
BLUE ONE

2.000 m² de bureaux
Avenue de la Mer – Lattes (34)



Présentation et généralités

Un bâtiment de bureaux : 1.972 m² de surface de plancher

- Architecture épurée au design contemporain
- Mur rideau en verre technique de type SageGlass – Saint-Gobain
- Commercialisation en Vente en Etat Futur d'Achèvement / VEFA
- Possibilité de personnalisation des plans et prestations
- 4 niveaux composés de plateaux de 473 à 531 m² de Surface de plancher
- Plateaux divisibles à partir de 195 m² de Surface de plancher
- 1 Parvis piéton avec rangements à vélos visiteurs
- 52 Parkings répartis sur 2 niveaux de sous-sol

Livraison : 1^{er} Semestre 2020



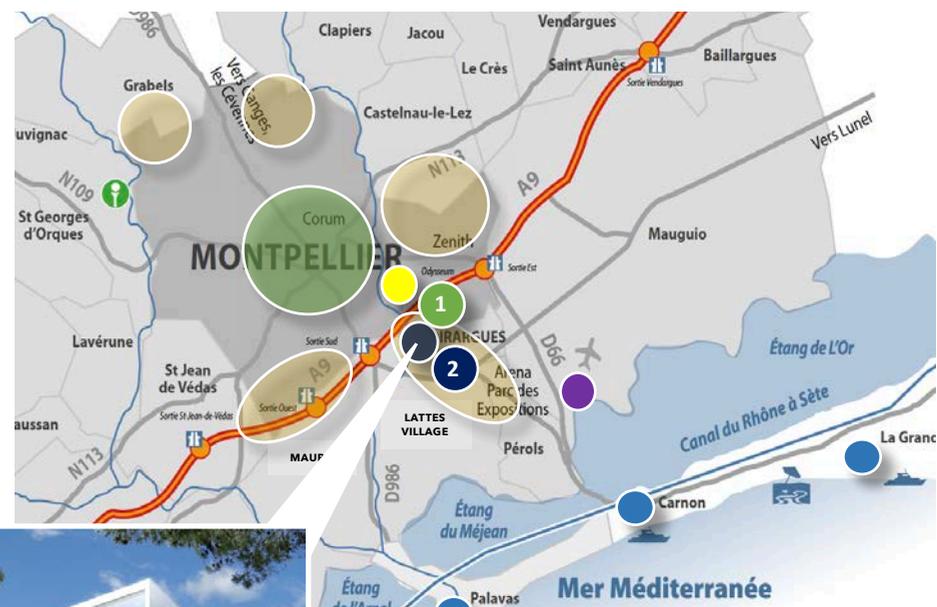
Situation

Un emplacement privilégié

Le bâtiment de bureaux BLUE ONE est idéalement situé, au cœur des projets de développement 'Oz' & 'Ode à la Mer' qui s'articulent autour de la nouvelle gare TGV Méditerranée et marquent l'un des futurs centres économiques majeur de Montpellier Métropole.

Le projet bénéficie d'un environnement soigné à 100 mètres de la station 'Boirargues' de la ligne 3 du Tramway, deux pas des centres commerciaux et de l'Aéroport, comme de la Gare TGV et des grands bassins d'emplois.

- 1 Projet **Oz** et **Nouvelle Gare TGV** : 5 Minutes
- 2 Projet **Ode à la Mer**
- Aéroport Montpellier Méditerranée : 3 Minutes
- Centre historique - Place de la comédie : 10 Minutes
- Centre commercial et de loisirs Odysseum : 5 Minutes
- Grands bassins d'emplois : Dans un rayon de 15 minutes
- Les Plages et Ports de plaisance : 5 Minutes



Le Saviez-vous ?

Les grands bassins d'emplois de l'agglomération de Montpellier sont situés en périphérie du centre historique de Montpellier

Zoom sur les 2 grands projets du Sud de l'Agglomération de Montpellier



150 Ha seront urbanisés autour de la nouvelle Gare de TGV et proposeront :

350.000 m2 de plancher dédiés à la création d'un Pôle Tertiaire supérieur avec la création de plus de 10.000 emplois issus de l'installation de 1.500 entreprises

5.000 logements et commerces de proximité qui couvriront l'ensemble des besoins nécessaires à un cadre de vie urbain

50 à 80.000 m2 dédiés à la création d'un Pôle Hôtelier et de loisirs urbains



250 Ha seront repensés et réaménagés pour créer un pôle commercial, de loisirs, de bureaux et d'activités technologiques.

A court terme ODE Acte 1 c'est :

200.000 m2 de commerces existants dont 50 % seront restructurés

75.000 m2 de Bureaux à créer

61.000 m2 de surface commerciale

16.000 m2 dédiés aux loisirs sportifs et à la restauration

Façades



Façade Ouest



Façade Sud

En osant le mariage de l'habitat et du bureau : le projet BLUE ONE offrira un cadre de vie comme de travail original, qui répondra aux attentes des plus exigeants

Façade Ouest - Vue générale

Bâtiments A & B - Logements

Bâtiments C : Bureaux



Plan de Masse



Bâtiment C

Sur l' Avenue de la Mer

Bâtiment de Bureaux - R + 3

Surface de plancher totale : 2045 m²

Parvis piéton et rangements à vélos

Accès directe à la station de Tramway

Bâtiment B

Sur la voie à créer

Bâtiment collectif à loyers modérés - R + 3

Gamme de logements : Du T1 au T3

12 Logements répartis sur 4 niveaux

Propriété et Gestion des lots : 3F

Batiment A

Sur l' Avenue des Platanes

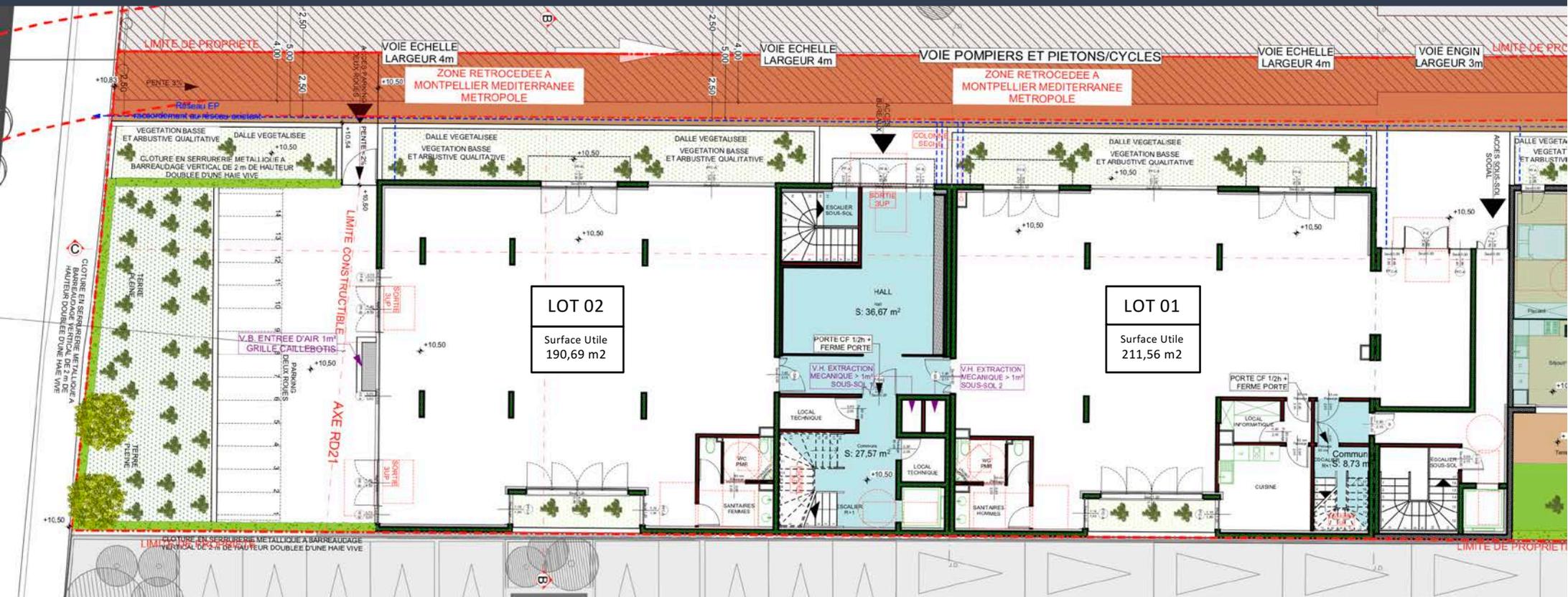
Bâtiment collectif secteur libre - R + 3

Gamme de logements : Du T1 au T3

28 Logements répartis sur 4 niveaux

Eligibles Prêt à 0 % et loi Pinel

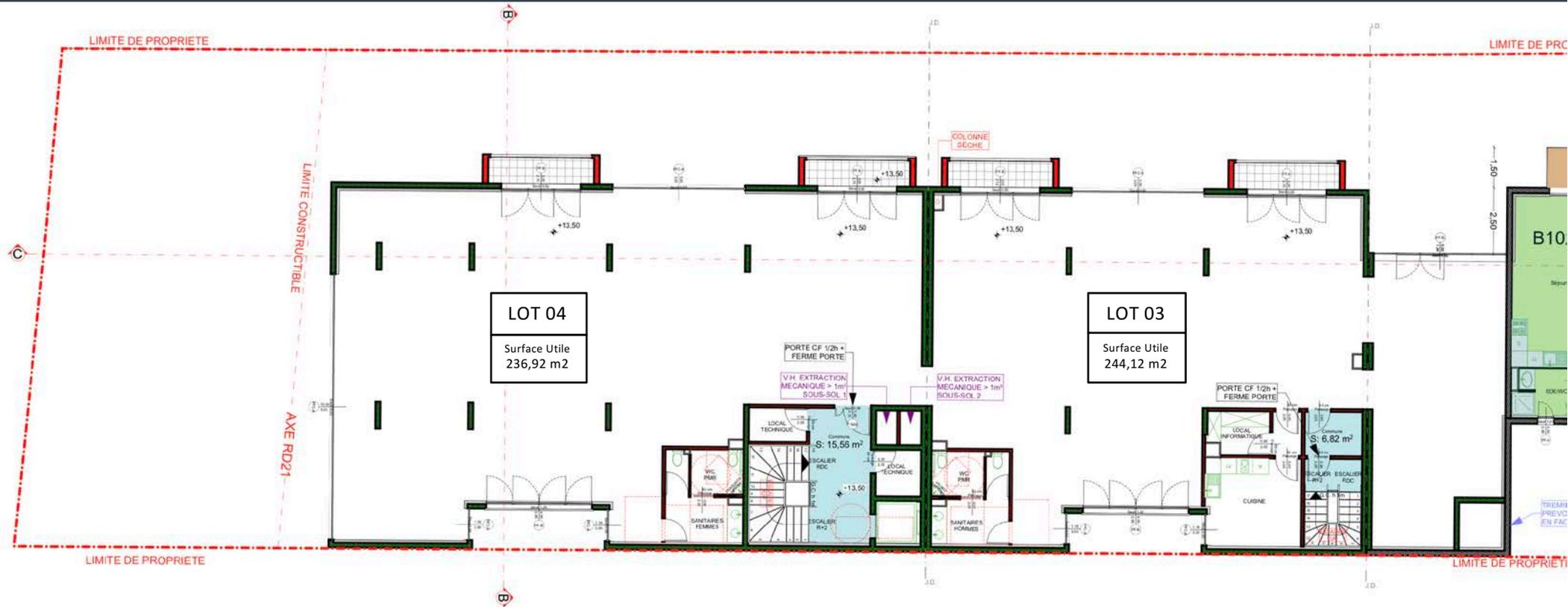
Plan du Rez-de-Chaussée



Surface de plancher
Rez-de-Chaussée
494,91 m²

Lot n°	Surface de Plancher	Nombre parkings
01	219,41 m ²	06
02	195,58 m ²	06

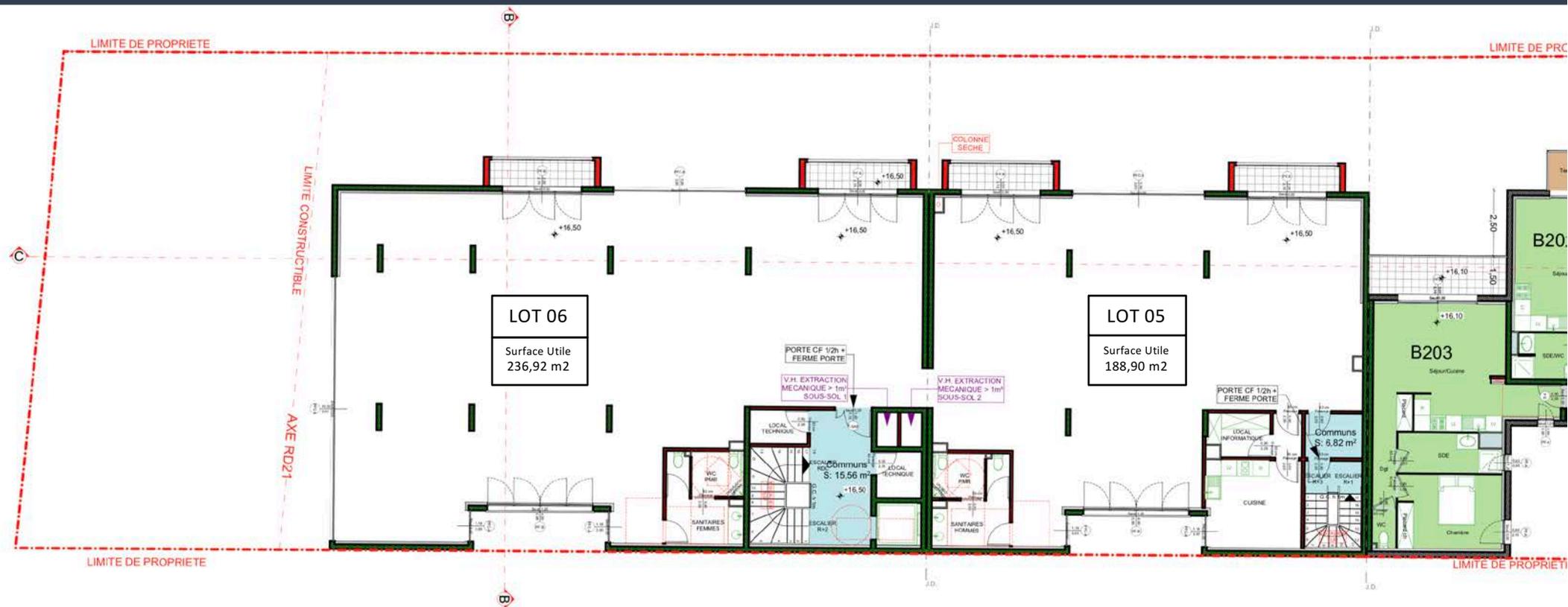
Plan du R + 1



Surface de plancher
R + 1
531,05 m²

Lot n°	Surface de Plancher	Nombre Parkings
03	253,81 m ²	07
04	242,36m ²	07

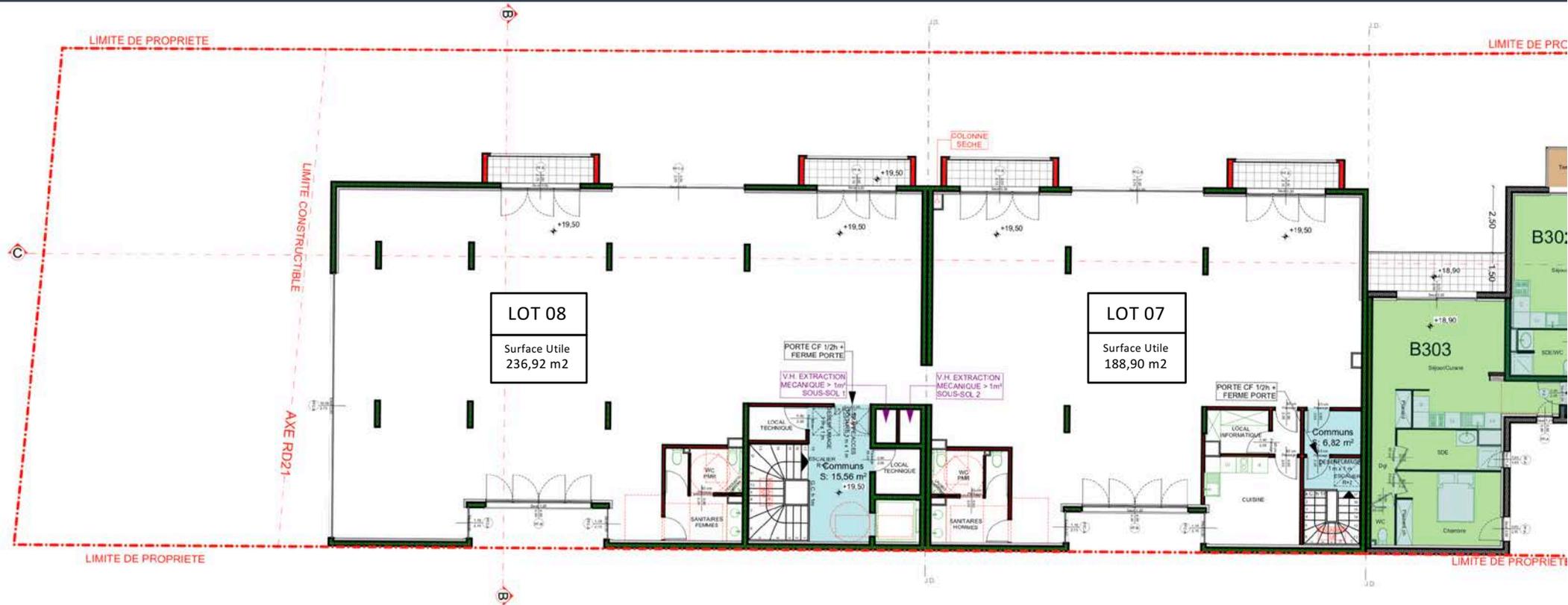
Plan du R + 2



Surface de plancher
R + 2
473,26 m²

Lot n°	Surface de Plancher	Nombre Parkings
05	196,02 m ²	06
06	242,36 m ²	07

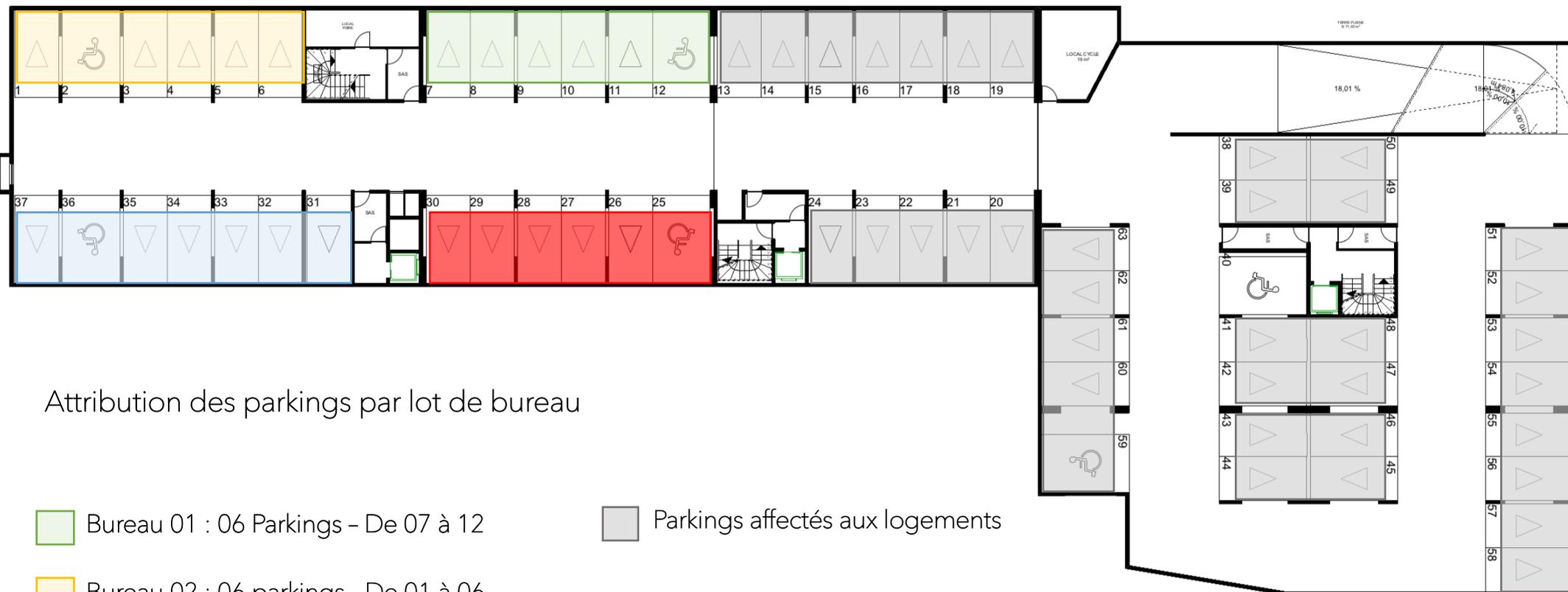
Plan du R + 3



Surface de plancher
R + 3
473,26 m²

Lot n°	Surface de Plancher	Nombre Parkings
07	196,02 m ²	06
08	242,36 m ²	07

Plan du niveau -1 : Stationnements



Attribution des parkings par lot de bureau

 Bureau 01 : 06 Parkings - De 07 à 12

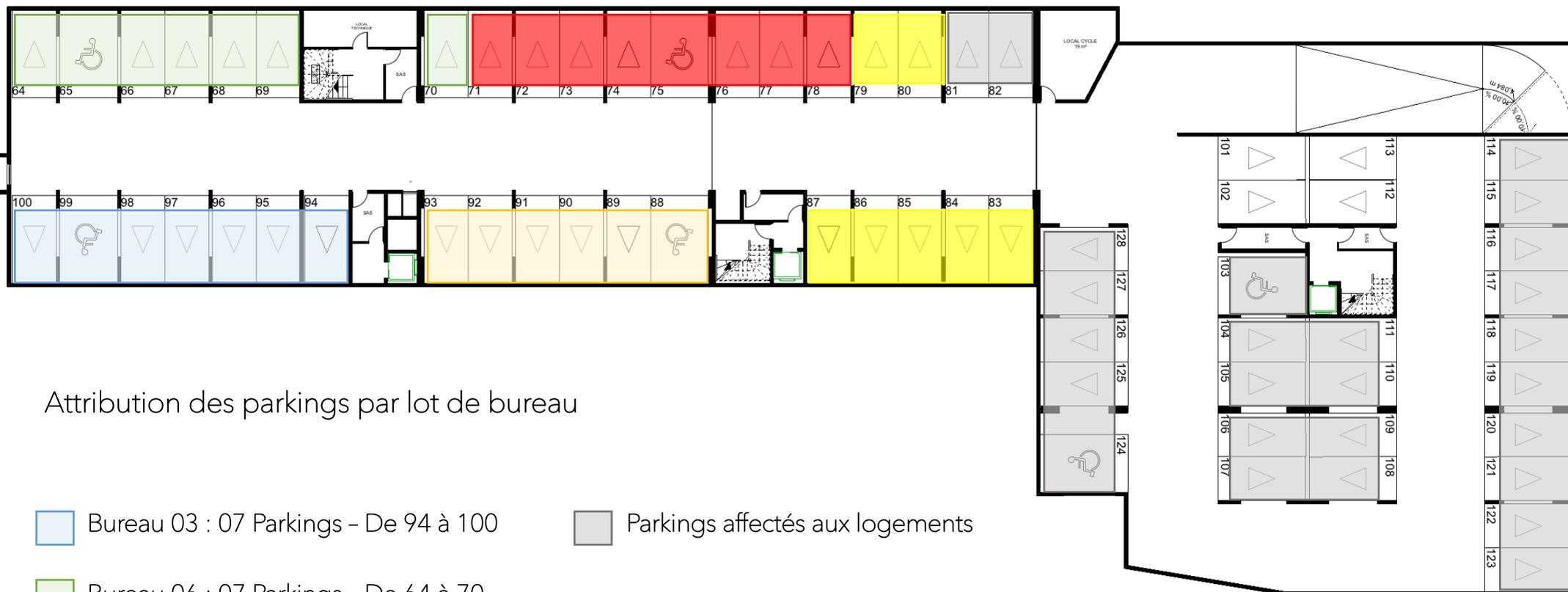
 Bureau 02 : 06 parkings - De 01 à 06

 Bureau 04 : 07 Parkings - De 31 à 37

 Bureau 05 : 06 Parkings - De 25 à 30

 Parkings affectés aux logements

Plan du niveau -2 : Stationnements



Attribution des parkings par lot de bureau

-  Bureau 03 : 07 Parkings - De 94 à 100
-  Bureau 06 : 07 Parkings - De 64 à 70
-  Bureau 07 : 06 Parkings - De 88 à 93
-  Bureau 08 : 07 Parkings - De 71 à 78
-  06 Parkings disponibles en achat diffus
-  Parkings affectés aux logements

Descriptif Sommaire

GENERALITES

Blue One est un projet immobilier mixte qui marie Bureaux & Logements distinctement répartis dans 3 Bâtiments R + 3

Chaque bâtiment dispose d'espaces communs séparés et sécurisés par système Vigik et Visiophone, l'ensemble sera clôturé

CLASSEMENT & NORMES

Le Bâtiment répond aux normes et règlements Français en usage pour le classement ERP de 5^{ème} catégorie, comme aux dispositions du code du travail et satisfait aux règles imposées relatives à la sécurité contre l'incendie et les risques de panique

Sa conception permet un accès aisé à l'ensemble de ses espaces pour personnes à mobilité réduite

STATIONNEMENTS & ACCES

Le projet compte 52 places de parkings attribuées et réparties sur 2 niveaux de sous-sol fermés, avec la possibilité d'acquérir des places supplémentaires

Le parvis sera sécurisé et offrira un accès directe ainsi que des places de garage à vélo pour les visiteur

CHAUFFAGE - RAFRAICHISSEMENT

Système de chauffage et de rafraichissement par Pompe à Chaleur gainable situé en partie centrale de chaque plateau - Dimensionnement selon étude thermique

Habillage par caisson « Placostil » équipé de bouches longitudinale design choisi par l'architecte.

ELECTRICITE

Equipement électrique selon normes en vigueurs comprenant :

Tableau général avec disjoncteur

Luminaires permettant un éclairage dit « zone de fond » de 100 lux minimum

Commande depuis disjoncteur prévu dans tableau général

Plinthes électriques périphériques à double compartiment

Visiophone à proximité du tableau ou de la porte palière

Fourreaux d'arrivée courants faibles depuis les gaines en parties communes

PLOMBERIE - SANITAIRES - VMC

WC suspendu et meuble vasque avec miroir éclairé en sanitaires selon repérage en plan de vente, distributeurs de papier et divers équipements en inox

Production d'eau chaude par chauffe-eau instantané

Option : douche bac extra plat et paroi de douche y compris chauffe-eau électrique de capacité selon besoins définis avec l'acheteur

Robinetterie dans la gamme Nobili Aquaviva de chez FIC

Ventilation mécanique contrôlée permettant un débit de 2,5 m³ par m² et par heure

REVETEMENTS DE SOL

Revêtement de sol à choisir dans des gammes sélectionnées par l'Architecte comprenant des dalles moquettes et/ou des sols souples de marques reconnues (Gerflor, Forbo Sarlino, Flotex, Balsan,...)

Classement UPEC : Usure 3 / Poinçonnement 3

Plinthes bois ou aluminium périphériques décrites au paragraphe « ELECTRICITE »

Grille des Prix et Disponibilités



1.972 m2 de surface de plancher	Divisible par niveau - A partir de 195 m2
52 Parkings privés pré attribués aux bureaux	6 Parkings en sus et disponibles à l'achat unitaire
Prix des bureaux : De 2.450 € à 2.500 € HT / m2 SDP + PC	Prix des Parkings : 10.000 € HT / Unité
Honoraires commerciaux en sus à la charge de l'acquéreur : 03 % HT / Prix total HT Parkings inclus	

Etage	Lot n°	Surface de plancher	Quote Part de parties communes	Surface vendue	Prix HT Bureaux	Nombre de Parkings	Prix total HT Parkings	Prix total HT Parking inclus	Etat
Rdc	01	219,41	09,99	229,40	550 560 €	06	60 000 €	610 560 €	Dispo
	02	195,58	09,99	205,57	513 925 €	06	60 000 €	573 925 €	Dispo
R + 1	03	253,81	27,43	281,24	674 976 €	07	70 000 €	744 976 €	Dispo
	04	242,36	27,43	269,79	674 475 €	07	70 000 €	744 475 €	Dispo
R + 2	05	196,02	27,43	223,45	536 280 €	07	70 000 €	606 280 €	Dispo
	06	242,36	27,43	269,79	674 475 €	06	60 000 €	734 475 €	Dispo
R + 3	07	196,02	27,43	223,45	536 280 €	07	70 000 €	606 280 €	Dispo
	08	242,36	27,43	269,79	674 475 €	06	60 000 €	734 475 €	Dispo
Total	08 lots	1 787,92	184,56	1 972,48	4 835 446 €	52	520 000 €	5 355 446 €	/

Données locatives / Investisseurs



1.972 m2 de surface de plancher	Estimation Taxe Foncière : En cours
52 Parkings attribués aux lots de bureaux	Estimation Charges de Copro. : 10 € HT / m2 / An
Loyer annuel – Bureaux :	Loyer annuel – Parkings :
165 € HT / An / M2 SDP + PC	1 100 € HT / An / Unité

Etage	Lot n°	Surface de plancher	Quotte Part de Parties Communes	Surface vendue	Loyer HT / An Hors Charges	Nombre de Parkings	Loyer HT / An Parkings	Loyer Annuel Total HT	Rentabilité HT Brute
Rdc	01	219,41	09,99	229,40	37 851 €	06	6 600 €	44 451 €	7,28 %
	02	195,58	09,99	205,57	33 919 €	06	6 600 €	40 519 €	7,06 %
R + 1	03	253,81	27,43	281,24	46 404 €	07	7 700 €	54 104 €	7,26 %
	04	242,36	27,43	269,79	44 515 €	07	7 700 €	52 215 €	7,01 %
R + 2	05	188,90	27,43	223,45	36 869 €	07	7 700 €	44 569 €	7,35 %
	06	242,36	27,43	269,79	44 515 €	06	6 600 €	51 115 €	6,96 %
R + 3	07	188,90	27,43	223,45	36 869 €	07	7 700 €	44 569 €	7,35 %
	08	242,36	27,43	269,79	44 515 €	06	6 600 €	51 115 €	6,96 %
Total	08 lots	1 787,92	184,56	1 972,48	325 459 €	52 Pkgs	57 200 €	382 659 €	7,15 %

BLUE ONE
