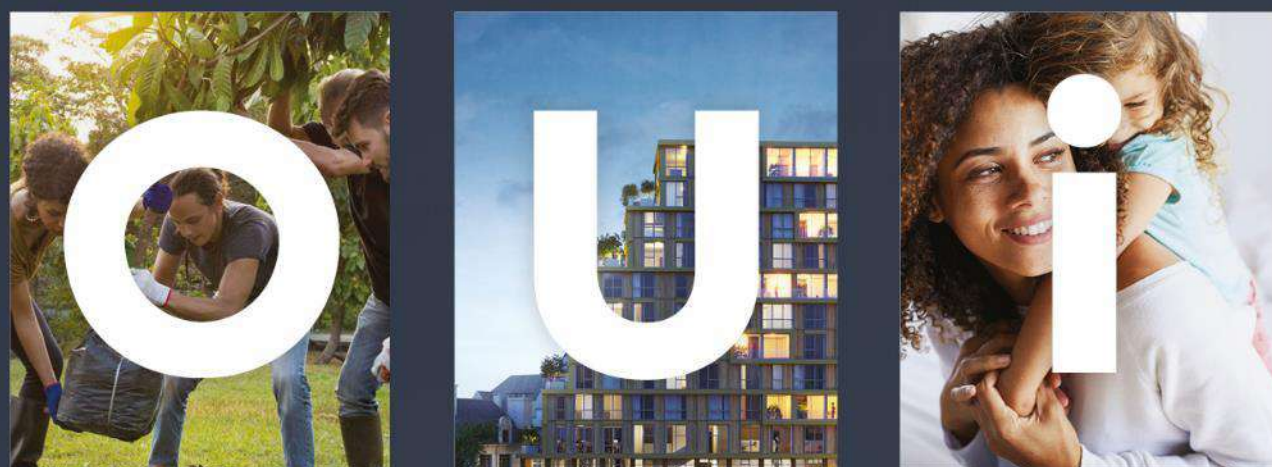


L A M O T T E



à l'immobilier positif !

PRESENTATION COMMERCIALE – « LE 31 BLANCHARD » BAGNEUX (92)

LE 31
BLANCHARD
– LE TEMPS SUR MESURE –

01 PRÉSENTATION DU SITE

02 LE PROGRAMME

03 COMMERCIALISATION

04 PLANNING

LE 31 BLANCHARD

— LE TEMPS SUR MESURE —

NOUVEAU QUARTIER À VIVRE

27/31 RUE BLANCHARD
BAGNEUX

LAMOTTE

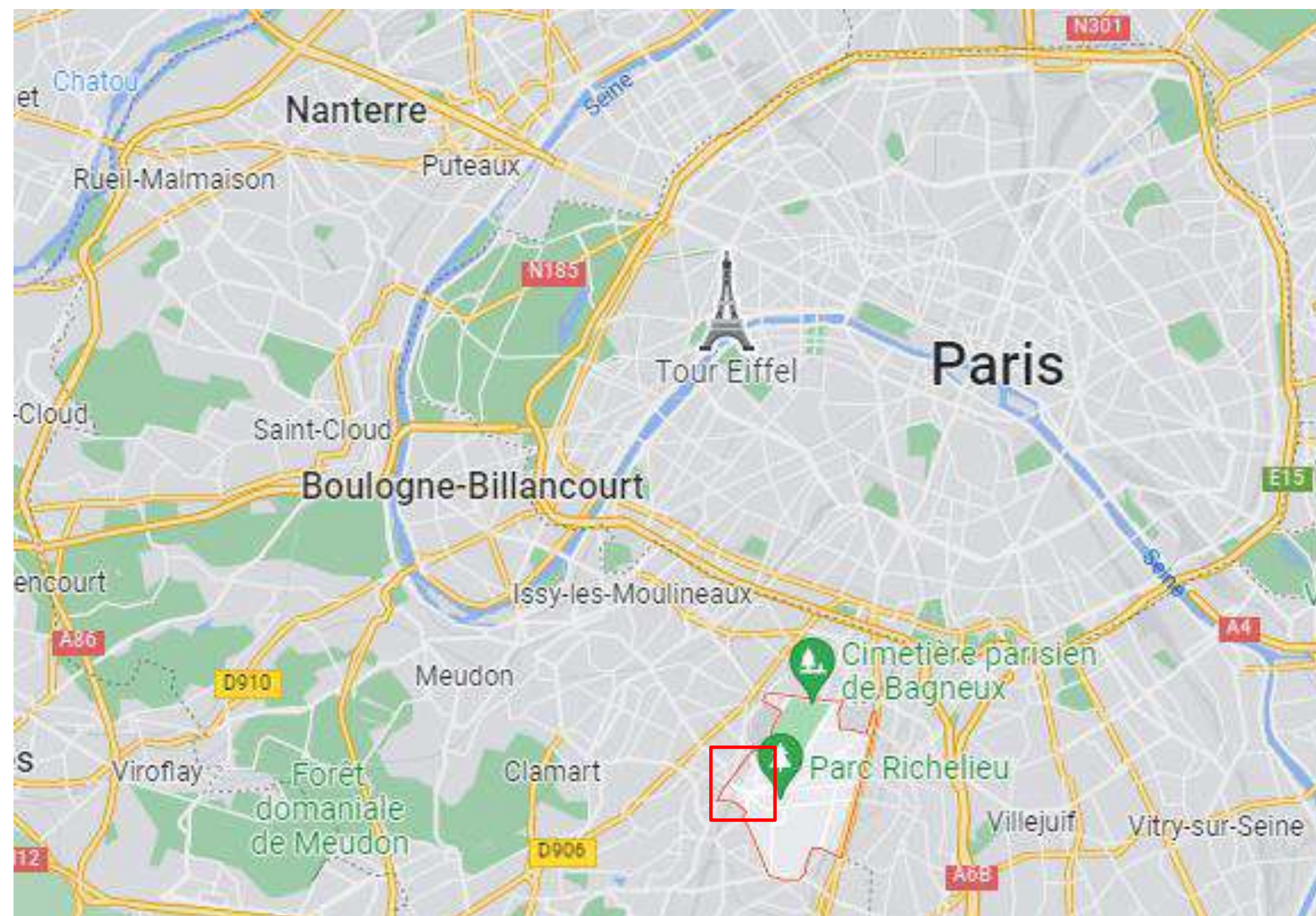


01

Présentation du site

LE 31
BLANCHARD
— LE TEMPS SUR MESURE —

Situation géographique :



Commune qualitative du sud parisien (92)



BAGNEUX ↔ PARIS
15-20 min – 6 km



BAGNEUX ↔ PARIS
MONTPARNASSE
25min (métro 4/13 + Bus)

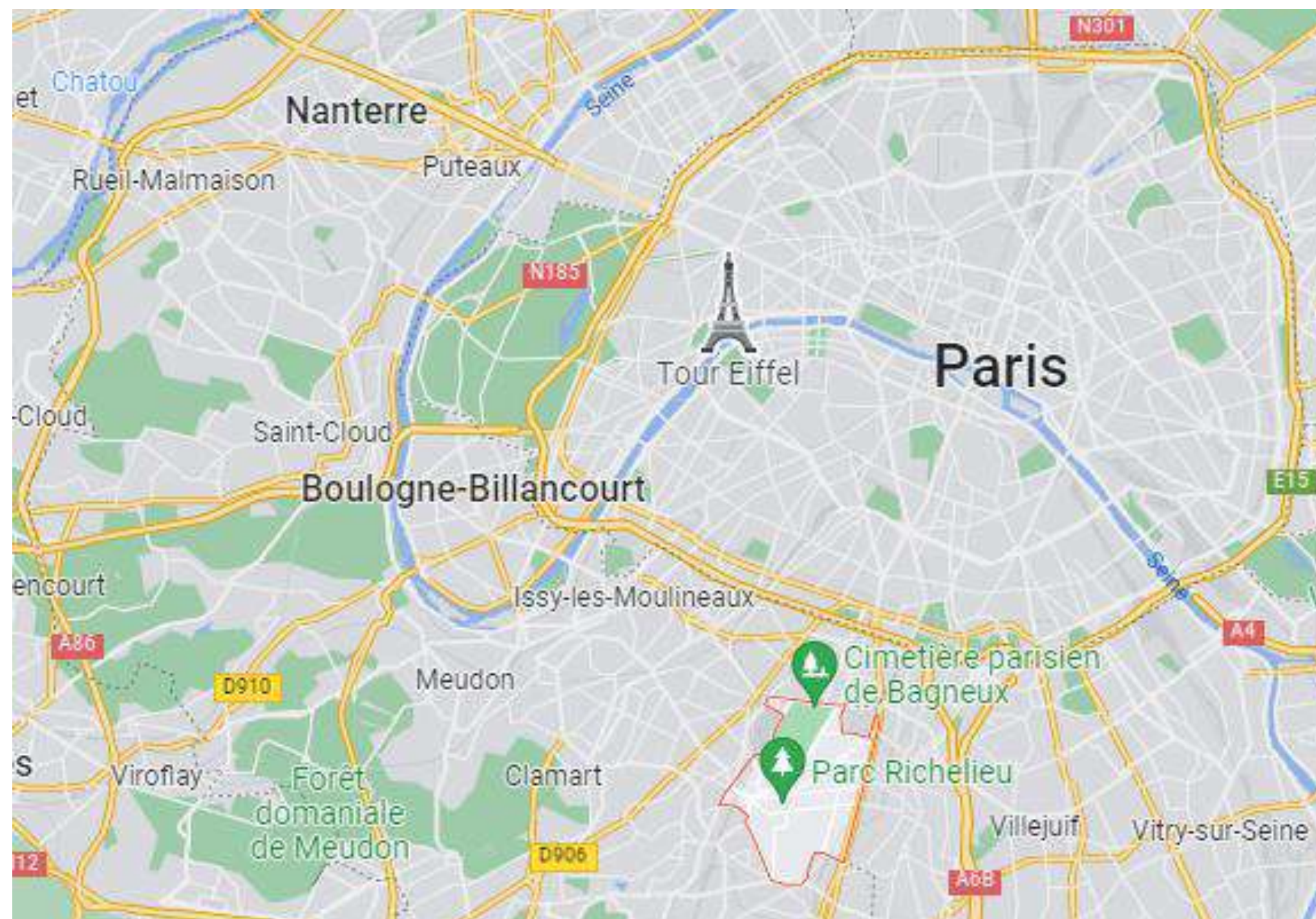
 • Périphérique accessible en 10 minutes

 • A 17 minutes de l'aéroport d'Orly

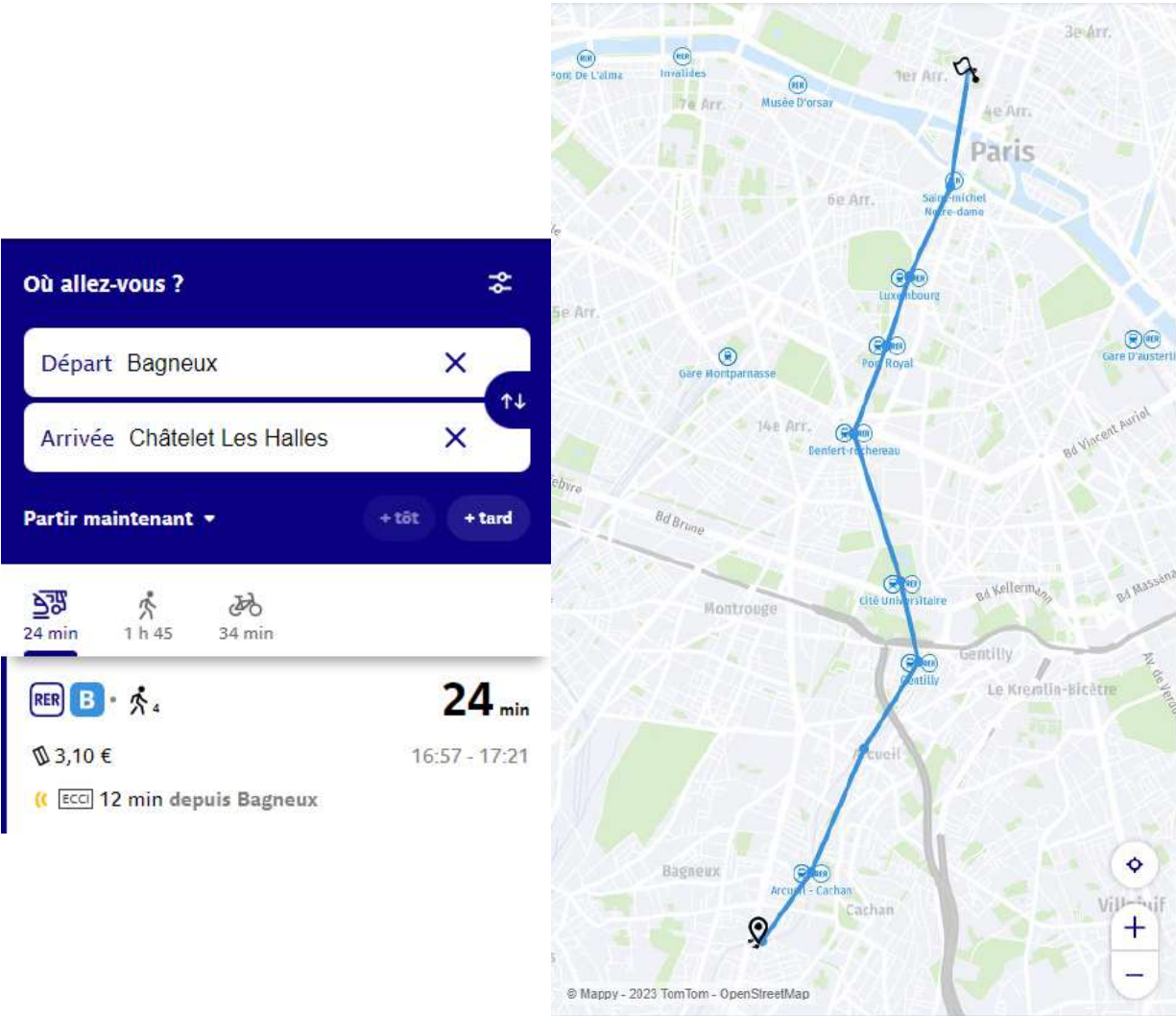
 • 25 minutes en voiture de la gare Montparnasse

 • Métro ligne 4 et future ligne 15 (vers 2025 - 2030)
à 4 minutes

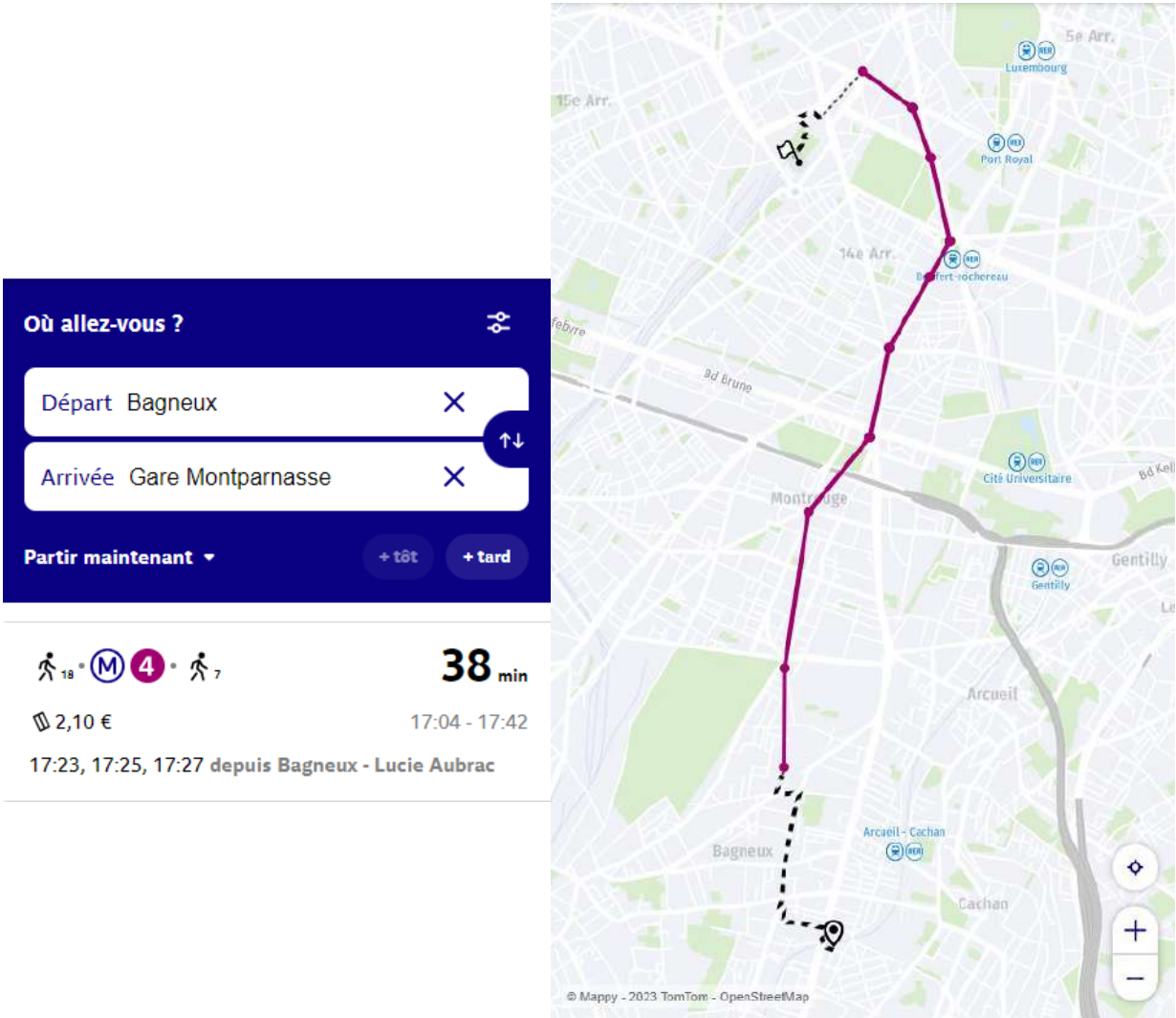
 • RER B à 9 minutes



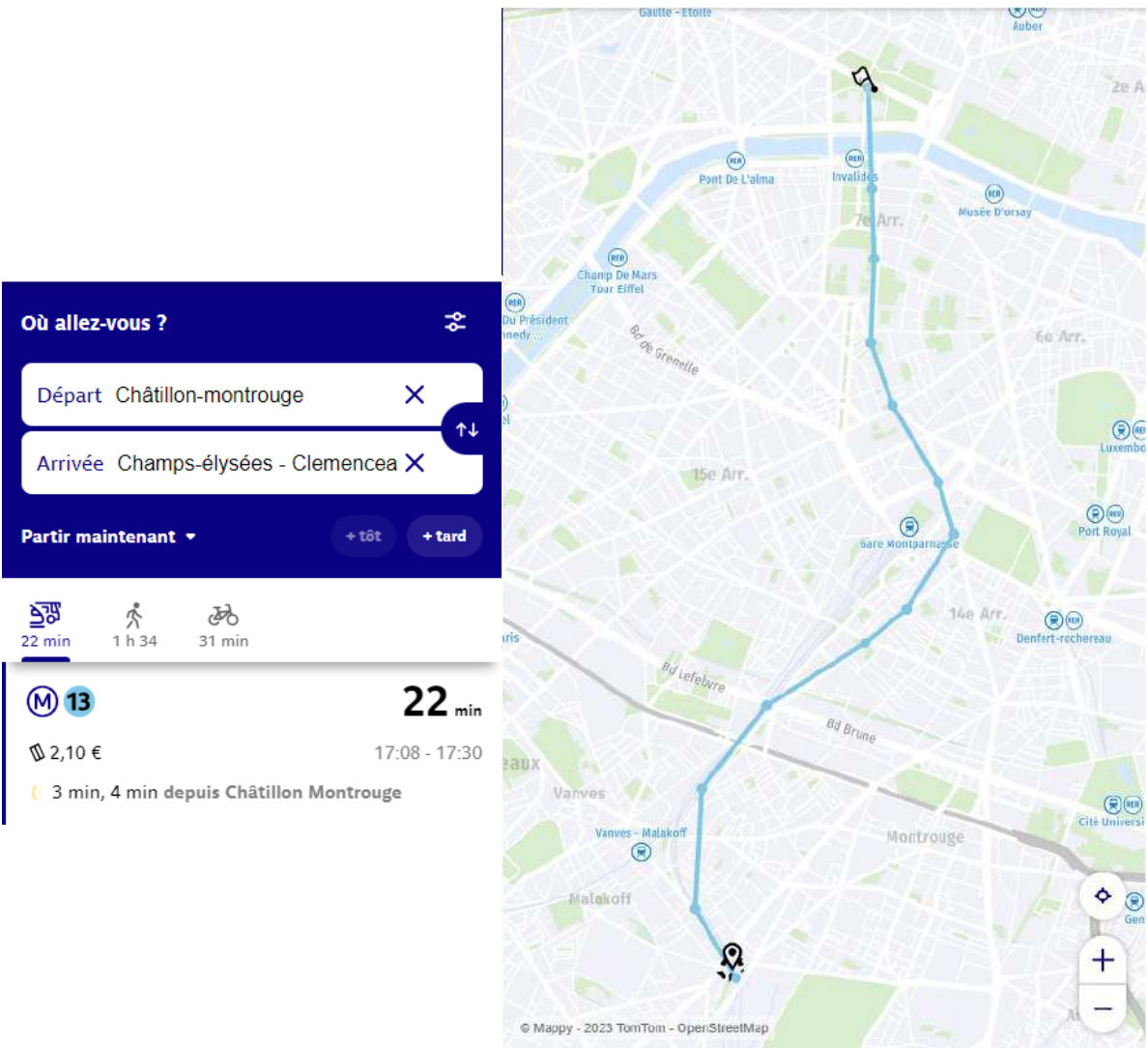
RER B



Ligne de métro 4



Ligne de métro 13



Bagneux est désormais accessible en métro, grâce au nouveau terminus de la ligne 4 à la station Lucie-Aubrac. Cette gare devrait également accueillir une correspondance avec la ligne 15 du Grand Paris Express dès 2025

La ville de BAGNEUX :



Desservie par la ligne 4 du Métro, BAGNEUX compte quelque 40 000 habitants et s'étend sur une superficie de 419 hectares. La commune est située à 3km de Paris. Les équipements et services y sont nombreux : crèches, écoles maternelles, écoles primaires, des centres de loisirs, lycées, un centre hospitalier, des pharmacies, de nombreux médecins, une école de musique, un cinéma...

La vie associative y est très présente : la commune compte plus de 100 associations dans les domaines du sport, de la culture et de l'aide.

Découvrez la ville de BAGNEUX :

<https://www.bagneux92.fr/decouvrir/bienvenue-a-bagneux>

Pourquoi s'installer à Bagneux ?

Bordée par la grande Coulée Verte du sud parisien, Bagneux est une ville solidaire, conviviale et innovante. Soucieuse du bien-être de ses habitants, la ville s'est engagée dans de vastes **projets de réaménagement et de requalification**, avec des lieux dédiés aux espaces verts et aux nombreux équipements sportifs et culturels.

Aujourd'hui, avec l'arrivée de la ligne 4 du métro, les Balnéolais sont désormais à moins d'un quart d'heure de la gare Montparnasse. Et demain, avec la mise en service de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express, ils profiteront d'une plus grande proximité avec les villes limitrophes et l'aéroport d'Orly.

C'est toute une vie qui va changer ici où Le 31 Blanchard préfigure avec Le Temps sur Mesure, un morceau de **ville créative, hospitalière et coopérative**.

Blanchard / Croizat-Fortin, nouveau quartier à vivre à Bagneux

Dans un environnement de qualité, le long de la Coulée Verte et en continuité immédiate du cœur de ville, le quartier Blanchard / Croizat-Fortin accueille Le Temps sur Mesure, un nouveau lieu de vie qui privilégie le bien-vivre ensemble, les mobilités douces, l'économie sociale et solidaire, le partage avec une vraie place à la convivialité et à la nature.

Le site fait ainsi la part belle à l'agriculture urbaine, avec 1 500 m² déclinés en espaces paysagers et ateliers partagés, où une pergola comestible devient un lieu de rencontre. Au cœur du quartier, Le Beau Pavillon est un tiers-lieu qui accueille des espaces de coworking, de santé et de bien-être.

Le secteur dessine un quotidien où l'on se sent bien, où l'on se connaît et se rencontre, où l'on se déplace au gré des sentes piétonnes et voies cyclables. Les mobilités douces sont favorisées avec un atelier de réparation à vélos accessible à tous.



Connexions d'avenir & mobilités durables

- Paris à 3 km (via la D906 – D920)
- Lignes 162, 388, 128 de bus (à 2 minutes à pied)
- Ligne 4 du métro
- Future ligne 15 Sud du métro par liaison bus (à 8 minutes en vélo)
- RER B
- Cœur de ville historique à 5 minutes en vélo



Vie quotidienne & facilités

- Crèche à 2 minutes
- École jusqu'au lycée à 7 minutes à pied
- Nombreux commerces et restaurants à proximité
- Pharmacie
- Marché de produits frais place Dampierre
- Grands pôles d'activité économiques
- Tiers-lieu Les Simones



Loisirs & jardins

- Les balades à vélo le long de la Coulée Verte
- Le parc des sports avec tous ses équipements
- La médiathèque
- Les jardins collectifs
- Vie associative et participative variée
- La Maison de la musique et de la danse
- La Maison des arts

Implantation de grandes entreprises :

Sur la ZAC Symbiose de Bagneux

- ECOLAB a inauguré son nouveau siège Français, le 13 septembre 2023 :

490 employés avec un chiffre d'affaires de 75 millions d'euros en 2021

- Air Liquide devient la plus grosse entreprise de Bagneux :

Elle emploie plus de 1 000 employés pour un Chiffre d'affaires de 12 264 906 €



Avec la construction de l'écoquartier Victor-Hugo, la ville a pu attirer une dizaine d'entreprises sur son territoire depuis 2017 :

- **Reworld Media**

703 employés pour un chiffre d'affaires de 251 à 499 millions d'euros

- **Quadient**

549 employés pour un chiffre d'affaires de 30 millions d'euros

- Une partie du groupe **d'Orange**

CHIFFRES CLÉS

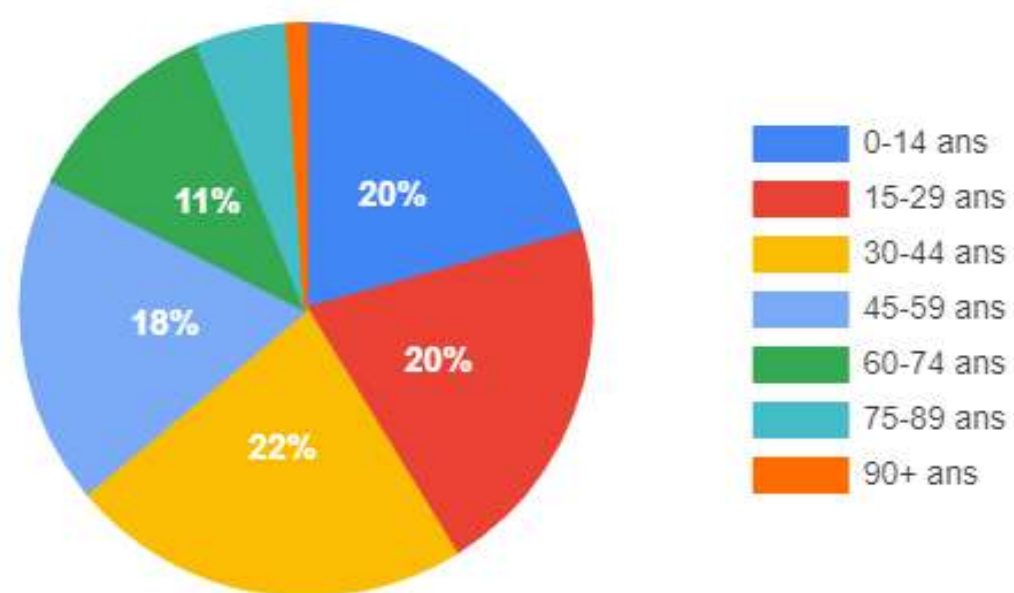
- 19,5 hectares
- 2 200 logements
- 4 500 habitants en plus
- 6 500 emplois créés
- 15 000 m² de commerces
- 120 000 m² de bureaux
- 1 école-parc
- 1 crèche publique
- 1 relais d'assistantes maternelles
- 1 jardin public de 2 000 m²
- 1 jardin partagé
- 314 nouveaux arbres



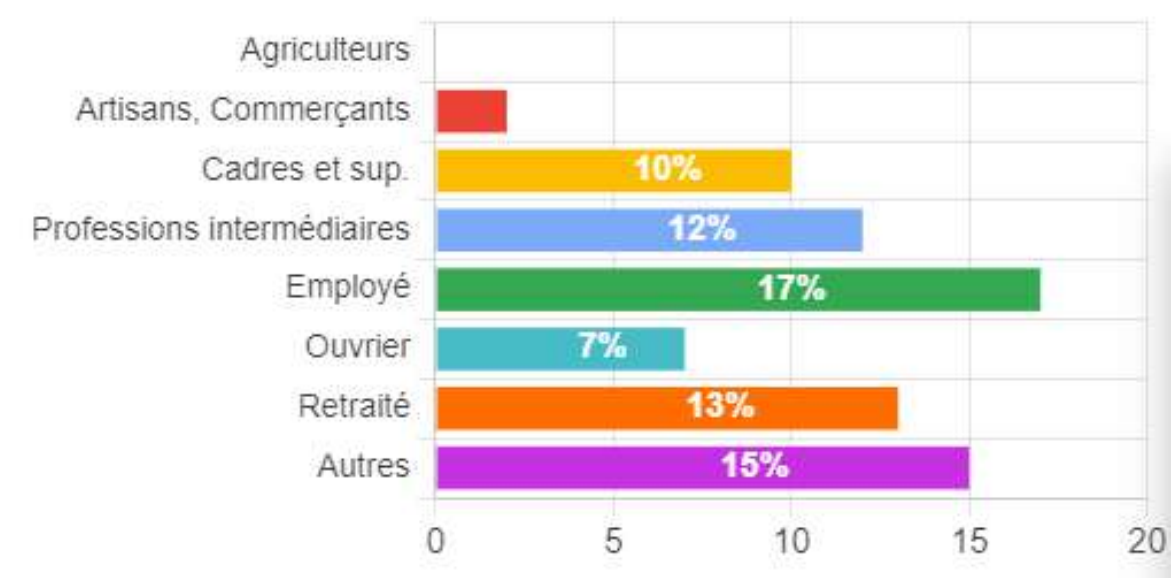
Statistiques sur la population

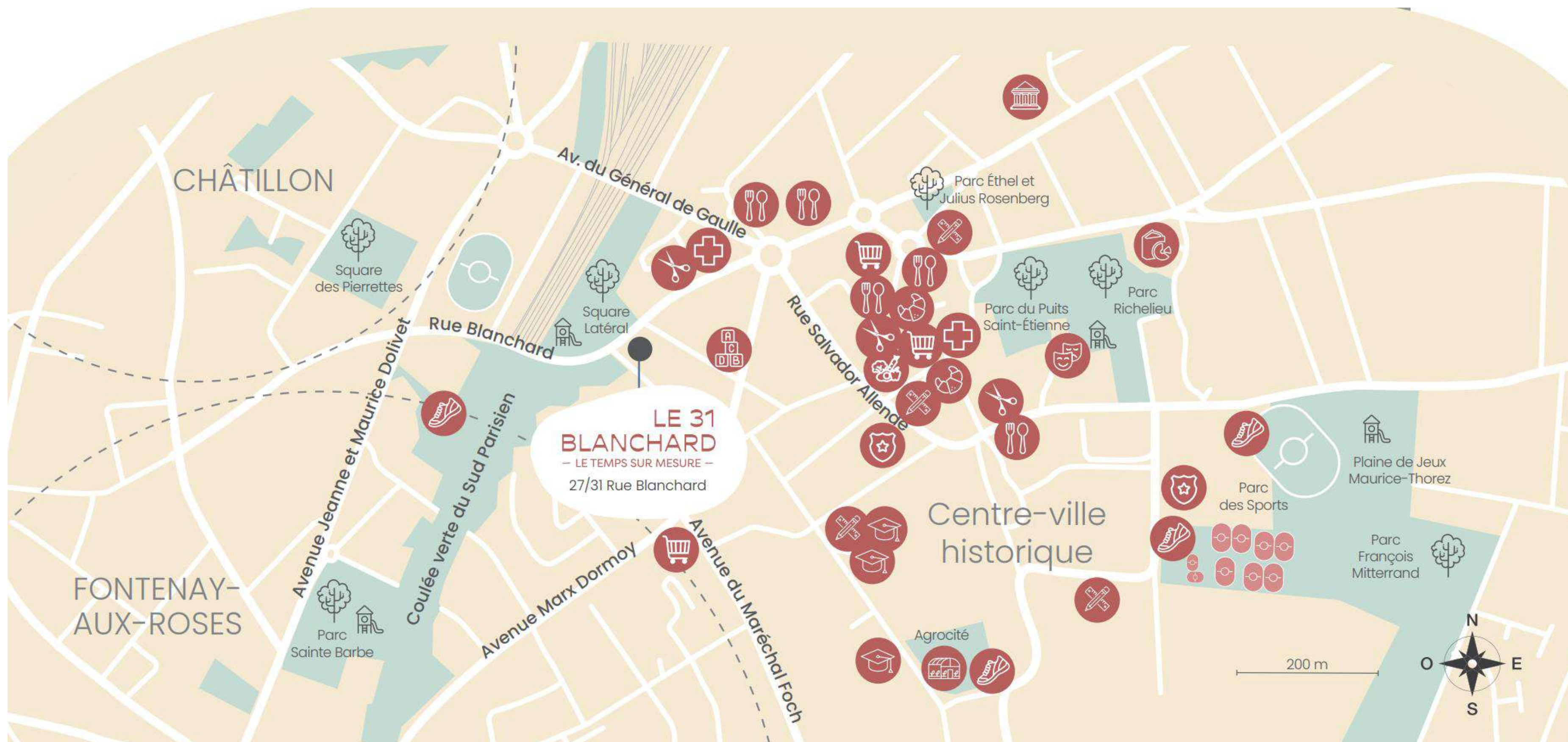


Tranche d'âge

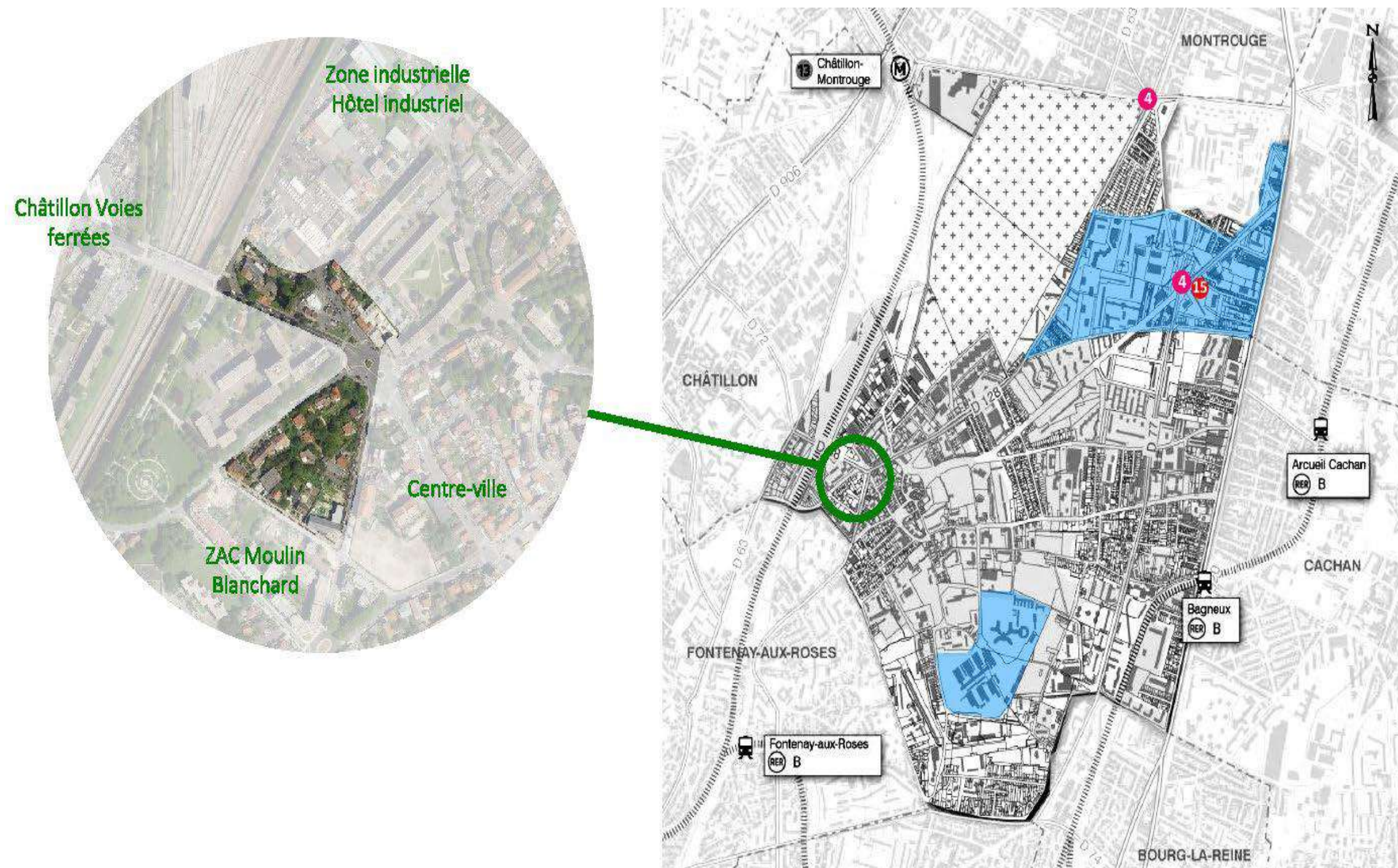


Activité professionnelle





Situation géographique :



SUD OUEST DE LA VILLE

**A QUELQUES MINUTES A PIEDS DE LA
MAIRIE ET DU CENTRE VILLE**

**AU DESSUS DE FONTENAY AUX ROSES ET
A L'EST DE CHATILLON.**

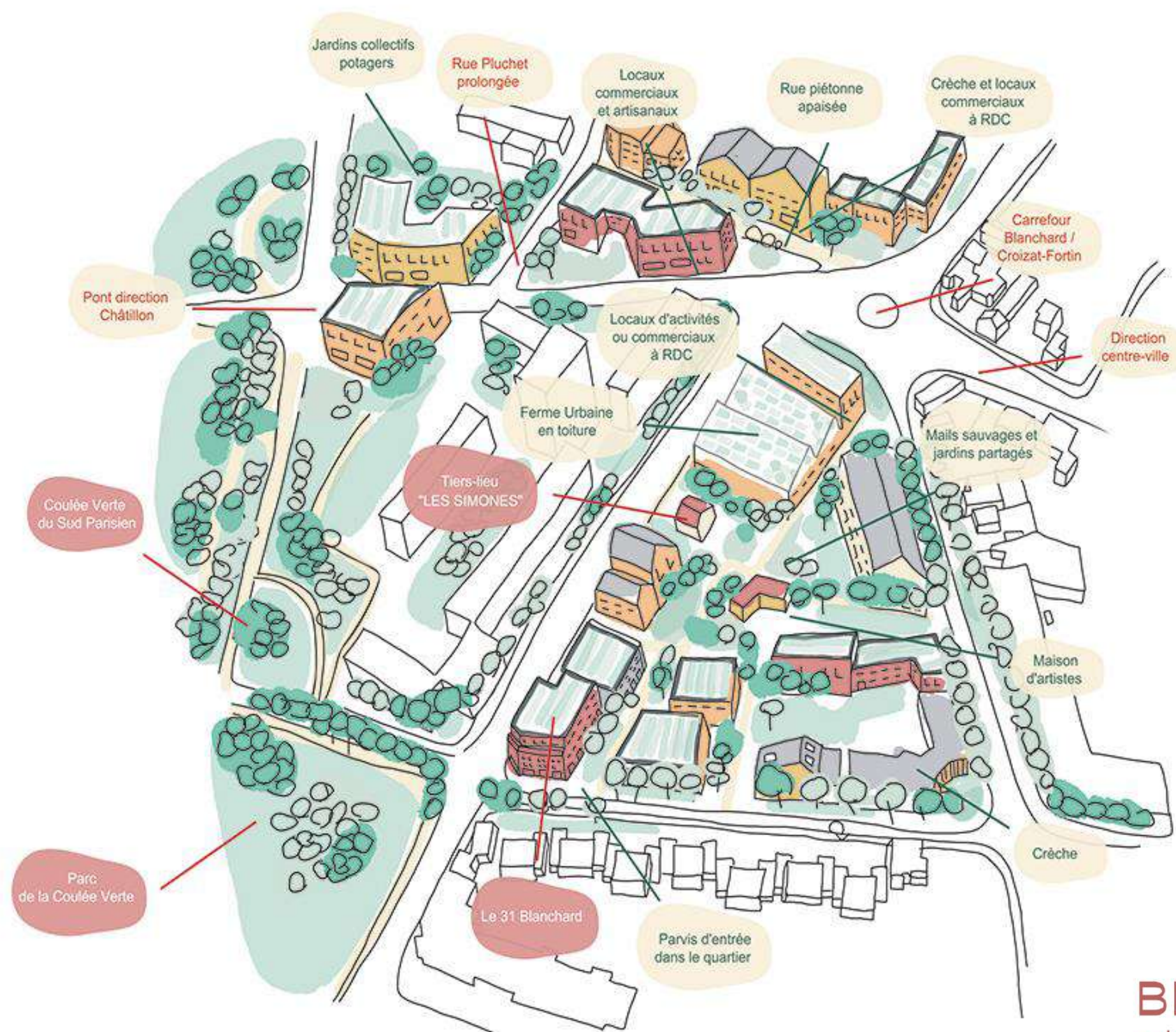
Le Quartier **AVANT** :

Il est nécessaire de garder en tête que le projet de BAGNEUX est un projet d'envergure qui va changer l'ensemble du quartier. Nous commercialisons actuellement la première des 10 phases du projet. Ci-dessous le contexte avant et un plan du projet final.



Le Quartier **APRES** :

Ce projet d'envergure permettra d'ouvrir le quartier sur des espaces végétalisés et de créer une nouvelle dynamique collective grâce à la présence d'associations sur site permettant de faire le lien entre les habitants.



**LE 31
BLANCHARD**
— LE TEMPS SUR MESURE —



EN 5 MINUTES À PIED, À VÉLO, EN VOITURE

- Le cœur de ville historique avec ses rues typiques, la place Dampierre et son marché convivial, ses commerces et restaurants, la pharmacie
- Les lignes de bus et les liaisons avec la ligne 4 du métro
- La crèche et à terme, les espaces collectifs du quartier et les services, le tiers-lieu Les Simones, les ateliers, le centre d'affaires collaboratif, etc...
- La Coulée Verte qui borde Fontenay-aux-Roses et Châtillon, le Parc des Sports



CONNEXIONS D'AVENIR & MOBILITÉS DURABLES

- Paris à 3 km (D906 - D920)
- Bus (2 minutes à pied) lignes 162, 388, 128
- Métro ligne 4 et future ligne 15 par liaison bus (10 minutes à vélo), ligne 13 via bus (15 minutes à vélo)
- RER B



VIE QUOTIDIENNE & FACILITÉS

- La crèche à 2 minutes, l'école jusqu'au lycée à 7 minutes à pied
- Le marché de produits frais, les commerces et les restaurants à proximité



LOISIRS & JARDINS

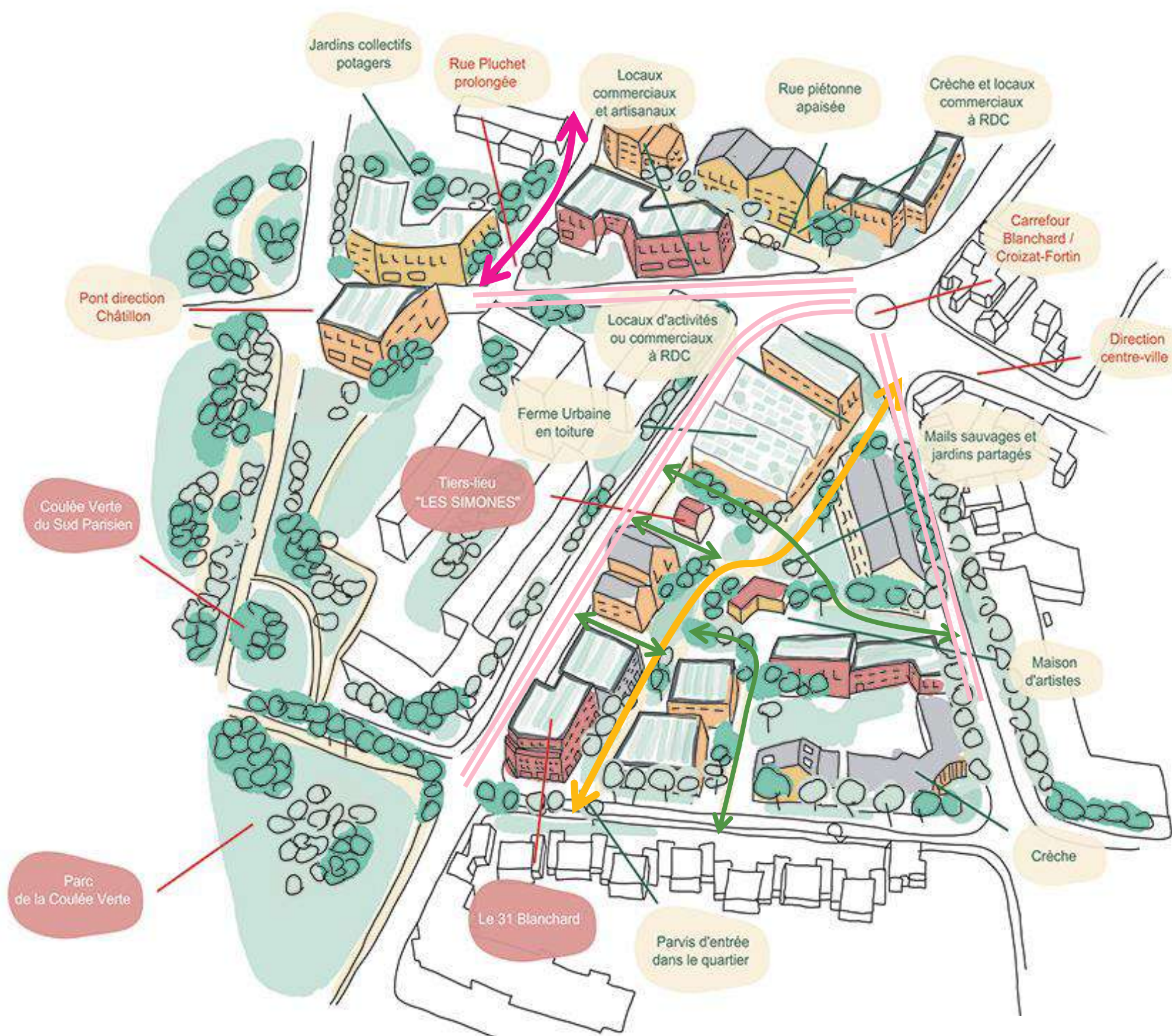
- Les balades à vélo le long de la Coulée Verte
- Le parc des sports avec tous ses équipements
- La médiathèque
- Les jardins collectifs, les tiers-lieux
- Vie associative et participative variée
- La Maison de la musique et de la danse
- La Maison des arts
- 2 centres sociaux et culturels

Contexte et histoire du site :

- Une transformation du quartier en douceur et sur la durée, respectueuse du parcellaire et de la mémoire du quartier.
- Un projet souple qui s'articule autour d'invariants :
 - ✓ habitat participatif,
 - ✓ agriculture urbaine,
 - ✓ économie sociale et solidaire.
- La préfiguration du site avec l'installation du Beau Pavillon, un lieu de ressource et d'échanges sur le projet.

Pourquoi ce site ?

1. Restituer une continuité urbaine avec le centre-ville
2. Requalifier l'entrée de ville et le rond-point Ambroise Croizat
3. Mettre en valeur la coulée verte du Sud parisien





02

Le Programme

Quelques mots sur la résidence Le 31 Blanchard

À l'angle des rues Blanchard et Ledru Rollin, Le 31 Blanchard forme une résidence composée de 2 bâtiments de 4 et 5 étages, reliée par des paliers paysagers à partager. La résidence Le 31 Blanchard ancre ainsi de nouveaux modes d'habiter respectueux de chacun et du bien commun.

Au dos des façades s'installent un jardin en creux et une sente arborée, où des plantes grimpantes viennent se hisser jusqu'à la toiture plantée, véritable sanctuaire pour la biodiversité.

Pour faciliter la mobilité des résidents, Le 31 Blanchard comprend un local vélos avec atelier de réparation intégré, un parking en sous-sol et un ascenseur en intérieur.

Les prestations des appartements, du studio au 5 pièces

Les appartements, du studio au 5 pièces, s'ouvrent sur de profonds espaces extérieurs, de 8 m² en moyenne. Chaque logement dispose ainsi d'un grand balcon et profite d'orientations multiples pour une ventilation naturelle optimale.

Équipés de grandes portes fenêtres en bois, les espaces intérieurs bénéficient de vues dégagées, de quoi accueillir pleinement la lumière naturelle et les rayons du soleil. La convivialité des lieux est assurée au niveau de chaque palier, par un espace partagé où il fait bon se retrouver pour jardiner et échanger.

L'efficacité énergétique des logements est quant à elle garantie par la conformité avec la RE2020, synonyme de qualité d'isolation, d'équipements de chauffage adaptés et de matériaux de construction pérennes.

Synthèse :



27-31 RUE BLANCHARD – BAGNEUX

Nombre de Logements accession
libre ou Pinel : 45

Typologies :

- T1 : 3
- T2 : 12
- T3 : 15
- T4 : 12
- T5 : 3

Architecte : MGAU – MICHEL
GUTHMANN ARCHITECTES

Éléments administratifs

- Date dépôt PC : 25/03/2022
- Etat du PC : Obtenu le 23/12/2022
et Purgé de tout recours
- Démarrage travaux prévisionnel : T1 2024
- Date Livraison : T1 2026

Organisation résidence & Architecture



- Nb de logements : 45
- Nb de niveaux : R+4+attique
- NB de bâtiments : 2 (A et B) mais un seul escalier et un seul ascenseur.

L'architecture :

- Brique de parement grise et rouge
- Menuiseries Bois
- Hall ouvert sur les espaces verts du projet
- Sente à l'arrière du bâtiment pour accéder aux espaces verts et partagés du futur quartier.
- Hall ouvert à chaque étage avec jardinières collectives.

Plan du RDC

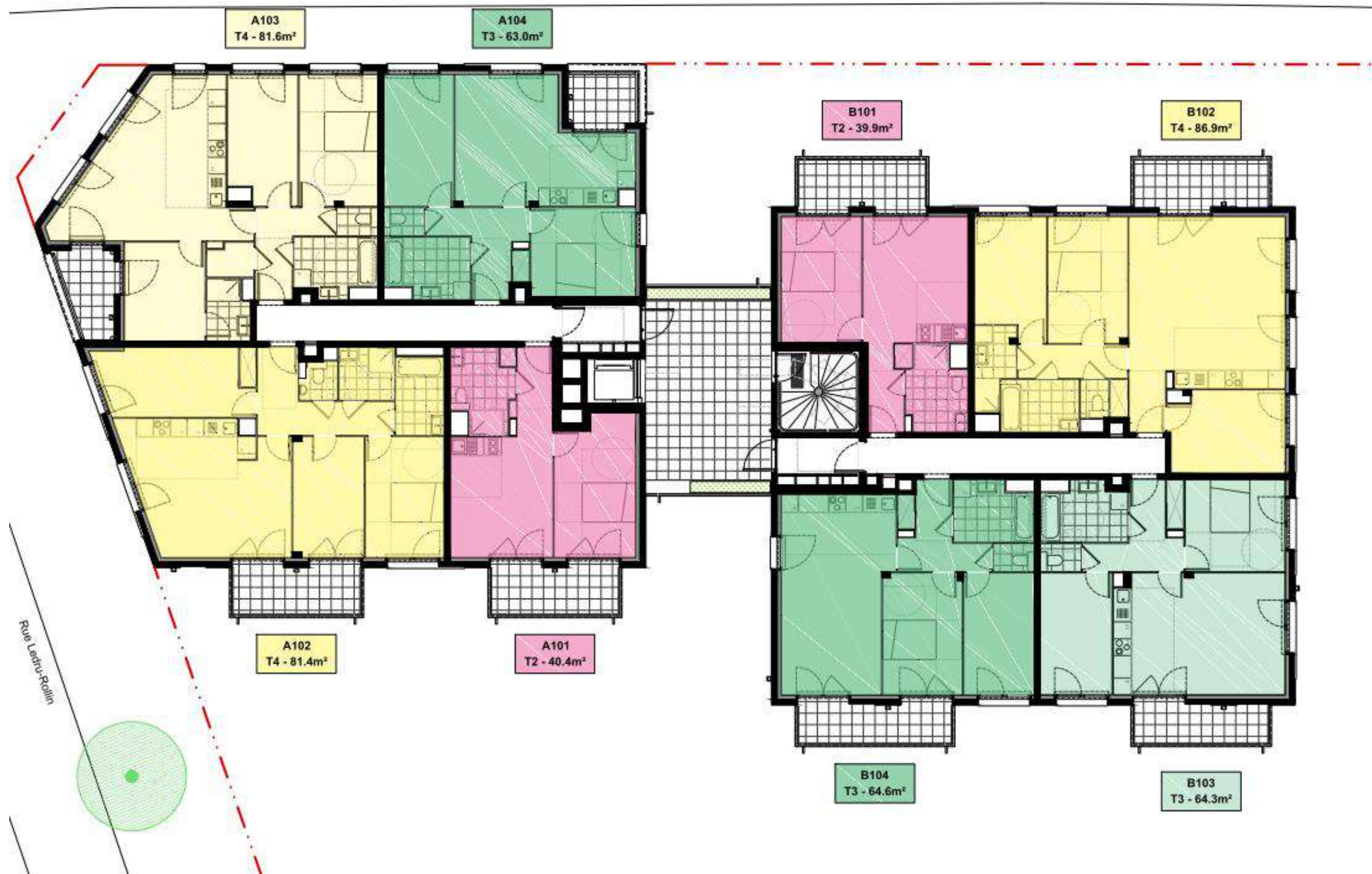
- LEGENDE
- T1
 - T2
 - T3
 - T4
 - T5



Plan du R+1 à R+4

LEGENDE

T1	T4
T2	T5
T3	



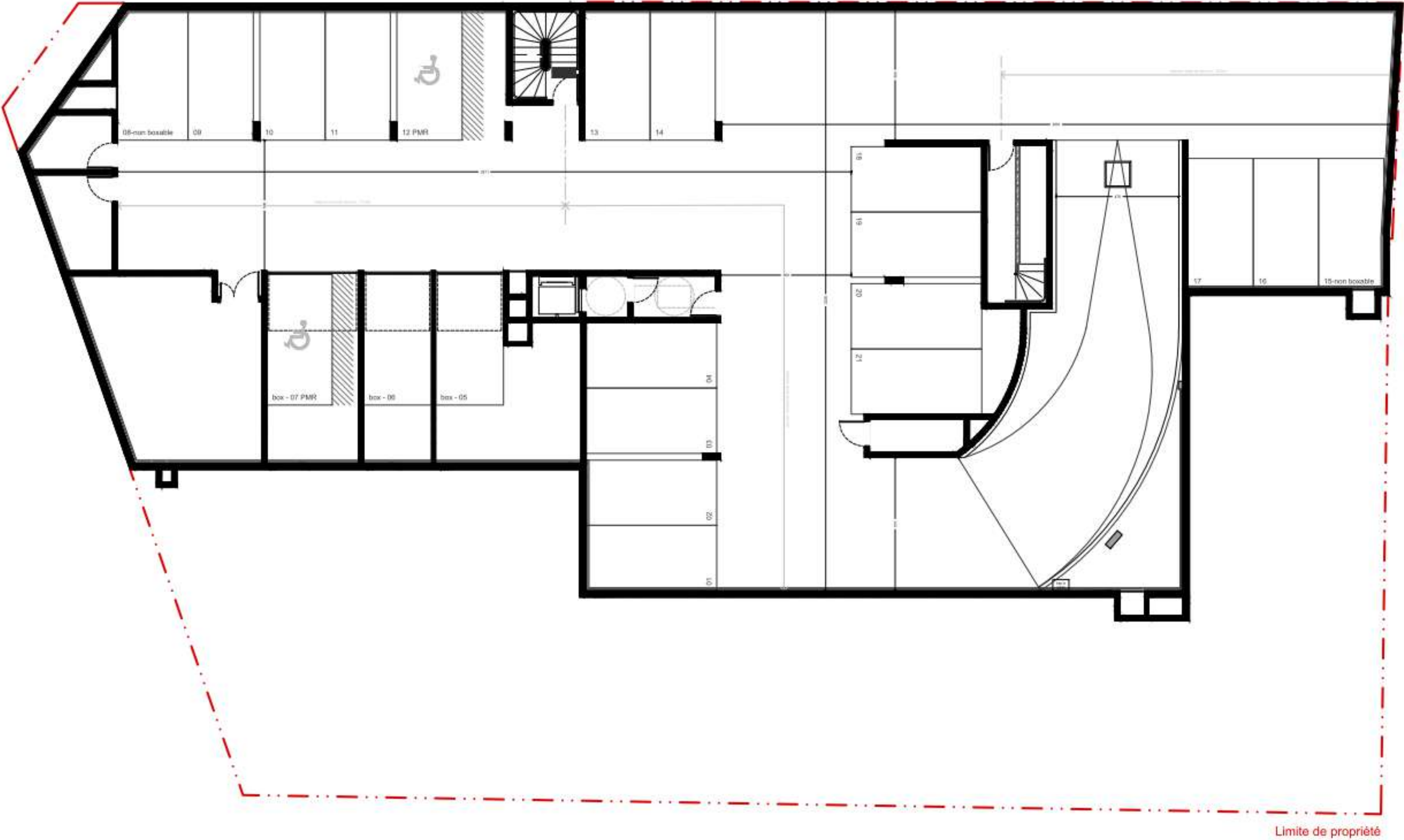
Plan du R+5

LEGENDE

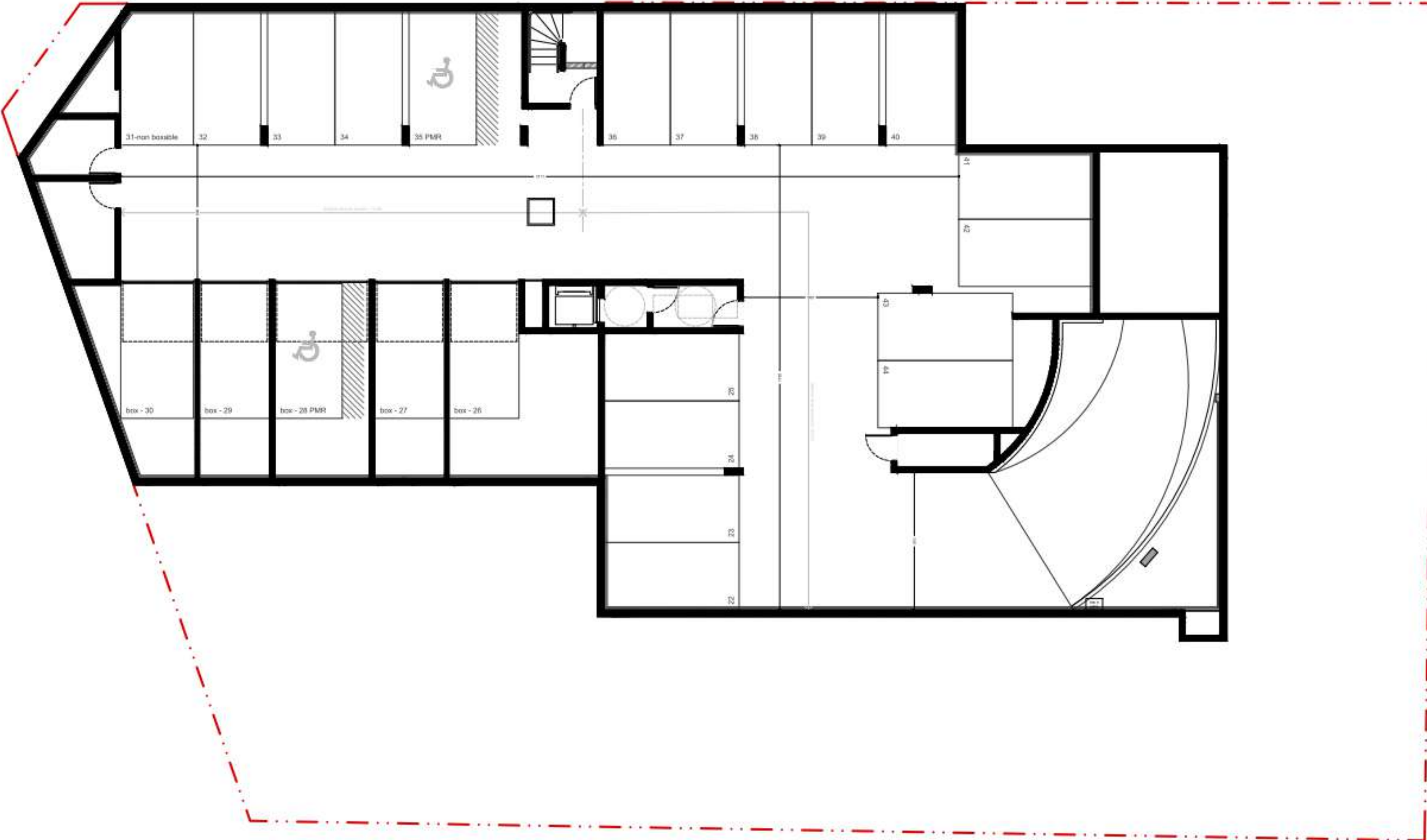
T1	T4
T2	T5
T3	



Plan du SS1

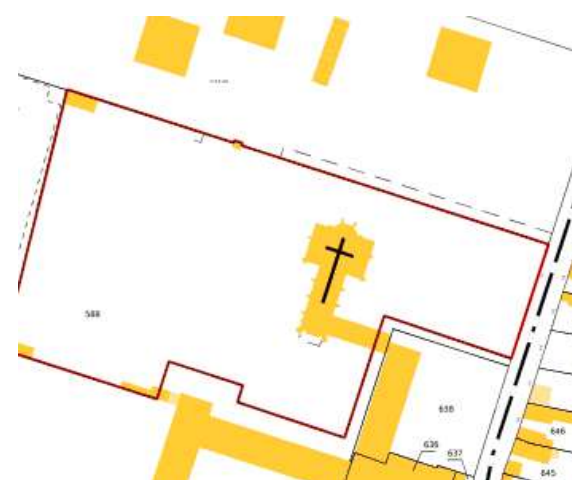


Plan du SS2



Limite de propriété

Informations administratives



- Parcelles cadastrales : AC 124,125,15,168,169,172,173
- Adresse : 27-31 RUE BLANCHARD, BAGNEUX



- Permis de construire n° PC 092007 22 A0007 délivré le 25/03/2022
- Purgé de tout recours et tout retrait
- Acquisition du terrain le 17/11/2023 par la SCCV ANTHELIA – GROUPE LAMOTTE

Intervenants



MAÎTRE D'OUVRAGE : SCCV ANTHELIA – 5 Boulevard Magenta – RENNES



NOTAIRE : Maître JEREMY DE LA FOUCHARDIERE – 14 PYRAMIDES – 75017 PARIS



GÉOMÈTRE : CDB – ALEXY PROCOT



SYNDIC PROVISOIRE : SCCV ANTHELIA



ARCHITECTE : MGAU

LAMOTTE



02

Commercialisation

Répartitions Logements

Répartition et taille des espaces extérieurs			
TYPE	Nb de logmt	Espace ext	S moy m2
T1	3	3	4
T2	12	12	7
T3	15	15	8
T4	12	12	8
T5	3	3	30
	45	45	8,93

Surfaces moyenne des logements					
ETAGE	T1	T2	T3	T4	T5
	35	40	63	84	103

Prestations Intérieures

- Gamme Lamotte :
- ➔ Menuiserie Bois
 - ➔ VR ALU
 - ➔ Stratifié
 - ➔ WC suspendus

LABELS ENVIRONNEMENTAUX / NORMES THERMIQUES :

- Performance énergétique de la résidence :
 - RE2020 niveau 2022
 - Réseau de chaleur urbain de la ville de BAGNEUX (BAGEOPS)
- Labels :
 - RE2020
 - NF HABITAT
- Parkings enterrés sécurisés
- HSP : 2m50

Typologie, Surfaces et prix de vente :

	Typologie & SHAB moyennes		Balcon, Loggia Terrasse	Prix moyen TTC (compris stationnement)	Prix moyen TTC/ m² (compris stationnement)	Rentabilité
T1	34	m²	4 m²	264 000 €	7 000 €	3,8 – 4,2 %
T2	40	m²	7 m²	282 000 €	6 830 €	4,2 – 4,5 %
T3	63,4	m²	7 m²	405 000 €	6 330 €	4,2 – 4,6 %
T4	81,2	m²	7 m²	487 000 €	5 840 €	4,4 – 4,9 %
T5	102	m²	30 m²	650 000 €	6 280 €	

DISPOSITIFS D’INVESTISSEMENT

- Pinel – Zone A BIS
- ANRU : NON



OUTILS D'AIDE A LA VENTE

MAQUETTE 3D :

<https://megawidget.habiteo.com/programme?id=7xDrxQAxJoWht49X2WAp6v&key=3juAkHZ6JMMTxM5Ep5mmun&mode=megawidget>

PLAQUETTE DIGITALE : <https://www.calameo.com/lamotte/read/0055658337b173d65f2b3>

ESPACE DE VENTE - permanences les mercredis & vendredis de 9h30 à 18h00 - 17 rue Blanchard à Bagneux.
Maquette du futur quartier à découvrir sur place.

Possibilité d'y accueillir vos clients et d'organiser des animations pour vos équipes, nous consulter 😊



02

Planning

Dates prévisionnelles

- **ACTABILITÉ PRÉVISIONNELLE** : 2ème trimestre 2024
(sous réserve de la précom')
- **DÉMARRAGE TRAVAUX** : 1^{er} trimestre 2024
- **LIVRAISON PRÉVISIONNELLE** : 1^{er} Trimestre 2026



LAMOTTE.FR

SIÈGE SOCIAL - 5 BD MAGENTA - RENNES 02 99 67

27 77

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