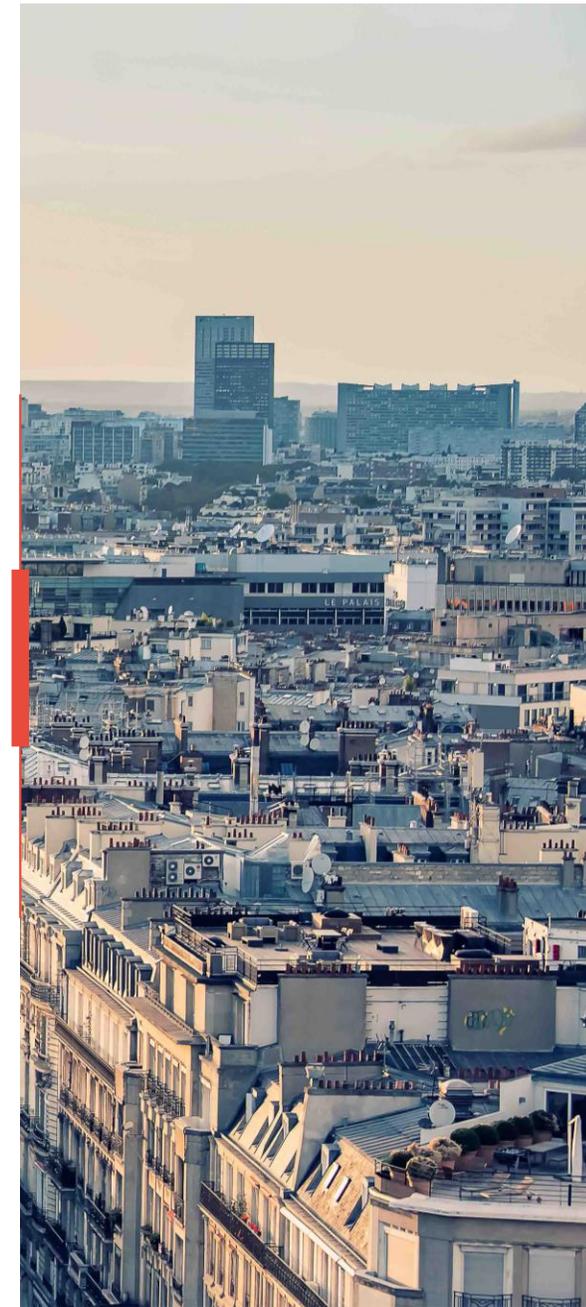


L'ÉCRIN DES LYS
- LORMONT -

REALITES



A woman with short brown hair and glasses, wearing a brown trench coat, is shown in profile from the chest up. She is looking towards the right, where a city street at night is visible. The background is filled with warm, golden light from street lamps and buildings, creating a bokeh effect. The overall mood is contemplative and urban.

REALITES

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

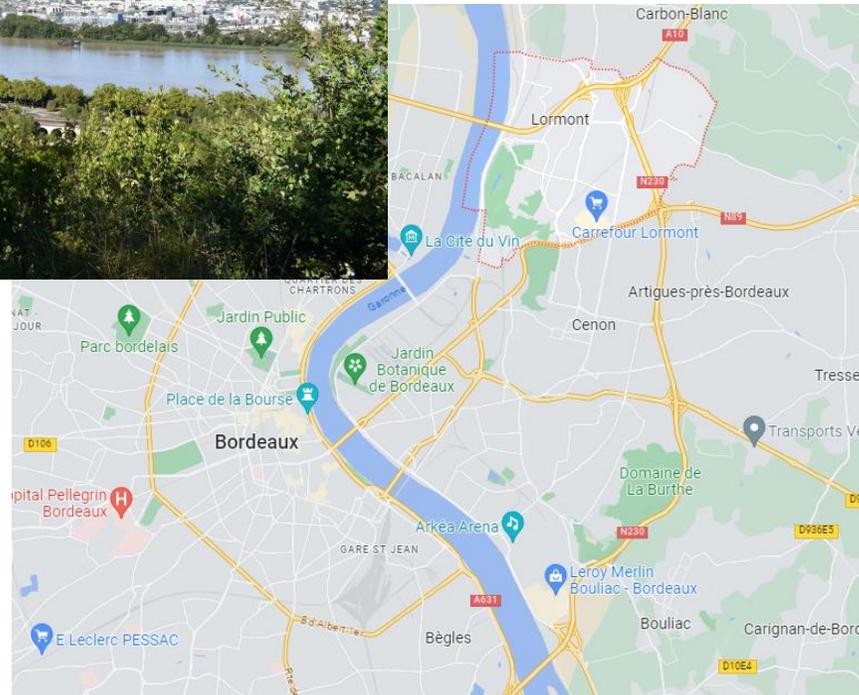
La Gironde

- Le département de la Gironde tient son nom de l'estuaire formé par la Garonne et la Dordogne après leur confluent.
- **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.**



LORMONT

REALITES



Plus de 2 210
Entreprises implantées



Plus de 8 800
Emplois et 450 00 emplois sur
Bordeaux Métropole

3^e région la plus créatrice
d'emplois de France



Env. 23 900
Habitants



29
Etablissements scolaires



385
Associations

LORMONT

La ville de LORMONT se situe au carrefour de la forêt des Landes et de l'estuaire de la Gironde, à proximité immédiate de Bordeaux.

Lormont, joyau niché sur les rives de la Garonne, est une ville aux multiples facettes qui charme ses habitants et visiteurs par son histoire riche et sa beauté naturelle. Située dans la région de Nouvelle-Aquitaine, Lormont offre une combinaison unique d'urbanisme moderne et de patrimoine historique.

S'étendant sur les hauteurs de la rive droite de la Garonne, Lormont offre une vue panoramique époustouflante sur la ville de Bordeaux, sa voisine prestigieuse. C'est un endroit où la nature se mêle harmonieusement à l'architecture, offrant des paysages pittoresques et verdoyants. Les parcs et les espaces verts abondent, invitant les habitants à profiter d'agréables promenades et de moments de détente en plein air.

Lormont est également une ville dynamique, en constante évolution. Ses quartiers modernes abritent des espaces commerciaux animés, des restaurants variés et des boutiques branchées. Les habitants peuvent profiter d'une vie culturelle et artistique dynamique, avec des expositions, des concerts et des festivals organisés régulièrement.



La ville est bien desservie en termes de transports, avec des lignes de bus et de tramway reliant facilement Lormont aux autres quartiers de Bordeaux et à ses environs. Cela permet aux habitants de profiter pleinement des opportunités offertes par la métropole tout en préservant la quiétude de leur cadre de vie.

REALITES

LES DESSERTES DU TERRITOIRE



au départ de

Lormont

À **25 minutes** du centre-ville
À **25 minutes** de l'aéroport de Bordeaux
À **55 minutes** du Bassin d'Arcachon



au départ de

Gare CENON

(à 10 min en vélo de la résidence)

Gare Saint-Jean

(à 20min en voiture de la résidence)



au départ de

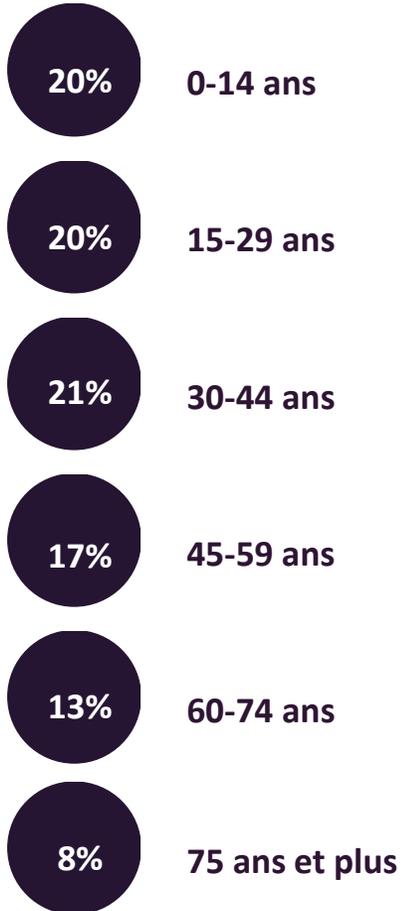
Mérignac

(à 25 min en voiture de la résidence)

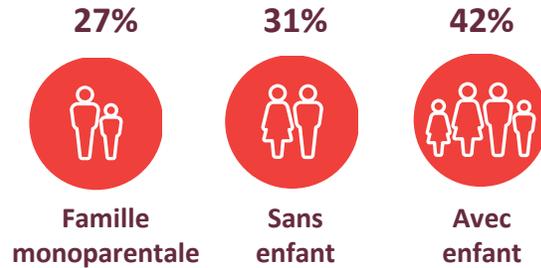
- 11 destinations en France
- 55 destinations européennes
- 8 vols direct vers l'Afrique du Nord

LES LORMONTAIS

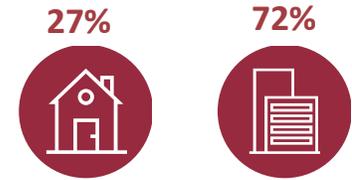
POPULATION



COMPOSITION

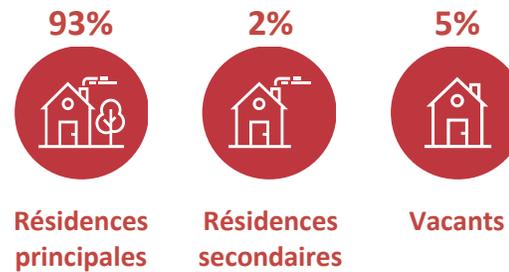


LOGEMENTS



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



ENSEIGNEMENT

écoles maternelles

écoles élémentaires

collèges

lycées

établissements d'enseignement supérieur

CSP ET REVENUS MOYENS À LORMONT



Célibataire
1 498€ nets /mois



Couple sans enfant
2439€ nets /mois



Famille monoparentale
1947€ nets /mois



Couple avec 1 enfant
2482€ nets /mois



Couple avec 2 enfants
2501€ nets /mois



Couple avec 3 enfants
1947€ nets /mois



02

REALITES

SITUATION ET ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION DU FONCIER

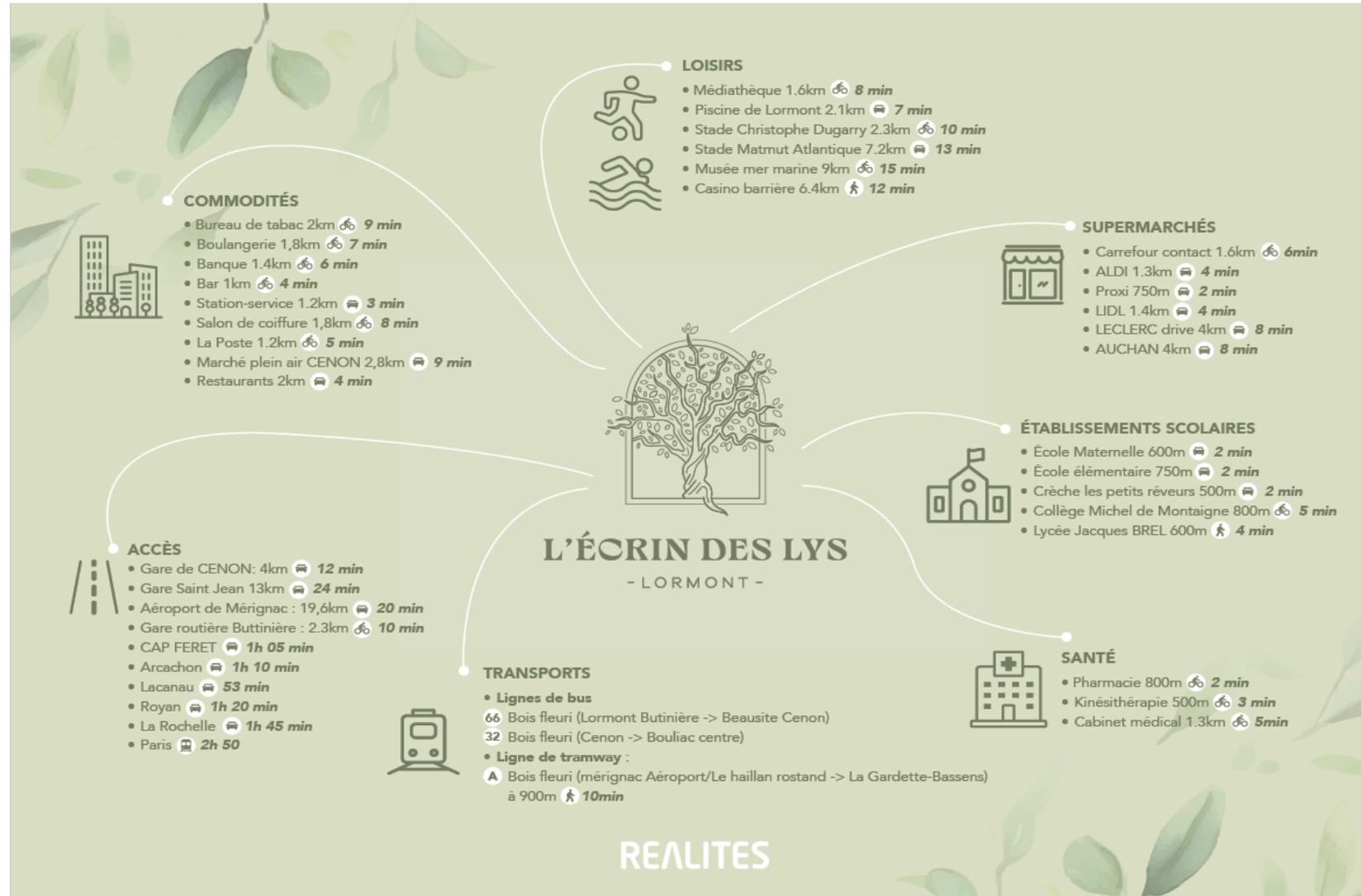
Le terrain est situé sur la commune de Lormont, rue Jean-Raymond Guyon. Les commerces de proximité sont au bout de la rue, ainsi que les transports en commun, à quelques minutes à pied. L'hyper centre-ville de Bordeaux se rejoint en 25 minutes.

REALITES



INFRASTRUCTURES

REALITES



REALITES

ARCHITECTURE DU PROJET

Une architecture contemporaine

Réminiscence contemporaine en symbiose avec un environnement naturel exceptionnellement préservé et propice à la déambulation, cette résidence fait le lien entre la qualité de vie intérieure et extérieure.

De vastes balcons vitrés se projettent vers l'extérieur pour offrir aux résidents un large panorama sur la nature tout en préservant l'intimité de chaque logement.

132 appartements du 2 au 4 pièces, répartis en 3 bâtiments identiques, avec espaces extérieurs et parkings au cœur d'un parc naturel.



PLAN MASSE

REALITES



PERSPECTIVE EXTÉRIEURE

REALITES



PERSPECTIVE EXTÉRIEURE

REALITES



PERSPECTIVE EXTÉRIEURE

REALITES



PERSPECTIVE INTÉRIEURE

REALITES



Shoesbox T2

REALITES



Shoesbox T3

REALITES

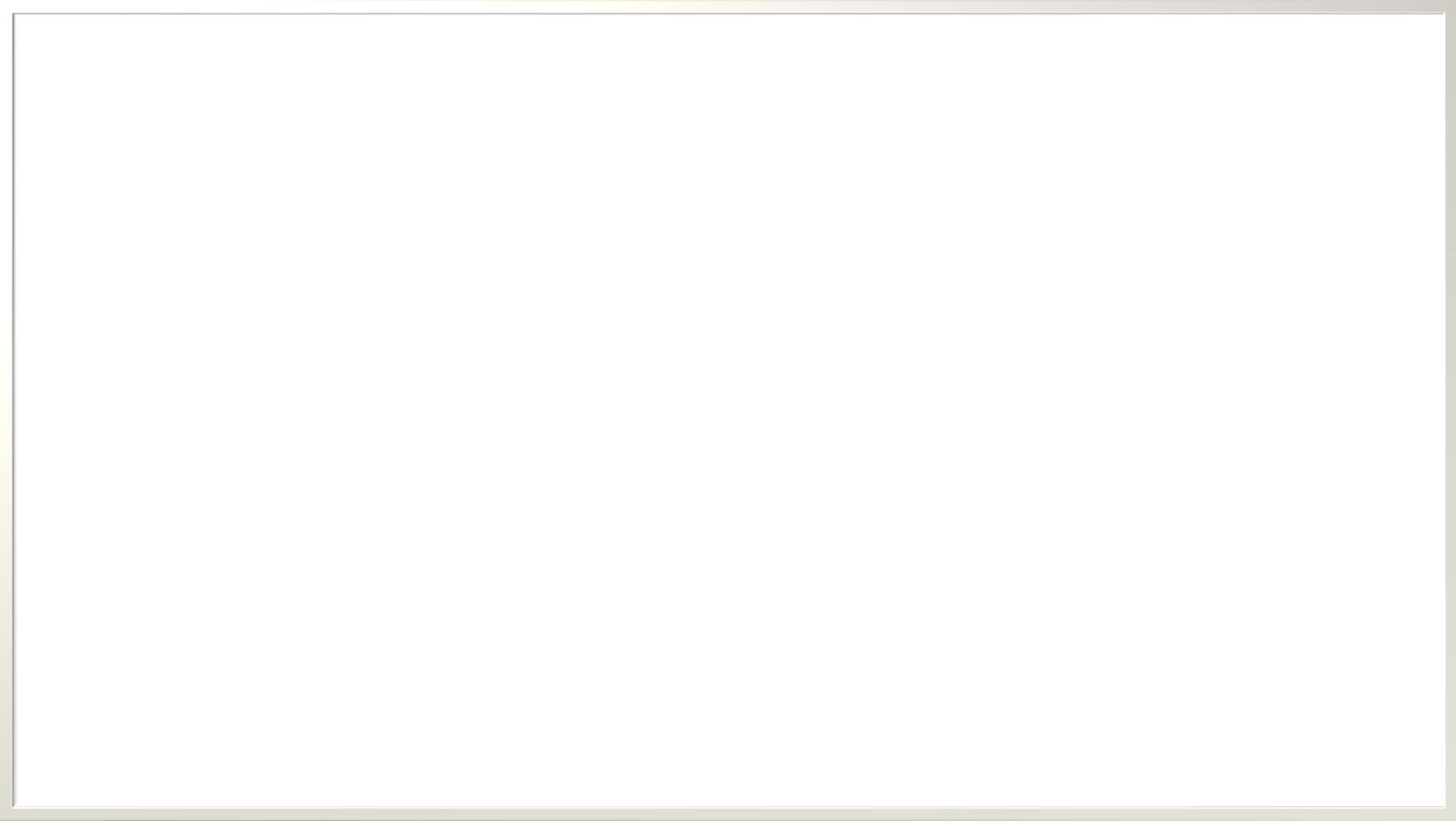


Shoesbox T4

REALITES



Vidéo programme



AUTRES OUTILS

- Maquette 360° avec vue aérienne et vue générale
- 1 visite virtuelle T4

REALITES

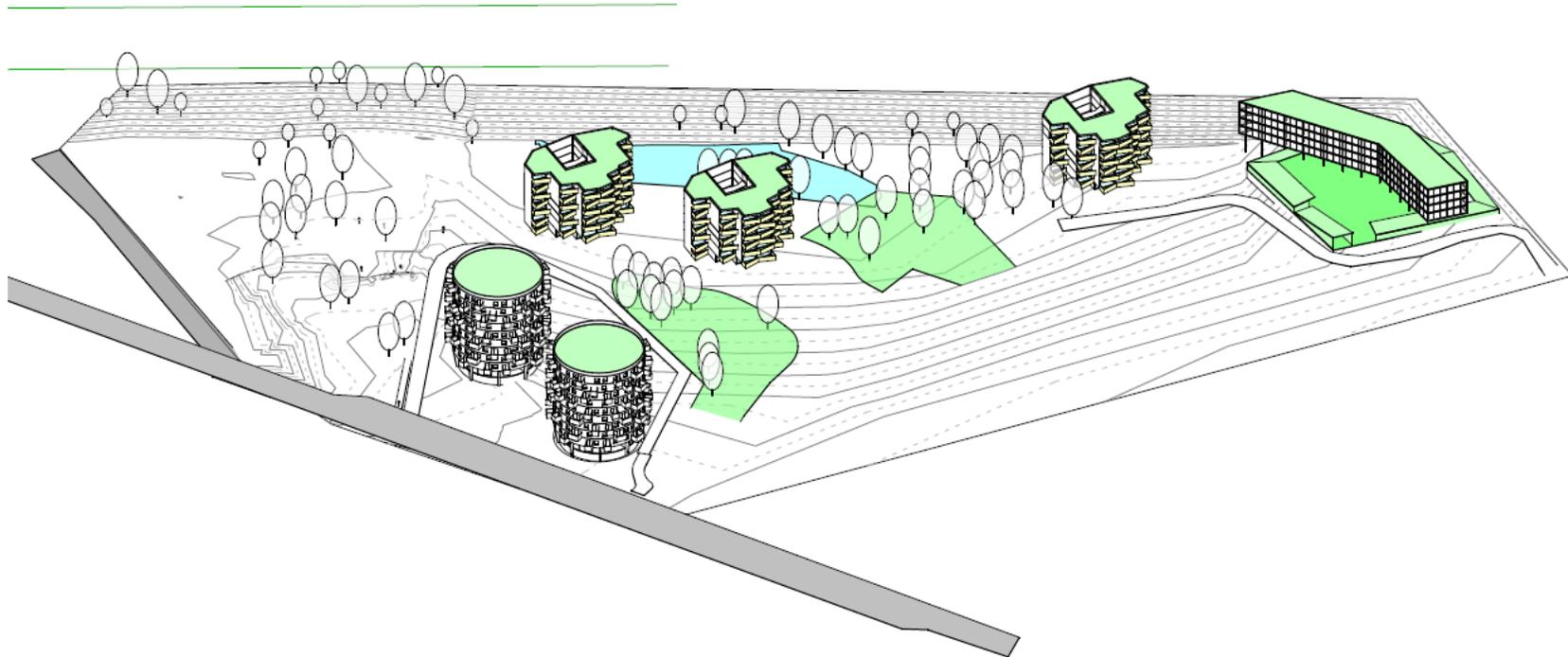


03

REALITES

LES PLANS

PLAN PROGRAMME



REALITES

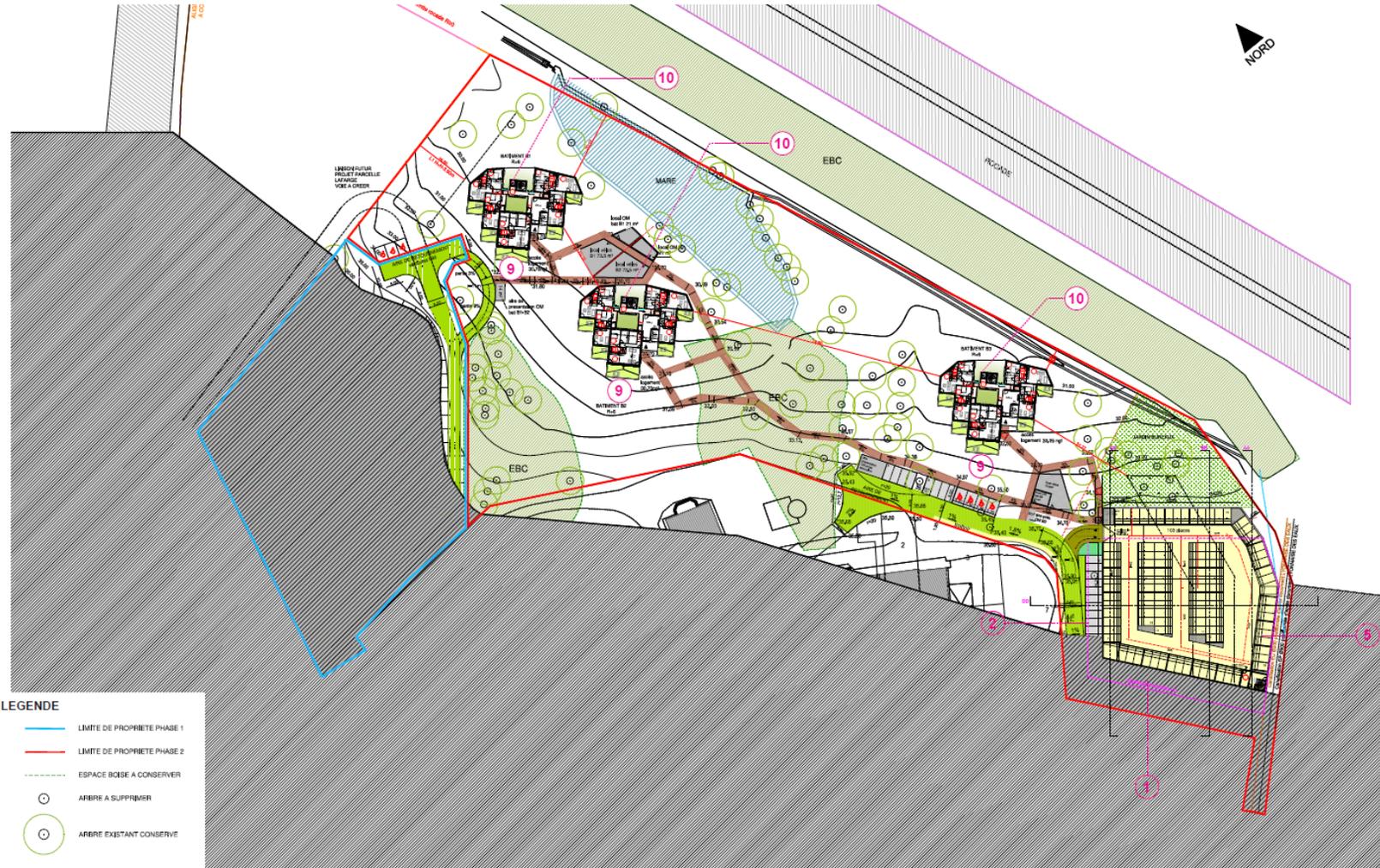
PLAN PROGRAMME

REALITES



PLAN STATIONNEMENT

PLAN RDC LOGEMENT / R-1 PARKING - 1/1000



REALITES

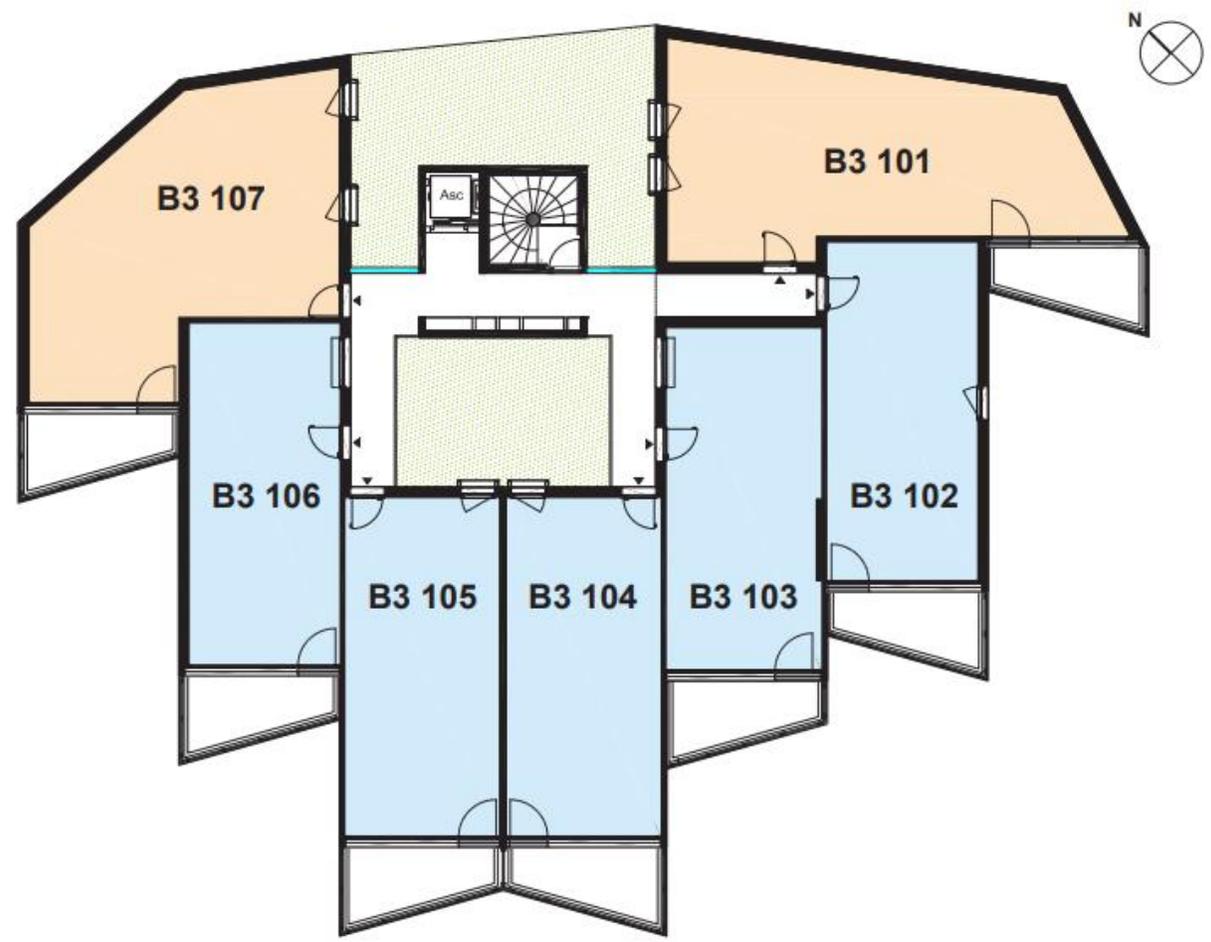
PLAN RDC



Niveau : RDC

- Logement T1
- Logement T2
- Logement T3
- Logement T4
- Logement T5

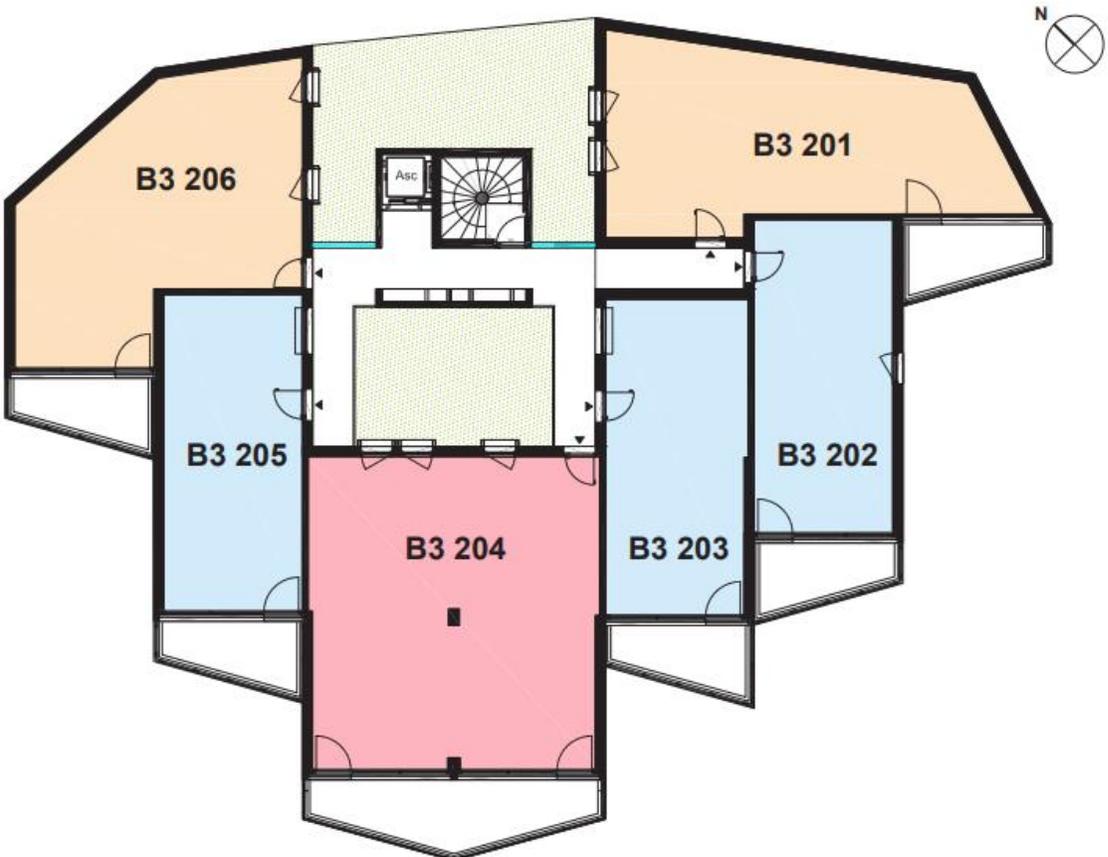
PLAN R+1/R+3/R+5



Niveau : RDC

- Logement T1
- Logement T2
- Logement T3
- Logement T4
- Logement T5

PLAN R+2/R+4/R+6



Niveau : RDC

- Logement T1
- Logement T2
- Logement T3
- Logement T4
- Logement T5

PRESTATIONS INTÉRIEURES

LOGEMENTS LIBRES

- Menuiseries PVC blanches
- Volets PVC blancs
- Revêtement PVC
- Placards aménagés
- Kitchenette équipée (T2)
- Chauffage RCU
- Ascenseur
- Local à vélos
- Résidence sécurisée/vidéophonie

04

REALITES

SYNTHÈSE DE L'OPERATION

LES GRANDS AXES PROGRAMMATIQUES

REALITES

SCCV	FONTBELLEAU
MAÎTRISE D'OUVRAGE	REALITES MAITRISE D'OUVRAGE
LIVRAISON	Juin 2026
CERTIFICATION	RE 2012
ARCHITECTE	Bernard BUHLER
NOTAIRES	Vincent RASSINOX, étude DUQUESNOY
SYNDIC	À définir

Cette opération est constituée de 3 bâtiments de logement en R+6 et d'1 bâtiment de parking semi-enterré, au-dessus duquel sera réalisé un bâtiment tertiaire dans un second temps.

Elle comporte 132 logements, du T2 au T4.

Présence de places de parkings.

LOTS : TYPOLOGIE ET RÉPARTITION BATIMENT B3

NOMBRE DE LOGEMENTS	 TYPOLOGIE	 NOMBRE	 SURFACE HAB MOYENNE	 PRIX MOYEN TTC PARKING INCLUS
44 logements du 2 au 4 pièces	T2	26	42 m ²	TVA 5,5% : 162 477 € TVA 20% : 184 800 €
 ETAGE	T3	14	62 m ²	TVA 5,5% : 233 105 € TVA 20% : 265 140 €
R+6	T4	4	84 m ²	TVA 5,5% : 319 577 € TVA 20% : 363 500 €
STATIONNEMENTS	<p align="center">Prix moyen au m² : TVA20% : 4 276 € / TVA5,5% : 3 759€</p>			
Places de parkings pleines propriétés				

PLANNING DE L'OPÉRATION

REALITES

Dépôt du permis
de construire

13/07/2023



Obtention permis
de construire

14/10/2023



Lancement
commercial

28/09/2023



Garantie financière
d'achèvement

31/03/2023



Début
des travaux

31/03/2024



Actabilité

Mars 2024



Livraison

Juin 2026



REALITES

05

VIVRE OU INVESTIR À LORMONT

ARGUMENTAIRE COMMERCIAL PRODUIT

Cible résidence principale

- 😊 Espace boisé classé, au cœur d'un parc naturel avec arbres centenaires
- 😊 Eligible TVA réduite
- 😊 Proximité transports en commun et commerces
- 😊 Accessibilité directe autoroute et rocade
- 😊 Signature architecturale reconnue
- 😊 Logement traversants ou bi-orientés
- 😊 Parking en pleine propriété

Cible investisseur locatif

- 😊 Zone Pinel B1
- 😊 Forte tension locative sur Bordeaux et ses environs (70% de locataires à Lormont)
- 😊 Accessibilité directe et rapide aux transports en commun et voies rapides

ARGUMENTAIRE COMMERCIAL PRODUIT

Points de vigilance

- ✓ Proche de la rocade / inquiétude nuisance sonore -> bâtiments qui tournent le dos à la voie rapide
- ✓ Luminosité des pièces côté patio -> uniquement les chambres concernées / patio à ciel ouvert
- ✓ Parking déporté des bâtiments -> distance 70 m

REALITES

REALITES

06

TAXES ET IMPÔTS

LES TAXES

REALITES



Taxe foncière sur les propriétés bâties
31,12 %

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

Ratio m² par logement : 2,71€

Typologie	Quote-part du lot	Quote-part du locataire	Reste à charge propriétaire
T2 environ 42,65m ²	115€	90€	25€
T3 environ 62,47m ²	170€	136€	34€
T4 environ 85,91m ²	230€	184€	46€

REALITES

FRAIS DE NOTAIRE

REALITES

Prix ou Valeurs exprimés	15 V.E.F.A. ou ventes de locaux d'habitation neuf (3) (10) (11) - (Prix de vente TTC, TVA 20% ou 5,50% selon le cas choisi), de 100 à 249 unités principales d'habitation - Droits inclus : 0,71498 %									
	TVA À 20%					TVA À 5,50%				
	Provision	%	Émol.	Trésor	Débours	Provision	%	Émol.	Trésor	Débours
150 000	3 010	2,01	1 450	1 330	230	3 140	2,09	1 450	1 460	230
160 000	3 130	1,96	1 490	1 410	230	3 260	2,04	1 490	1 540	230
170 000	3 250	1,91	1 530	1 490	230	3 390	1,99	1 530	1 630	230
180 000	3 360	1,87	1 570	1 560	230	3 510	1,95	1 570	1 710	230
190 000	3 480	1,83	1 610	1 640	230	3 640	1,92	1 610	1 800	230
200 000	3 600	1,80	1 650	1 720	230	3 770	1,89	1 650	1 890	230
210 000	3 720	1,77	1 690	1 800	230	3 890	1,85	1 690	1 970	230
220 000	3 840	1,75	1 730	1 880	230	4 020	1,83	1 730	2 060	230
230 000	3 950	1,72	1 770	1 950	230	4 140	1,80	1 770	2 140	230
240 000	4 070	1,70	1 810	2 030	230	4 270	1,78	1 810	2 230	230
250 000	4 190	1,68	1 850	2 110	230	4 390	1,76	1 850	2 310	230
260 000	4 310	1,66	1 890	2 190	230	4 520	1,74	1 890	2 400	230
270 000	4 430	1,64	1 930	2 270	230	4 650	1,72	1 930	2 490	230
280 000	4 540	1,62	1 970	2 340	230	4 770	1,70	1 970	2 570	230
290 000	4 660	1,61	2 010	2 420	230	4 900	1,69	2 010	2 660	230
300 000	4 780	1,59	2 050	2 500	230	5 020	1,67	2 050	2 740	230
320 000	5 020	1,57	2 130	2 660	230	5 280	1,65	2 130	2 920	230
340 000	5 250	1,54	2 210	2 810	230	5 520	1,62	2 210	3 080	230
360 000	5 480	1,52	2 290	2 960	230	5 780	1,61	2 290	3 260	230

REALITES

08

FISCALITÉ ET DISPOSITIF D'ACCESSION

PINEL

Les avantages de la loi PINEL

- Abattement fiscal jusqu'à 42 000€ sur 12 ans
- Possibilité de louer le bien à un membre de sa famille (à condition qu'il soit détaché du foyer fiscal)
- Constitution d'un patrimoine immobilier
- Préparer sa retraite grâce aux loyers perçus et la plus-value de revente

Fonctionnement

La loi Pinel prévoit sur 6, 9 ou 12 ans une réduction d'impôt sur le revenu égale à 9, 12 ou 14% du montant de l'investissement. (Actabilité 2024)

Il est limité à 2 par an et le montant global est plafonné à 300 000€/an. Plafond fiscal : 5 500€/m²

Ainsi, l'investisseur peut bénéficier d'une réduction d'impôt maximale de 27 000€ sur 6 ans, 36 000€ sur 9 ans et 42 000€ sur 12 ans, en fonction du montant de son investissement.

PLAFOND DE LOYER 2023

Zone fiscale	Zone A BIS	Zone A	Zone B1
Prix m ²	18,25	13,56	10,93

PLAFOND DE RESSOURCES 2023

ZONE FISCALE	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	82 002 €	75 194 €	54 785 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97 904 €	90 070 €	66 139 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	116 487 €	106 627 €	77 805 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	131 078 €	119 897 €	87 685 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	14 603 €	13 369 €	9 782 €

A savoir

- Il est possible de louer à ses descendants ou ascendants à condition qu'ils ne fassent plus parti du foyer fiscal. Par ailleurs, concernant cette disposition, il faut noter que le locataire ne pourra bénéficier de l'Allocation Logement.
- Le propriétaire bailleur dispose d'un délai de première mise en location de 12 mois après la date d'achèvement du logement ou après sa date d'acquisition si elle est ultérieure à celle-ci.
- Le plafonnement du loyer s'entend hors charges de copropriété.



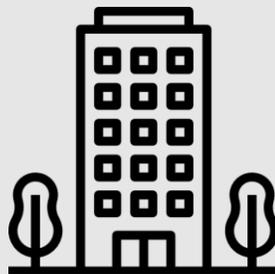
09

REALITES

SITUATION ET ENVIRONNEMENT

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE L'ANCIEN

LORMONT



Appartement

Prix m² médian : 3 770 €

Prix minimum m² moyen : 2 562 €

Prix maximum m² moyen : 5 023 €

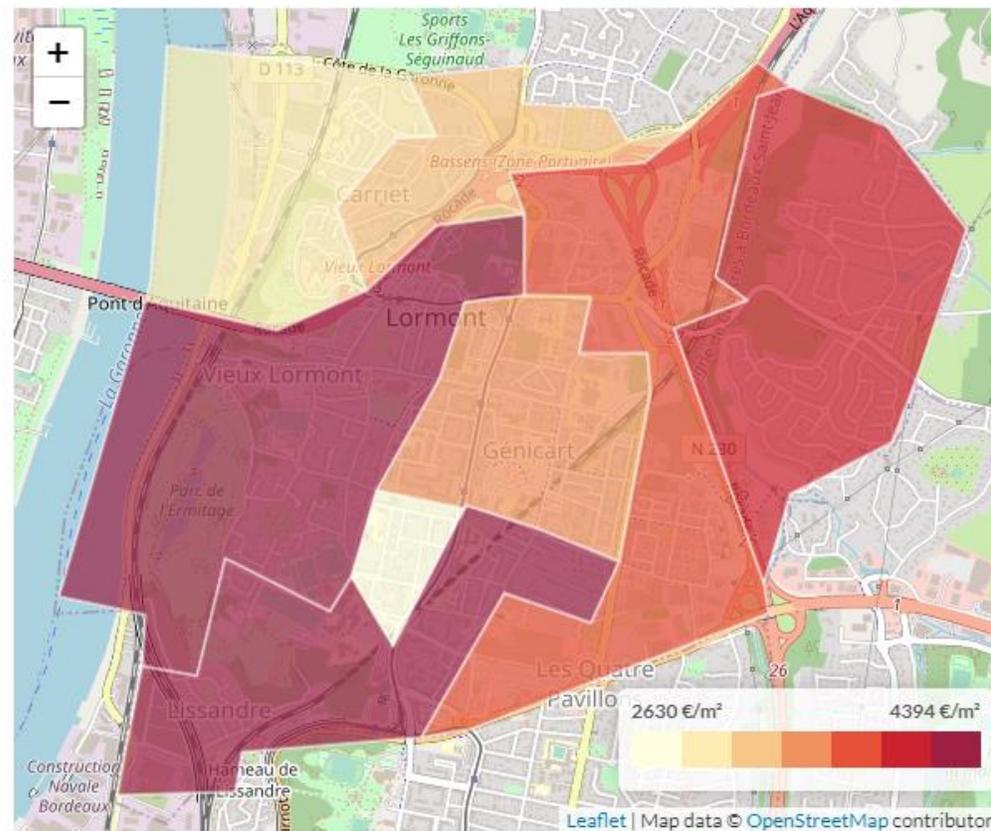
+ 6 %
Sur 1 an

+ 41 %
Sur 5 ans

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE L'ANCIEN

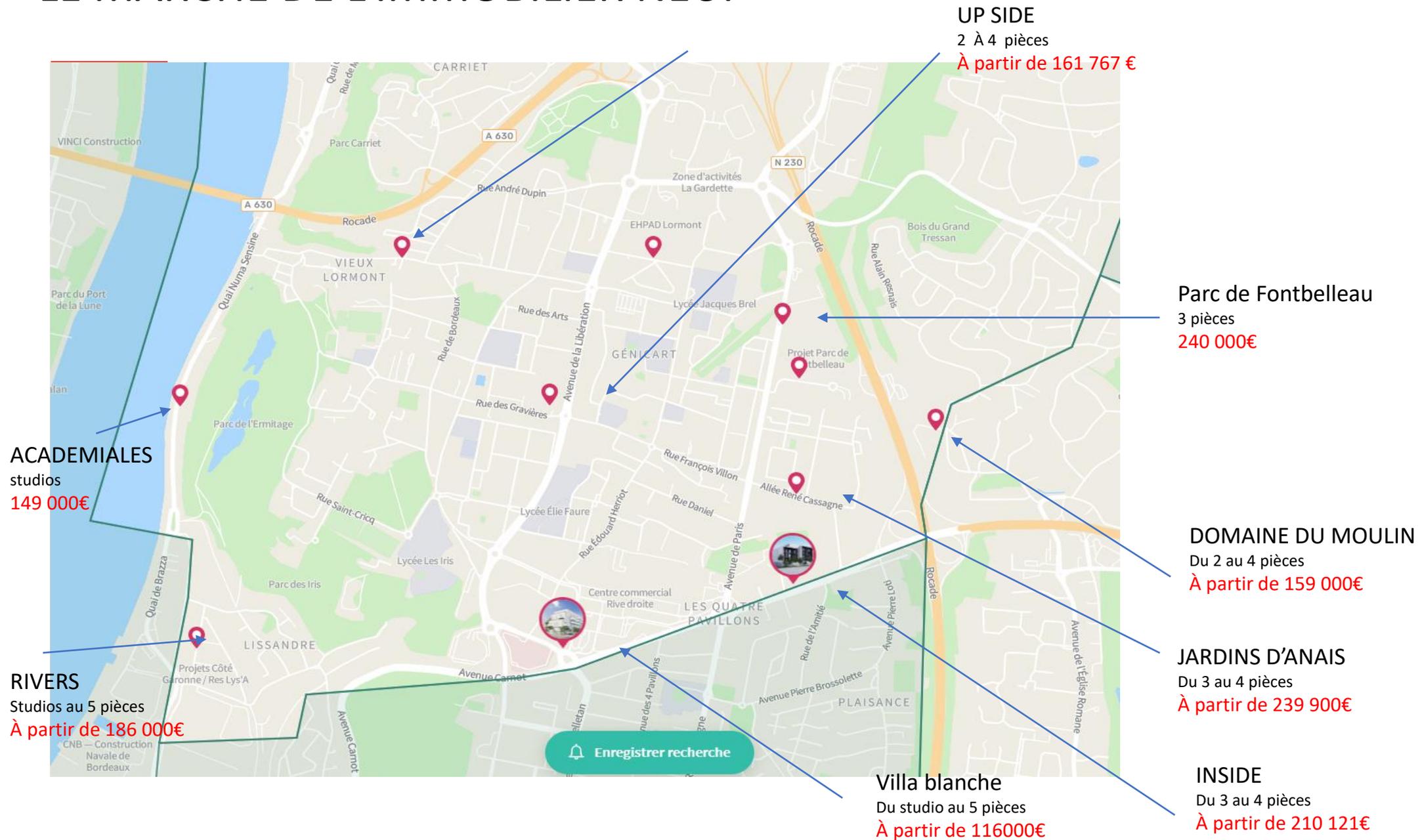
REALITES

Carte des prix de l'immobilier à Lormont



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF

REALITES



ÉTUDE LOCATIVE

Prix moyen des appartements au m² dans Rue Jean Raymond Guyon



REALITES

S'étirant des rives de la Garonne jusqu'aux coteaux du bordelais, la commune de Lormont bénéficie d'une place centrale dans l'agglomération bordelaise.

Dynamique, verdoyante, à seulement 6km du centre de Bordeaux, Lormont possède de nombreux atouts pour y réaliser un investissement locatif judicieux.

Les prix de l'immobilier demeurent également plus abordables à Lormont en comparaison du marché immobilier de Bordeaux centre. La ville de Lormont constitue ainsi un lieu idoine pour un investissement locatif à quelques km de Bordeaux.

Il y a aujourd'hui une forte demande en location à Lormont. Les étudiants profitent de la proximité avec les grandes écoles du quartier des Chartrons et de facilités en matière de transports.

Le loyer mensuel moyen pour un appartement à Lormont est de 13,8€/m². Sur ces 5 dernières années, on constate une évolution des loyers de 12%

Située en Zone PINEL B1 : 10,93€/m²

Type	L'ECRIN DES LYS	Loyer PINEL	Loyer Marché	Loyer Meublé	Renta (brut) PINEL	Renta (brut) Marché	Renta (brut) Meublé
T2	B1 - 603	576€	635€	705€	3,74%	4,12€	4,57%
T3	B1 - 501	724€	830€	922€	3,27%	3,75%	4,17%
T4	B1 - 404	927€	1060€	1178€	3,06%	3,49%	3,88%



QUARTZ
SAINT-HIERBAÏN

REALITES

10

LES SERVICES REALITES

INTELLIGENT
DES TERRITOIRES.

GESTION LOCATIVE by ISIA services

REALITES



La meilleure solution

5 étapes pour votre crédit immobilier

1. Vous avez sélectionné un appartement ou une maison pour votre future résidence principale, secondaire ou pour un investissement locatif.
2. Vous réalisez une simulation financière avec un Conseiller Commercial Patrimonial du Groupe REALITES ou un Partenaire de Vente, afin d'évaluer votre capacité d'emprunt et lui remettez votre dossier de financement.
3. Dès confirmation de votre réservation et réception de votre dossier complet, un conseiller de REALITES Financement prend contact avec vous sous 48h pour un bilan financier personnalisé et vous accompagne dans la réalisation de votre dossier.
4. REALITES Financement sélectionne, auprès des banques partenaires, la proposition de financement la plus adaptée à votre projet.
5. Un accompagnement dans toutes vos démarches : de l'étude de financement à la signature de l'acte définitif chez le notaire.

Pourquoi faire appel à un conseiller REALITES Financement ?



Il vous est dédié, tout au long du processus



Il vous fait gagner du temps



Il vous propose un financement sur mesure



Il compare les offres de prêts immobilier



Il défend vos intérêts auprès de la banque

Nous vous accompagnons pour trouver ensemble la solution de financement la plus adaptée à votre projet !

Votre conseiller

Aline GRAVOUEILLE : 06 78 14 53 97 - a.gravouelle@realites.com

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Les conditions générales des offres sont disponibles sur demande à l'adresse mail : a.gravouelle@realites.com. REALITES MAITRISE D'OUVRAGE - SAS - CS de 14 439 500,00 Euros - 480 772 326 RCS NANTES - Mandataire d'intermédiaire en opérations de banque et services de paiement (MIOBSP) - Immatriculée à l'ORIAS n°14001650. Meilleurtaux - SAS - RCS Paris 424 264 281, Courtier en opérations de banque et services de paiement et courtier en assurance - intermédiaire en assurance ORIAS n° 07 022 955 (www.orias.fr).

MY INVEST

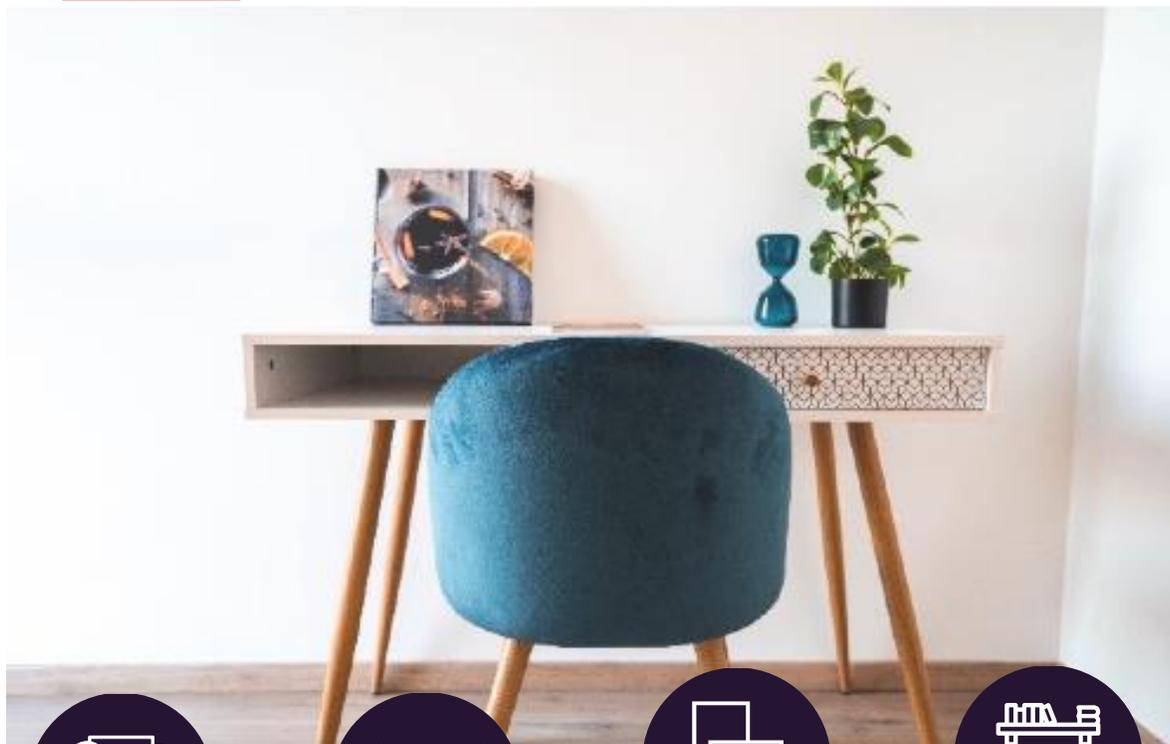


my INVEST
VOTRE INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN

MY INVEST c'est un pack complet et dédié à l'activité de loueur meublé non professionnel :

- Une gamme de mobilier et d'équipements de qualité livrée et installée à la suite de la livraison de votre appartement.
- Un gestionnaire expert pour la recherche de vos locataires, la réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie, l'inventaire du mobilier, le suivi du paiement de loyers, des assurances et garanties locatives spécifiques.
- Les services d'une société d'expertise comptable pour vous accompagner dans les formalités administratives et fiscales ainsi que le suivi comptable des revenus et charges générés par le bien immobilier.

MY INVEST



Réservation

Signature du contrat de réservation «classique» VEFA + bon de commande mobilier + mandat de gestion + Kit fiscal AMARRIS



Actes

À l'acte, la facture sera envoyé au client qui règlera 100% du mobilier



Livraison du bien

Réception de l'appartement par le client ou délégation au cabinet HEMON



Livraison du mobilier

Réception du mobilier par le Cabinet Hémon pour le compte du client

my INVEST

VOTRE INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN

Une solution clé en main

- Un contrat de Réservation VEFA « classique » (ou vente achevée le cas échéant). Le contrat est identique à la trame habituelle.
- Un pack mobilier complet et négocié pour vos clients. Un bon de commande sera donc annexé au contrat de réservation.
- Un accompagnement dédié à cette activité pour :
 - La Gestion locative : Via notre partenaire ISIA services
 - La Gestion comptable : Via le cabinet AMMARRIS

**Le mobilier
GAMME
ESSENTIEL**

T1 : 3 990€ TTC
T2 : 5 600€ TTC
T3 : 7 150€ TTC
T4 : 8 400€ TTC

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

REALITES

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



Magali NOEL
Bretagne
06 24 56 85 87
m.noel@realites.com



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



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



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



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



Anne YERLY
Conseiller centre d'appels BtoB
07 89 24 09 09
a.yerly@realites.com

