

Affaire n° OP-US2021 :
Banchais 83



NOTE DE SERVICE

Affaire : n° OP-US2021 : Banchais 83	Date : 1 ^{er} trimestre 2021
Statut : Confidentiel	
Enquêteur : Ange Evin, détective privé	
Description des faits : Un nouveau projet immobilier secret se prépare à Angers. Notre bureau d'investigation a pu récupérer un document de présentation qui en détaille les contours. Apparemment, il s'agit d'un très gros coup. Problème, nous ignorons à ce stade le nom des protagonistes de l'affaire. Pour essayer de dénouer ce mystère, nous allons donc éplucher ce document à la recherche d'indices nous permettant de les identifier.	
Indices : Une équipe de pros. Agir avec prudence. Vous ne serez pas seul sur le coup. Ange, soyez prudent ! À la moindre nouvelle, contactez le QG au numéro habituel 02.85.52.12.88.	

BANCHAIS

83

ANGERS 49



*Symbole étrange.
Signification ?*

83

BANCHAIS

ANGERS | 49

*Variété des commerces et services.
Santé, éducation, sports, culture.*

*L'affaire se situe à Angers.
Pas de hasard !*



*Ce qu'on
m'a dit de
l'endroit :
ville en mouvement,
ville connectée,
ville d'avenir*

Projets urbains innovants et
futuristes (IMAGINE ANGERS)

Nouvelle ligne
de tramway

Nouvelle
patinoire Ice Park

À 40 mn de Nantes
et 1h30 de Paris en TGV

Ville étudiante
(26 % de la population)

Nombreuses salles
de spectacles & festivals

TOUT CHANGER ET S'INSTALLER À ANGERS !

Angers, c'est la petite grande ville de l'ouest qui monte, qui monte et s'affirme d'année en année comme la porte d'entrée du Grand Ouest. À 1h20 de Paris et 40mn de Nantes en TGV, à 1h30 de la côte Atlantique, Angers se situe à équidistance parfaite entre compétitivité et plaisir. Toujours plus haut dans les grands classements des villes où il fait bon vivre, elle synthétise tout ce que l'on est en droit d'attendre d'une ville moderne, durable et responsable. Mais d'abord et avant tout, d'une ville où il fait bon vivre.

Angers la verte

Élue ville la plus verte de France par l'Observatoire UNEP-Hortis des villes vertes de France 2020 (devant Nantes et Metz), notamment pour son patrimoine vert, sa biodiversité et sa politique vertueuse en matière d'entretien, Angers récolte aujourd'hui les fruits d'une politique cohérente et durable sur le plan environnemental. Ses habitants bénéficient d'une densité record d'espaces verts au cœur d'une cité où la nature occupe une place prépondérante au bénéfice de tous.

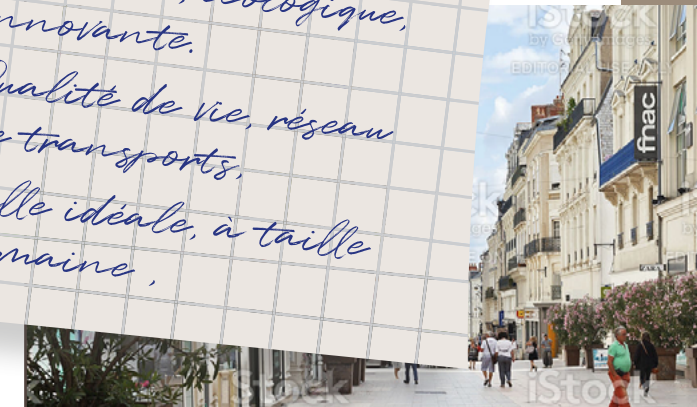
Angers la douce

Une vie culturelle dense et plurielle, la richesse patrimoniale, la proximité de superbes vignobles, une gastronomie de renom... Associée à la douceur du climat et à la gentillesse de sa population, Angers est une ville où la douceur de vivre n'est pas un concept marketing mais bien une réalité dans laquelle s'épanouit une population en croissance permanente. Une ville pour grandir, pour s'épanouir, pour se réinventer.

« Angers récolte aujourd'hui les fruits d'une politique cohérente et durable sur le plan environnemental »

*Pas de faille dans la machine. Angers c'est
la ville parfaite pour une opération...*

- * tout le monde me parle d'Angers
- * Smart city de l'ouest. Ville verte, écologique, innovante.
- * Qualité de vie, réseau de transports.
- * Ville idéale, à taille humaine.





Note pour + tard :

Pour souffler un peu, on me dit qu'à 5 minutes d'ici je peux me ballader place du Ralliement en plein-centre.

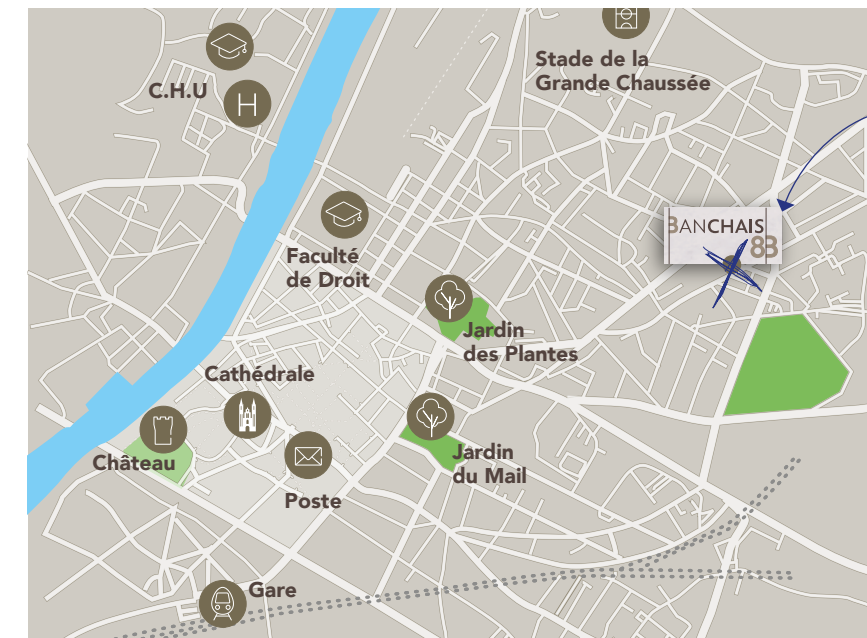
Pas loin.

Aller y faire un tour

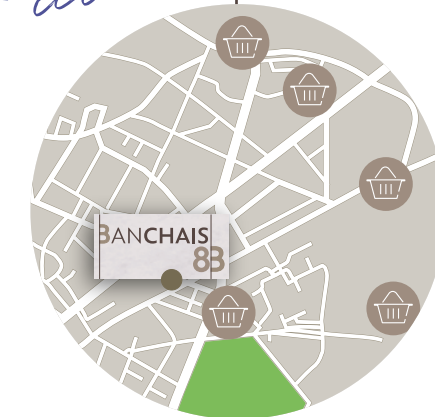
83

Localisation soigneusement étudiée.
Ceux qui ont choisi cet emplacement ne sont pas des amateurs.

Entre les quartiers Saint-Serge à l'ouest, Deux-Croix Banchais à l'est et très proche de l'hyper centre, la rue des Banchais est une artère transversale de près de 1200m assez large dans sa partie haute et plus étroite au fur à mesure qu'on la descend. Situé idéalement en se rendant vers le centre ville, le 83 rue des Banchais se situe dans un secteur résidentiel calme et en plein renouvellement, offrant une belle vision dominante sur la ville. Vous êtes ici à 10 mn à pied des commerces, à 7 mn à vélo de l'hôtel de ville.



C'est ici !



Les commerces de proximité !

* Tout ça par un indic :
Rue des Banchais.
Comme par hasard !
Il me parle d'un coin calme près du centre ville et des universités.
Sur le plan stratégique, c'est bien vu.

ANGERS | 49

BANCHAIS 8B



UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE,
SOBRE ET CONTEMPORAINE

LA RÉSIDENCE

Créer une architecture à la fois contemporaine et intemporelle pour ériger un bâtiment singulier et visiblement attractif, telle est l'ambition de ce projet véritablement innovant en termes d'approche et de perception. Un projet qui fait donc naturellement appel à des matériaux pérennes dans une écriture architecturale fluide sur la façade principale, complétée d'éléments plus contemporains tels que **le zinc de teinte soutenue et intense** ou encore de **parements bois** et de **béton matricé**.

Des enduits de teinte sable et autres **murs schistes** (codes traditionnels de la ville) créent un pont avec l'histoire de la ville et viennent rappeler que nous sommes bien à Angers, ville de culture et de patrimoine.

Notes pour mon rapport
L'épicentre du projet ! J'ai beau avoir de l'expérience, j'avoue je suis bluffé. Un tel niveau de précision, un tel soin dans chaque détail. Ils ont pensé à tout question esthétique. Du zinc de teinte soutenue et intense, des parements de bois et du béton matricé. Un mélange d'intemporalité et d'éléments contemporains, hyper raccord avec la ville d'Angers, et en même temps empreint de modernité. L'équipe qui a imaginé ce projet ne manque pas de talent.

Du zinc →

→ *Du béton matricé*

Parements de bois →

*Végétation harmonieuse
Luminosité généreuse
Mobilité durable*

*Les 3 piliers
structurants d'un
projet immobilier
dans l'air du temps*



*Jardin discret et paisible bien protégé
en arrière-cour. On est sur du cosy et sur
du très élégant ici !*

83

LA RÉSIDENCE

Une végétation harmonieuse, en écho à l'appellation « Banchais » qui fait référence à des terrains boisés, et dont tout l'enjeu ici est de perpétuer l'esprit à travers la création d'espace de pleines terres arborées en surfaces conséquentes.

Une luminosité généreuse dans les logements et dans les espaces de circulation. Un parti-pris affirmé d'ouvrir le bâtiment dans son ensemble à une lumière naturelle riche et généreuse, gage de bien-être et de maîtrise d'énergie. Hall d'entrée traversant, paliers d'étages bénéficiant de volumes vitrés conséquents, cages d'escaliers irriguées de lumière naturelle, sont autant d'atouts luminescents qui renforcent le sentiment de vivre dans un environnement sain et bienfaisant.

Une mobilité durable incarnée par une place privilégiée accordée au vélo. Sain, rapide, non polluant, vous pourrez ainsi bénéficier des importants aménagements urbains angevins (l'agglomération compte + de 350 km de voies cyclables, chiffre en constante progression).

C'est dans cet esprit que le 83 rue Banchais propose un espace cycles véritablement innovant :

- positionné dès l'entrée de la résidence avec lumière naturelle,
- équipé de nombreuses prises de recharge pour vélos à assistance électrique,
- proposant des vélos en libre accès pour les usagers ne disposant pas de leur propre vélo.
- place de stationnement pré-équipées laissant la possibilité d'installer une borne de recharge électrique.



Végétation harmonieuse

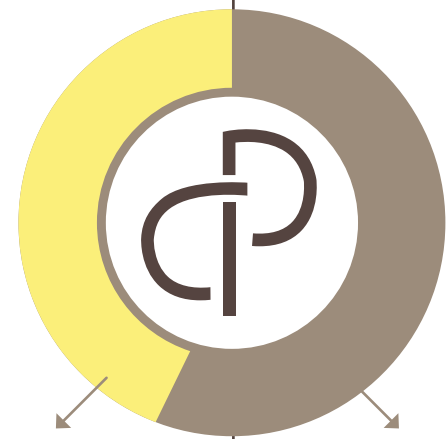


Luminosité généreuse



Mobilité durable

UNE PROGRAMMATION MIXTE, ADAPTÉE À LA DEMANDE



Proche des universités, Banchais proposera **8 logements T2**, susceptibles, par exemple, d'être mis à la location dans le cadre d'achats par des propriétaires désireux d'investir (**logements éligibles Pinel**) dans un projet immobilier à haute valeur ajoutée et prenant le parti du bâti durable.

10 logements T3 sont également au programme au sein de la résidence.

La conception et le dessin programmatique des appartements favorisent d'éventuels regroupements d'appartements dans une optique de réalisation d'appartements à la carte.



Notes pour mon rapport
Plus je rentre dans le dossier et plus je tombe de ma chaise ! Heureusement que je suis bien assis. Ils ont vraiment tout prévu. Réglementation thermique en avance sur son époque, gestion de chantier responsable. Je vois zéro faille. Et puis ce travail sur la lumière et les volumes, rien à dire, c'est de la belle ouvrage !

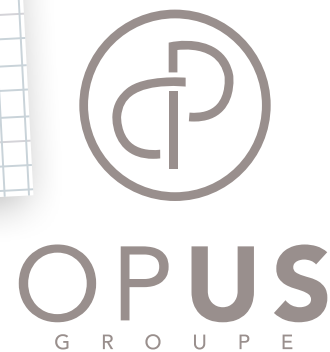
DES PRESTATIONS SOIGNÉES EN ADÉQUATION AVEC NOS EXIGENCES



- WC suspendu ;
- Placard aménagé ;
- Carrelage Porcelanosa dans SDE
- Sols stratifiés dans les pièces de vie et chambres ;
- Salle d'eau équipée (meuble vasque, paroi de douche) ;
- Cuisines équipées pour nos T2 ;
- Un mur de couleur au choix pour personnaliser votre intérieur ;
- Menuiseries extérieures aluminium ;
- Des parties communes décorées par notre architecte d'intérieur.

ANGERS | 49

Tiens tiens, il semblerait que nos amis n'en soient pas à leur coup d'essai sur Angers... Intéressant !



Plus de 30 ans d'expériences cumulées dans le domaine de la promotion immobilière donnent aux trois fondateurs d'OPUS Groupe la légitimité de viser l'excellence dans leurs réalisations.

Se mettre à la place du futur occupant est un prérequis qui permet d'être concentré sur les mille détails qui font une résidence réussie. Emplacements, qualité des matériaux, entrées de lumière, confort thermique, acoustique, commodités, OPUS ne laisse rien au hasard.

Siège social
49 quai Emile Cormerais
44800 SAINT-HERBLAIN

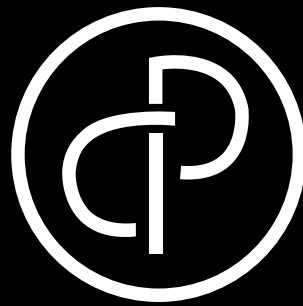
Prochainement notre agence au
67 rue Saint- Nicolas
49100 ANGERS

Tél. 02 85 52 12 88



Rapport d'enquête :

Je les tiens ! Quelques coups de fil auront suffi pour les confondre. Les autres projets projets immobiliers mentionnés sur le document ont parlé. Même souci du détail, même qualité dans la finition, choix stratégiques des emplacements. A ce stade, il n'y a pas de coïncidences, trop de similitudes avec notre affaire. Et puis il y a ce logo. Bon, pour moi l'affaire est réglée : on va les coincer très rapidement...



OPUS
G R O U P E

opus-groupe.com

