



LES VILLAS MALBEC

- BORDEAUX -



01

**ANALYSE
TERRITORIALE**



Région et Département



Nouvelle-Aquitaine

- **Plus grande région française** (84 000km²)
- **720km de littoral**
- **5,8 millions d'habitants** (4ème rang des régions françaises)
- **3ème région la plus attractive**, notamment pour les actifs entre 30 et 40 ans
- **10 aires urbaines** de plus de 100 000 habitants
- **Réseau dense d'infrastructures** routières, ferroviaires et aéroportuaires (10 aéroports)
- **2ème région française en termes de PIB** (hors IDF)
- **2 420 000 emplois, 922 500 entreprises** (10% des entreprises françaises) : agriculture et viticulture, tourisme, industrie aéronautique et spatiale, filières image, numérique et design, industrie parachimique et pharmaceutique, secteur financier (mutuelles d'assurance), et céramique industrielle.
- **1ère région en termes d'emplois touristiques** (85 000 emplois), 27 millions de touristes



La Gironde

- Le département de la Gironde tient son nom de l'estuaire formé par la Garonne et la Dordogne après leur confluence.
- **Le plus grand département de France : superficie de 10 725 km²**
- **535 communes**, les villes principales sont **Bordeaux (Préfecture), Mérignac, Pessac, Talence et Villenave d'Ornon**
- **496 000 ha de forêt** (2ème département forestier de France)
- **1 620 243 habitants (2019)** dans Bordeaux Métropole
- **729 419 emplois (2018)**
- La Gironde consacre un quart de son territoire à **l'agriculture**, notamment à **la viticulture**.
L'industrie : secteurs prédominants comme l'aéronautique, l'agroalimentaire et le bois-papier. . Grâce à la diversité des territoires de la Gironde, **le tourisme constitue un des leviers de son économie.**





Bordeaux

-  **Plus de 33 000**
Entreprises implantées
-  **Plus de 110 000**
Emplois
-  **Env. 250 000**
Habitants
-  **3 184**
Etablissements scolaires
-  **8 000**
Associations



Bordeaux

Située au carrefour de la forêt des Landes et de l'estuaire de la Gironde, Bordeaux est **une ville plébiscitée pour ses ambiances urbaines, sa gastronomie et son effervescence culturelle**. Entre hiver doux et été ensoleillé, son climat océanique la hisse à **la 8^{ème} ville de France où « il fait bon vivre »**.

C'est autour de son **fleuve emblématique, la Garonne**, que Bordeaux s'est développé au fil des années. Sur la rive gauche, retrouvez le quartier Saint-Pierre, considéré comme le véritable cœur du centre historique de la ville mais également des quartiers plus populaires comme les Chartrons, Saint-Michel ou la Victoire et sur la rive droite profitez de lieux emblématiques : l'écosystème de DARWIN, le Jardin Botanique ou la place Stalingrad !

Quartier Nansouty

Historiquement populaire, ce quartier situé entre la Victoire et la Gare Saint-Jean est devenu depuis quelques années **un lieu de vie prisé des Bordelais**. Commerces de proximité, marché, écoles, restaurants... : **Nansouty offre un cadre de vie dynamique et convivial**, entre rues pavées calmes et places plus animées.



- Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO
- 350 édifices reconnues comme Monuments historiques : la place de la Bourse, l'esplanade des Quinconces, la basilique Saint-Michel...
- Fleuve emblématique : la Garonne
- Capital mondial du vin avec plus de 110 000 hectares de vignoble et une soixantaine d'appellations
- Territoire dit «à énergie positives pour la croissance verte »



Les dessertes du territoire



au départ de

Bordeaux

À **10 minutes** du centre-ville
À **20 minutes** de l'aéroport de Bordeaux
À **50 minutes** du Bassin d'Arcachon



au départ de

Gare Saint-Jean Bordeaux

(à 10 min à pied de la résidence)

La plus grande gare ferroviaire de la région Nouvelle-Aquitaine, à environ 2 heures de Paris Montparnasse par la LGV Sud Europe Atlantique.



au départ de

Mérignac

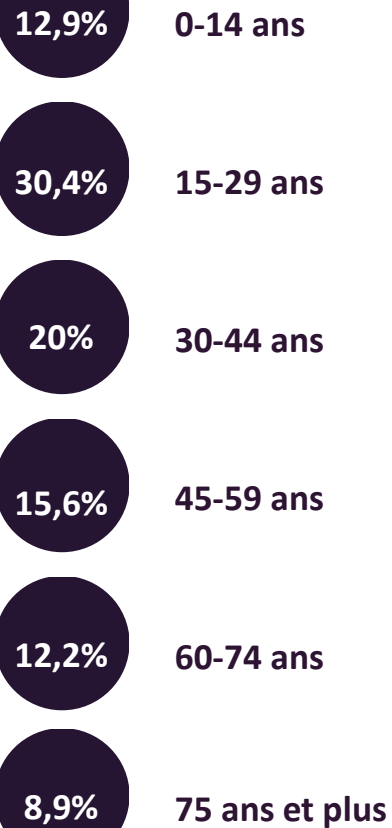
(à 20 min en voiture de la résidence)

- 11 destinations en France
- 55 destinations européennes
- 8 vols direct vers l'Afrique du Nord

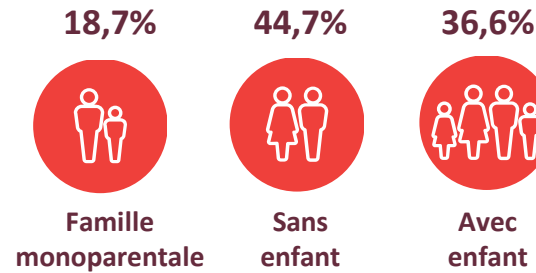


Les Bordelais

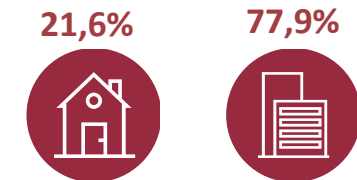
POPULATION



COMPOSITION DES FAMILLES

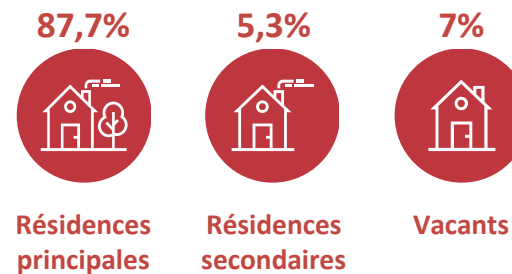


LOGEMENTS

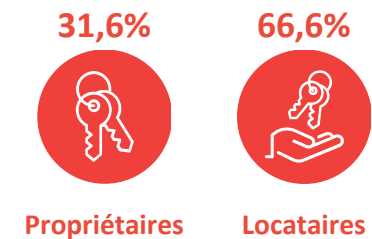


Nb : Les 0,5% restants sont les logements-foyers, les chambres d'hôtel, les habitations de fortune ainsi que les pièces indépendantes.

CATÉGORIES DE LOGEMENTS



STATUT

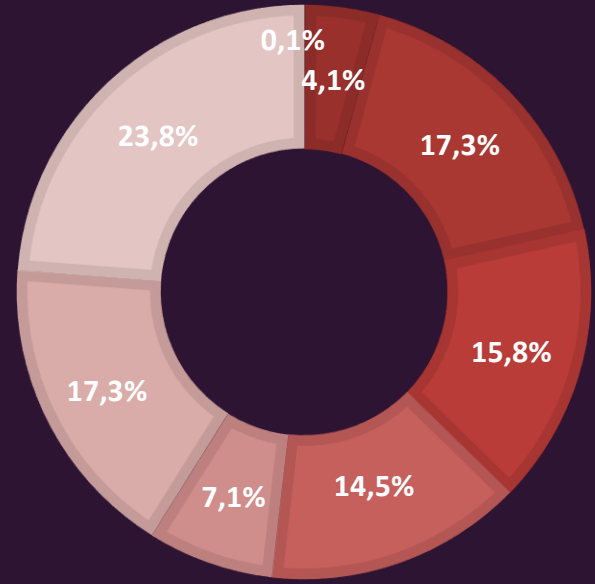




CSP et revenus moyens à Bordeaux







Catégories socio-professionnelles

- Agriculteurs exploitants
- Artisans, commerçants, chefs d'entreprise
- Cadres et professions intellectuelles supérieures
- Professions intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Retraités
- Autres personnes sans activité professionnelle



Source : Insee

Revenus moyens des Bordelais

 <p>Célibataire 1590€ nets /mois</p>	 <p>Couple sans enfant 3425€ nets /mois</p>
 <p>Famille monoparentale 2067€ nets /mois</p>	 <p>Couple avec 1 enfant 3929€ nets /mois</p>
 <p>Couple avec 2 enfants 4815€ nets /mois</p>	 <p>Couple avec 3 enfants 4303€ nets /mois</p>

Source : Salaire moyen



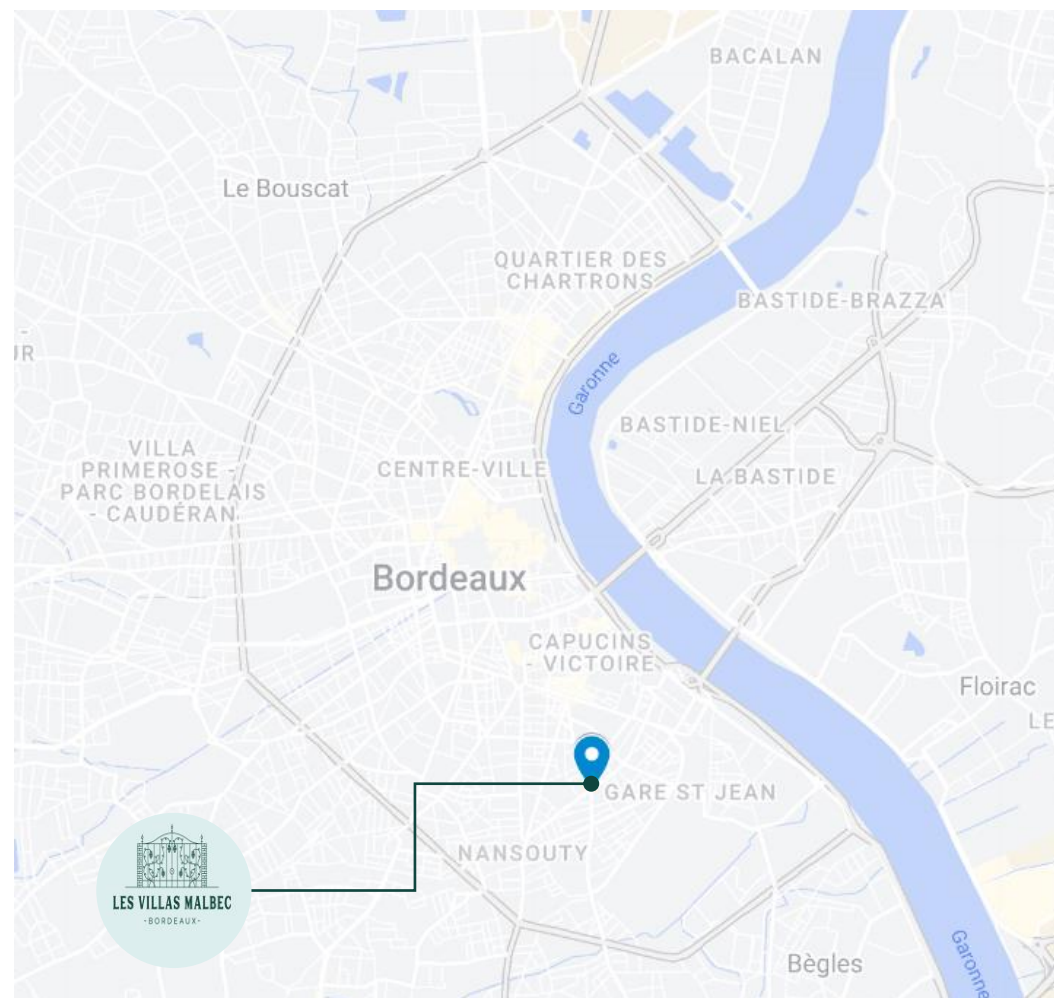
02

**SITUATION ET
ENVIRONNEMENT**



PRÉSENTATION DU FONCIER

Le foncier se situe à Bordeaux au cœur de Nansouty au 135 rue de Bègles.
La surface de la parcelle est de 2439 m².





Transports :

- Bus arrêt « Rue de Bègles » - Lignes 9, 11, 15
- Gare St Jean à 10 min à pied

Commerces :

- Nombreux commerces de proximité, restaurants, cafés...
- A proximité du marché Pouyanne et du marché des Capucins

Enfants : Toutes écoles (maternelle, primaire, collège, lycée) et crèches

Santé : centre médical Nansouty, centre de radiologie, Hôpital Saint-André







ARCHITECTURE DU PROGRAMME



La résidence est composée de 4 bâtiments en R+2 organisés autour d'un jardin avec potager partagé, faisant office de place de village et créant ainsi ce hameau verdoyant au cœur de la ville. Les Villas Malbec est un programme composé de 9 maisons du T3 au T4 et de 9 appartements du T2 au T5 (pour la plupart duplex).

Les façades sont travaillées autour d'éléments forts :

- De la pierre en façade (type placage pierre) notamment sur les encadrements de baies ou en soubassement...
- Des garde-corps vitrés
- Des toitures zinc/brizzi et tuiles....





Perspective extérieure





Perspective extérieure





Perspective intérieure





Perspective intérieure





Perspective intérieure





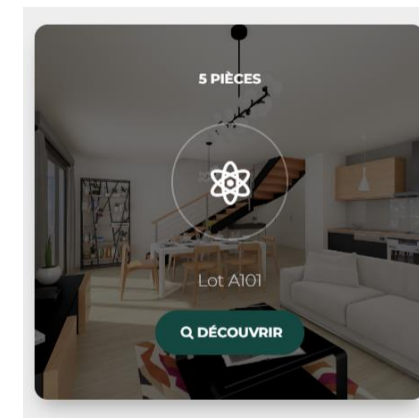
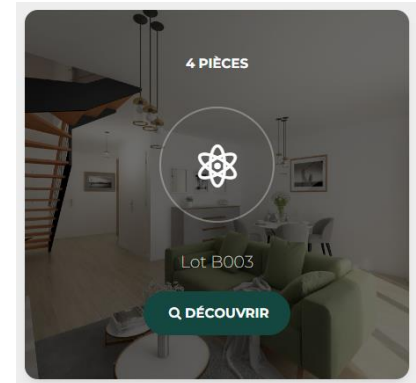
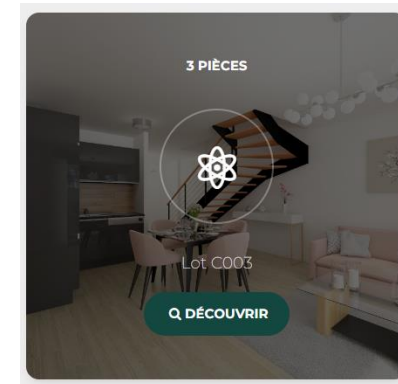
UN SITE INTERNET DÉDIÉ





VISITES VIRTUELLES

3 lots témoins sont disponibles en visites virtuelles : A101 (T5), B003 (T4) et C003 (T3)





MAQUETTE 3D DU PROGRAMME





**DES SHOESBOX DISPONIBLES POUR
CHAQUE LOT**





03

LES PLANS



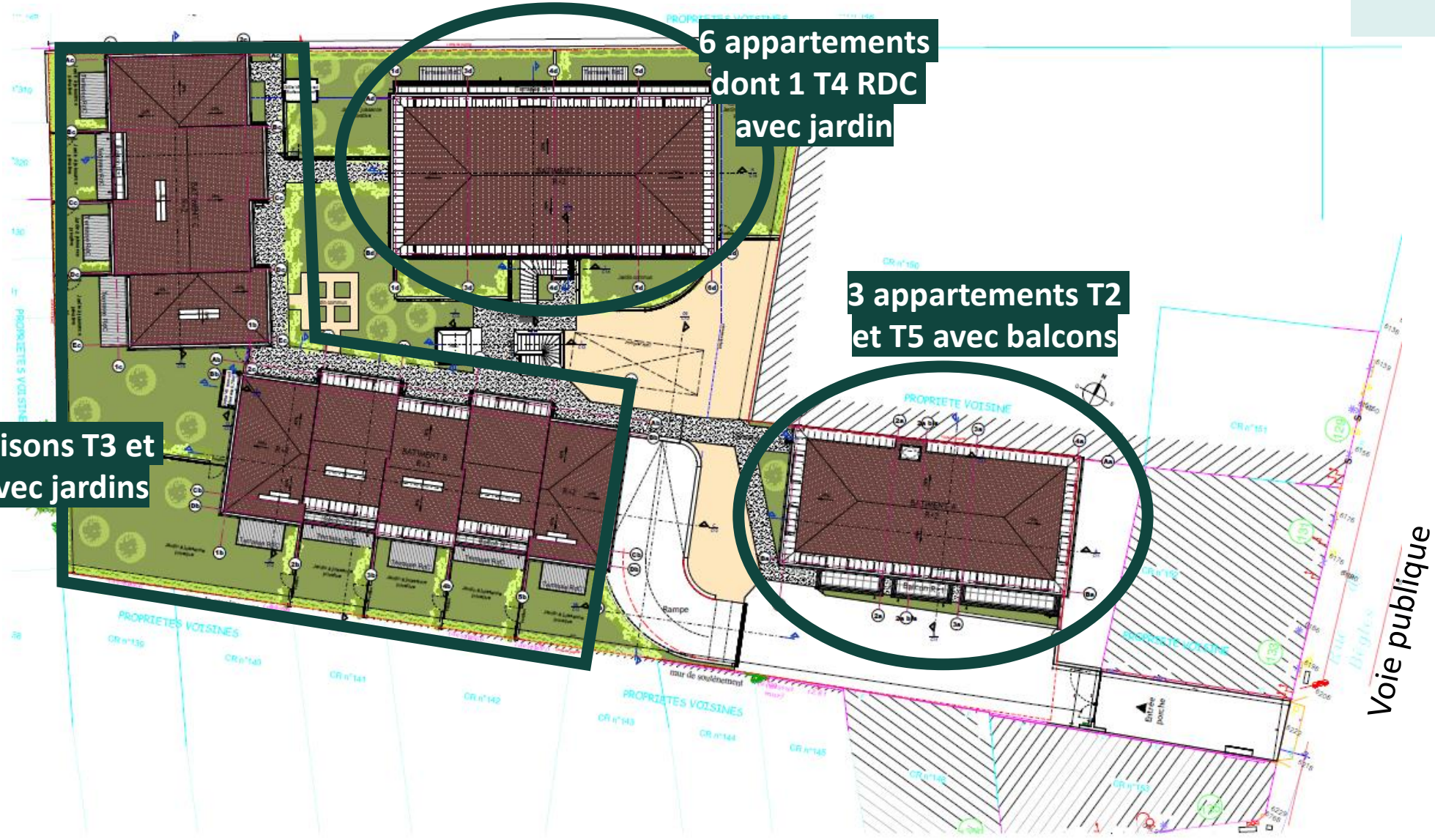
PLAN DE MASSE



9 maisons T3 et T4 avec jardins

6 appartements dont 1 T4 RDC avec jardin

3 appartements T2 et T5 avec balcons



Voie publique



PRESTATIONS INTERIEURES



	Libre
Balcons / Terrasses	Terrasses maisons => dalles béton Balcon => dalles béton
Sols : - Séjour/Cuisine - Chambres - SdB / Sde	Parquet stratifié Parquet stratifié Carrelage 43 x 43
Equipements Sde/SdB	Bacs à douche ou baignoires // Parois et portes de douche Meubles vasque
WC	WC sur pieds
Placards	Oui suivant plans
Volets	VRE sauf sur les endroits ponctuels où nous aurons des stores manuels : notamment R+2 tout bâtiment et façade Sud-Est sous coursive RDC du bâtiment D
Chauffage / Eau Chaude Sanitaire	Ballon ECS thermodynamique Chauffage électrique



04

**SYNTHESE DE
L'OPERATION**



LES GRANDS AXES PROGRAMMATIQUES

SCCV	MALBEC
MAÎTRISE D'OUVRAGE	REALITES MO
LIVRAISON	T2 2026
CERTIFICATION	RT 2012
ARCHITECTE	Denis POTIE
NOTAIRES	Paul LETIERCE
SYNDIC	
ZONE FISCALE	B1

Cette opération est constituée de 4 bâtiments de 18 logements et un parking sous-terrain de 25.



LOTS: TYPOLOGIE ET REPARTITION

NOMBRE DE LOGEMENTS	TYPOLOGIE	NOMBRE	SURFACE HAB MOYENNE	PRIX MOYEN TTC AVEC PARKING
9 maisons 9 appartements	T2	1	51 m ²	278 000€
	T3	2	66 m ²	322 000€
	T4	4	88 m ²	431 250€
	T5	2	89 m ²	428 500€
	Maisons T3	6	66 m ²	358 000€
	Maisons T4	3	99 m ²	501 000€

ETAGE
R+2

STATIONNEMENTS
25 places en sous-sol

Prix moyen au m² : 5 151€ TTC

PLANNING DE L'OPÉRATION

Dépôt du permis
de construire



Obtention permis
de construire
17/03/2022

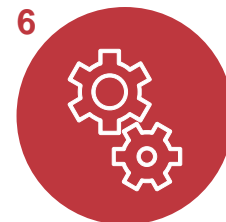
Transfert du PC
27/02/2023

Purge du permis
de construire



Lancement
commercial
21/03/2024

Garantie financière
d'achèvement
15/10/2024



Actabilité
15/10/2024

Début
des travaux
30/10/2024



Livraison
T2 2026



05

**VIVRE OU INVESTIR
SUR BORDEAUX**



ARGUMENTAIRE COMMERCIAL PRODUIT



- 😊 **Emplacement prisé (Nansouty)**, proche de toutes commodités et à 5 min à pied de la gare St Jean
- 😊 **Produit rare** : des logements avec jardins au cœur de la ville
- 😊 **Sentiment de tranquillité** : le programme est niché derrière un porche, à l'abri des regards
- 😊 **Hameau verdoyant et convivial** : les 4 ilots sont organisés autour d'un potager partagé mais où chacun possède son propre espace privatif (jardin, terrasse ou balcon)
- 😊 **Double ou triple orientation** pour 95% des logements
- 😊 **Espaces extérieurs généreux** : 3 logements sont proposés avec des jardins de 99, 113 et 125 m²
- 😊 **Stationnement sous-terrain** : 25 places
- 😊 **Architecture de caractère, inspirée des échoppes bordelaises** : parement de pierres, tuiles rouges, garde-corps vitrés

Panneaux solaires



06

TAXES ET IMPOTS





LES TAXES



Taxe foncière sur les propriétés bâties
28,1 %

Comment est calculée la taxe foncière ?

La taxe foncière est calculée à partir de la "valeur locative cadastrale du bien" à laquelle est ensuite appliqué un taux d'imposition voté par les collectivités locales, les communes essentiellement.

Pour les propriétés bâties, La "valeur locative cadastrale" représente le montant du loyer annuel que le propriétaire pourrait théoriquement obtenir de son bien, s'il le louait. On retire ensuite 50% de charges fictives de ce montant, pour retenir le loyer net de charges. Et c'est sur cette valeur locative théorique, qu'on applique un pourcentage d'imposition, voté par les collectivités locales : les communes essentiellement.

CHARGES PRÉVISIONNELLES DE COPROPRIÉTÉ

En partenariat avec HEMON-CAMUS, voici un estimatif moyen des charges de copropriété

Ratio bât A : 2,15€/mois/appart

Ratio bât B : 1,20€/mois/maisons

Ratio bât C : 1,24€/mois/maisons

ratio bât D : 1,30€/mois/appart

+ 0,16€/mois/m² de jardin pour les logements bénéficiant d'un jardin à jouissance privative

Bâtiment A – appartements – 2,15€/mois

Typologie	Quote-part du lot	Quote-part du locataire	Reste à charge propriétaire
T2 environ 51,14m ²	110€	88€	22€
T5 environ 88,52m ²	190€	152€	38€

Bâtiment B – maisons – 1,20€/mois

Typologie	Quote-part du lot	Quote-part du locataire	Reste à charge propriétaire
T3 environ 69,27m ²	83€	66€	17€
T4 environ 99,36m ²	120€	95€	25€



*surface moyenne par typologie constatée sur le programme



Bâtiment C – maisons – 1,24€/mois

Typologie	Quote-part du lot	Quote-part du locataire	Reste à charge propriétaire
T3 environ 63,88m ²	80€	64€	16€

Bâtiment D – appartements – 1,30€/mois

Typologie	Quote-part du lot	Quote-part du locataire	Reste à charge propriétaire
T3 environ 63,31m ²	82€	65€	17€
T4 environ 87,38m ²	113€	90€	23€

*surface moyenne par typologie constatée sur le programme



FRAIS DE NOTAIRE

Prix	Provision	%	Emol	Trésor	Débours
270 000	5 310	1,97	2 680	2 430	200
280 000	5 450	1,95	2 740	2 510	200
290 000	5 600	1,93	2 810	2 590	200
300 000	5 740	1,91	2 870	2 670	200
320 000	6 040	1,89	3 000	2 840	200
340 000	6 330	1,86	3 130	3 000	200
360 000	6 620	1,84	3 250	3 170	200
380 000	6 910	1,82	3 380	3 330	200
400 000	7 210	1,80	3 510	3 500	200



FRAIS DE NOTAIRE

Prix	Provision	%	Emol	Trésor	Débours
420 000	7 500	1,79	3 640	3 660	200
440 000	7 800	1,77	3 770	3 830	200
450 000	7 940	1,76	3 830	3 910	200
460 000	8 080	1,76	3 890	3 990	200
480 000	8 380	1,75	4 020	4 160	200
500 000	8 670	1,73	4 150	4 320	200
520 000	8 970	1,73	4 280	4 490	200



07

ETUDE DE MARCHE



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE L'ANCIEN



Maison

Prix m² moyen : 5 511 euros

Prix minimum m² moyen : 3 764 euros

Prix Maximum m² moyen : 6 874 euros



ETUDE LOCATIVE

Bordeaux séduit chaque année de plus en plus de nouveaux arrivants, grâce à son dynamisme, sa qualité de vie et sa situation géographique privilégiée. De quoi faire grimper les prix, mais également de maximiser ses chances d’y réaliser un investissement réussi!

En 10 ans, les prix de l’immobilier dans l’ancien ont bondi de 54,5 % à Bordeaux. C’est la plus forte hausse dans une grande agglomération française.

Concernant le marché locatif, la demande est largement supérieure à l’offre : pénurie importante de logement, en particulier pour les locations étudiantes.

Depuis le 15 juillet 2022, afin d’enrayer la hausse des loyers, la ville de Bordeaux a décidée l’encadrement des loyers. L’opération LES VILLAS MALBEC se situe en zone N°3

Prix moyen des appartements au m² dans Rue de Bègles



Zone PINEL B1 : 10,93€/m²

Type	VILLA MALBEC BORDEAUX	PINEL	Loyers encadrés/marchés	Loyers encadrés/meublés	RENTA PINEL	RENTA MARCHE	RENTA LMNP
T2 D	A102 – 51,14m ²	615€	761€	859€	2,65%	3,28%	3,70%
T3 D	D104 – 66,32m ²	736€	868€	981€	2,74%	3,23%	3,65%
T4 / T4 D	D102 – 81,59m ²	853€	995€	1125€	2,37%	2,77%	3,13%
T5D	A101 – 90,03m ²	924€	1098€	1242€	2,59%	3,07%	3,48%
Maison T3 D	B005 – 69,30m ²	NC	1011€	1150€	NC	3,38%	3,85%
Maison T4 T	B004 – 98,78m ²	NC	1353€	1531€	NC	3,24%	3,67%

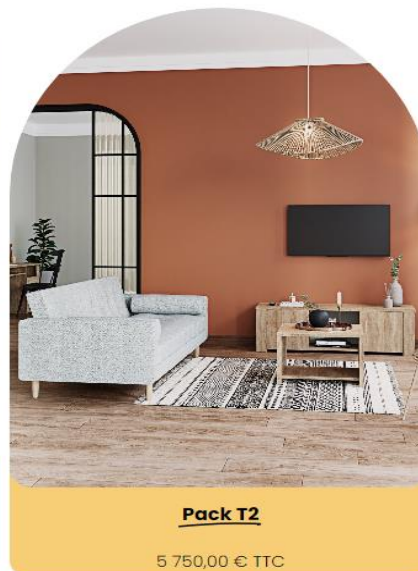


09

**LES SERVICES
REALITES**

Mobipack et accompagnement fiscal

En partenariat avec NBS :



Livraison, montage, installation et enlèvement inclus

Notre partenaire AMARRIS accompagne nos clients dans leur fiscalité
290€ HT / an

OFFRE GESTION LOCATIVE



Trois niveaux de garantie proposés :

- Gestion courante **6,9% TTC**

- Gestion avec assurance loyers impayés **9,4% TTC**
 - Sans franchise
 - Sans limitation de durée
 - Plafonné à 90 000€
 - Détériorations immobilières à hauteur de 10 000€
 - Pertes pécuniaires suite à détériorations immobilières
 - Défense/recours
 - Protection juridique
 - Pertes pécuniaires suite à inoccupation

- Gestion avec ALI + vacance locative **11,4%**
 - A concurrence de 3 mois de loyers hors charges
 - Franchise de 2 mois
 - Option carence locative : 350€ TTC/lot
 - - Franchise de deux mois
 - - Souscription à l'assurance plus de 3 mois avant la date de livraison du logement

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE DES CONTRATS DE RÉSERVATION

1 Télécharger depuis l'extranet le contrat de réservation type (annexes le cas échéant)



2 Le compléter depuis le logiciel PDF de votre choix.

3 Nous adresser le contrat prérempli accompagné des pièces d'identité clients et des adresses mails des clients (une adresse par client).



4 Le service Administration des Ventes procédera à l'envoi du contrat au client, par DOCUSIGN (vous serez en copie) il faudra également préciser la date et heure d'envoi souhaitées.



5 Nous ne manquerons pas de vous **alerter des contrats** que les clients pourraient ne pas avoir signé dans les 48h de l'envoi par mail. Le partenaire recevra une copie à l'issue de la signature de toutes les parties.





Vos interlocuteurs privilégiés



Fabienne DURIEUX

Bretagne
07 89 24 89 50
f.durieux@realites.com



Maxime CHOISNARD

Nouvelle Aquitaine
07 77 08 02 56
m.choisnard@realites.com



Frédéric DUMERY-CABAYE

Hauts de France + Grand Est
06 22 72 66 72
f.dumery@realites.com



Guillaume BELMONTE

Pays de la Loire + Sud-Est
07 57 51 00 22
g.belmonte@realites.com



Marc HELARY

Ile-de-France
+ Centre Val de Loire
06 40 81 40 30
m.helary@realites.com

