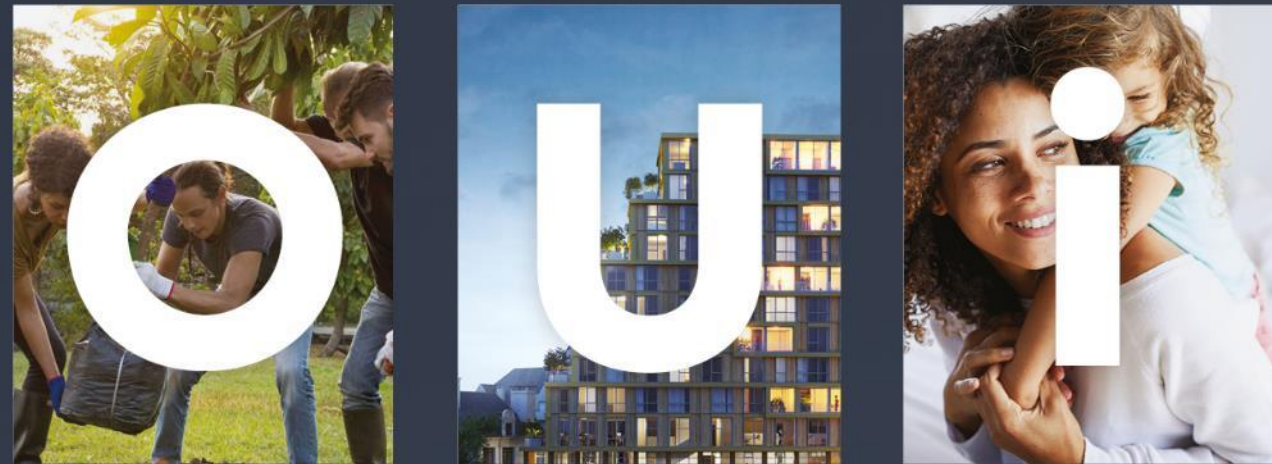


PRESENTATION COMMERCIALE

MALORETTE

**Ecoquartier Caserne de Lorette
31 à 39 rue Nelly Olin
SAINT-MALO (35400)**

Agence de Rennes



à l'immobilier positif !



**31, 33, 35, 37 et 39 rue Nelly OLIN
35400 SAINT MALO**

**42 logements collectifs
1 Maison Individuelle (T5)
Typologie : du T2 au T5**

Architecte : NeM // NINEY et MARCA
Architectes
4 Rue de Vitruve
75020 PARIS

Eléments administratifs

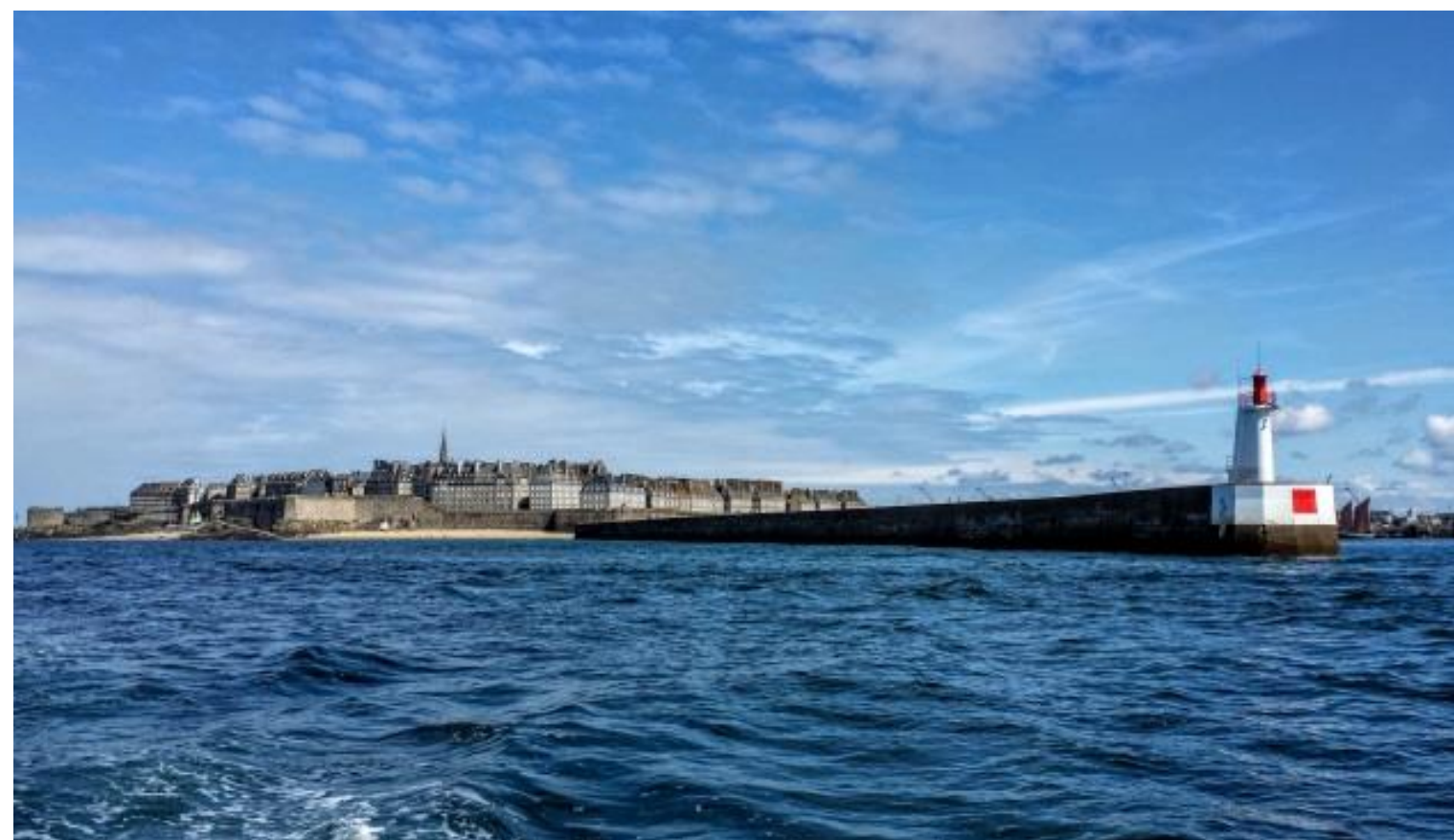
- Date dépôt PC : 29 Juin 2021
- PC n°56162 20 L0003 du 8 Septembre 2021
- Etat Appel d'Offre : à 10% de précom
- Acquisition terrain : 3T 2024
- Démarrage travaux prévisionnel : 4T 2024
- Date Livraison prévisionnelle : 3T 2026



01

L'environnement

Situation géographique générale :



- **Population** : environ 45 000 habitants à l'année et jusqu'à 200 000 résidents l'été
- **Superficie** : 4000 hectares (17 hectares pour l'intra-muros, 400 hectares pour les zones d'activités économiques)
- **29 kilomètres de littoral, 11 plages sur 8 kilomètres**
- **Situation géographique**
 - A 50 min de Rennes (centre ville)
 - A 15 min de Cancale
 - A 20 min de Saint-Cast
 - A 10 min de Dinard
- 317 associations environs
- Environ 7 230 entreprises

- Forte attractivité – Nombreux emplois dans l’hôtellerie et la restauration
- Fortes sociétés installées depuis plusieurs années
- Thermes Marins de Saint-Malo – Lieu de détente et de sport
- Saint-Malo Agglomération associée à Rennes pour accélérer le développement des startups du territoire grâce au dispositif qu’elles cofinancent.

« La French Tech »



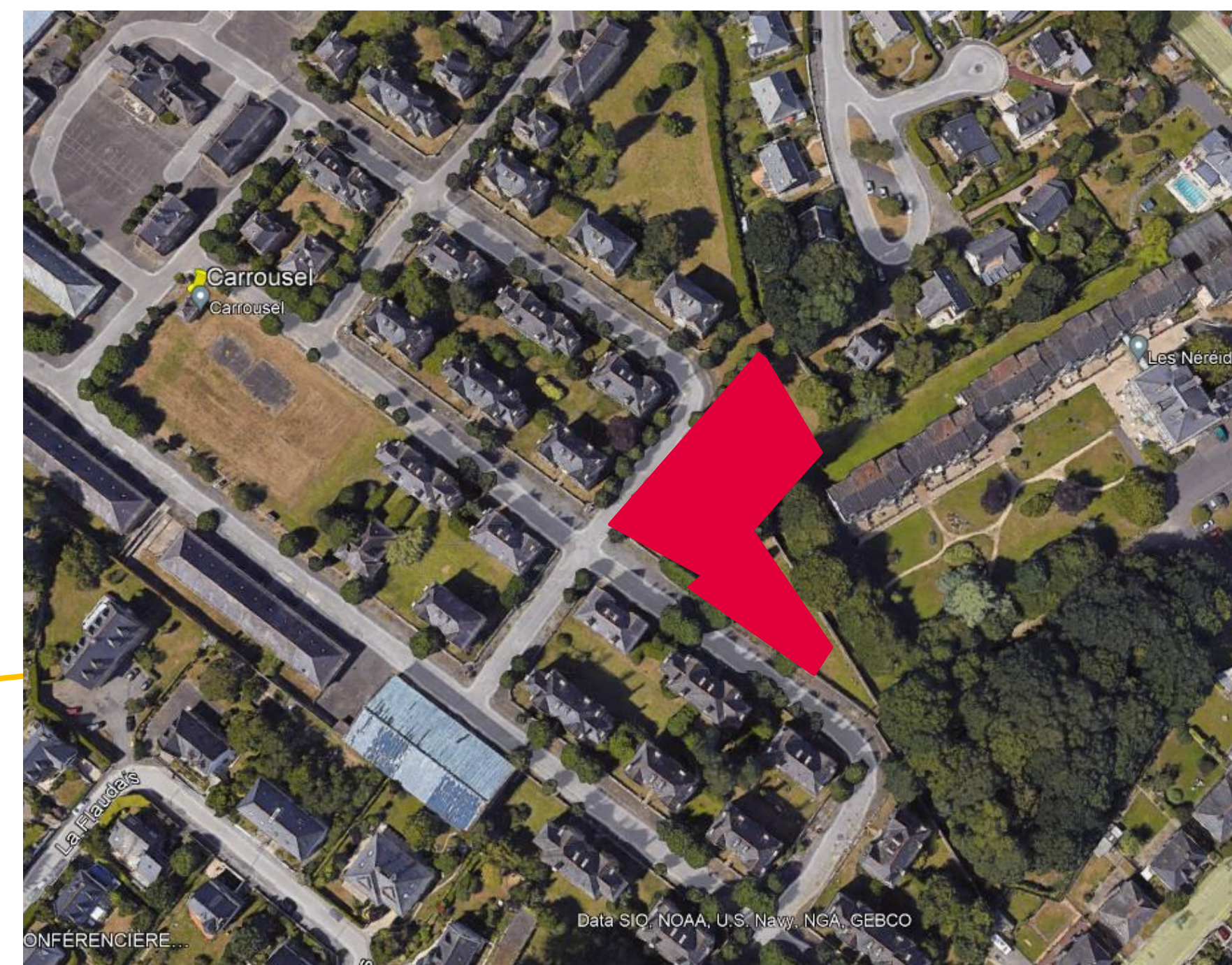
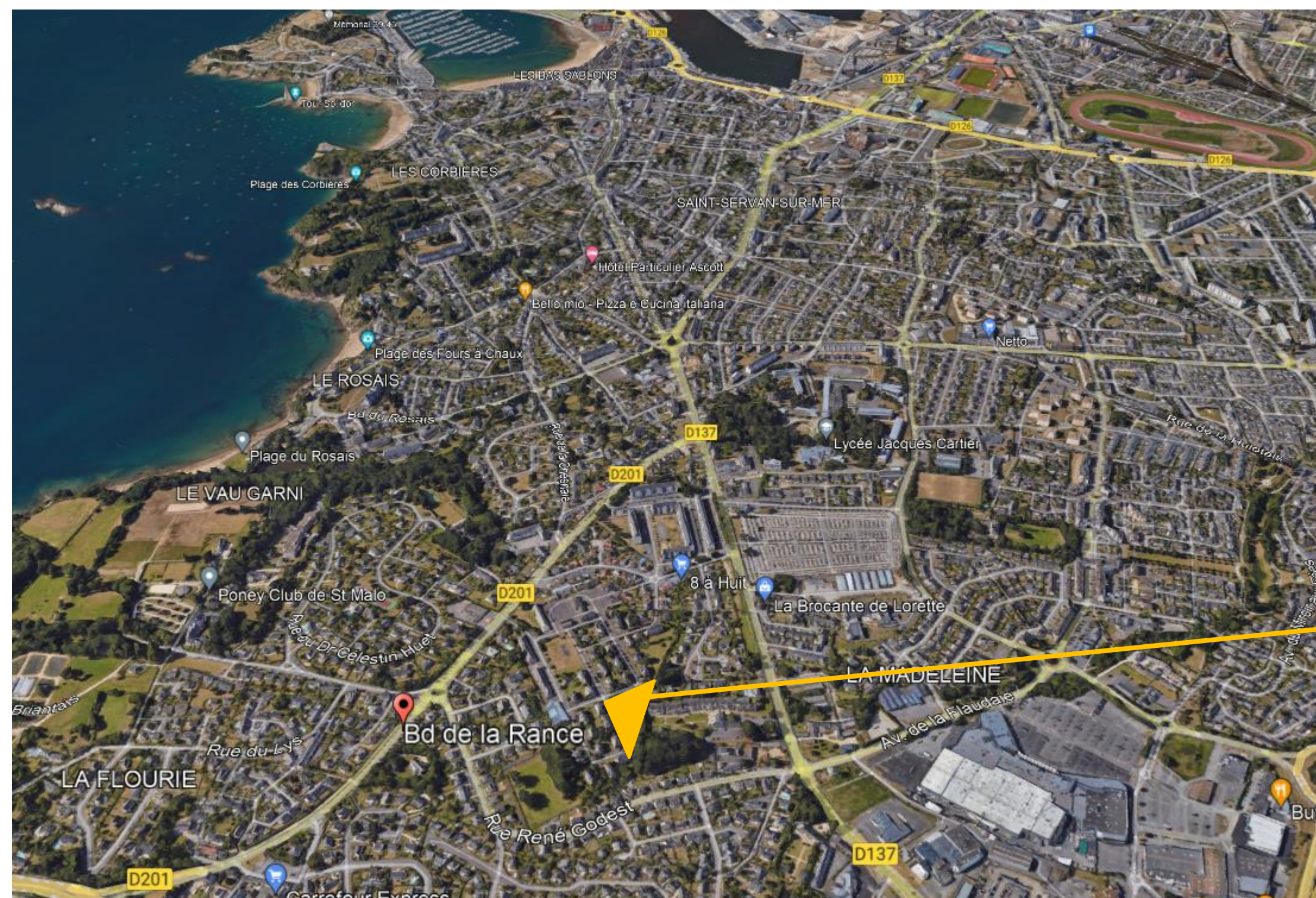
LES THERMES MARINS
DE SAINT-MALO



Hôtel Chateaubriand



Situation géographique générale :





CONNECTÉ À TOUT

- A 3 minutes de l'entrée sud de la ville
- Rennes à 1 h par la voie express
 - Paris à 2h15 par TGV
- Gare TGV à 9 minutes en voiture ou en bus
- Bus ligne 1 (arrêt Lorette) et lignes 6 et 7 (arrêts à 3 minutes du projet)



UN QUOTIDIEN À PORTÉE DE MAIN

- Commerces de proximité : boulangerie, superette
- Pôles commerciaux, supermarché, magasin bio, la place gourmande à 600 mètres
- Écoles de la maternelle au lycée à proximité
- Marché de Saint-Servan à 5 mn en voiture



DE BELLES PERSPECTIVES DE DÉTENTE

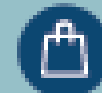
- Plages et Intra-muros à 10 minutes en voiture
- Parc de la Briantais et ses vues sur Dinard et Solidor à 5 minutes en vélo
 - Théâtre, cinéma multiplex, médiathèque ...
- Nombreux équipements sportifs et activités aquatiques



Supermarché



Restaurant



Commerces



Boulangerie



Fleuriste



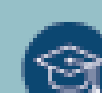
Pharmacie



Crèche



Hôpital



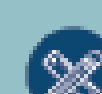
Lycée



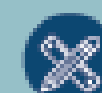
Aquarium



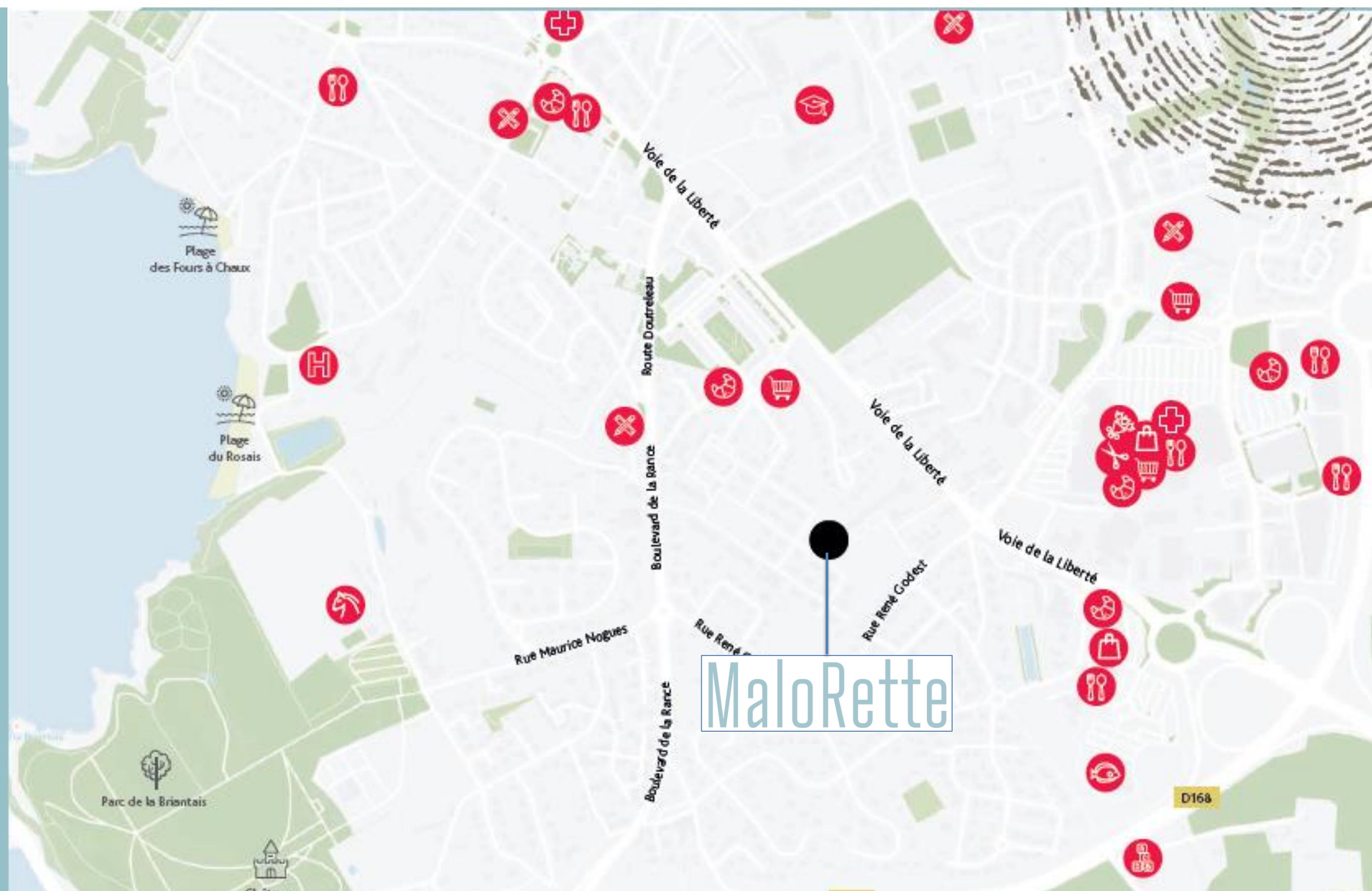
Crèche



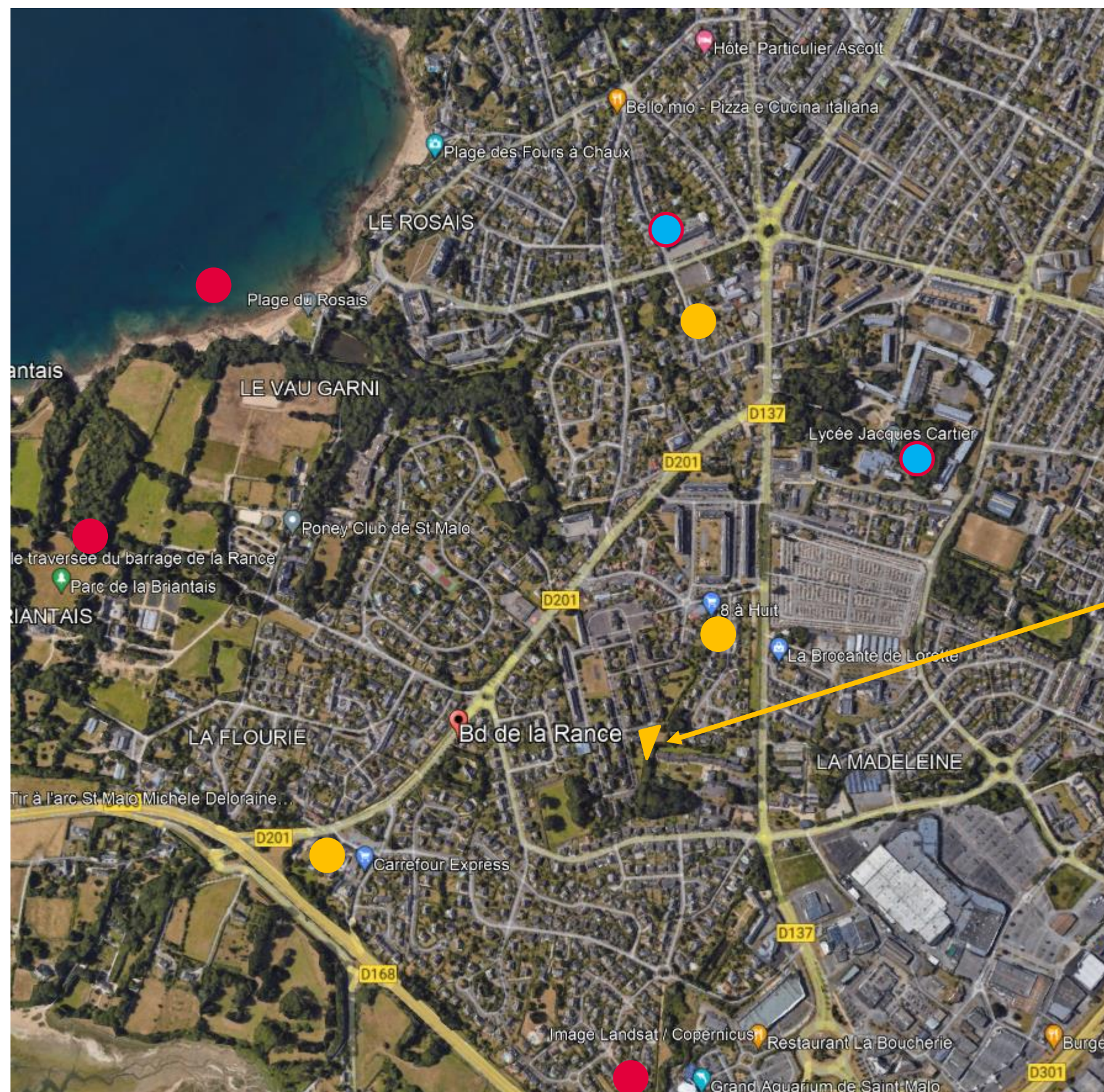
Ecole



Centre équestre



Le QUARTIER



Les écoles, collège et lycée :

- Ecole Élémentaire Jean de la Mennais – 5mn à pied
- Ecole Élémentaire La Gentillerie – 2mn en voiture
- Collège Jean Charcot – 7mn en voiture
- Lycée: Jacques Cartier à 10 mn a pied

Les Commerces & Equipements :

- Commerce de proximité : superette 8 à 8 (3mn) et Carrefour Market (7mn)
- La Place Gourmande (pole de quartier) – 3mn en voiture
- Centre-ville de Saint Servan: 5mn en voiture
- Marché de Saint Servan (mardi & Vendredi matin)

Loisirs :

- Parc de la Briantais avec le Poney Club
- Grand Aquarium de Saint Malo
- Plage du Rosais à 1,5km
- Hippodrome de Saint Malo – 10mn en voiture
- Intra Muros – 10mn

Les Transports à proximité



3 Arrêts de bus à proximité immédiate

6 lignes régulières:

- ❖ Arrêt Gros Chêne – Bd de la Rance
 - Ligne 8 (Gare – QUELMER)
- ❖ Arrêt Lorette et Lycée J CARTIER (Av Patton)
 - Ligne 1 (Aquamalo – Intra-Muros)
 - Ligne 10 (Le Tronchet – Gares)
 - Ligne 11 (La Fresnais – Gares)
 - Ligne 12 (Plerguer – Gares)
- ❖ Arrêt Bournay
 - Ligne 7 (BRIANTAIS – PARAME – LA HAIZE)

La caserne de Lorette – un écoquartier

UN LABEL, 4 DIMENSIONS



Cadre de vie et usages :

Mettre en œuvre les conditions du bien vivre ensemble

Démarche et processus :

Réaliser un projet répondant aux besoins de tous

Développement territorial :

Favoriser les modes actifs et la transition vers la ville intelligente

Environnement et climat :

Viser la sobriété énergétique et la préservation de la biodiversité locale

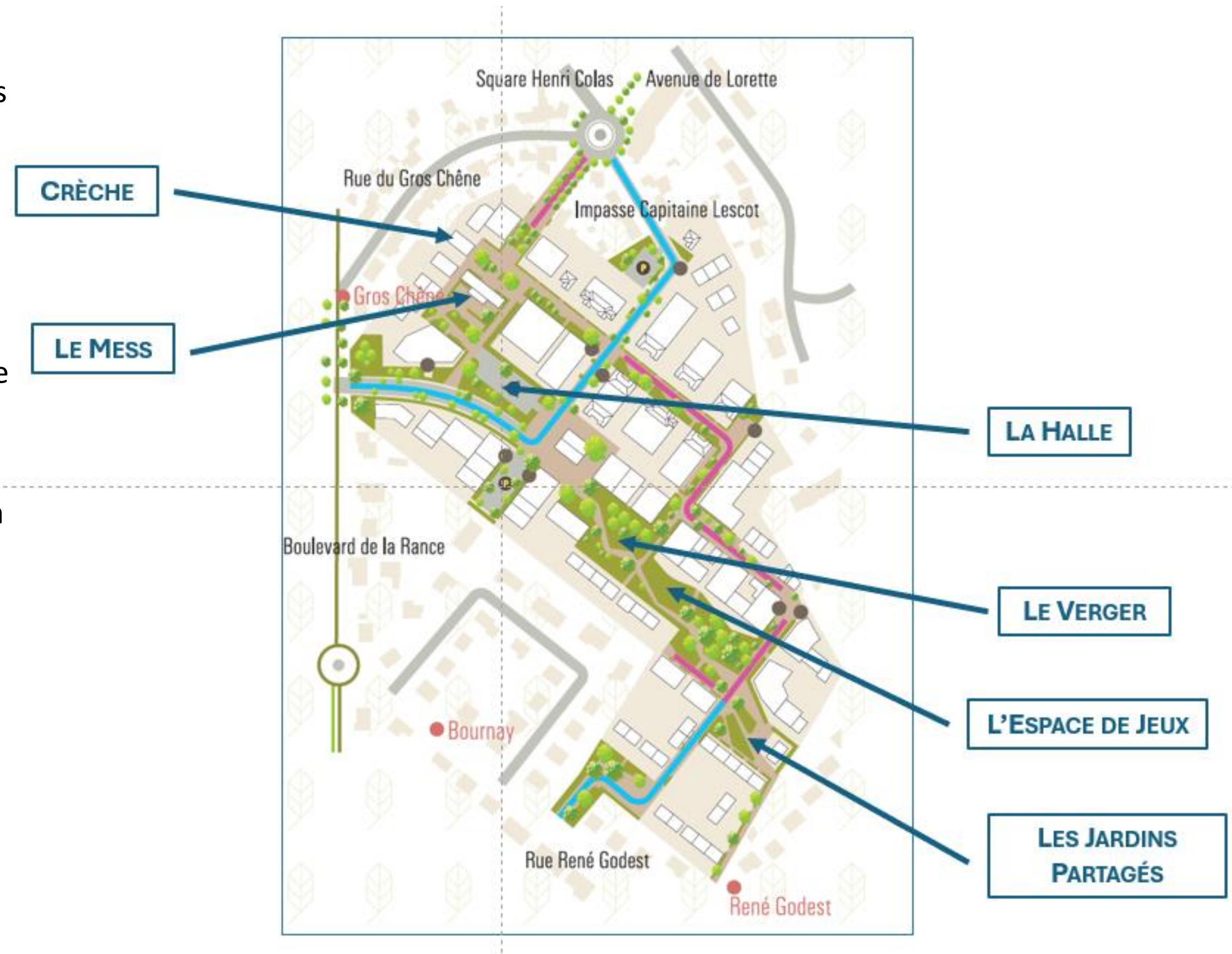
LORETTE, RÉENCHANTER LE PATRIMOINE POUR CONSTRUIRE L'AVENIR

Dans l'objectif de redynamiser un lieu historique du sud de Saint-Malo, l'ancienne caserne, devenue éco quartier, s'intégrera dans la trame verte et bleue de la ville. Entre les espaces publics végétalisés et les aménagements urbains favorisant un mode de vie

Il y fera bon vivre à Lorette pour :

- **Sa logique de développement durable** : toutes les mobilités douces y sont favorisées, la sobriété énergétique sera de mise, la biodiversité préservée
- **Sa qualité et sa mixité des usages avec :**
 - Une **crèche** privée
 - Le **Mess** réhabilité qui deviendra un tiers-lieu, véritable lieu de partage, de travail ou de pause ouvert à tous
 - De nombreux espaces de convivialité généreusement répartis et organisés au sein de l'écoquartier : des **jardins partagés**, un **parc central aménagé**, un **verger**, des **espaces de jeux** et une **halle**, place centrale du quartier qui offrira des usages différenciés

LORETTE SERA UN LIEU APAISANT ET APAISÉ



CRÈCHE

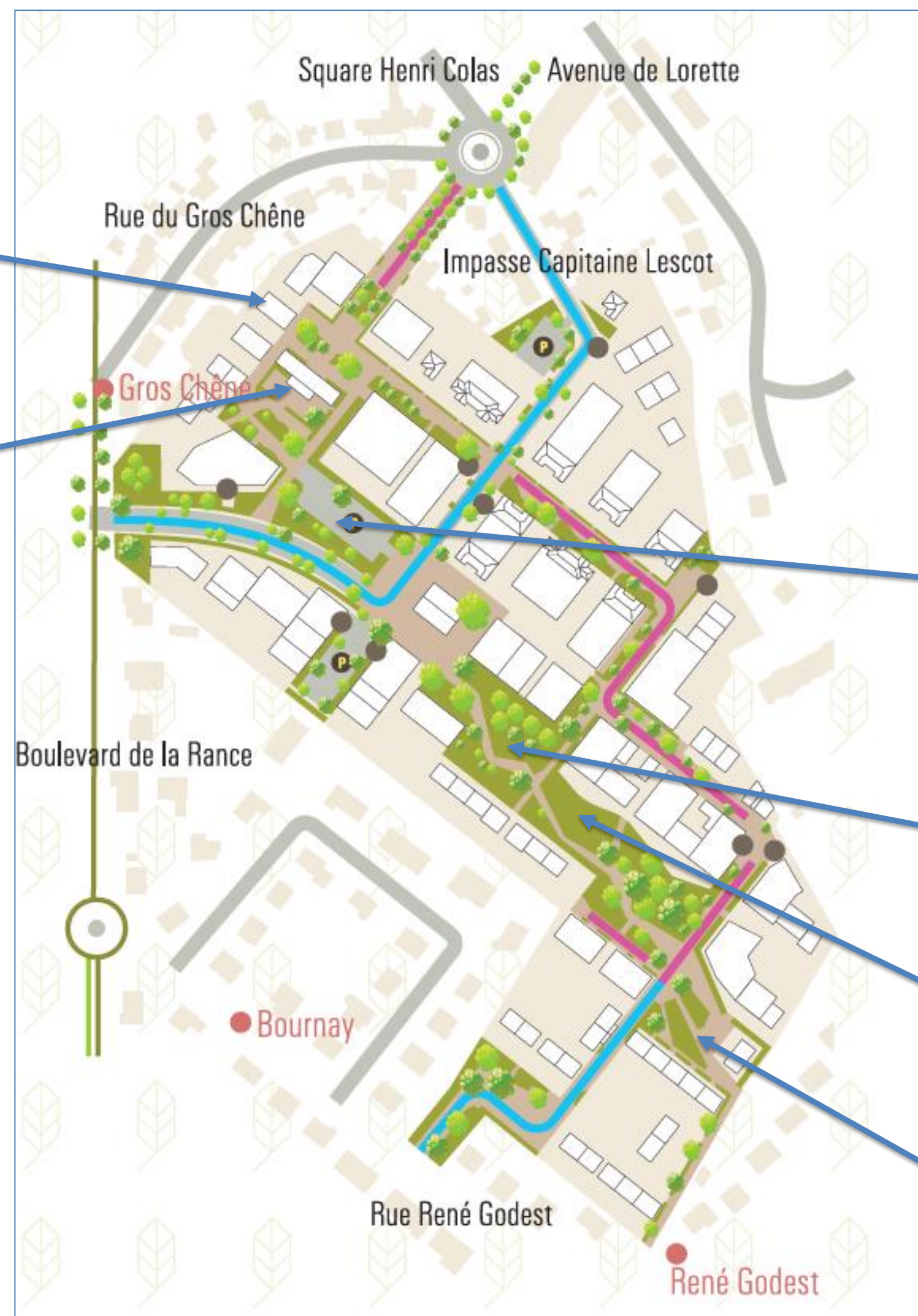
LE MESS

LA HALLE

LE VERGER

L'ESPACE DE JEUX

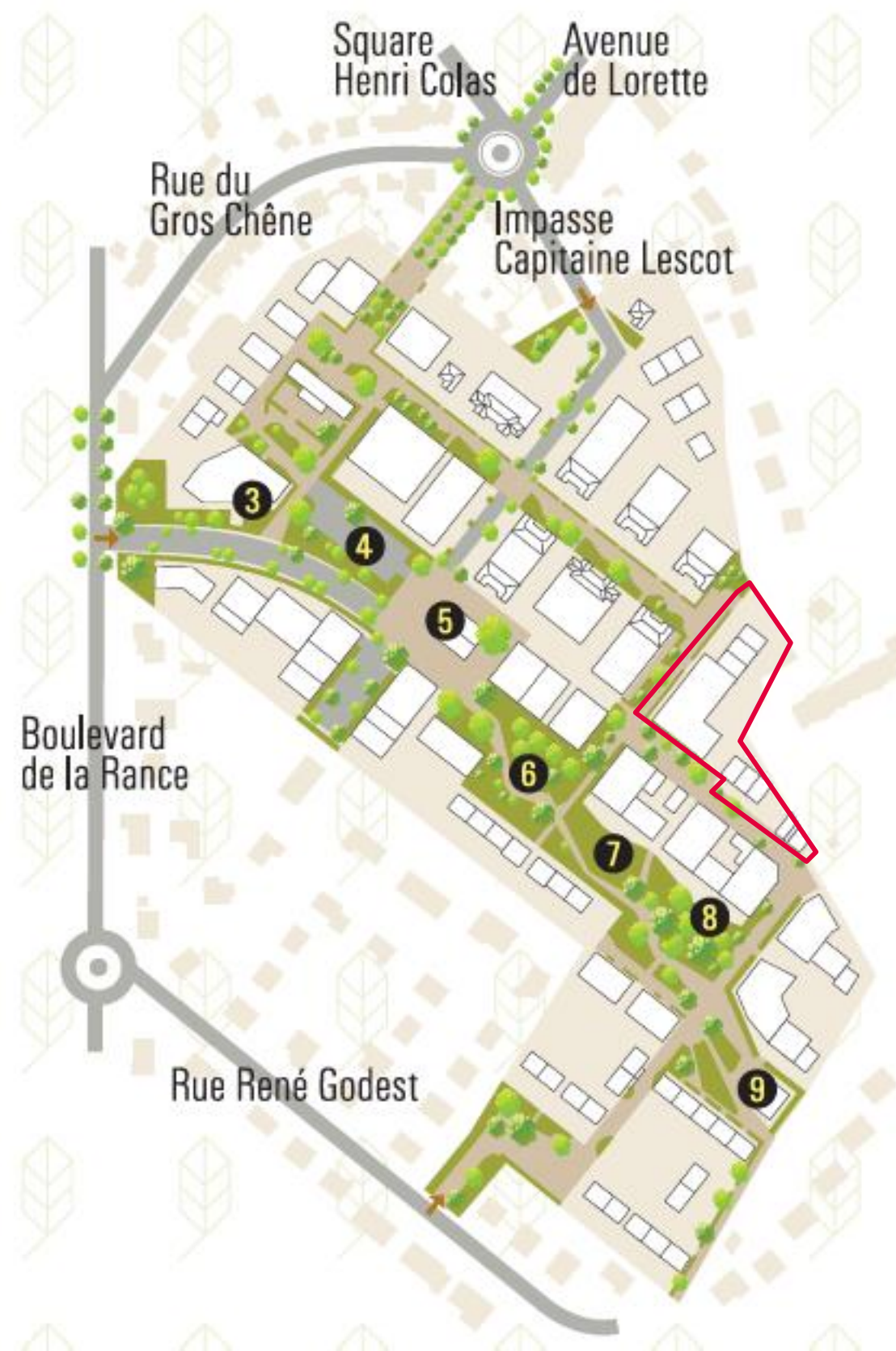
LES JARDINS
PARTAGÉS





LAMOTTE
Résidence MALORETTE

La Caserne de Lorette :



LORETTE, À VIVRE ET À PARTAGER

C'EST QUOI UN TIERS-LIEU ?

C'est un lieu intermédiaire entre le domicile et le travail, qui favorise les échanges et le lien social. Chacun y trouve sa place et participe à sa dynamique. Il est construit avec plusieurs acteurs : habitants, commune, entreprise privée, associations...

Le tiers-lieu apporte des services adaptés aux besoins et aux envies des habitants, du quartier comme d'ailleurs. On peut y trouver des salles de coworking, des laboratoires de fabrication (fablabs), un bar, des jardins partagés, des activités artistiques...

Un véritable travail de préfiguration doit se mettre en place afin de faire participer le plus possible d'utilisateurs potentiels.

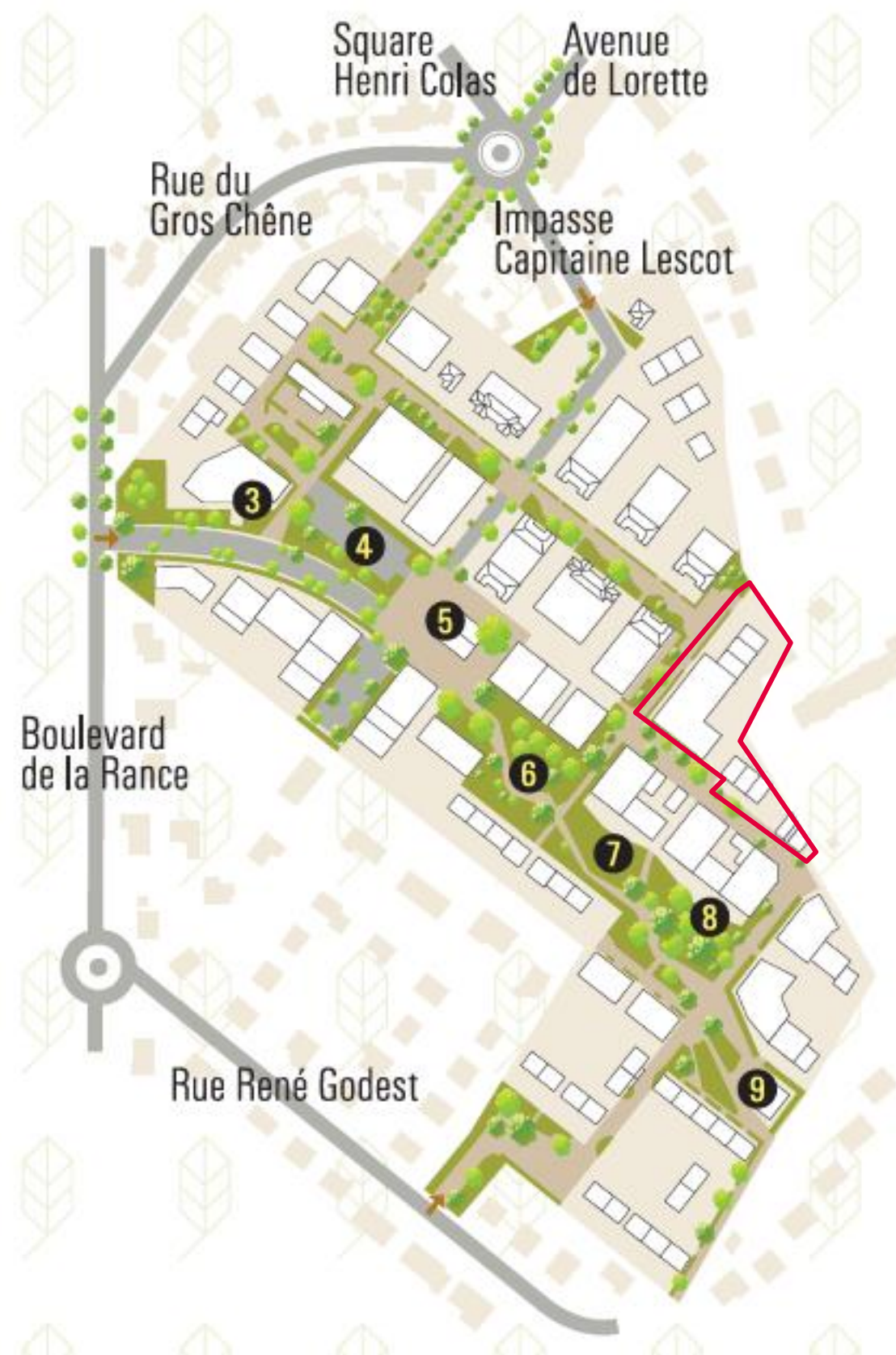
3 Les activités en rez-de-chaussée

Sur la place autour du Mess seront aménagés des espaces en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, afin d'y accueillir des activités tertiaires.

4 Le stationnement paysager

Cet espace dédié au stationnement des véhicules s'attachera à prolonger la trame verte sous la forme de haies libres et de plantations aléatoires.

La Caserne de Lorette :



5 La halle

Elle sera la place centrale du quartier, au coeur de la caserne, sur la promenade piétonne. Son positionnement ainsi que son aménagement permettront des usages différenciés, qui incomberont aux riverains : accueil d'une association pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP) un soir, d'un concert le lendemain... Le lieu favorisera les rencontres entre les habitants mais aussi les déplacements doux puisque la voiture y sera absente. Il sera agréable de s'y arrêter pendant une balade, de s'asseoir sur le mobilier urbain à disposition, et de profiter de la végétation environnante.

6 Le verger

Espace de plantations d'arbres fruitiers en léger creux, il permettra également le stockage des eaux de pluie.

7 L'espace de jeux

Il sera constitué d'une structure polyvalente pour les 6-12 ans, ainsi que d'une aire de jeux de boules en sable. Cette zone clôturée sera agrémentée de mobilier pour s'asseoir.

8 Le bois

Il répond en écho au parc des Néréides et à ses vieux arbres majestueux. Les plantations sont variées et denses, créant un véritable jardin forestier.

9 Les jardins partagés et la buanderie

Entre les îlots d'habitations, les jardins partagés seront organisés autour de l'ancienne buanderie conservée qui servira d'abri et de local de rangement.



LORETTE, À VIVRE ET À PARTAGER

Les espaces publics ont été développés en prenant en considération deux principes : la volonté de proposer des usages à destination des futurs riverains mais aussi de tous les Malouins, et la volonté d'intégrer au mieux la biodiversité.

Pour ce faire, un parc central va être aménagé au cœur de l'écoquartier. Le long de cette promenade alterneront lieux d'usage et espaces verts.

1 La crèche

Elle sera abritée dans l'ancien bâtiment de commandement et pourra accueillir jusqu'à 30 berceaux. La piétonisation de l'espace à proximité permettra aux familles d'y accéder en toute sécurité. Ce projet sera privé.

2 Le Mess

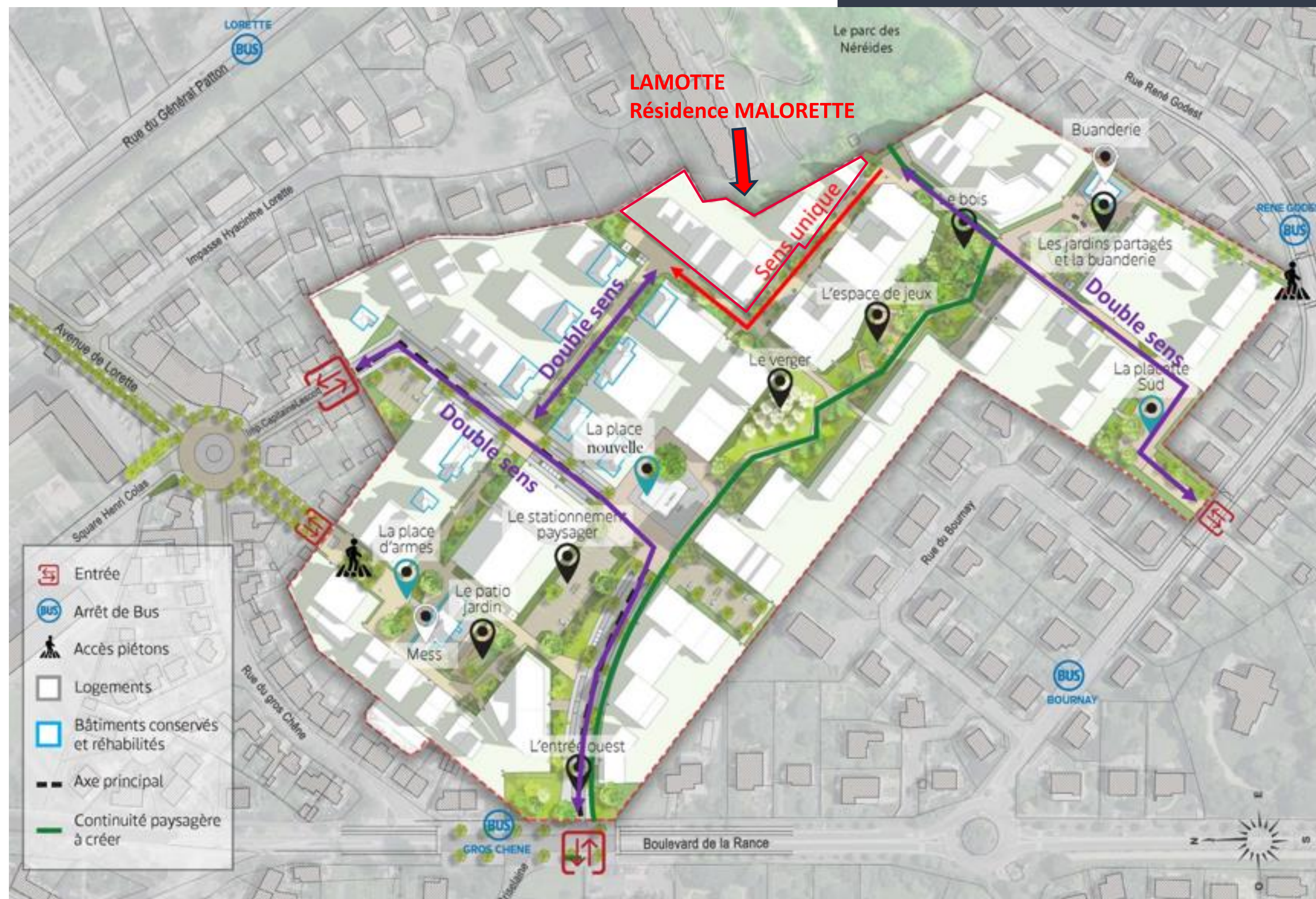
Cet ancien bâtiment conservé deviendra un tiers-lieu, véritable lieu d'échanges et de partage, où chacun trouvera sa place. Construit avec tous ceux qui souhaiteront s'y investir (associations, riverains, entrepreneurs...), il sera ouvert à toutes les générations et à tous les milieux sociaux, invités à le faire vivre, à définir ses fonctions et ses usages.

Les Malouins s'y retrouveront pour boire un café, discuter de la mise en place d'événement (un concert, une braderie...). Il pourra également accueillir des services comme une salle de coworking, un repair café ou encore un laboratoire de fabrication. Le Mess sera un lieu de travail, comme de pause.



Bâtiment de Commandement

La circulation intérieure:





02

Le Programme



**31, 33, 35, 37 et 39 rue Nelly OLIN
35400 SAINT MALO**

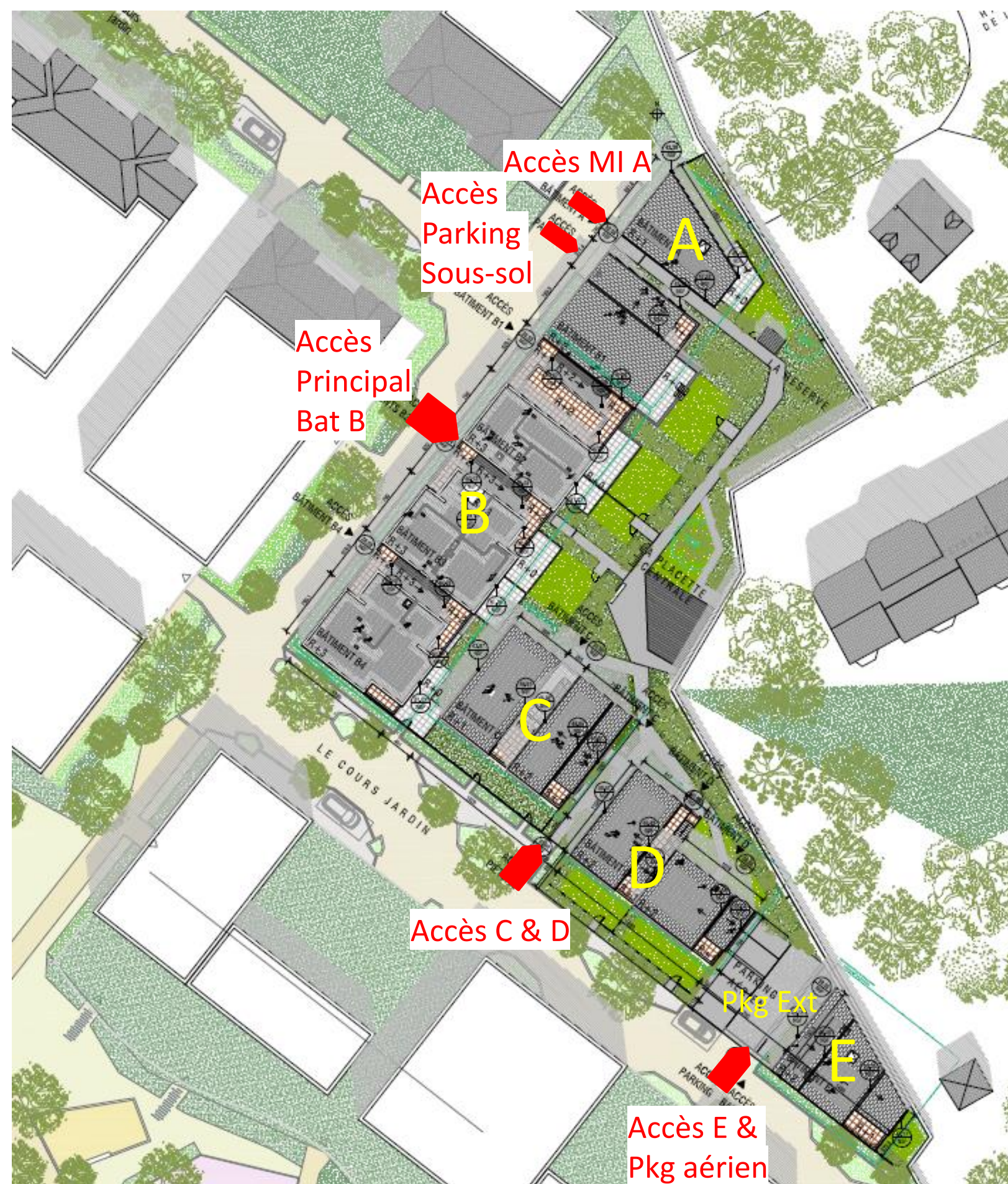
**42 logements collectifs
1 Maison Individuelle (T5)
Typologie : du T2 au T5**

Architecte : NeM // NINEY et MARCA
Architectes
4 Rue de Vitruve
75020 PARIS

Eléments administratifs

- Date dépôt PC : 29 Juin 2021
- PC n°56162 20 L0003 du 8 Septembre 2021
- Etat Appel d'Offre : à 10% de précom
- Acquisition terrain : 3T 2024
- Démarrage travaux prévisionnel : 4T 2024
- Date Livraison prévisionnelle : 3T 2026

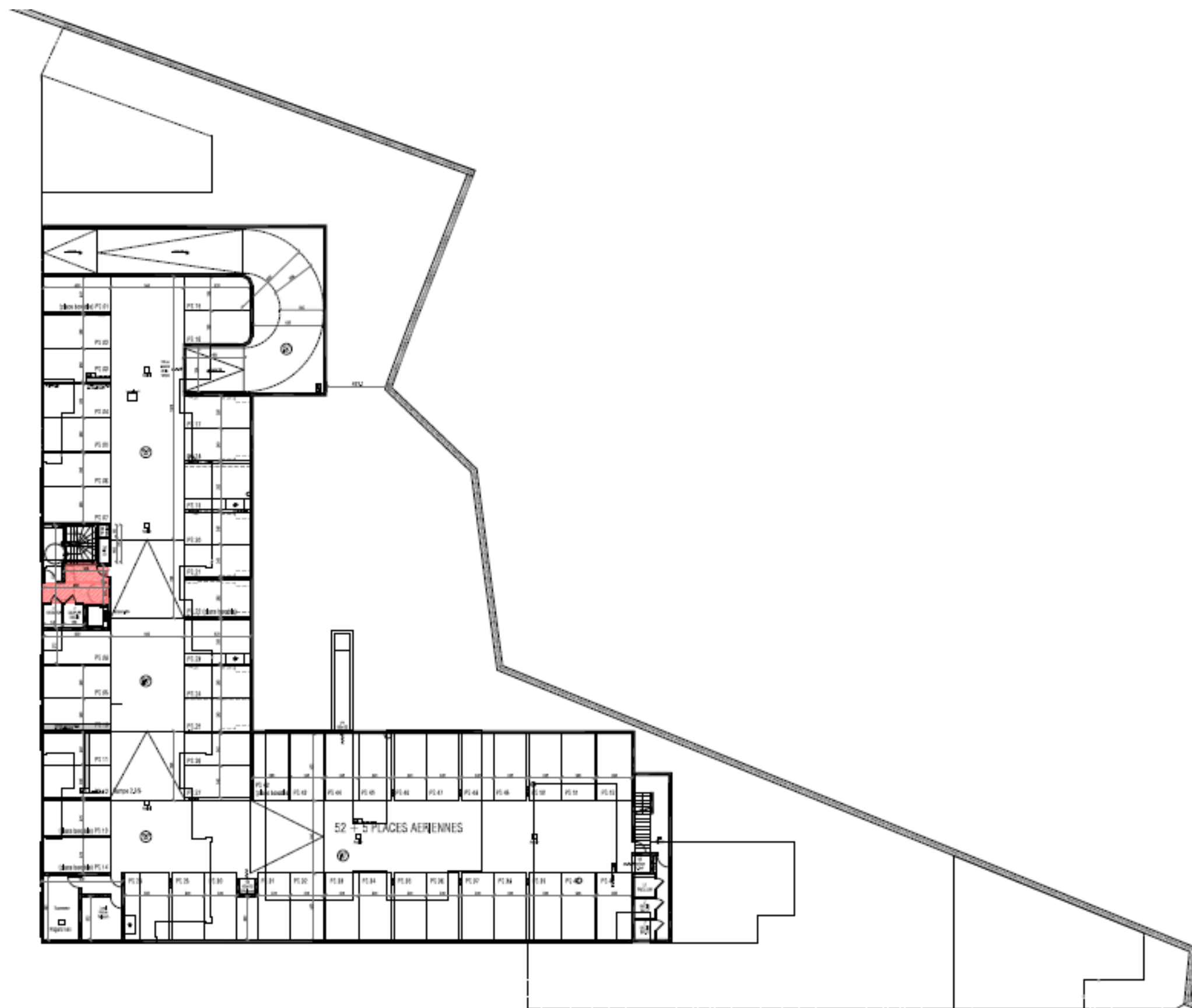
Plan masse



Composition du programme

- 1 Maison Individuelle **A** T5 (en pleine propriété)
- 4 immeubles collectifs (42 logements) :
 - Bâtiment **B** avec ascenseur
=> 28 logements en R+3
 - Bâtiment **C** – intermédiaire (sans ascenseur)
=> 5 logements en R+2
 - Bâtiment **D** – intermédiaire (sans ascenseur)
=> 6 logements en R+2
 - Bâtiment **E** – intermédiaire (sans ascenseur)
=> 3 logements en R+2
- Un sous-sol commun de 58 places dont 1 copro PMR
- Stationnement extérieur : 5 places dont 4 visiteurs

Plan sous-sol



- 1 Parking souterrain de 58 places
 - Principe d'attribution
 - 1 place / T2
 - 1 ou 2 places/ T3
 - 2 places/ T4
- 5 places aériennes dont 4 visiteurs
- Locaux vélos en RDC et extérieurs

Plan de division



- Servitude de passage piétons pour accès à la maison individuelle
- Les stationnements de la maison individuelle sont dans le sous-sol commun.



03

Commercialisation

- 28 logements collectifs – Bât B
- 1 maison individuelle
- Bat C, D et E (14 logements intermédiaires)



Perspectives – en cours



Vue Sud / Sud-Ouest

Perspectives – en cours

Vue depuis la rue

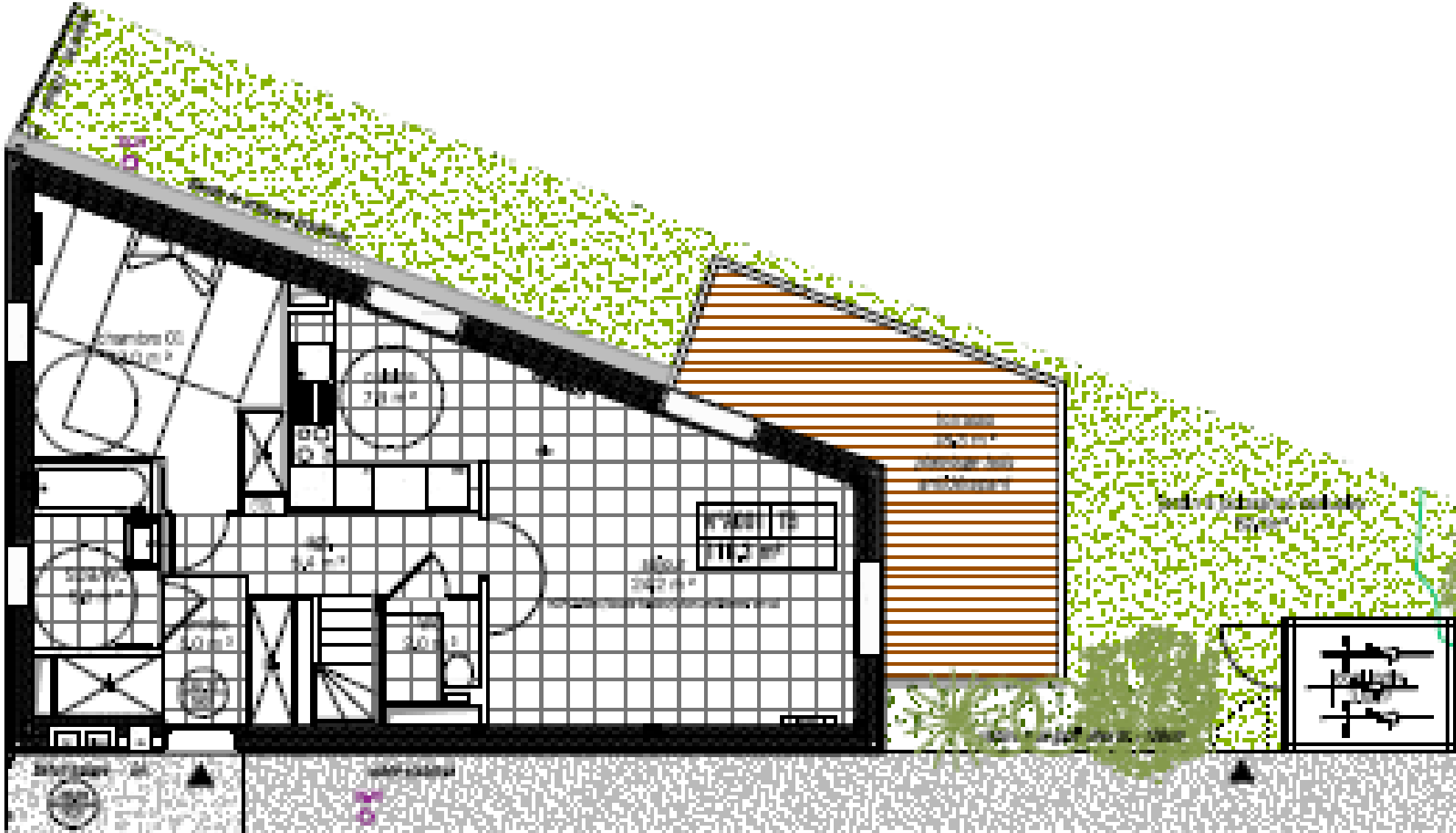


Perspectives – en cours

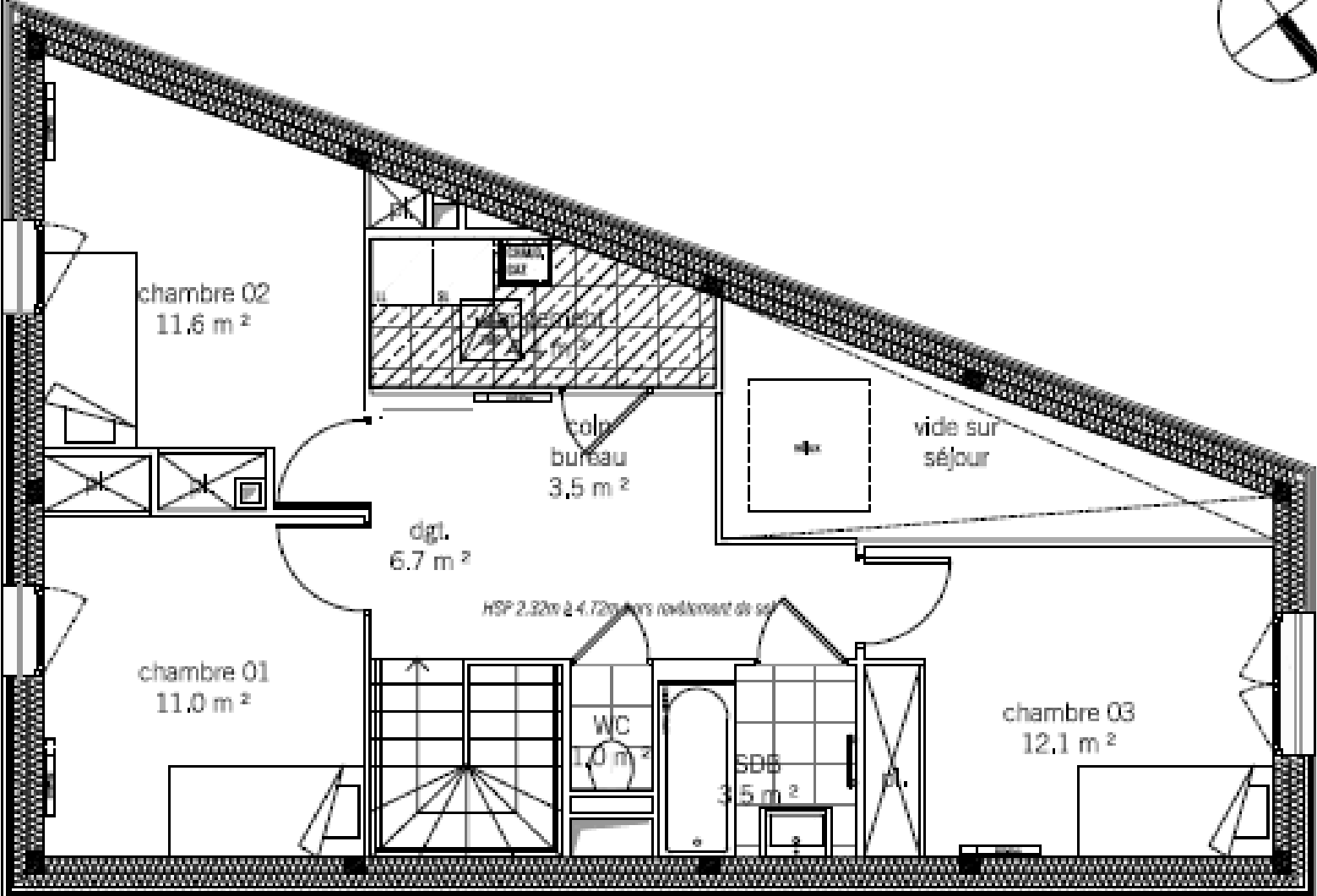
Vue arrière, sur cour



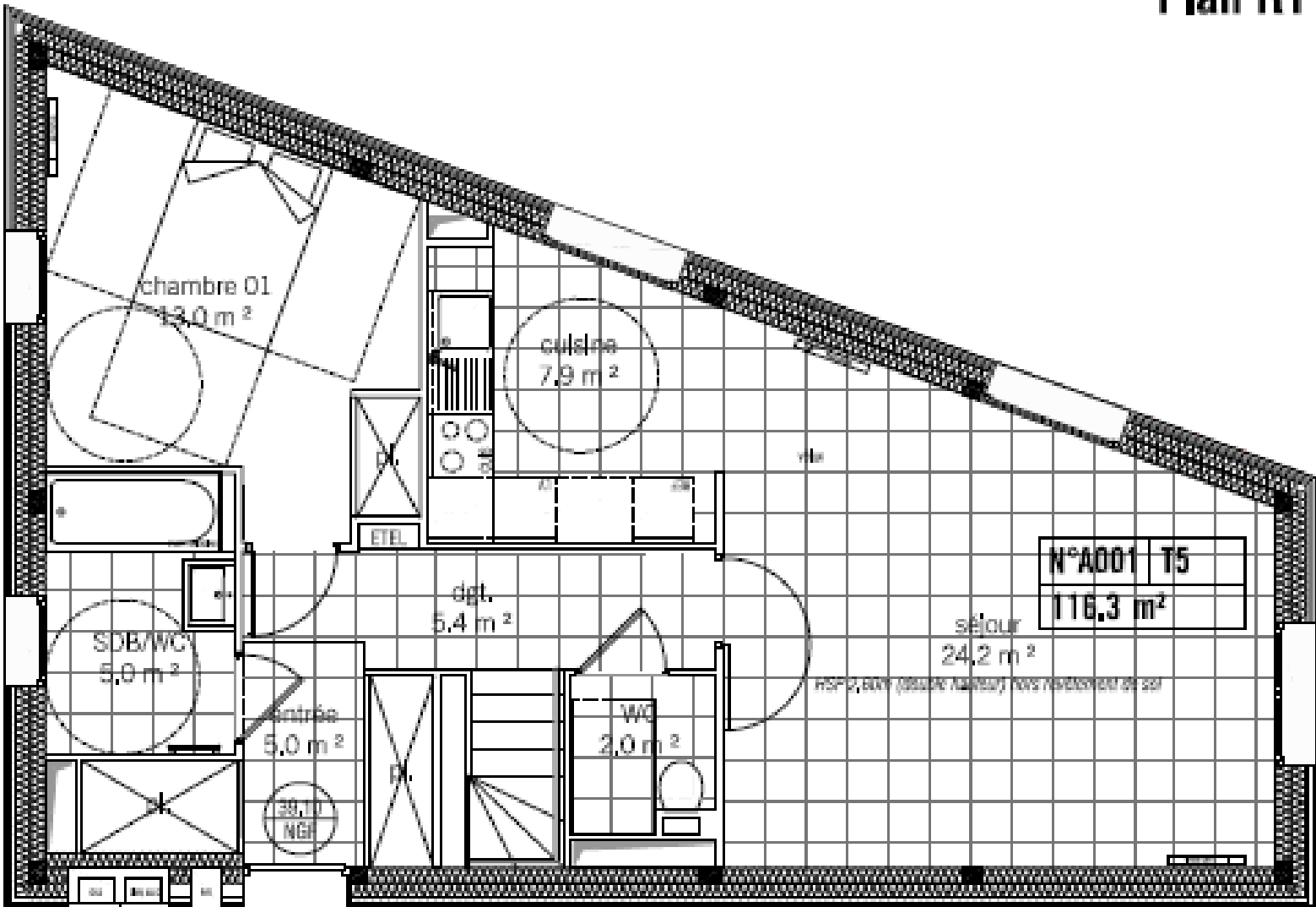
Bât A – MAISON INDIVIDUELLE T5



Plan des espaces extérieurs / 1:250



Plan R1



Plan RDC

Bât B – Plans de niveaux



➤ Bâtiment **B**

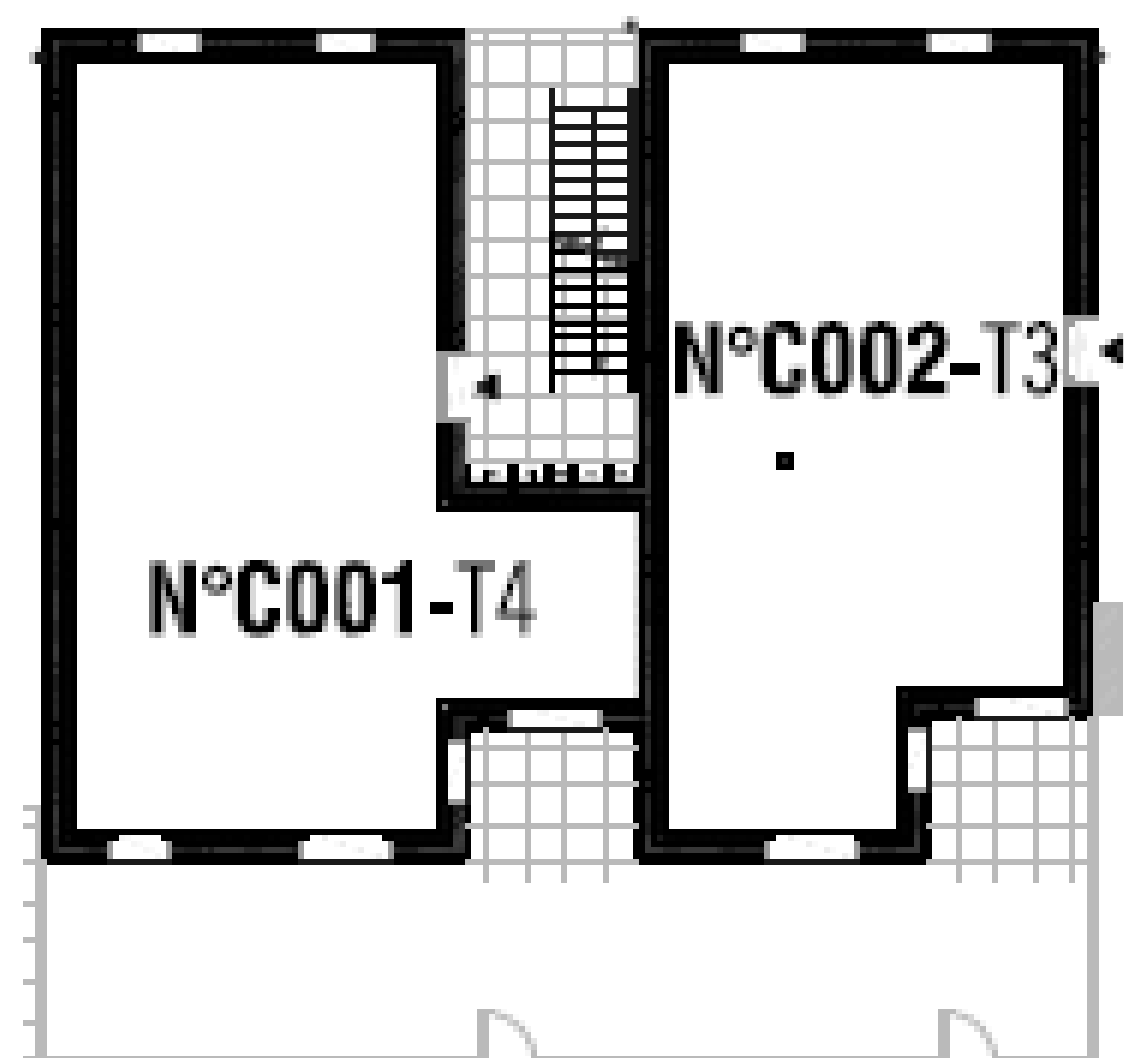
R+3, avec ascenseur

28 logements :

- 1 T1
- 17 T2
- 10 T3

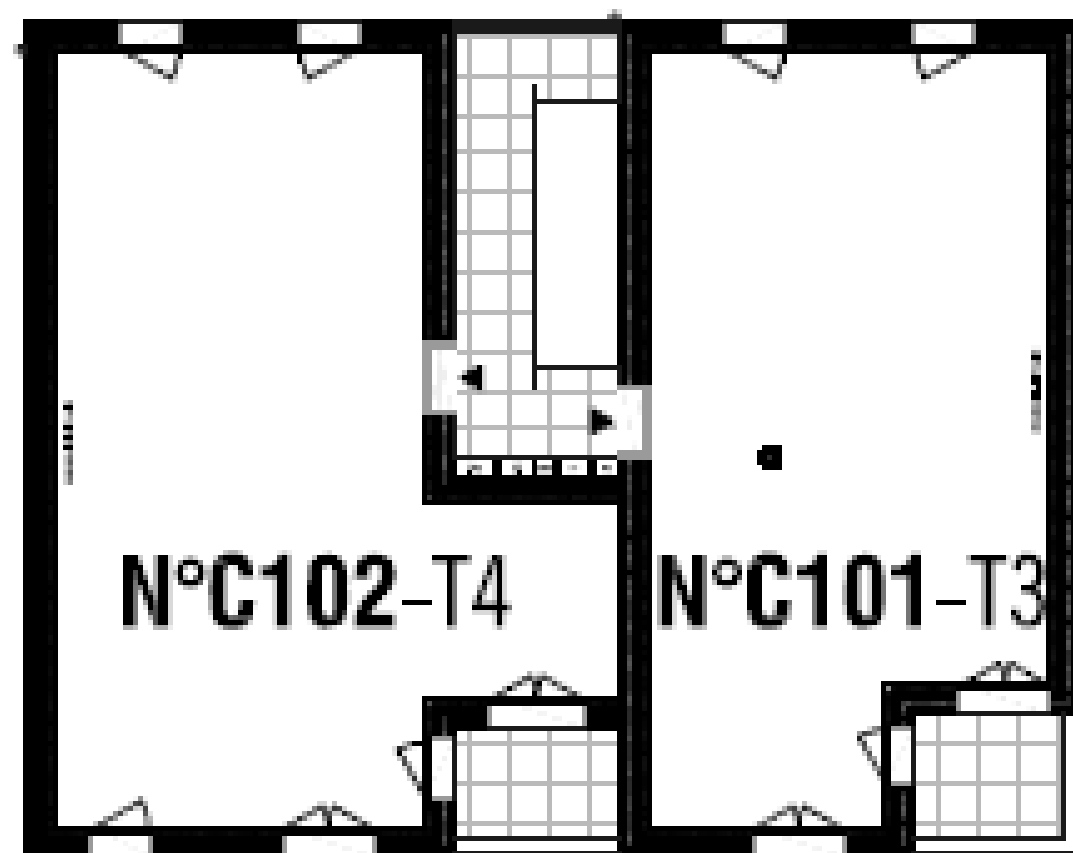
- Particularité : 1 hall traversant donnant accès au jardin + 2 halls annexes faisant office de locaux vélos

Bât C



BÂTIMENT C

RDC



R+1

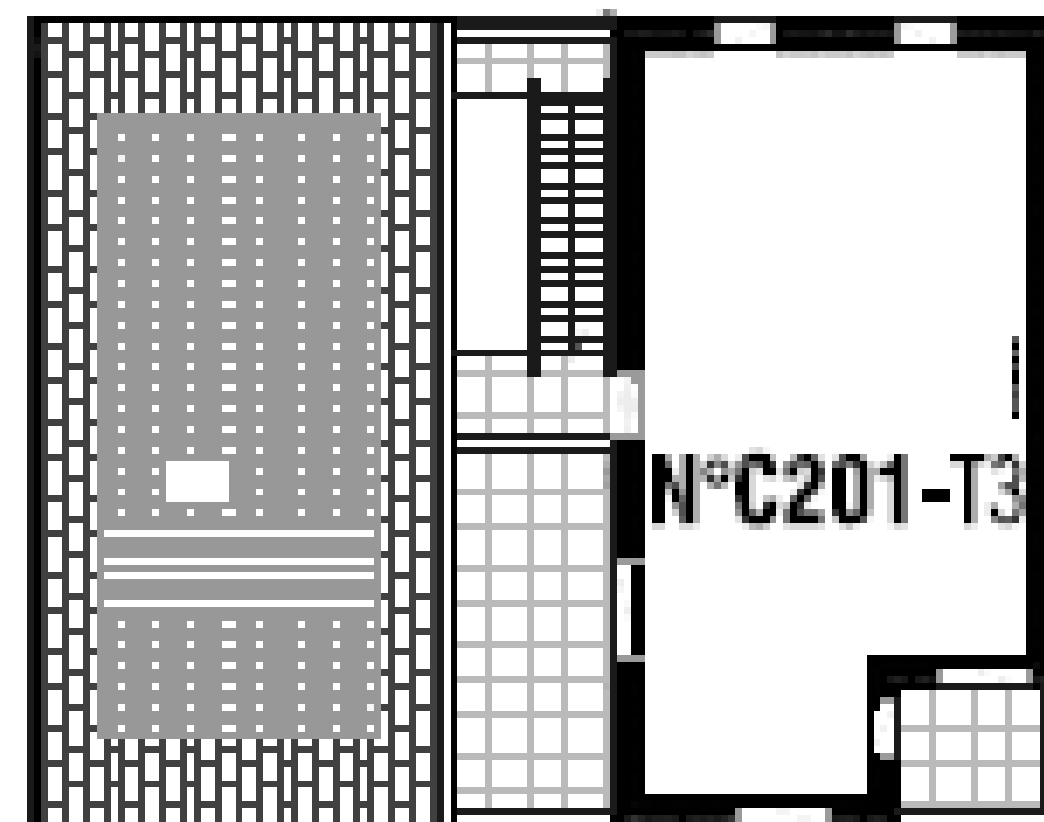
➤ Bâtiment C

Intermédiaire en R+2

Sans ascenseur

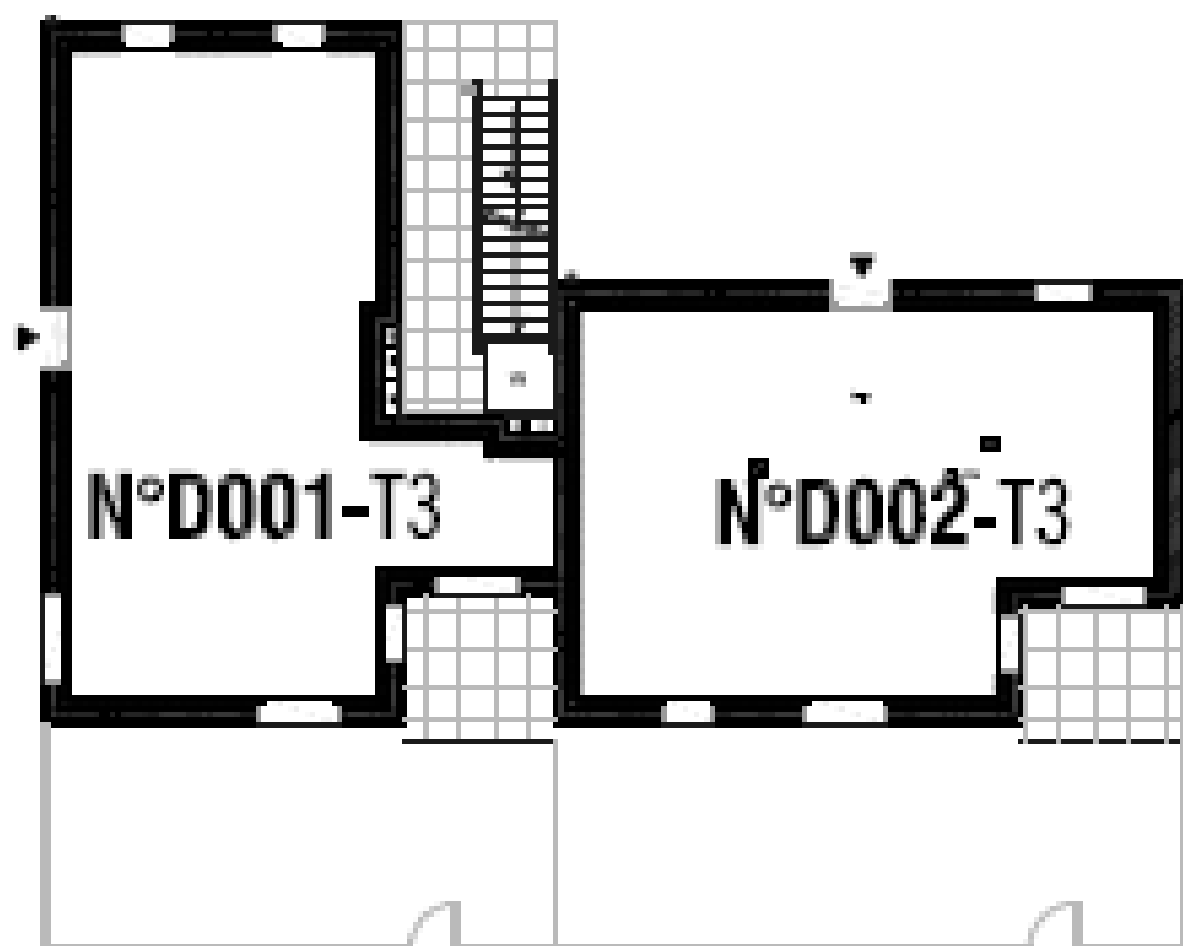
5 logements

- 3 T3 (65m²)
- 2 T4 (74m²)
- Orientation Sud Ouest
- Logements traversants
- Terrasse ou balcon pour tous les logements
- Jardin au RDC



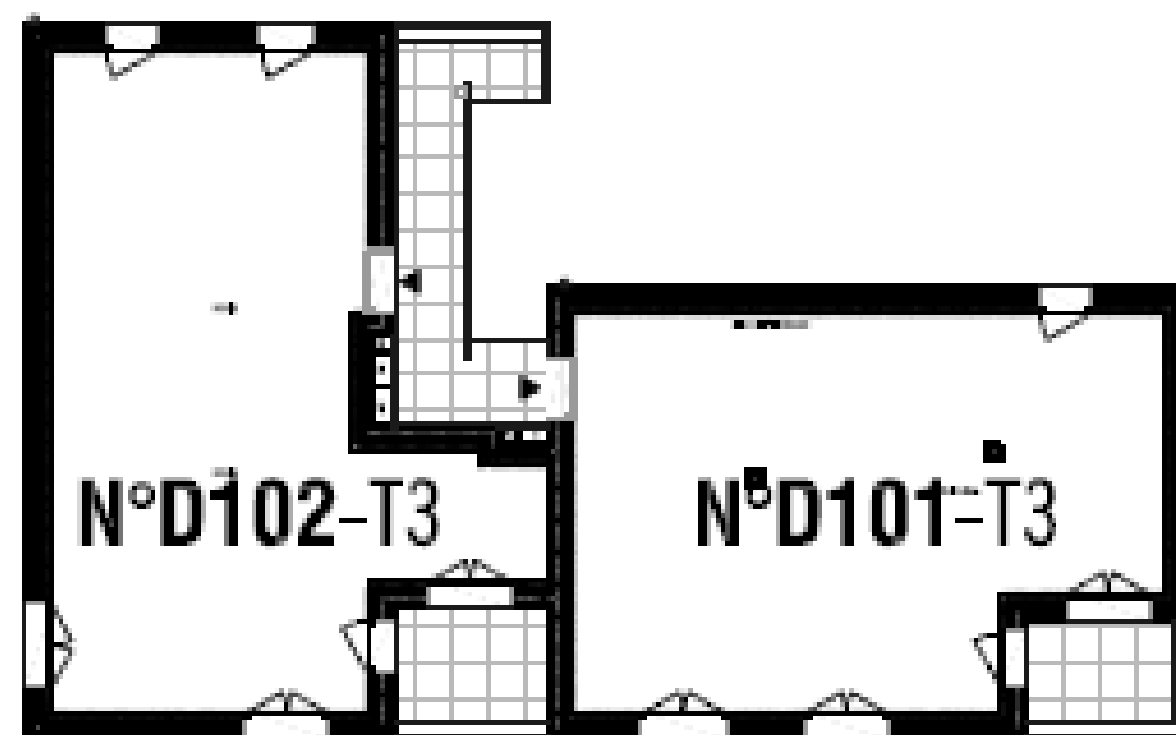
R+2

Bât D



BÂTIMENT D

RDC



R+1

➤ Bâtiment D

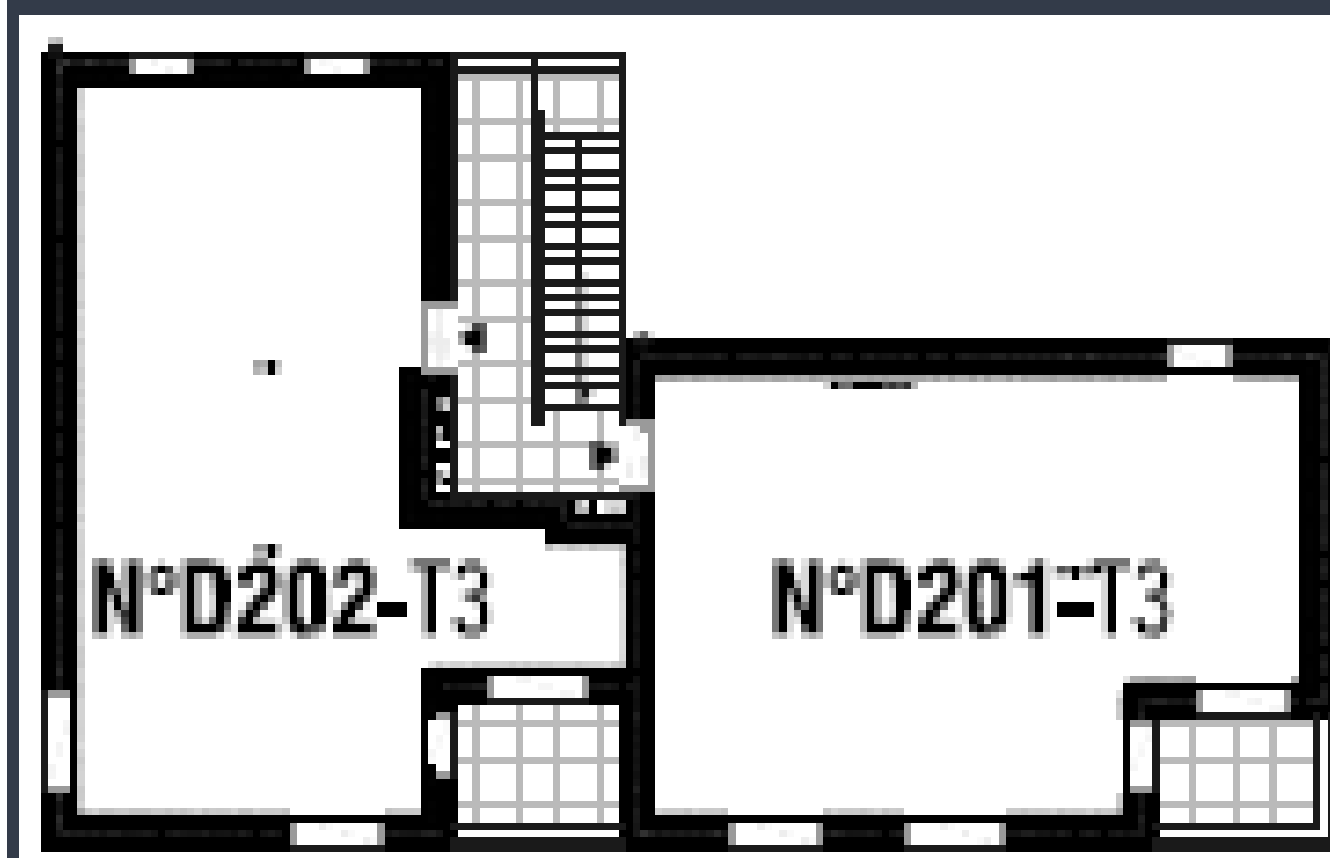
Intermédiaire en R+2

Sans ascenseur

6 logements

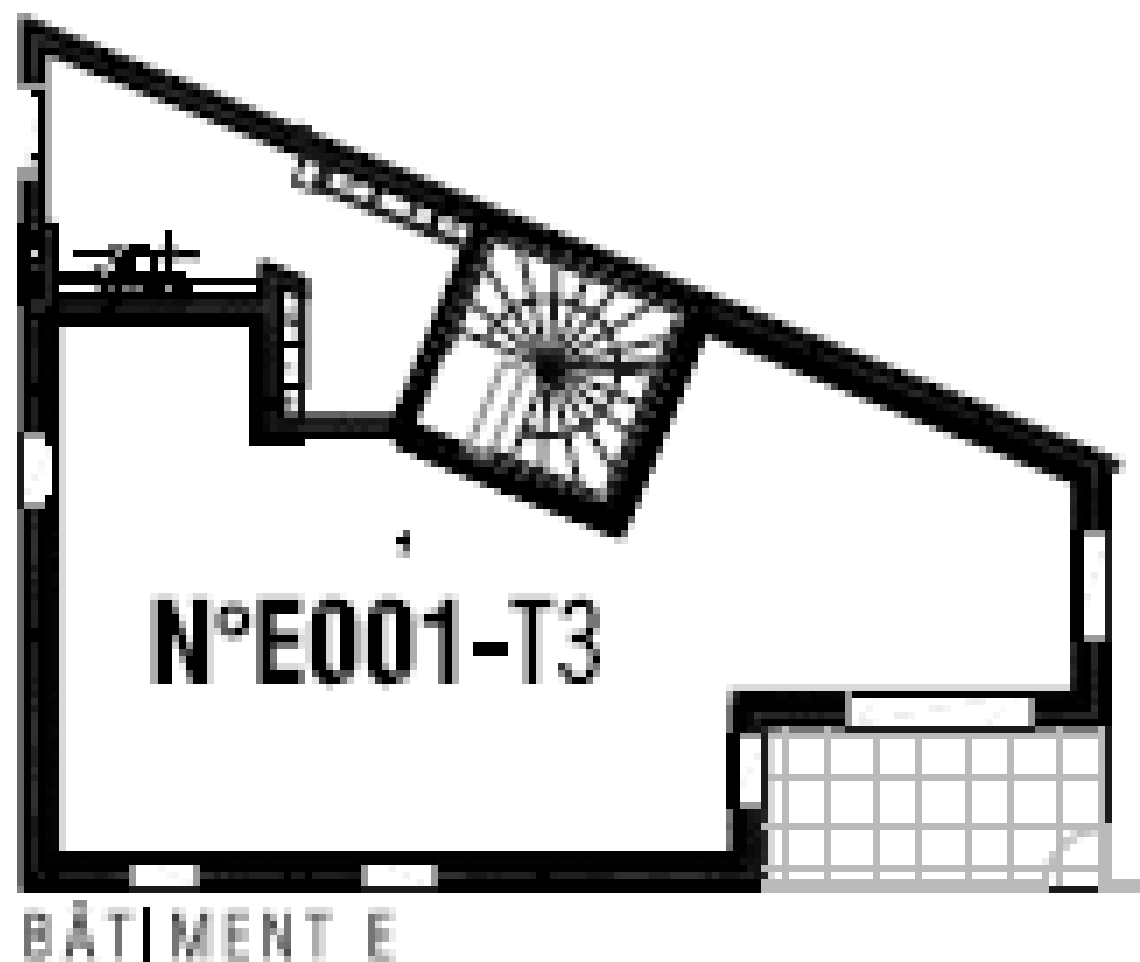
- 6 T3 (57 et 61m²)

- Orientation Sud Ouest pour tous les logements
- Terrasse ou balcon pour tous les logements
- Jardin au RDC

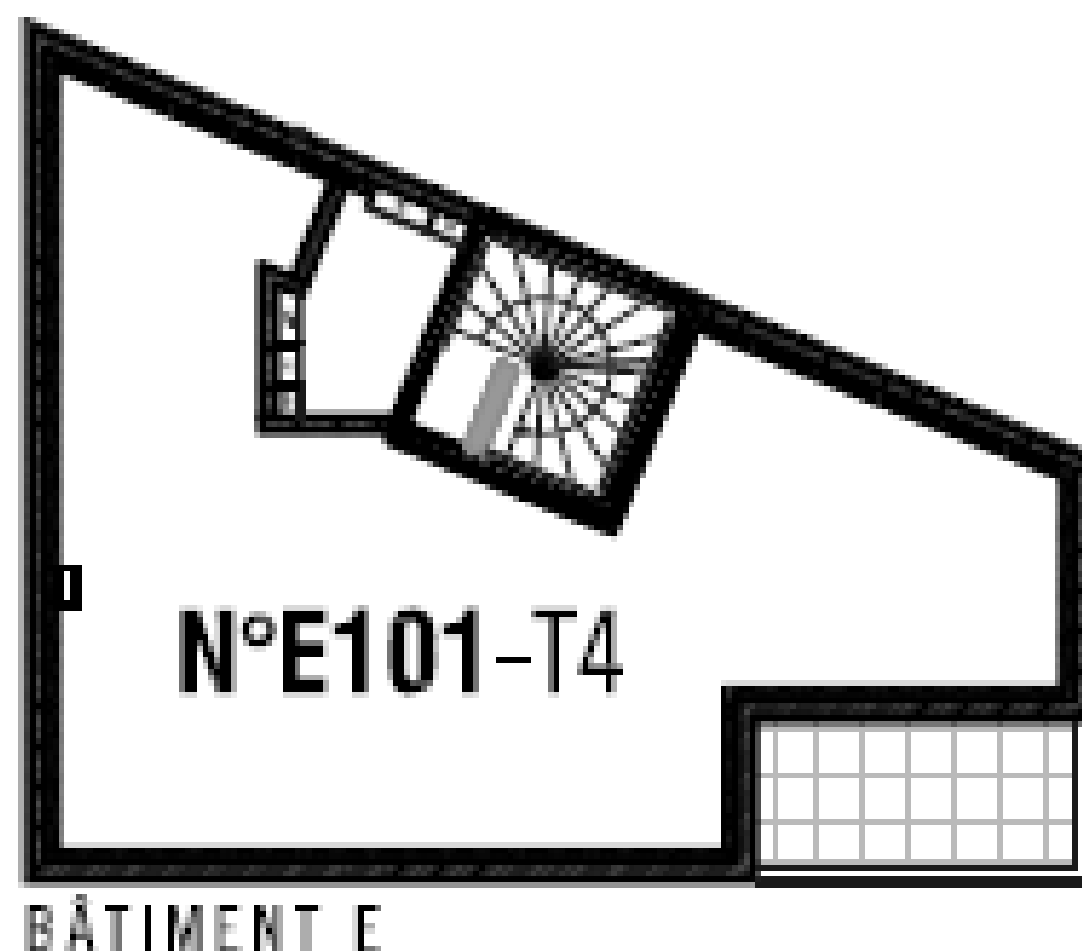


R+2

Bât E



RDC



R+1

➤ Bâtiment E :

3 logements

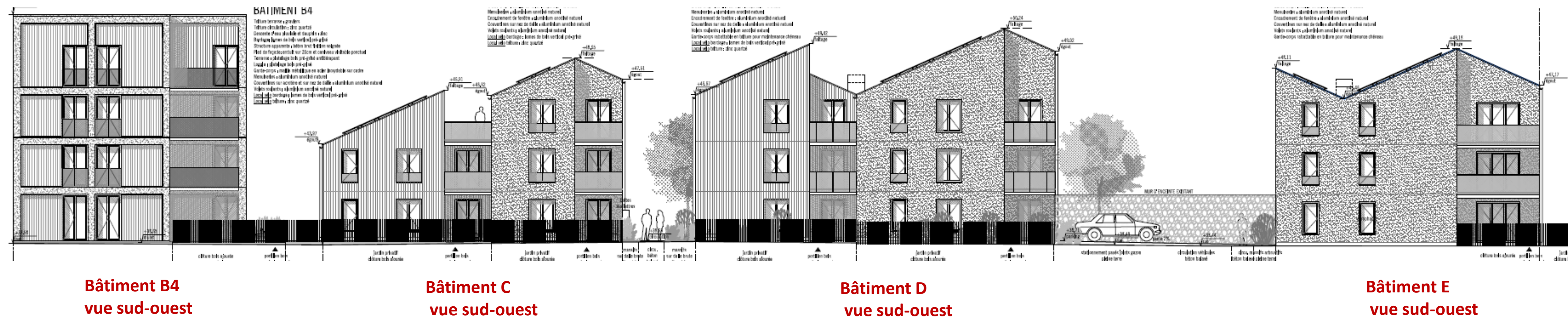
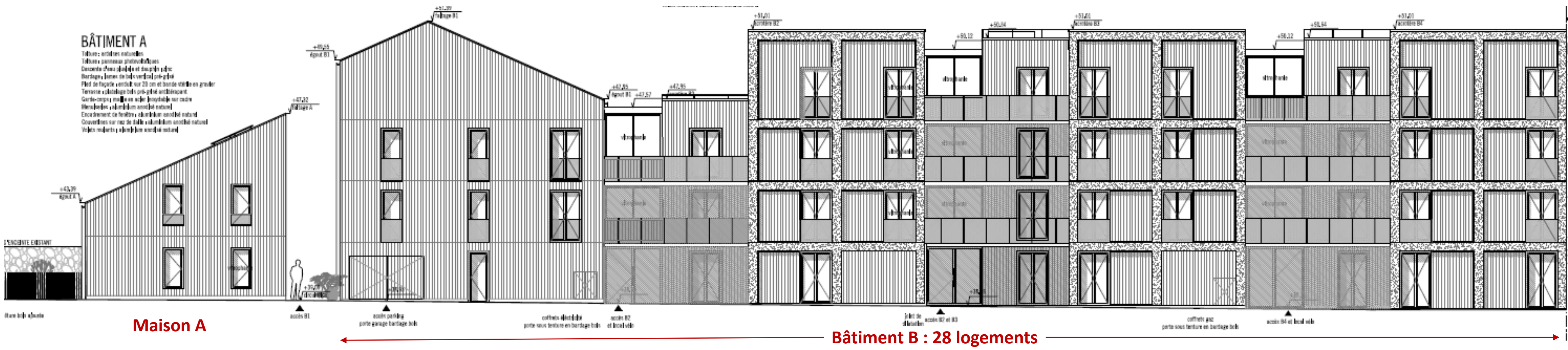
- 1 T3 (66m²)
- 2 T4 (73m²)

- Orientation Sud Ouest pour tous les logements
- Terrasse ou balcon pour tous les logements
- Jardin au RDC

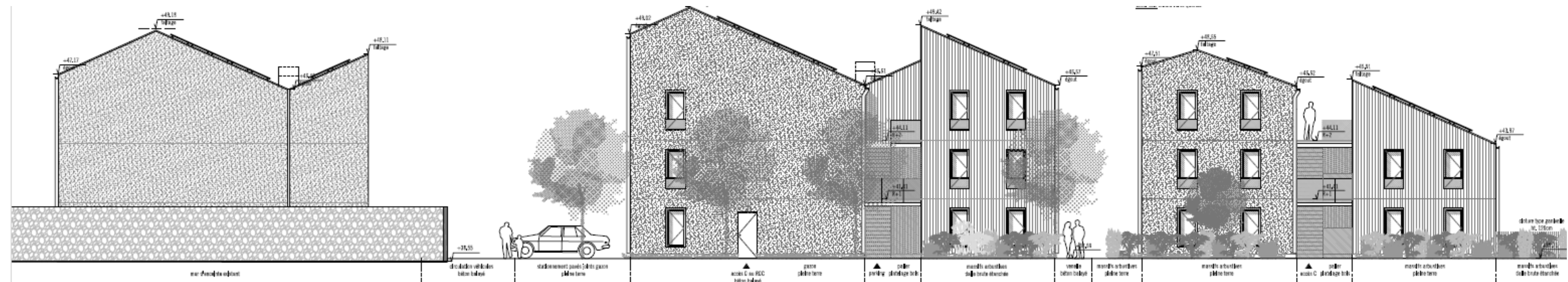
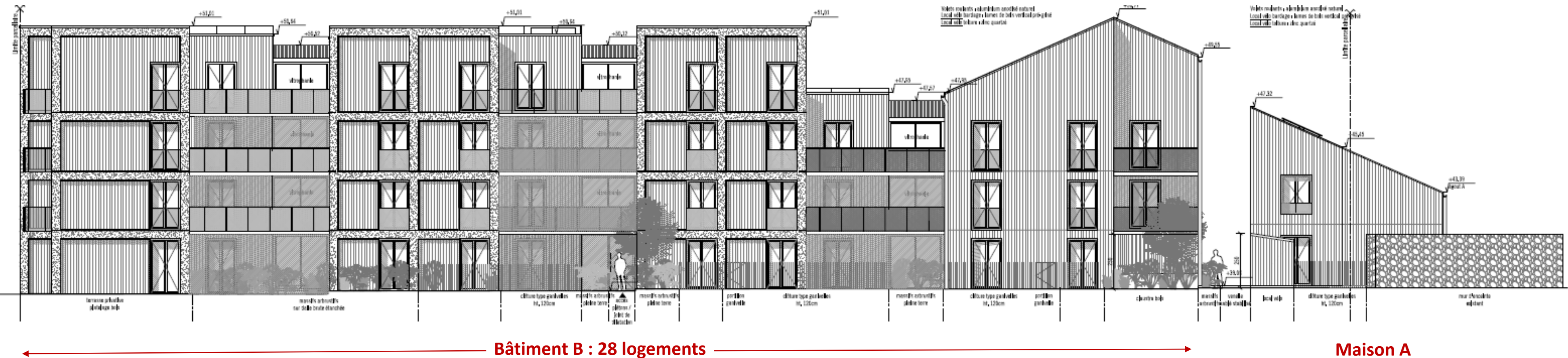


R+2

FACADES – COTE RUE



FAÇADES – COTE JARDIN



Vue depuis le Bâtiment vers la rue



Typologie, Surfaces et prix de vente :

	Typologie & SHAB moyennes		Balcon, Loggia Terrasse	Prix moyen TTC (compris stationnement)	Prix moyen TTC/ m² (compris stationnement)
T2	1	27 m²	8 m²	175 000 €	6 480 €
T2	17	43,4 m²	9 m²	226 000€	5 210€
T3	20	62,25 m²	25 m²	310 600 €	4 990 €
T4	4	73,8 m²	13 m²	349 000 €	4 728 €

	Typologie & SHAB moyennes		Balcon, Loggia Terrasse	Prix moyen TTC (compris stationnement)	Prix moyen TTC/ m² (compris stationnement)
T5	1	116,30 m²	18 m² terrasse + 82m² de jardin + cabanon individuel	549 000 €	4 720 €

LABELS ENVIRONNEMENTAUX / NORMES THERMIQUES :

- RT 2012 – 20% à l’échelle du programme
- Biosourcé Niveau 2 à l’échelle du programme

DISPOSITIFS D’INVESTISSEMENT

- Pinel Breton // zonage B1

PRESTATIONS INTERIEURES

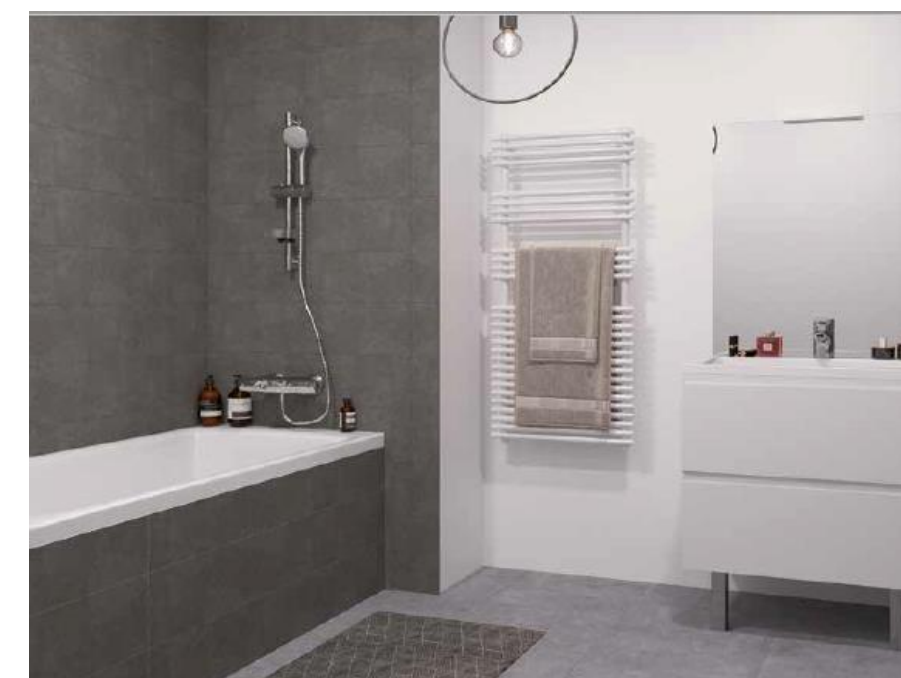
GAMME ELEGANCE

- Sol stratifié + carrelage (WC, SDE/SDB)
- MI sol carrelage + stratifié Chbre
- Chauffage GAZ pour tous les logements
- VRE (sauf SDE/SDB)
- WC suspendus
- MEX Aluminium

GAMME ELEGANCE

voir détails dans la notice descriptive

- Pièce de vie et de nuit : parquet **stratifié**
- Salles d'eau : **carrelage** et faïence toute hauteur pourtour douche ou baignoire
- Un placard aménagé dans l'entrée
- Meuble vasque avec tiroirs / sèche serviette dans la salle de bain / pare douche / pare baignoire
- Receveur de douche 120*90 extra plat
- Volets roulants électriques
- Cloisons 72mm avec isolation intérieure
- Kitchenette équipée pour les T1 et T2 / option cuisine pour les T3 et T4



FAÇADES

Bat A: Maison ossature Bois + bardage

Bat B: Maçonnerie Béton ou brique + bardage ou enduit clair

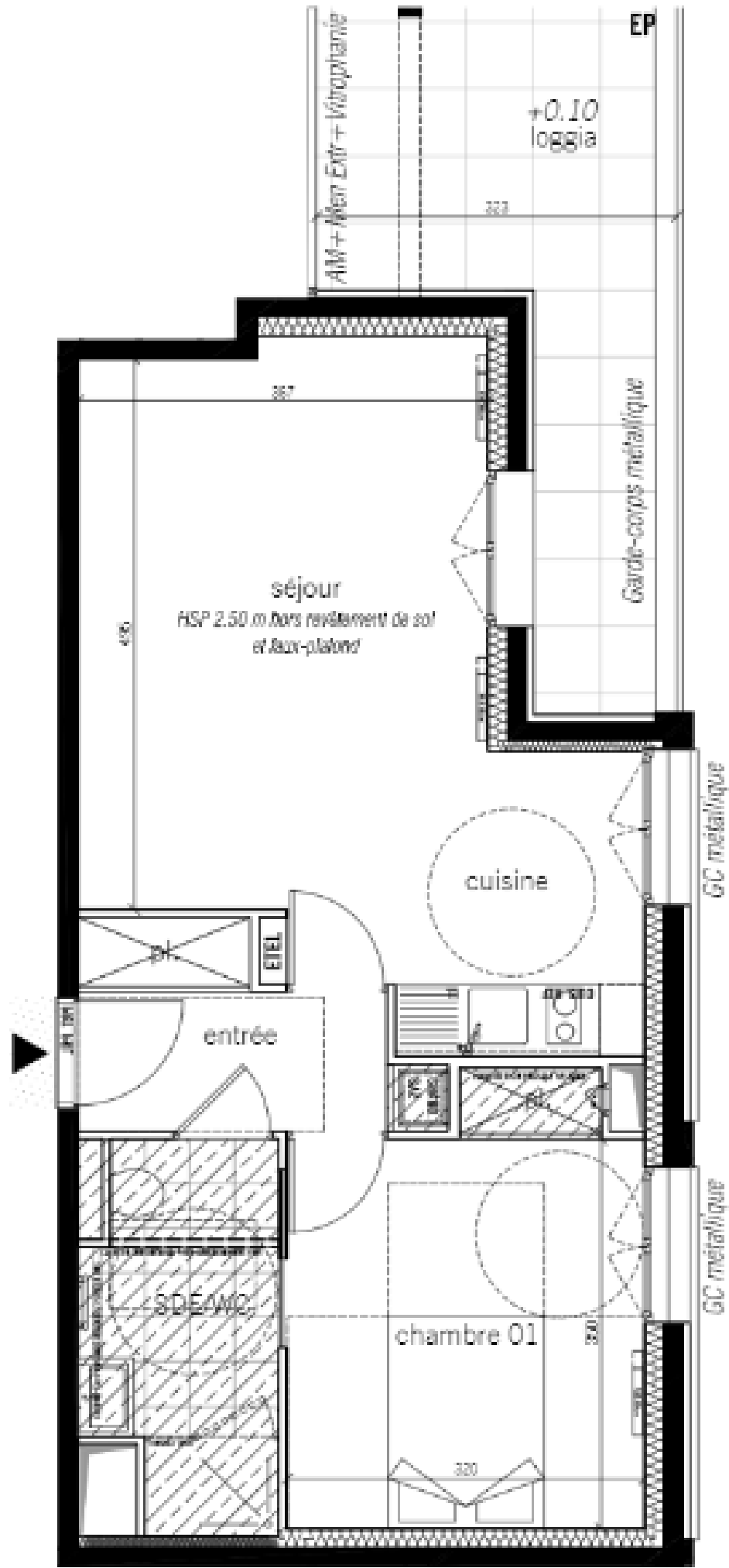
Bat C, D & E: Maçonnerie brique + bardage ou enduit clair

Menuiseries Extérieures: en Aluminium bicolore pour les logements

GC: métallique à maille, thermolaqué

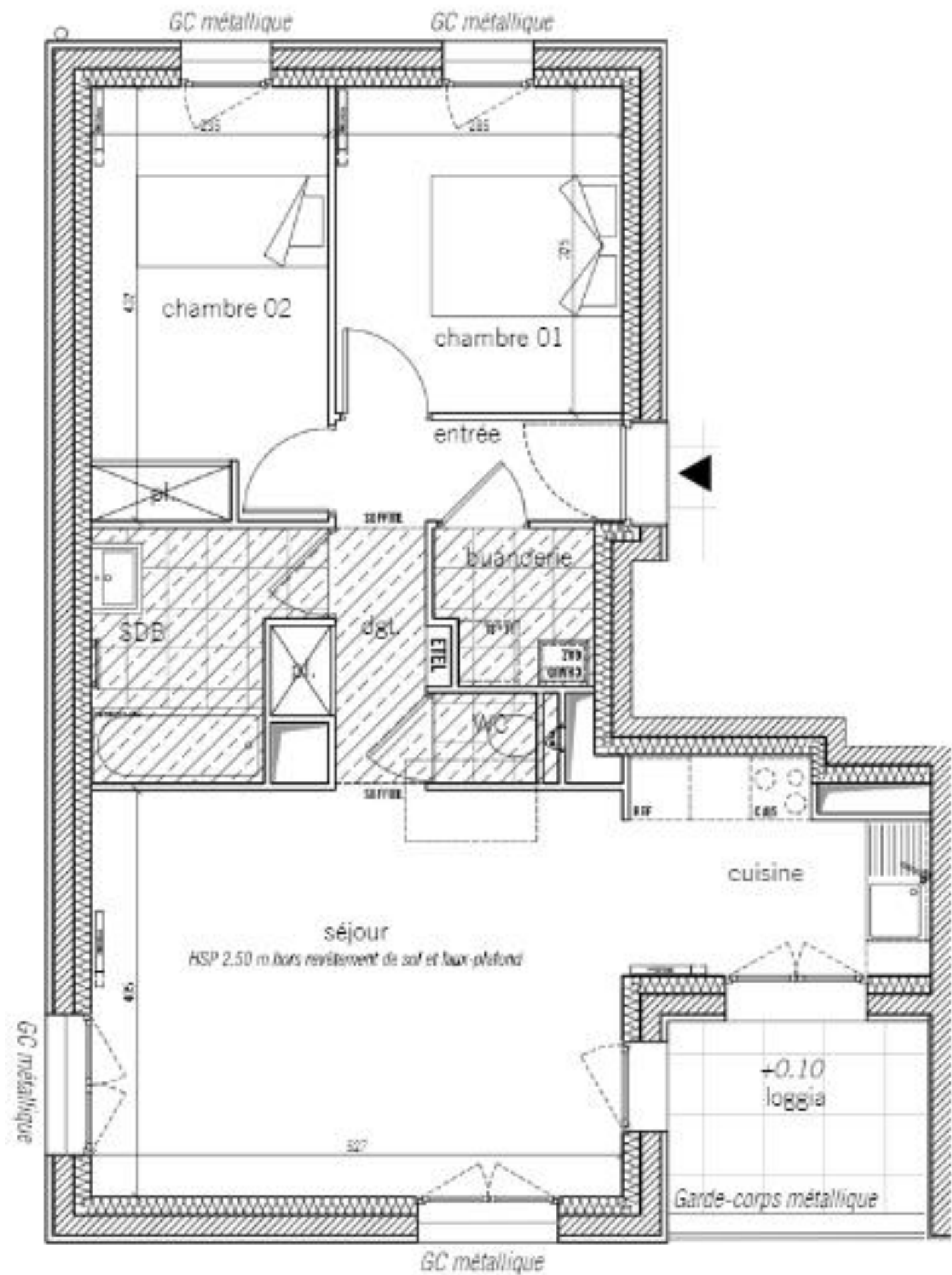
Balcon/terrasse: Dalles sur plot béton

Exemple T2



TYPE	NIVEAU	NUMERO
T2	R2	B205
Surface Habitable		
Entrée		4.8 m²
Séjour		18.1 m²
Cuisine		6.1 m²
Chambre 1		12 m²
SDE / WC		5.4 m²
TOTAL		46.4 m²
Loggia		12 m²

Exemple T3

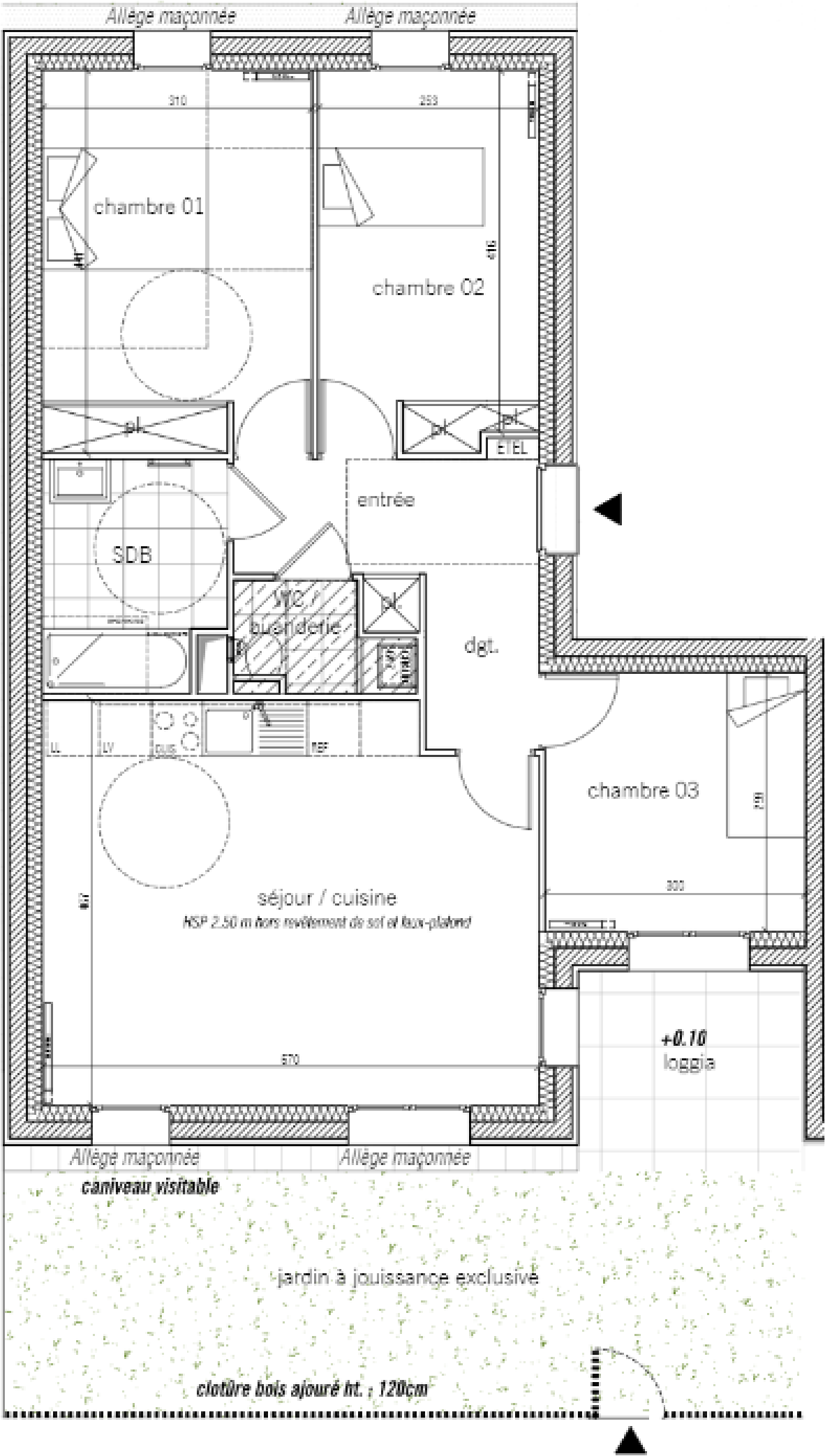


TYPE	NIVEAU	NUMERO
------	--------	--------

T3	R1	D102
----	----	------

Surface Habitable	
Entrée	2.8 m²
Dgt.	3.0 m²
Séjour	21.3 m²
Cuisine	5.9 m²
Buanderie	2.3 m²
WC	0.9 m²
SDB	4.9 m²
Chambre 1	9.3 m²
Chambre 2	10.1 m²
TOTAL	60.7 m²
Loggia	5 m²

Exemple T4



TYPE	NIVEAU	NUMERO
T4	RDC	C001
Surface Habitable		
Entrée	5 m ²	
Dgt.	2.6 m ²	
Séjour + Cuisine	25.7 m ²	
WC / Buanderie	2.2 m ²	
SDB	5.4 m ²	
Chambre 1	13.6 m ²	
Chambre 2	10.9 m ²	
Chambre 3	9 m ²	
TOTAL	74.5 m²	
Loggia	5.9 m ²	
Jardin privé	28.1 m ²	

LES ATOUTS DU PROJETS

L'EMPLACEMENT :

- Proximité commerces, transports, écoles, marché
- A 10 minutes de ST Malo Intra Muros
- Meilleur emplacement de la ZAC
- Ecoquartier qualitatif

LE PROGRAMME :

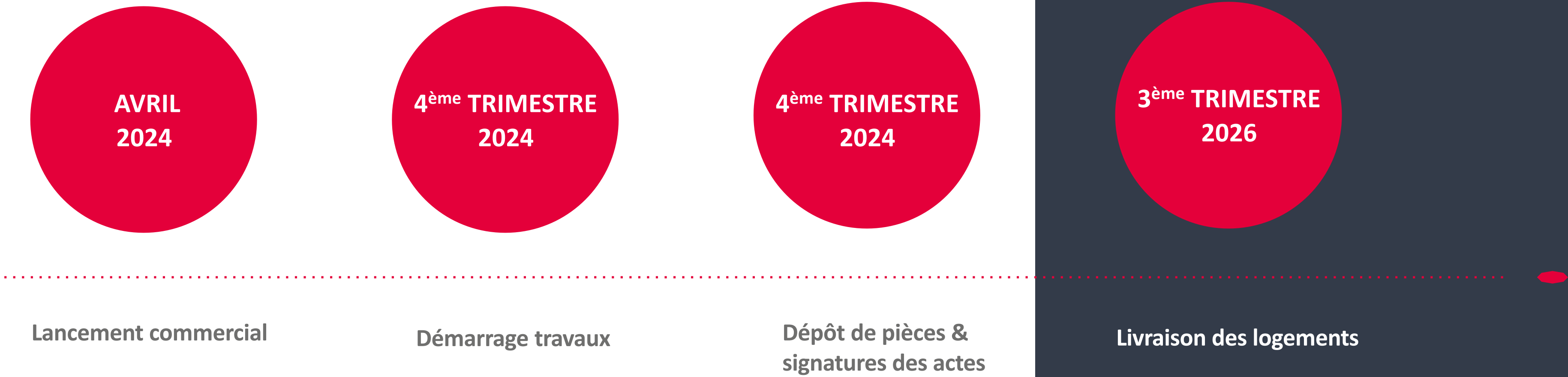
- Eligible au Pinel Breton
- Belle orientation des logements
- RT 2012 – 20%
- Biosourcé Niveau 2
- Prestations de qualité
- Bâtiments de petite échelle
- Stationnements pour tous
- Extérieurs pour tous, jardins au Rdc



04

Planning

PLANNING PRÉVISIONNEL



LAMOTTE.FR

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

RENNES • NANTES • MÉRIGNAC • TOULOUSE
PARIS • LYON • SAINT-MALO • BREST • VANNES
ANGERS • LA ROCHELLE • AIX-LES-BAINS