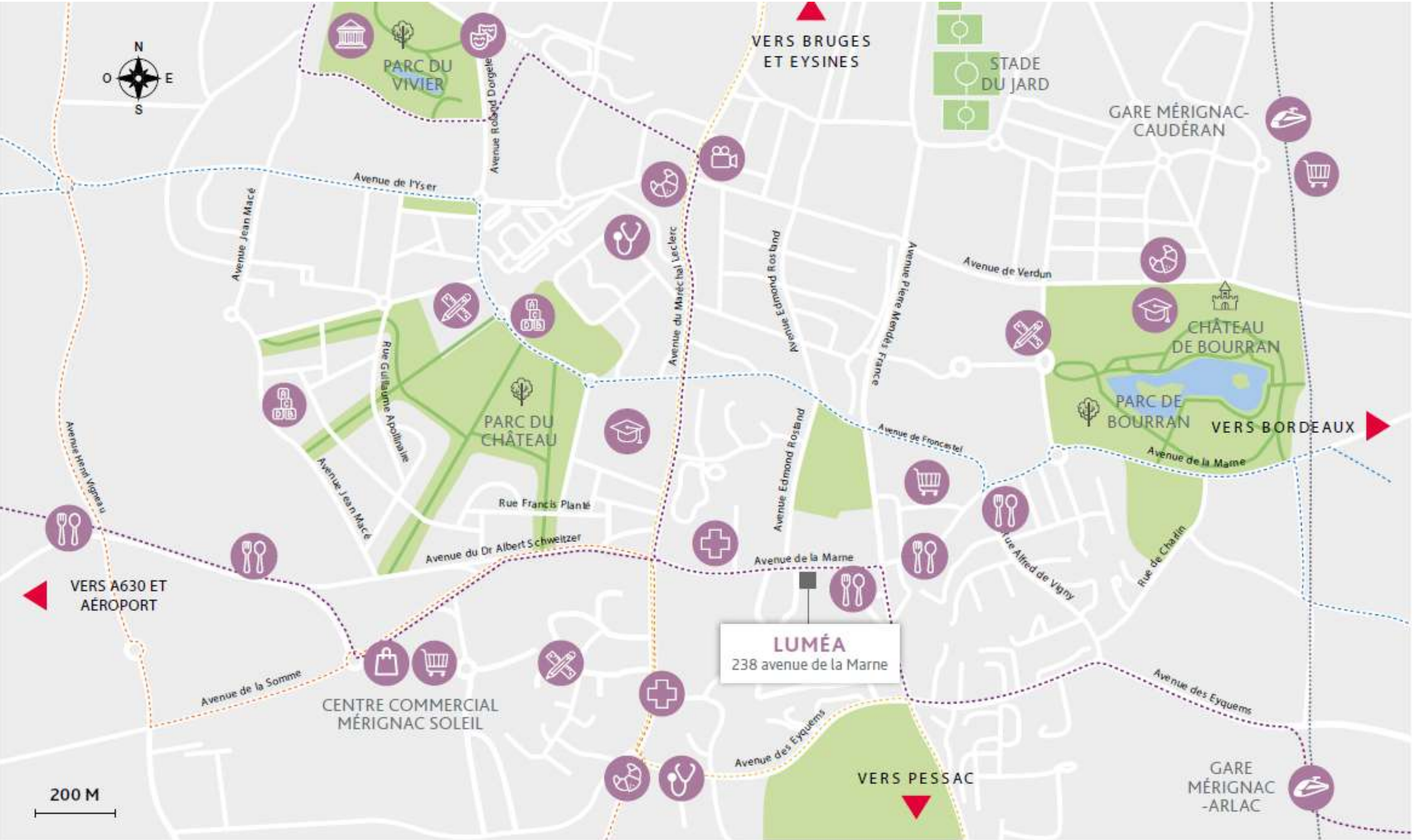
- **Parc de Bourran**
 - 6 min en voiture /16 min à pied / 5 min à vélo



LOISIRS

- **Stade Nautique (à rayonnement métropolitain)**
 - 8 min en voiture / 28 min à pied / 9 min vélo / 16 min TC
- **Mérignac-Ciné**
 - 9 min en voiture / 18 min à pied / 10 min vélo / 10 min TC

Le quartier et ses services



Supermarché	Boulangerie	Mairie	Cinéma	Tramway A
Restaurant	Salle de spectacle	Cabinet médical	École	Ligne de bus 35
Commerces	Pharmacie	Collège - Lycée	Crèche	Ligne de bus 11
				Ligne de bus 34

De nombreux services et infrastructures sont situés à proximités :



COMMERCES & SERVICES

- Zone d'Activités Commerciales Mérignac Soleil (Supermarché et + 100 boutiques)
 - 5 min en voiture / 17 min à pied / 5 min à vélo / 7 min TC
- Centre-ville Mérignac (Restauration, services, commerces, équipements publics, pharmacies)
 - 6 min en voiture / 18 min à pied / 7 min vélo / 7 min TC



EDUCATION (dans un rayon de 1km)

- Lycée professionnel Marcel Dassault
- Lycée Fernand Daguin
- Collège Les Eyquems
- Ecole maternelle publique Fontaine des Eyquems
- MAM Les Petites Pouces



ESPACES VERTS

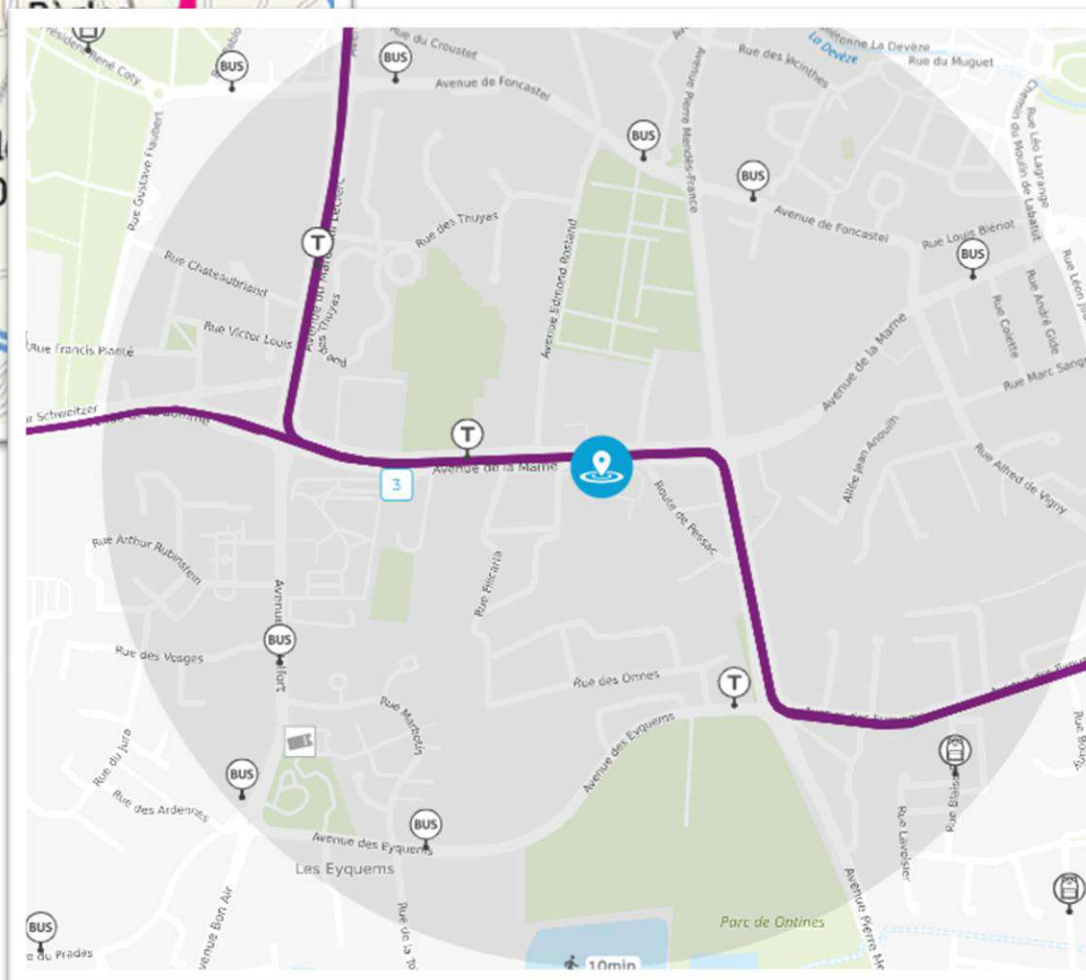
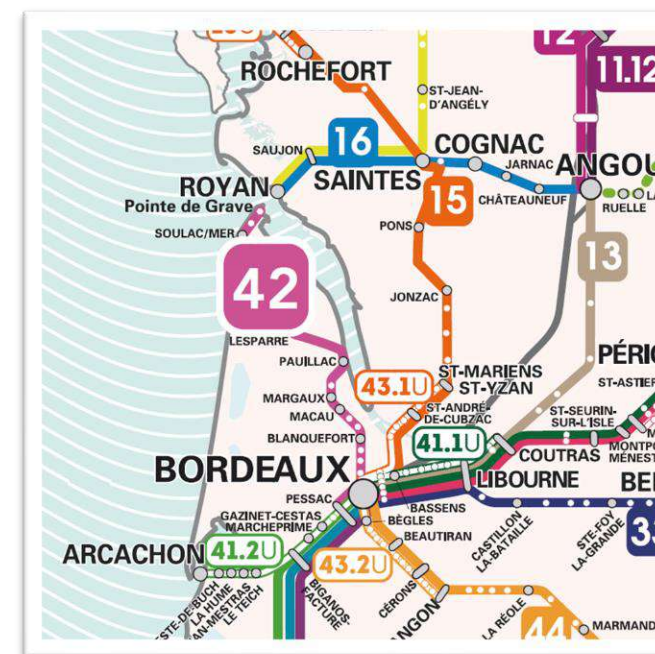
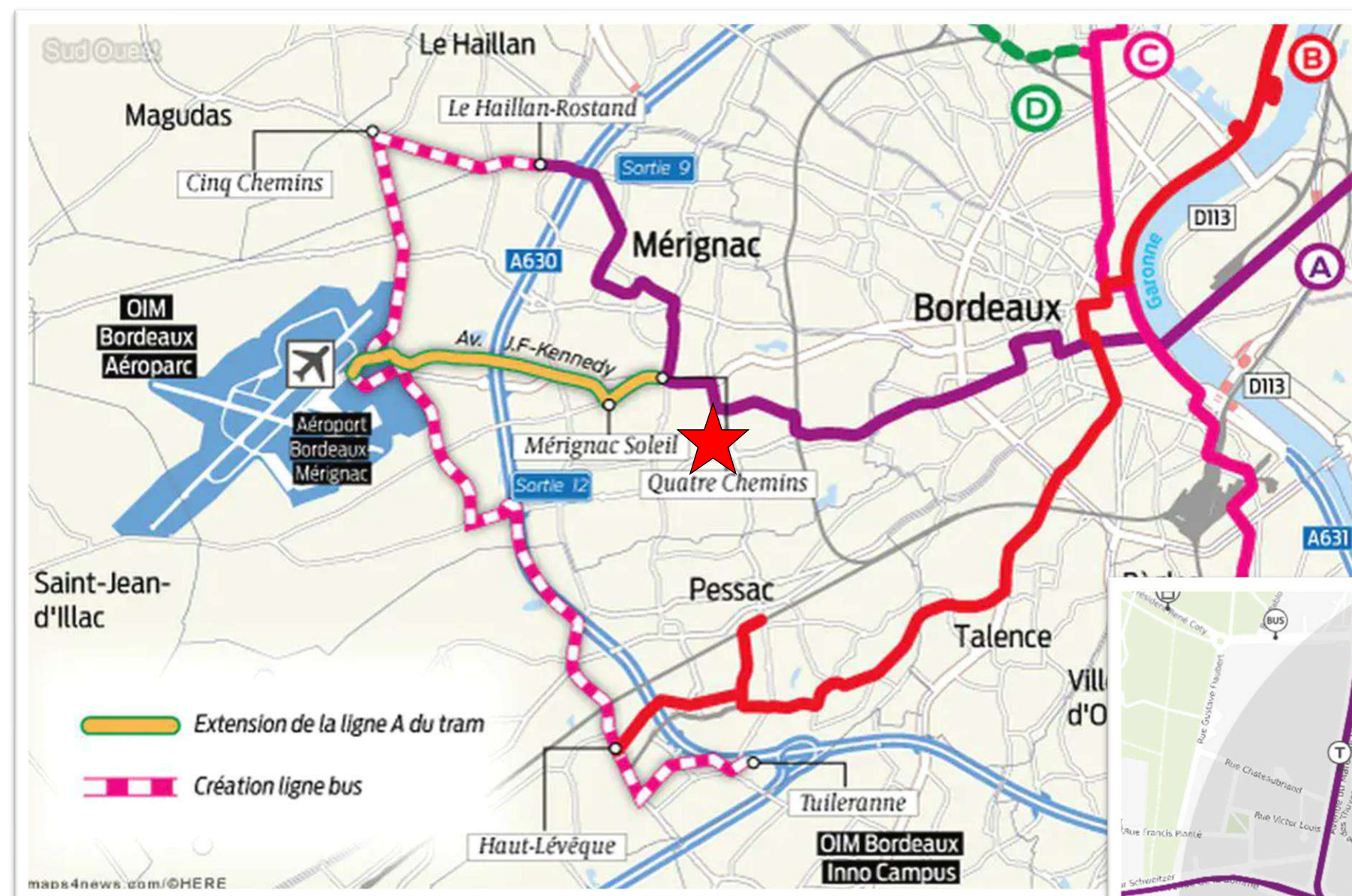
- Parc de Bourran
 - 6 min en voiture / 16 min à pied / 5 min à vélo



LOISIRS

- Stade Nautique (à rayonnement métropolitain)
 - 8 min en voiture / 28 min à pied / 9 min vélo / 16 min TC
- Mérignac-Ciné
 - 9 min en voiture / 18 min à pied / 10 min vélo / 10 min TC

Transports : un site très connecté



TRAMWAY

Ligne A - Arrêt « 4 chemins » au pied de la résidence.
Extension de la ligne reliant la Gare et l'Aéroport mise en service depuis le 29 avril 2023
Trajet direct vers le centre de Bordeaux en 30 min.
Parking relai des 4 chemins

VÉLO

Station V3 (vélos)

VOITURE

Proximité Rocade (sortie 11b) 10 min en voiture

BUS



11 : Villenave d'Ornon -> Martignas Les Pins
30 : Cimetière Mérignac -> Saint-Aubin Lycée Sud Médoc
33 : Mérignac Soleil -> Bordeaux Cracovie
34 : Mérignac Les Pins -> Bègles Rives d'Ancins
35 : Talence Peixotto -> Bordeaux Cracovie
42 : Mérignac Centre -> Mérignac Place Mondésir

TRAIN :

Ligne 42 (PESSAC- POINTE DE GRAVE)
Arrêt Mérignac-Arlac à 20 min à pied / 10 min en tram



02

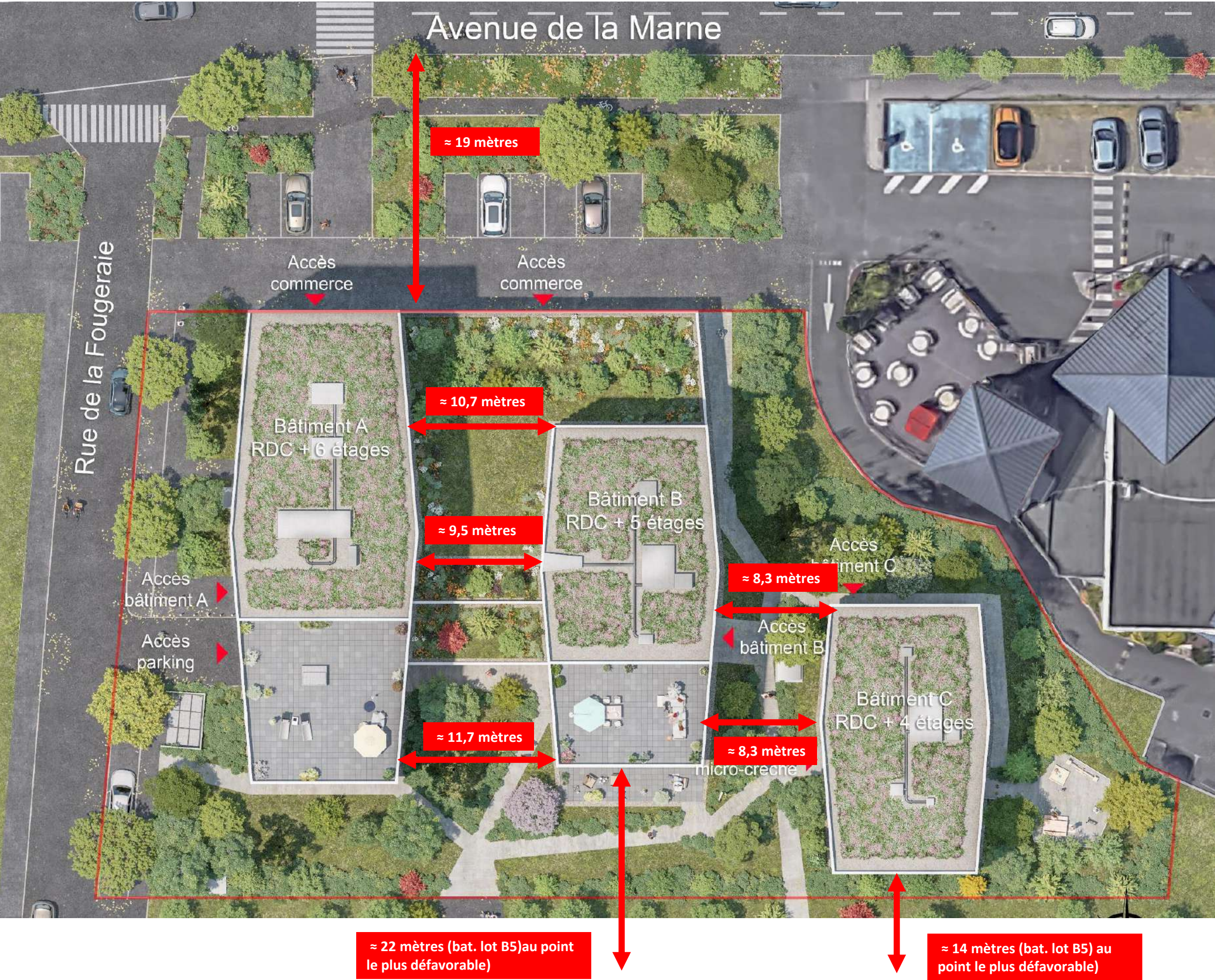
Le Projet

Organisation de la résidence – Plan masse



- ✓ 52 appartements répartis en 3 bâtiments :
 - **Bâtiment A, en R+7 : 27 logements**
10 T2, 5 T2bis transformables en T3, 10 T3 et 2 T5
 - **Bâtiment B, en R+6 : 15 logements**
5 T2, 9 T4 et 1 T5
 - **Bâtiments C, en R+5 : 10 logements**
5 T3 et 5 T4
- ✓ **3 locaux commerciaux** au pied de la résidence
 - deux locaux sur l'avenue de la Marne (type « magasin »)
 - un local à destination d'une micro-crèche en cœur d'îlot
- ✓ Surface de plancher totale : 4 742 m²
- ✓ **68 places de stationnement en sous-sol**

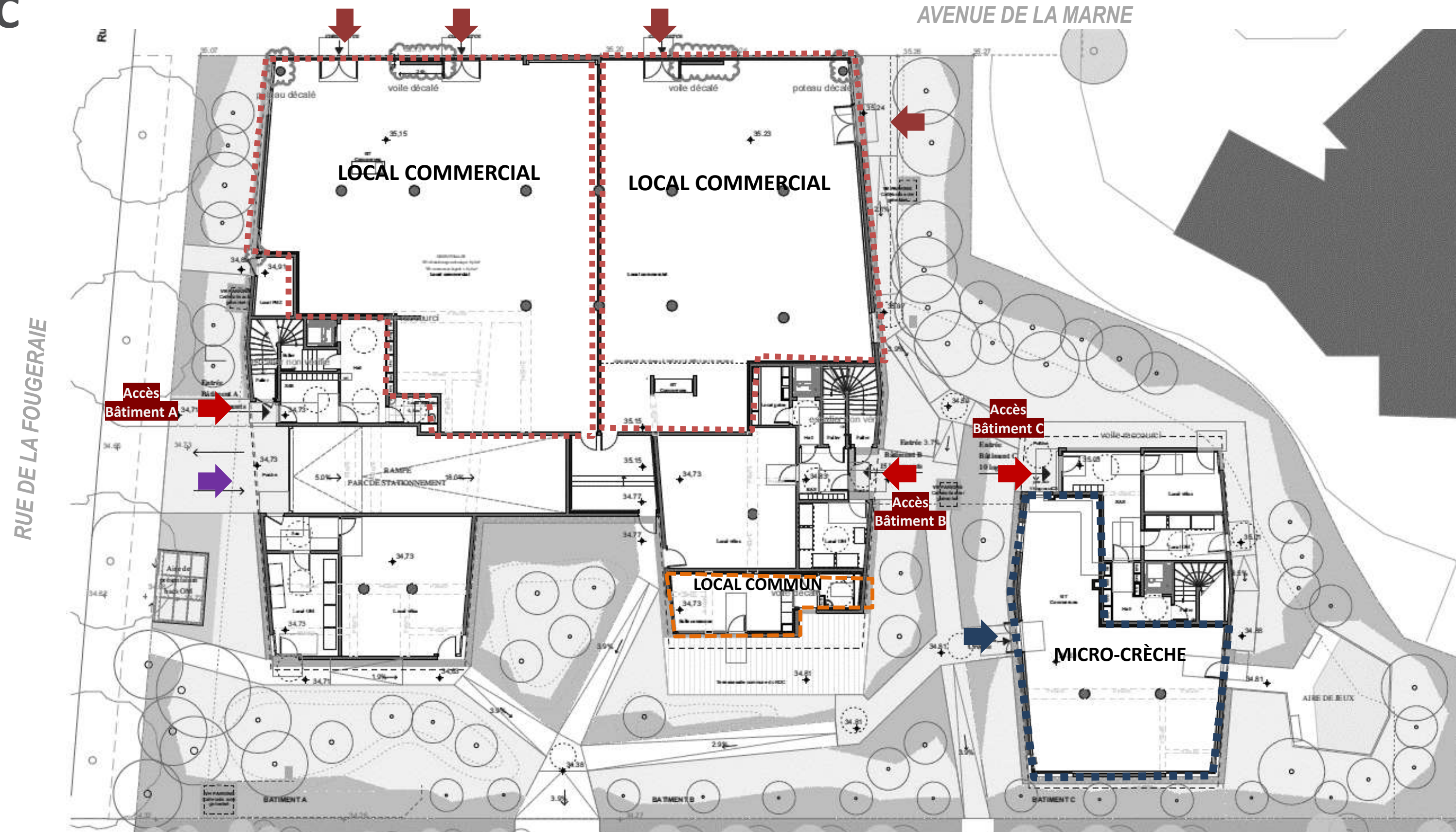
Distances entre les bâtiments



Typologie – Plan de RDC

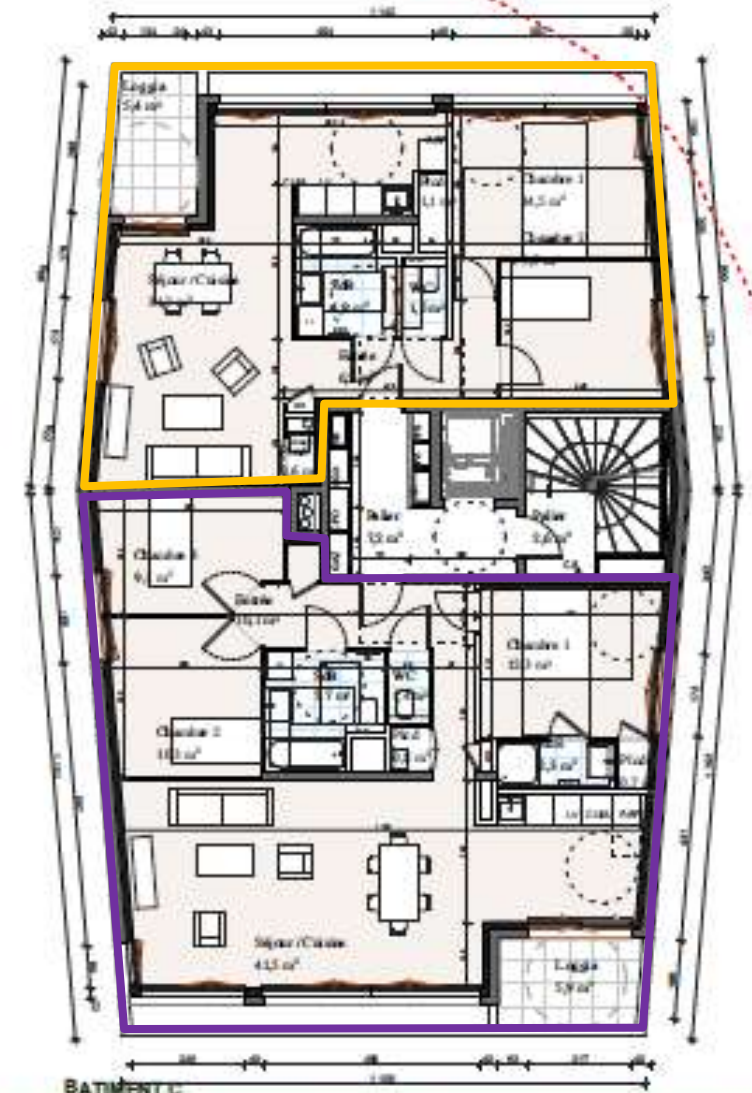
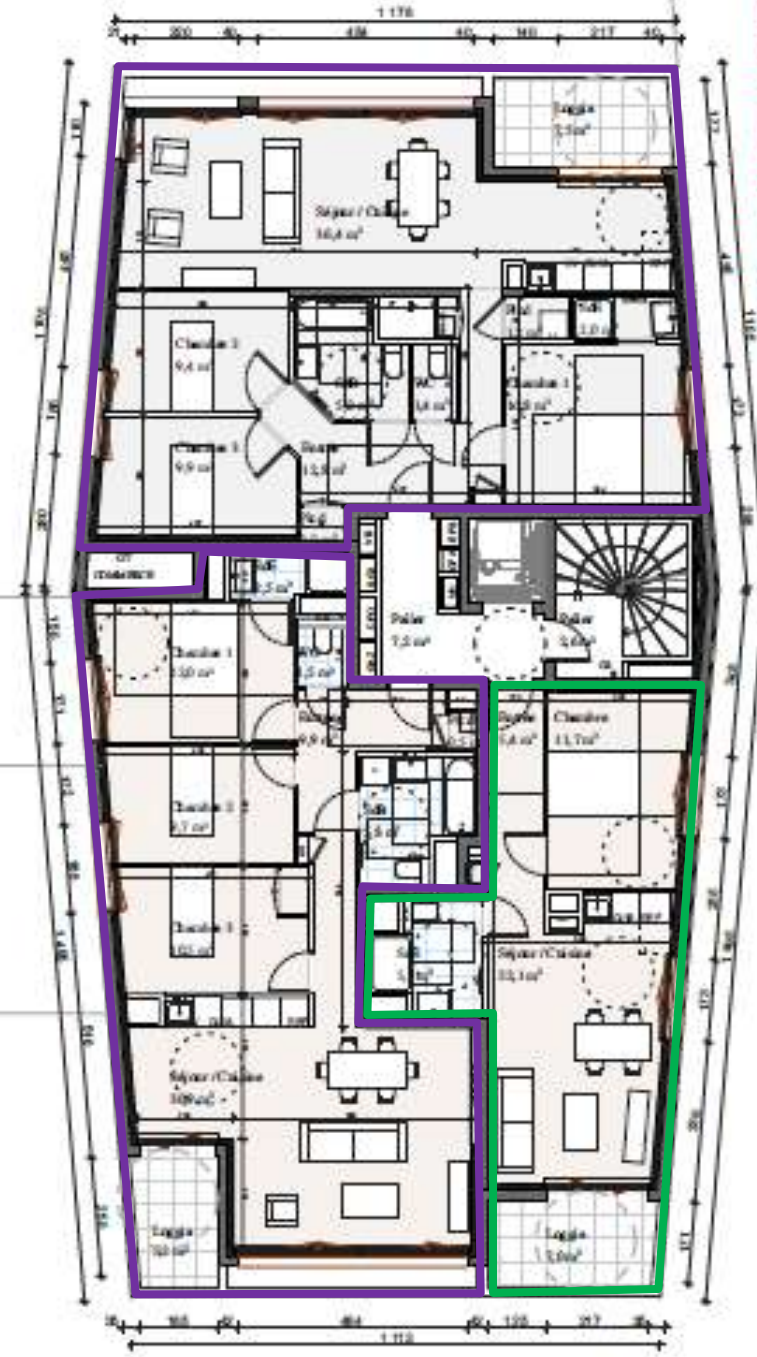
Le **RDC** accueille :

- les **halls d'accès** aux 3 bâtiments (+ locaux vélos, OM)
- **3 locaux commerciaux** dont une micro-crèche
- **1 local commun** / espace de convivialité partagé pour la copropriété (sera géré par le syndic. Usage à définir avec l'ensemble des copropriétaires)

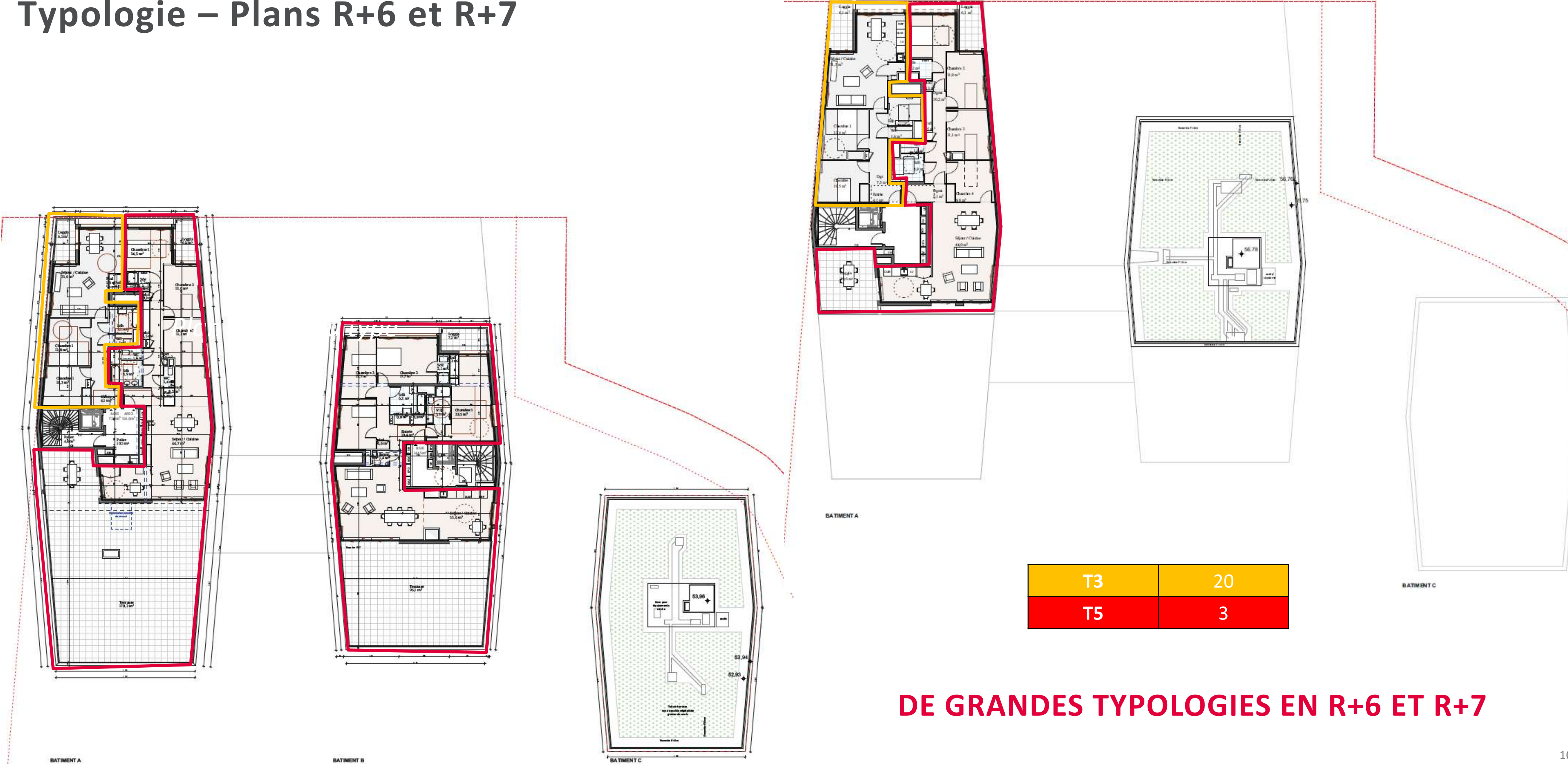


[illegible]

T2	10
T2 bis	5
T3	20
T4	14
T5	3



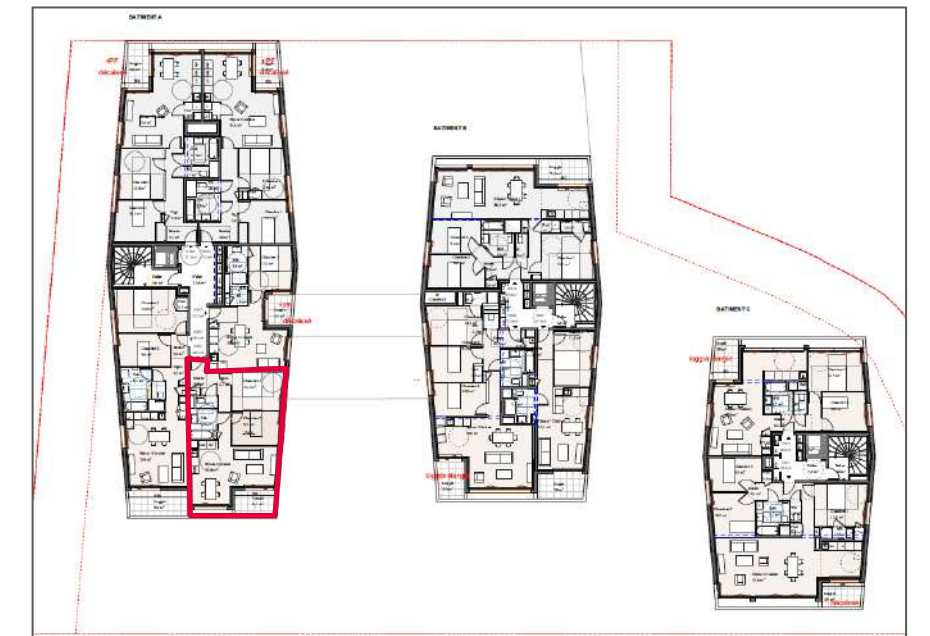
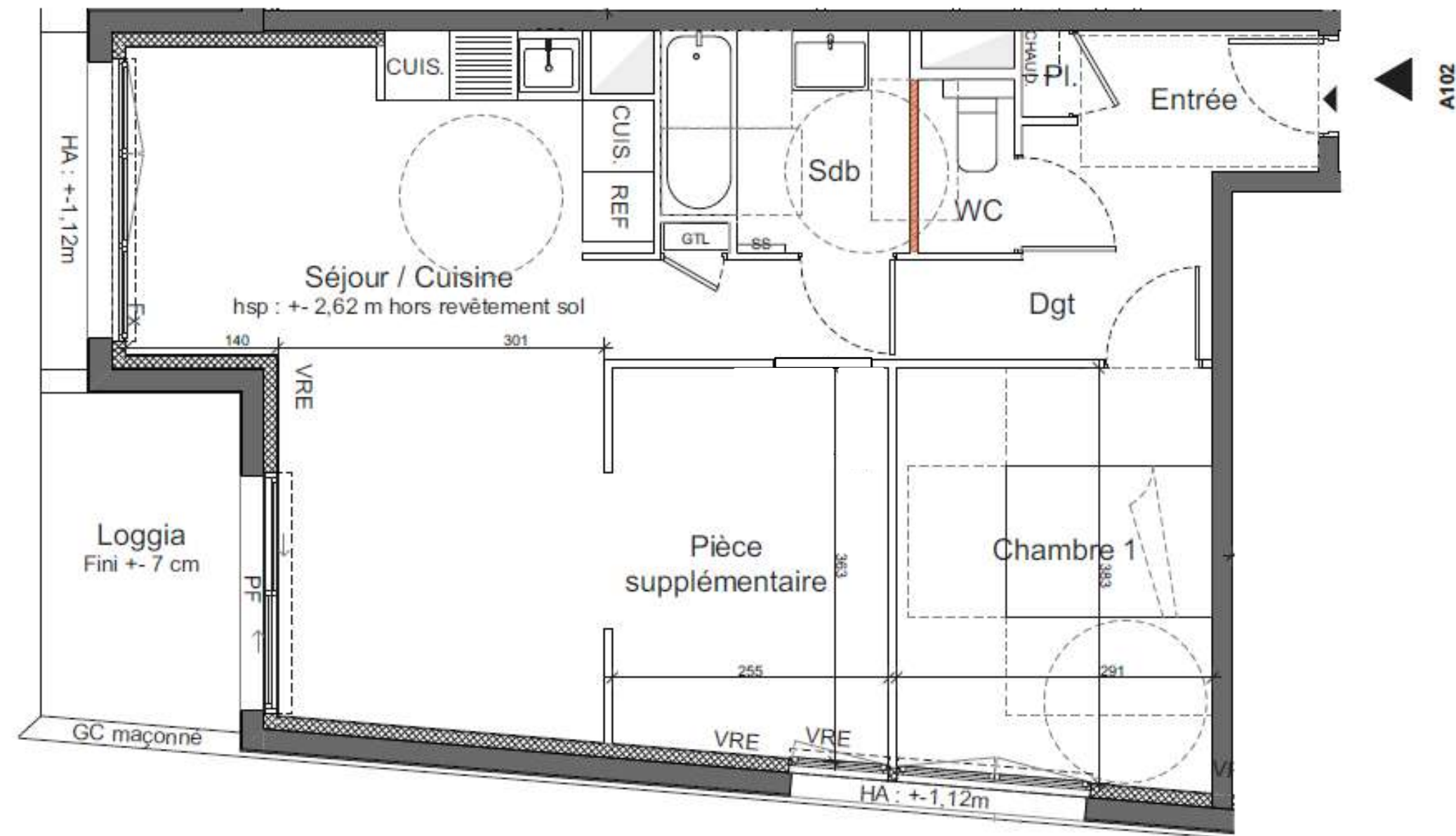
Typologie – Plans R+6 et R+7



DE GRANDES TYPOLOGIES EN R+6 ET R+7

Spécificités de la programmation

1. Les T2 bis (bâtiment A): transformables en T3



Il est proposé des **T2 bis de 60m² environ avec une alcôve**, permettant facilement de créer **une pièce supplémentaire pour transformer le logement en T3**.

Le prix du passage de la configuration T2bis à T3 est de 2 000 €TTC. Il sera géré en TMA, nous consulter.

Perspectives



Vue nord – avenue de la Marne

L'architecture :

- ✓ Les appartements sont très lumineux grâce aux **menuiseries extérieures en aluminium généreuses**
- ✓ Enduit à la chaux clair
- ✓ Le "plissé" des façades permet de **limiter les vis-à-vis frontaux** entre les bâtiments.
- ✓ Les **espaces extérieurs intimistes** sont situés dans les angles des bâtiments.
- ✓ La majorité des logements proposent une **hauteur sous plafond généreuse de 2,60m**



Perspectives



Vue sud – bâtiments B et C

L'architecture :

- ✓ Les appartements sont très lumineux grâce aux **menuiseries extérieures en aluminium généreuses**
- ✓ Enduit à la chaux clair
- ✓ Le "plissé" des façades permet de **limiter les vis-à-vis frontaux** entre les bâtiments.
- ✓ Les **espaces extérieurs intimistes** sont situés dans les angles des bâtiments.
- ✓ La majorité des logements proposent une **hauteur sous plafond généreuse de 2,60m**

Perspectives



Vue intérieure/extérieure – logement B601



L'architecture :

- ✓ Les appartements sont très lumineux grâce aux **menuiseries extérieures en aluminium généreuses**
- ✓ Enduit à la chaux clair
- ✓ Le "plissé" des façades permet de **limiter les vis-à-vis frontaux** entre les bâtiments.
- ✓ Les **espaces extérieurs intimistes** sont situés dans les angles des bâtiments.
- ✓ La majorité des logements proposent une **hauteur sous plafond généreuse de 2,60m**

Répartitions Logements

Logements Libres	T2	T2 b	T3	T4	T5
Nombre	10	5	11	3	3
Shab moyenne	44 m²	60 m²	67 m²	88 m²	125 m²

Logements abordables	T2	T2 b	T3	T4	T5
Nombre	-	-	8	-	-
Shab moyenne	-	-	75 m²	-	-

Prestations Intérieures

- Logements libres : GAMME ELEGANCE
 - Volets roulants électriques
 - Parquet stratifié / carrelage dans les pièces d'eau
 - SdB et salle d'eau équipées : pare-douche/pare-baignoire, meuble vasque avec miroir et luminaire en applique, sèche-serviette élec avec programmateur, faïence toute hauteur au droit de la douche/baignoire,
 - Wc suspendu
 - Kitchenette équipée pour les T2
 - Option cuisine pour les T3 et + à 3.590€TTC

LABELS ENVIRONNEMENTAUX / NORMES

THERMIQUES :

Les constructions respectent la réglementation thermique RT2012



03

Commercialisation

LES POINTS FORTS

L'emplacement :

- Connectée ++ aux transports
- Commerces, écoles, parcs et services à proximité
- Ville cotée
- Zone A

Les prestations de qualité :

- Gamme Élégance
- Matériaux pérennes
- Surfaces vitrées très généreuses, logements lumineux
- Doubles orientations, belles hauteurs sous plafond
- Vis-à vis maîtrisés et loggias en angle pour plus d'intimité
- Surfaces confortables, des logements bien conçus
- Aménagements paysagers pour un environnement verdoyant

LES POINTS DE VIGILANCE

- Avenue de la Marne très passante : le programme est en retrait et le tram est en accès direct
- Présence du **Quick** et son drive à l'Est : nous sommes dans un environnement urbain et connecté. Avec la chance de bénéficier des espaces verts paysagers.



LAMOTTE.FR

SIÈGE SOCIAL - 14 RUE ALEK PLUNIAN- RENNES/ST JACQUES DE LA LANDE 02 99 67 27 77

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