



CHÂTEAU BON AIR

MÉRIGNAC



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
DÉFICIT FONCIER





Château Bon Air, 33700 Mérignac



MÉRIGNAC, LE COMPROMIS IDÉAL

Mérignac est une commune de la banlieue Ouest bordelaise. Intégrée à l'aire urbaine de Bordeaux, elle profite ainsi de son attraction économique et touristique.

Située à 40 kilomètres de la côte Atlantique, la commune jouit de sa proximité avec le bassin d'Arcachon et les étendues de plaines de pins des landes qui la bordent.

D'avantage connue pour abriter au sein de son territoire l'aéroport international de l'agglomération, la fondation de la ville remonte au 1^{er} siècle, durant l'occupation romaine. Le village gallo-romain se développe en paroisse au cours du 6^{ème} siècle. Successivement normando-angevine, anglaise et française à travers les siècles en fonction des dominations locales, la commune est définitivement rattachée à la France en 1472.

À la fin du 18^{ème} siècle, la commune de Mérignac se forme grâce à la fusion des différents hameaux environnants. Très prisée par la bourgeoisie locale, chartreuses et châteaux y sont construits au cours des 18 et 19^{ème} siècles. La ville s'industrialise au cours du 19^{ème} siècle et entre dans l'histoire de l'aéronautique avec la construction de son aérodrome en 1910.

Dans les décennies qui suivirent, l'installation des usines Dassault et le développement de la base aérienne en aéroport international apportent une croissance économique forte. Mérignac peut aujourd'hui s'enorgueillir d'être l'atout majeur de la Métropole bordelaise.



2^{ème} plus grande ville de Gironde



71 000 habitants

MÉRIGNAC, UNE TERRE VITICOLE RECONNUE

La viticulture, déjà pratiquée dans l'antiquité, est renforcée par les Anglais.

La production de vins de Graves demeure l'activité principale de la commune plusieurs siècles durant.

Aujourd'hui, Mérignac est toujours une commune viticole française du vignoble des Graves. Elle fait partie des communes viticoles de Bordeaux autorisées à produire les vins : AOC Pessac-Léognan, AOC Crémant de Bordeaux, AOC Bordeaux supérieur, AOC Bordeaux, AOC Graves et AOC Graves supérieures.

MÉRIGNAC, PÔLE MAJEUR DE L'ÉCONOMIE RÉGIONALE

Mérignac constitue le cœur économique de la Métropole bordelaise. L'Ouest de la commune est porté par le dynamisme industriel et les perspectives de croissance de sa zone aéroportuaire ainsi que ses aires d'activités.

Depuis de nombreuses années, plusieurs grandes entreprises se sont implantées sur ce territoire attractif : **Thales, Oxbow, Dassault, Cultura ou encore Cofinoga**. Toutes sont séduites par le dynamisme et les perspectives de croissance de la deuxième ville de Gironde.

La zone aéroportuaire représente à elle seule **35 000 emplois**. Notamment l'aéroport international de Bordeaux Mérignac, qui accueille chaque année près de **6 millions de voyageurs** ainsi que la base aérienne 106 de l'Armée de l'Air et de l'Espace qui comptabilisent plus de **3 000 aviateurs**.



3 300
entreprises



60 000
emplois salariés



10 000
emplois industriels

10 PRINCIPAUX EMPLOYEURS (données 2019)

Armée de l'Air et de l'Espace (3 700 emplois)

Thales (2 800 emplois)

BNP Paribas (2 200 emplois)

Dassault Aviation (1 300 emplois)

Ville de Mérignac (1 200 emplois)

Direction Générale de l'Aviation Civile (1 000 emplois)

Filhet-Allard (1 000 emplois)



1^{er} pôle économique
et commercial
de la Nouvelle-Aquitaine



1^{ère} zone
industrielle de la
Nouvelle-Aquitaine



Mérignac Soleil,
+ grand centre
commercial du
Sud Ouest de la France



120 enseignes



AVEC DES BESOINS LOCATIFS GRANDISSANTS

Mérignac s'est affirmée comme une ville incontournable. Elle est le compromis idéal entre dynamisme et bon vivre au coeur de la métropole bordelaise.

Sur les 37 133 logements occupés au titre de résidence principale par les ménages, 18 594 sont locataires.

Depuis 2018, ce taux est en nette hausse. Il s'explique par l'arrivée constante de nouveaux habitants sur la commune. Mérignac est en zone tendue, chaque année plus de 2000 ménages s'y installent, **soit une hausse de 8% en cinq ans.**

Portée par ses opportunités professionnelles, ses lieux d'enseignement supérieur et sa proximité avec Bordeaux, Mérignac attire aussi bien les **actifs que les étudiants.**



**1^{ère} ville où investir
en France en 2020***

**selon SeLoger*

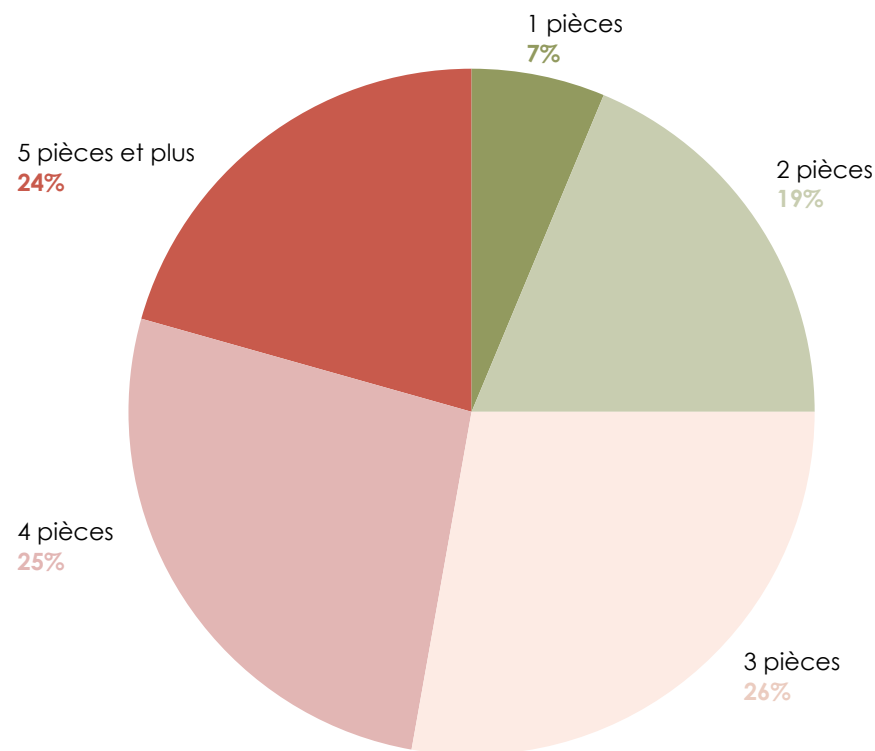


**2^{ème} ville préférée
des dirigeants
et des entrepreneurs**



**50%
de locataires**

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Source : Insee

MÉRIGNAC, UNE LOCALITÉ STRATÉGIQUE AUX MULTIPLES DESSERTES

Située à seulement quatre kilomètres de Bordeaux, Méridnac jouit d'une localisation idéale.

Ses infrastructures permettent de rejoindre rapidement Bordeaux et ses différentes zones d'emploi mais pas que, les métropoles régionales et les places économiques européennes sont elles aussi accessibles facilement.



Tramway ligne A



Gares SNCF Méridnac-Arlac et Caudéran-Méridnac

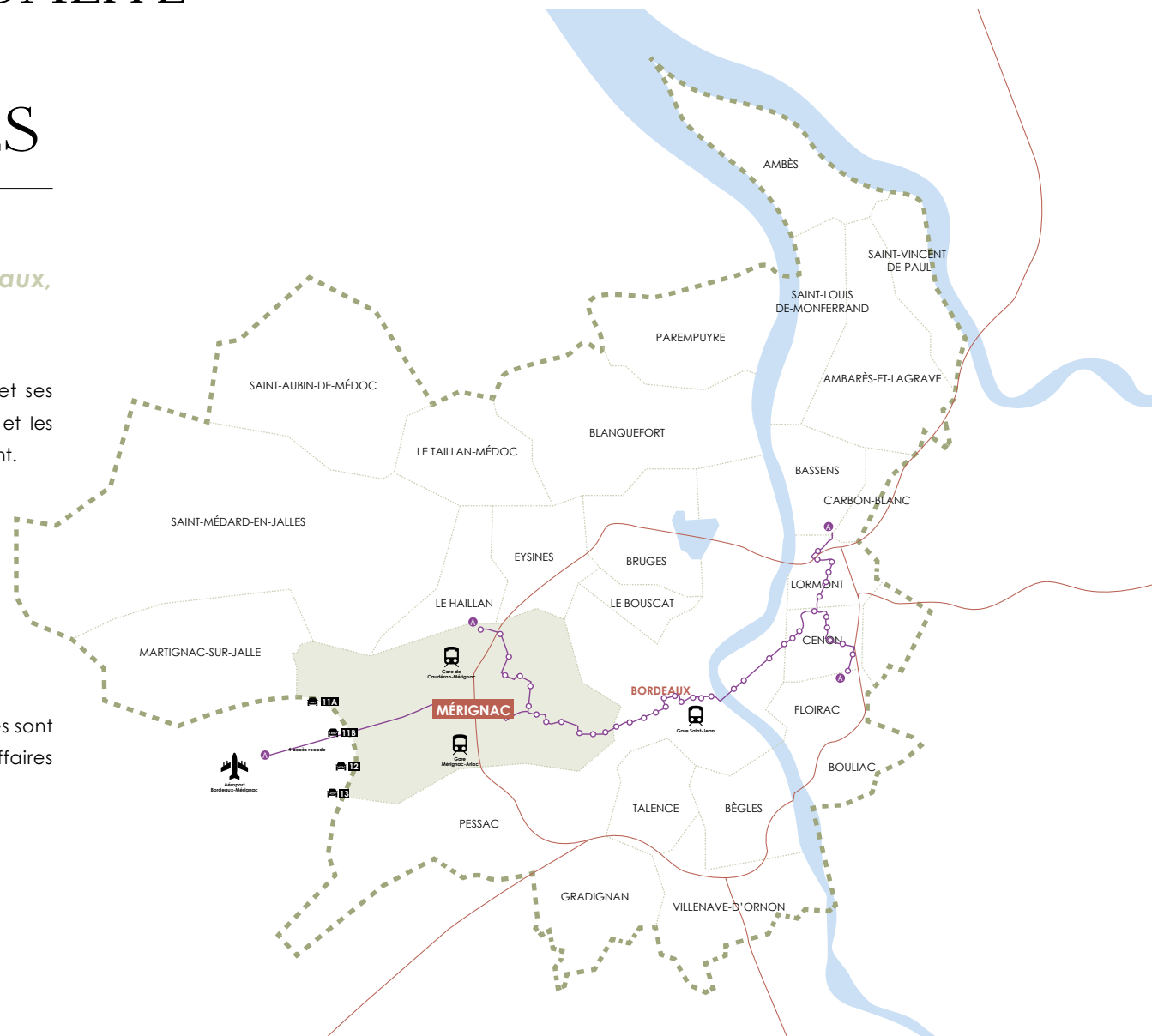


4 accès rocade



**Aéroport Bordeaux-Méridnac
5^{ème} aéroport régional de France**

L'aéroport dessert plus de 90 destinations. Les capitales européennes sont les villes les plus plébiscitées par les voyageurs mais les lignes d'affaires séduisent également les professionnels.



INTÉGRÉE À L'AIRE URBAINE DE LA 6^{ÈME} MÉTROPOLE DE FRANCE



2^{ème} ville

de France pour la création
d'entreprises



5 pôles de compétitivité
labellisés



450 000 emplois



Écosystème labellisé French Tech

5^{ème} ville

universitaire
de France



103 000 étudiants



16 grandes écoles



3 universités

Les secteurs de pointe de la Métropole bordelaise



l'aéronautique
et le spatial
avec 59 000 emplois



la santé
et les biotechnologies
avec 27 000 emplois



le numérique
avec 24 000 emplois

LE CHÂTEAU BON AIR, UN LIEU DE VIE POUR DEMAIN

Aujourd'hui constituée d'un riche patrimoine entre châteaux viticoles, chartreuses et échoppes en pierres, Méridnac offre des demeures remarquables.

Pensée par l'**agence BDF Architectes (Blanchot, Dufour et Fournier)** et supervisée par **Histoire & Patrimoine**, la réhabilitation complète du Château Bon Air (façades, toiture, menuiseries, parties communes et privatives) redonnera vie à ce site historique.

Transformés en demeure d'exception, les 15 appartements offriront à leurs résidents un confort de vie enchanteur au cœur du centre-ville de Méridnac et à seulement 10 minutes de Bordeaux.



Jardins privés pour la majorité des appartements



18 places de stationnement



Niché dans un parc boisé classé



Local vélos



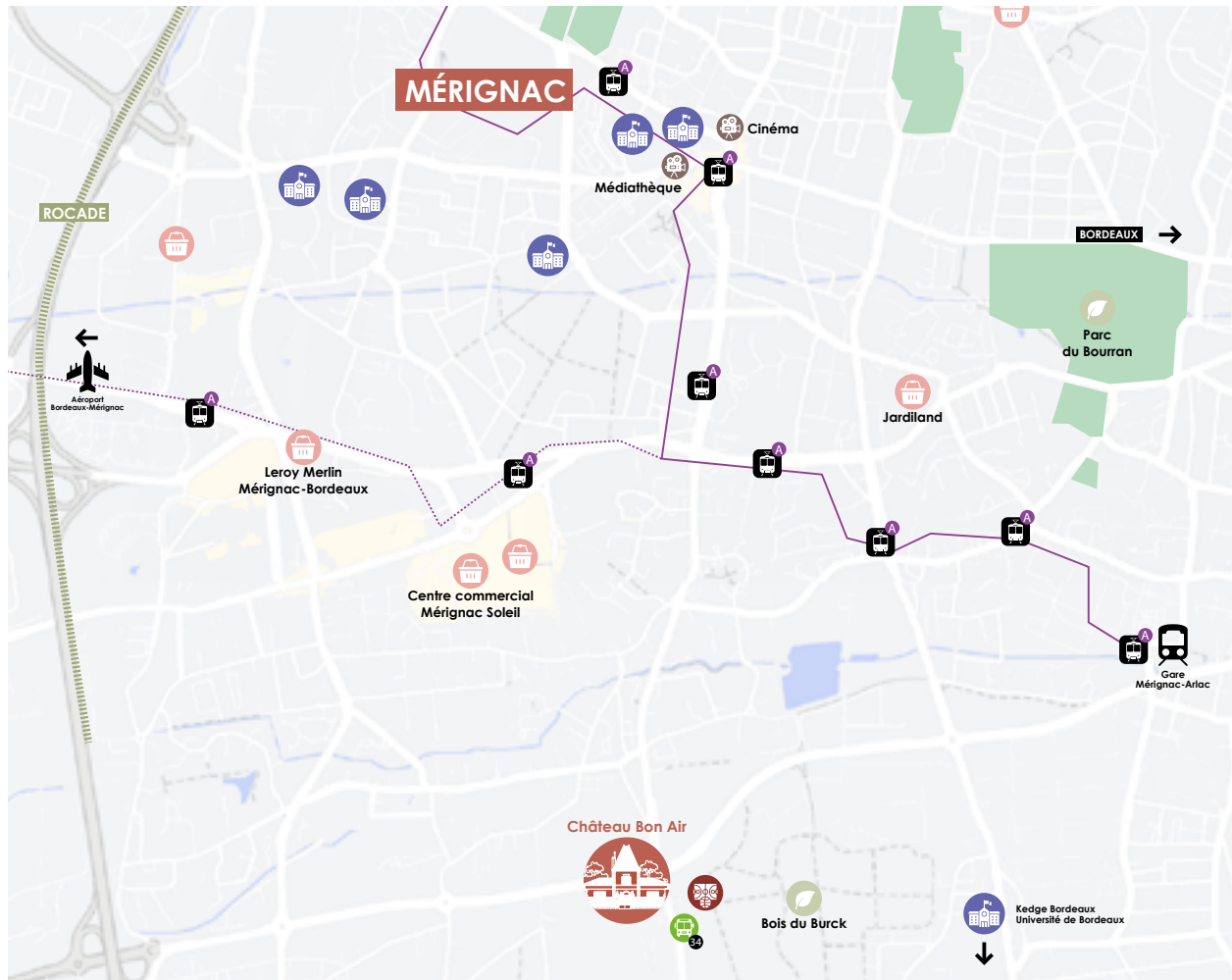
*Découvrez
l'incomparable,
le bien-être signé
Histoire & Patrimoine.*











RECHERCHÉ POUR SON ADRESSE

Ancienne propriété de négoce de vin, le **Château Bon Air** date du 19^{ème} siècle. Néanmoins, ses fondations reposent sur des vestiges datant du 17^{ème} siècle. Niché dans un bois classé, il offre un quotidien des plus agréables, entre nature et commodités.



LES ATOUTS DE L'ADRESSE

Transports

-  Bus 34 au pied de la demeure
-  Rociade à 4min
-  Gare SNCF Mérignac Arlac à 9min en vélo
-  Tramway arrêt Quatre Chemins à 10min en bus
-  Ligne A nouvelle extension vers l'aéroport
-  Ligne A

Commerces

Centre commercial Mérignac Soleil à 7min

Espaces verts

Bois du Burck à 5min

Complexe sportif

Stade Antoine Cruchon à 5min

Culture

Médiathèque à 8min

Cinéma à 8min

Écoles

15 min de Kedge Bordeaux
et l'Université de Bordeaux



Pour un air intérieur plus respectueux de la santé, tous les matériaux utilisés dans nos logements sont labellisés A et A+ limitant ainsi les émissions de composés organiques volatiles et formaldéhydes.**



D'ÉLÉGANTES PRESTATIONS INTÉRIEURES

Pensées par notre Architecte

Déclinés du studio au 3 pièces triplex, les 15 appartements dévoileront des surfaces agréables à vivre.

Site clos, le jardin de la demeure offrira une parenthèse de nature en cœur de ville, véritable havre de paix pour les futurs résidents.

Cette réhabilitation du Château Bon Air préservera les richesses historiques du site, dans un mélange audacieux entre patrimoine et modernité. Les éléments intérieurs patrimoniaux seront conservés et attentivement harmonisés avec les aménagements Modernes.

Nos logements justifient d'étiquettes énergétiques efficaces permettant l'atteinte d'un niveau de diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe D à minima*

**Au sens de l'Arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction
* Sauf contrainte patrimoniale

LA CUISINE

- Meubles bas et hauts en mélaminés •
- Portes de placards bas et hauts isoplanes ou post formées finition laquée ou mate •
- Poignées de porte en inox •
- Plan de travail en quartz naturel de type silestone •
- Eclairage par 1 ou 2 spots LED pour les T1, 2 LED pour les T2 et plus •
- Evier rectangulaire en résine ultragranit ou en inox •
- Robinetterie mitigeur •
- Table de cuisson vitrocéramique 2 feux pour les T1, 4 feux pour les T2 et plus •
- Hotte à recyclage •
- Réfrigérateur 123 litres intégré avec porte d'habillage pour les T1 •
- Four inox encastré pour les T2 et plus •





LES REVÊTEMENTS DE SOL

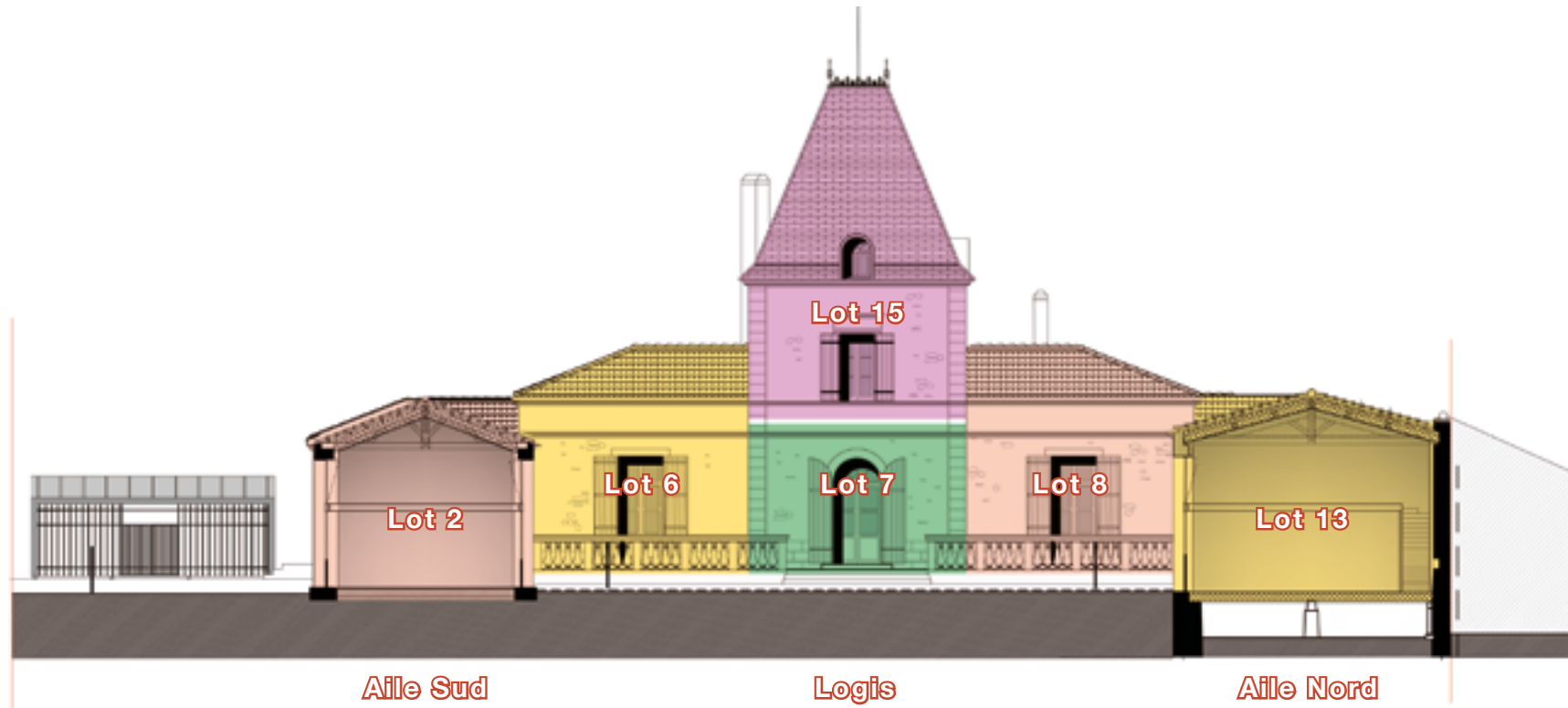
Les sols existants à caractère patrimonial seront conservés et restaurés dans la mesure du possible. Les sols des pièces sèches seront couverts par un parquet contrecollé et pose flottante. Les pièces humides et les appartements en rez-de-chaussée seront habillés par un élégant carrelage grès cérame.

LES REVÊTEMENTS MURAUX

Les cuisines et salle de bains verront leurs murs revêtis par de la faïence.
Les pièces sèches seront peintes.

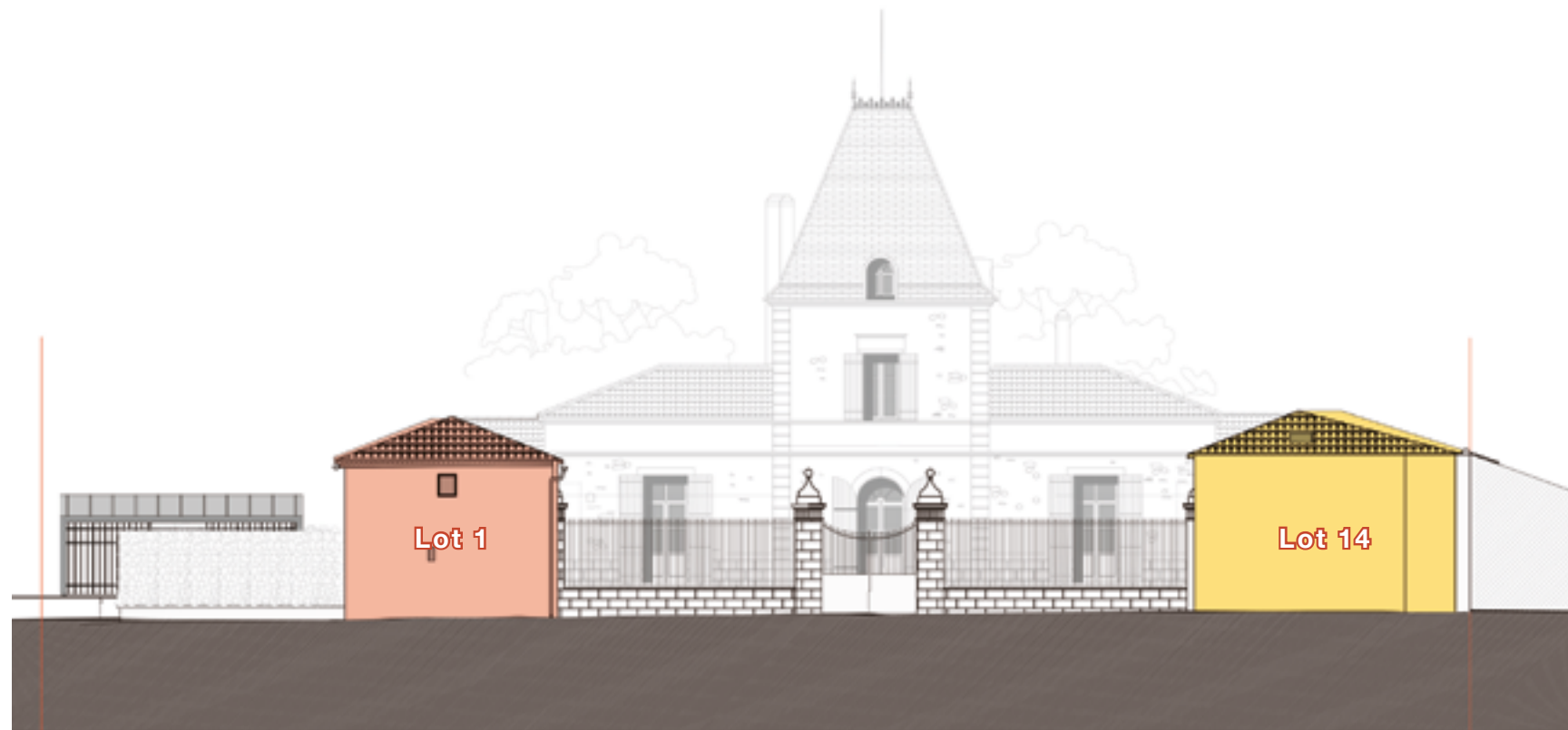
LES PLANS DE FAÇADES

T1	
T2 DUPLEX	
T2 TRIPLEX	
T3 DUPLEX	



Façade Est - Aile Sud et Aile Nord

- T2 BIS DUPLEX
- T3 DUPLEX







Aile Sud

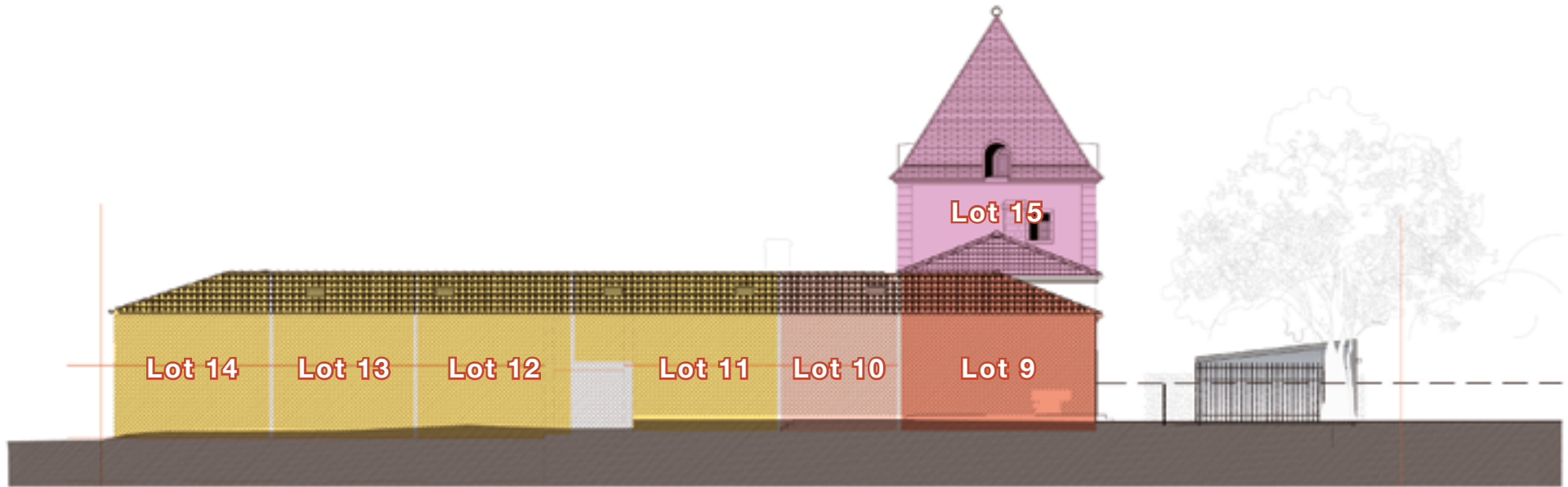
Logis

Aile Nord

Façade Est Extérieure / Pignons

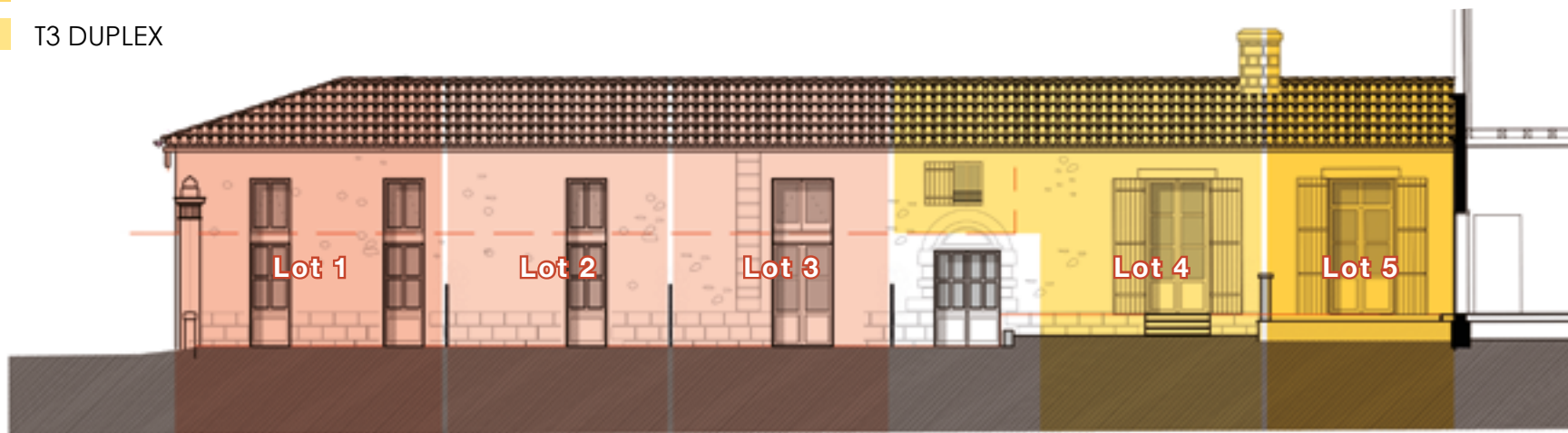
LES PLANS DE FAÇADES

T2	
T2 DUPLEX	
T2 TRIPLEX	
T3 DUPLEX	



Façade Nord - Aile Nord

- T2 DUPLEX
- T3 DUPLEX
- T3
- T3 DUPLEX










Façade Nord - Aile Sud



Façade Sud Aile Nord

LES PLANS DE NIVEAUX

-  T1
-  T2
-  T2 DUPLEX
-  T2 BIS DUPLEX
-  T2 TRIPLEX
-  T3
-  T3 DUPLEX



RDC

- T2 DUPLEX
- T2 BIS DUPLEX
- T2 TRIPLEX
- T3 DUPLEX



R+1

Aile Sud

Aile Nord

R+2



OPÉRATEUR ENGAGÉ POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE FRANÇAIS

NOS MISSIONS

SAUVEGARDER LE PATRIMOINE DE NOS VILLES

La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine. Réhabiliter le patrimoine, c'est lui offrir une place dans une nouvelle époque, en l'adaptant et en le transformant.

Rénover l'habitat ancien, c'est l'adapter aux normes et exigences du monde moderne, sans en effacer les qualités esthétiques. Aligner l'intérêt particulier de nos clients avec l'intérêt général en utilisant le levier du patrimoine privé au service du patrimoine architectural et culturel français.

SAUVER & TRANSMETTRE UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

Parce que leur esthétique fait partie de notre histoire et embellit notre cadre de vie, les bâtiments anciens abandonnés méritent d'être sauvés de l'oubli.

Ces demeures ont souvent traversé les petites péripéties et les grandes heures de notre passé. Elles sont toutes le témoignage d'une époque révolue, que nous ont laissé les hommes et femmes qui les ont construites et nous ont précédés. Nos demeures sont le théâtre des plus belles histoires : plus que de belles pierres, nous parlons ici de transmission entre générations, d'héritages séculaires, mais surtout, d'histoire humaine.



Patrimoine MILITAIRE

Les sites militaires
d'Arras reconvertis en
450
appartements



Patrimoine RELIGIEUX

16
édifices
religieux



Patrimoine INDUSTRIEL

7
usines
réhabilitées

Patrimoine HOSPITALIER

17
établissements
hospitaliers

Nos immeubles sont riches de leurs affectations successives et de leurs changements de propriétaires au fil des siècles. Ils nous parviennent avec une lourde mais noble responsabilité : celle que nous endossons avec passion chez Histoire & Patrimoine, celle de les sauver, de soigner les stigmates du temps et de leur redonner vie en les transmettant à nos clients.

Ces derniers font ainsi fructifier leur patrimoine tout en accomplissant une mission d'intérêt général dont ils peuvent être fiers car elle différencie à jamais leur investissement de tout autre placement financier ou immobilier.

4 FILIALES UNE OFFRE COMPLÈTE ET UNIQUE

Afin de proposer à ses clients une offre de prestige et un suivi de qualité tout au long de leur investissement, Histoire & Patrimoine intègre toute la chaîne immobilière : de la conception à l'administration de biens en passant par l'accompagnement commercial et la maîtrise d'ouvrage déléguée. Parce que nos immeubles sont uniques, chacun d'entre eux exige expérience, compétence et sens du beau et de l'exceptionnel. C'est pourquoi les équipes d'Histoire & Patrimoine sont riches et diverses, composées de passionnés et d'experts.

ÊTRE UN OPÉRATEUR ENGAGÉ AUPRÈS DE NOS CLIENTS

Sur les 13 dernières années, nos clients ont investi plus de 1,5 milliard d'euros qui ont permis d'embellir nos cœurs de ville et de préserver quelques-uns des plus beaux sujets architecturaux et historiques français.

Notre démarche qualité produit s'appuie sur notre nouvelle charte « Patrimoine Confiance » qui regroupe tous les services que nous mettons à la disposition de nos clients pour sécuriser leur investissement et garantir leur tranquillité.

"SÉLECTION FONCIÈRE, MONTAGE,
ANALYSE LOCATIVE MESURÉE, EXPERTISE TRAVAUX,
ACCOMPAGNEMENT FISCAL ET JURIDIQUE, OFFRES
DE SYNDIC, SOLUTIONS DE GESTION LOCATIVE,
ASSISTANCE AU FINANCEMENT, SERVICE DÉDIÉ
DE RELATION CLIENTS..."



LA SÉRÉNITÉ DE NOS CLIENTS EST AU COEUR DE NOTRE DÉMARCHE

Conscients de la valeur de notre marque, nous sommes toujours soucieux de la responsabilité qu'elle implique et veillons à ce que nos demeures en soient les premières ambassadrices, non seulement auprès des villes et collectivités territoriales mais aussi auprès de nos partenaires, de nos clients et de leurs locataires.

UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER

Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.

L'INVESTISSEUR PEUT AINSI :

- D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ;
- D'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global.

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.

Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros. Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.



**ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
DÉFICIT FONCIER**

Investir comporte des risques

Le non-respect des engagements de location et conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal. L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.

GESTION LOCATIVE & OFFRE DE SYNDIC

Nos services personnalisés au service de votre investissement

Nos emplacements privilégiés au coeur de lieux uniques, dans des demeures remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

SI VOUS CHOISISSEZ DE NOUS
CONFIER VOTRE BIEN, NOUS POUVONS
NOUS ENGAGER À :

- Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.
- Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à 3 mois.
- Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de 3 mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.



Nos Demeures sont Uniques,
Vous l'êtes aussi !

LE SENS DE LA RELATION
CLIENT C'EST

- Vous mettre au cœur de notre stratégie et de nos valeurs.
- Avoir une relation de proximité avec vous.
- Vous mettre au cœur de notre stratégie et de nos valeurs.



Pour mieux
vous connaître



Pour mieux
vous accompagner



Pour mieux
vous informer

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr

LA RÉHABILITATION RESPONSABLE



Une mission d'intérêt général

Face à l'importance et à l'urgence des enjeux climatiques, Histoire & Patrimoine s'engage à apporter des réponses concrètes pour préserver l'environnement. La réhabilitation, l'essence même de notre activité, est contributrice d'une ville plus durable et permet de diminuer les émissions de gaz à effets de serre : en effet, l'impact carbone lié aux produits de construction et équipements de nos projets de rénovation est 30 à 70 % inférieur à celui d'un projet de logements collectifs neufs d'usage et d'occupation similaires.



Des cœurs de villes redynamisés

La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine tout en luttant contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

En revitalisant les centres-villes anciens ou en développant des opérations mixtes, nous permettons le rapprochement entre les lieux de vie, les lieux de travail et les lieux de consommation et de distraction, tout en limitant le recours aux déplacements motorisés et donc, aux émissions de GES. Nous contribuons donc au développement de la ville du quart d'heure.

En 2022, ce ne sont pas moins de 18 programmes immobiliers situés en centre-ville qui ont été commercialisés.

Des chantiers responsables

Nos chantiers nécessitent le talent de ferronniers, de couvreurs spécialistes d'ardoises au clou ou au crochet, de menuisiers travaillant sur mesure, de charpentiers, de tailleurs de pierres, de staffeurs.

Grâce à l'investissement de nos clients, ces précieux et rares savoir-faire continuent de vivre et de se transmettre. Cet engagement s'illustre également à travers le choix de nos matériaux : nous privilégions l'utilisation raisonnée des ressources en privilégiant la restauration et les matériaux biosourcés ou géosourcés.

Enfin, nous œuvrons à revaloriser les matériaux de nos chantiers. Par exemple, les déchets issus de la démolition des anciens silos en béton des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille ont été valorisés par concassage et recyclés en couche de forme pour les structures des chaussées du site. Grâce à cette action, ce ne sont pas moins de 10 000 tonnes de matériaux qui ont pu être utilisés une seconde fois.

Nos engagements énergétiques

Dans le cadre de nos projets, nous engageons une rénovation énergétique performante : isolation thermique intérieure des murs et des combles, remplacement des menuiseries extérieures dans le respect du dessin d'origine tout en ajoutant un double vitrage, et changement de l'ensemble des équipements de production d'eau chaude et de chauffage par des terminaux individuels électriques, faisant le choix d'une énergie faiblement carbonée.

Nos logements justifient ainsi d'étiquettes énergétiques efficaces permettant l'atteinte d'un niveau de diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe D à minima.*

Ces mesures non-exhaustives contribuent à l'amélioration du confort thermique et de répondre aux grands enjeux fixés par la loi Climat et Résilience visant à lutter contre les passoires énergétiques. Par ailleurs, 25% de nos projets présentent des performances énergétiques supérieures à la réglementation thermique applicable.

*Sauf contrainte patrimoniale.

En ressuscitant l'existant, Histoire & Patrimoine incarne une nouvelle société de préservation :



DPE D minimum sur tous nos appartements



Réutilisation des matériaux



En accord avec les nouvelles manières d'habiter



Impact carbone limité



Accès pour tous à un habitat dans le patrimoine



Zéro artificialisation nette



Réintroduction de la nature en ville



Ville du quart d'heure



Savoir-faire anciens préservés



Une nature préservée

Pour Histoire & Patrimoine, la préservation de l'environnement est un des piliers incontournables lors d'une réhabilitation.

Certains immeubles étant inhabités depuis plusieurs années, la nature reprend ses droits : ainsi, il n'est pas rare que la faune et la flore aient investi nos futures demeures. Aussi, des experts nous accompagnent systématiquement en amont de nos chantiers pour préserver et protéger ces espèces.

En généralisant la végétalisation de nos projets et en optant pour des revêtements perméables, nous participons à la préservation de la nature et luttons contre l'artificialisation des sols. Nous offrons des environnements propices au bien-être des futurs habitants comme à la biodiversité, en préservant ou créant des jardins, parcs et espaces verts dans nos réhabilitations dès que cela est possible.



RETROUVEZ TOUS NOS PROGRAMMES
SUR NOTRE SITE : HISTOIRE-PATRIMOINE.FR
CONTACT@HPPE.FR

 **N°Cristal** 09 69 32 21 89
APPEL NON SURTAXE



CE QU'IL FAUT RETENIR

UNE LOCALISATION UNIQUE

Au cœur de la métropole Bordelaise
Dans la seconde ville la plus peuplée de Gironde
1er pôle économique de la région Nouvelle-Aquitaine

UN BIEN D'EXCEPTION

Proche de nombreux espaces verts
Logements traversants et spacieux
Jardins privatifs

UN INVESTISSEMENT SEREIN

Éligible au dispositif Déficit Foncier
Dans une ville ultra dynamique, en très fort développement
Avec des typologies adaptées à la demande locative

LIEUX D'HISTOIRE, LIEUX DE VIE

Le Groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence
de l'immobilier patrimonial.

Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers
la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville et de bâtiments d'exceptions.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion
de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés,
classés aux Monuments Historiques ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV^e au XX^e siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture
contemporaine. Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine
et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.

Suivez nos actualités :

  Histoire & Patrimoine

 [histoire_patrimoine_immobilier](https://www.instagram.com/histoire_patrimoine_immobilier)

